

Áreas Históricas

Índice General

1.	Problemática del Centro Histórico	330
1.1.-	El despoblamiento, caracterización:	330
1.2.-	Causas del abandono	331
	Potencialidades	332
	Amenazas	332
2.-	Alta conflictividad en movilidad	333
	Causas.....	333
3.-	Insuficiente Desarrollo Económico	334
	Causas	334
	Potencialidades	335
	Amenazas	335
4.-	Baja rentabilidad social y concentración de población vulnerable.....	335
	Causas.....	336
	Potencialidades	336
	Amenazas.....	337
5.-	Atomización de competencias.....	337
	Causas.....	337
	Potencialidades	337
	Amenazas.....	338
	Problemática de las parroquias urbanas patrimoniales	338
	Vulnerabilidad de las áreas de amortiguamiento	338
	Causas	339
	Potencialidades	339
	Amenazas	339
	Problemática de las parroquias rurales del DMQ	339
	Vulnerabilidad del patrimonio cultural	339
	Causas	340
	Potencialidades	340
	Amenazas	340

1. Problemática del Centro Histórico

El núcleo fundacional de la ciudad presenta un escenario en el cual se entrecruzan y reproducen varios problemas de las urbes, uno de los de mayor relevancia es la pérdida de población residente, seguido por la falta de incentivos económicos y de oportunidades de desarrollo, además de la alta concentración de población vulnerable caracterizada por ser de escasos recursos, a la que hay que sumar aspectos de alta conflictividad como la movilidad, cuyos efectos negativos tienen que ver con la calidad ambiental y la inseguridad.

A los aspectos negativos enunciados y carencias funcionales, se deben que incorporar al menos dos aspectos de relevancia, uno que tiene que ver con la gestión y su modelo que lleva a una atomización de funciones, competencias y responsabilidades, y el otro que tiene que ver con su condición de patrimonio cultural de la nación y del mundo, cuyas normativas y requerimientos para mantener su condición y sus valores de excepcionalidad consagrados en su declaratoria, generan una obligatoriedad del Estado nacional y local para que su manejo y políticas, no solo garanticen su materialidad sino que las condiciones de vida y de seguridad sean las mejores.

Para entender la problemática anotada y su verdadera dimensión, se han escogido algunos indicadores estadísticos y numéricos de lo enunciado.

1.1.- El despoblamiento, caracterización:

El Centro Histórico de Quito, según datos del INEC, en las últimas décadas registra una preocupante disminución poblacional, de una población de 58.300 habitantes registrada en 1990, a 40.587 habitantes en el 2010, con una proyección para el 2014 de 36.610 habitantes, cuyo decrecimiento es del 2.5 por ciento.

La población residente en el CHQ presenta un alto porcentaje de edad adulta (28 %, comprendida entre edades de 36 a 64 años y un 8% que sobrepasa los 65 años).

El nivel socio económico de la población es de clase media y media baja, con un alto porcentaje de arrendatarios (50.2 %), y desde el punto de vista cultural, el 84% de residentes se reconocen como mestizos, el 13% como indígenas y el 3% como afro ecuatorianos.

La población residente presenta un alto porcentaje de desempleo, acompañada de falta de identidad con el sector, pese a que es un sitio concurrido y con presencia de grandes equipamientos y servicios administrativos, la gente percibe que no es un espacio que brinda oportunidades para desarrollar su trabajo.

A lo anotado hay que sumar que los habitantes ocupan casonas cuyos sistemas constructivos son vulnerables a la sismicidad, ahondado por las condiciones de conservación, del universo de edificios registrados para

protección, el 40.5 % se encuentra en estado regular y malo, el 7% se encuentran abandonados y hacinados aproximadamente el 15 % de viviendas, además el costo de arrendamiento en el CHQ es el bajo respecto a los costos identificados en la ciudad.

1.2.- Causas del abandono

El Centro Histórico es percibido como un sitio de inseguridad, asociado a problemas sociales de indigencia, prostitución callejera, micro tráfico, alcoholismo, entre otros. Presenta condiciones ambientales desfavorables como ruido, contaminación atmosférica, acumulación de basura, plagas de vectores diversos.

Su localización y funcionamiento, su condición de capital política y centralidad de los poderes públicos, nacional y local, la presencia de grandes elementos atractores religiosos, educativos, de salud, mercados, comercio, etc., generan una alta demanda de uso, convirtiendo a la accesibilidad y movilidad en un problema acentuado por las condiciones físicas de estreches de sus calles y la falta de organización de la movilidad especialmente en el núcleo histórico en el que se acentúa el congestionamiento vehicular y peatonal disminuyendo las condiciones ambientales de calidad de aire, ruido, y seguridad entre otras.

Como centralidad mayor de la ciudad, concentra equipamientos que aún mantienen el carácter de metropolitano y de ciudad, combinados con otros menores de tipo sectorial y barrial, entre estos se encuentran: mercados, centros educativos, centros deportivos, servicios culturales, religiosos y administrativos, no siempre bien utilizados en sus usos, algunos abandonados o en pésimas condiciones de servicios y de conservación, que aumenta la percepción de descuido y de inseguridad.

Entre las causas del despoblamiento, se anotan también al cambio de uso del suelo, y la baja rentabilidad financiera del uso de la vivienda, uso que paulatinamente ha sido sustituido por otros usos más rentables como los de turismo (hoteles), comercios, bodegas, oficinas, entre otros.

Además las continuas intervenciones realizadas en los inmuebles patrimoniales, muchos inadecuadas y sin autorización, ponen en riesgo la pérdida del patrimonio edificado en sus valores materiales y de seguridad para sus ocupantes.

Las condiciones de habitabilidad en general del centro no son las mejores, contaminación ambiental, concentración de plagas y vectores que atentan a la salud física de sus ocupantes, limpieza del espacio público, recolección de basuras, falta de mantenimiento permanente de la imagen y paisaje del centro histórico.

Otro componente que acrecienta la problemática del sitio es la descoordinación intra e inter institucional del Municipio, en la aplicación y procedimientos a seguir en el manejo de áreas patrimoniales, en especial para los de vivienda,

debiéndose resaltar que la falta de instrumentos y modelos de gestión adecuados para la promoción de vivienda patrimonial, afecta el despoblamiento del CHQ.

Aunque se han aplicado políticas de vivienda, estas han sido parciales, sin continuidad y sin consideración del carácter patrimonial del lugar, además no se cuenta con mecanismos de financiamiento para oferta de vivienda social y solidaria. La situación se agrava por las limitaciones de los habitantes de bajos recursos, para acceder a créditos para vivienda patrimonial, y la falta de incentivos para bienes y servicios.

Potencialidades

La centralidad simbólica y administrativa, el reconocimiento como Patrimonio Cultural de la Humanidad y la concentración de infraestructura, equipamientos y servicios y la presencia de edificaciones sin uso definido y sub utilizadas, son oportunidades únicas para plantear soluciones de vivienda para repoblar el CHQ.

Amenazas

Dada la ubicación y uso al que se encuentra sometido, el Centro Histórico se encuentra sujeto a diversos riesgos y amenazas de tipo natural y antrópicos.

Entre los antrópicos se encuentra el traslado de la función ejecutiva enunciada por la presidencia de la república, esta decisión representa para el centro histórico la pérdida de la centralidad simbólica y administrativa a nivel local, nacional e internacional, esta circunstancia no solo afectará en sus condiciones de funcionamiento en la que seguramente se incrementará la tercerización del sector; sino que afectará significativamente la representatividad y dinámica del sitio.

Las políticas y visiones parcializadas de intervención pueden afectar la diversidad cultural, social, económica y de identidad característica del centro histórico.

Experiencias en otros centros históricos en los que la recuperación han tenido un enfoque exclusivo en valores de mercado o en la potencialización de actividades como el turismo, o comercio de lujo que exigen estándares de modos de vida ajenos a la población que reside en los CH, ha conducido que se den procesos de segregación socio espacial y funcional, este modelo si se aplica en el CHQ, es una gran amenaza que generaría un proceso de *gentrificación*, en donde la elevación de los costos de suelo y de plusvalía vaciarían de contenidos culturales, sociales, entendiéndose como una propuesta de limpieza étnica.

También la rehabilitación ha sido asimilada en el imaginario de la población como costosa frente a los costos de producción de edificación nueva, valoración que no incorpora ni toma en consideración la valoración patrimonial

de los inmuebles, llevando a que la población estigmatice este tipo de inmuebles asimilándolos al pasado como negativo, incómodo y caro.

2.- Alta conflictividad en movilidad

Como se indicó, la gran concentración de funciones y actividades de esta gran centralidad hace que la concentración diaria de población flotante sea aproximadamente de 500.000 personas.

La trama urbana del Centro Histórico, definida en damero con calles estrechas, resulta insuficiente para la presión y cantidad de vehículos y transporte que utilizan el sector para el cruce y conectividad norte sur, sur norte, pues el 45 % de viajes diarios motorizados atraviesan el CHQ.

La masividad de vehículos produce efectos de contaminación ambiental (esmog, insalubridad, ruido, contaminación visual), a más de inseguridad vial y peatonal. Adicionado a una gran saturación y desorganización del transporte público que ingresa y cruza por el sector.

El espacio público (veredas, plazas) es mal utilizado, muchos los usan como estacionamientos de vehículos, y otros para la comercialización (vendedores informales y ambulantes), produciendo problemas que se asocian a la inseguridad, insalubridad, deterioro, y obstrucción de la circulación peatonal, entre otros.

Causas

Las condiciones geográficas en las que se encuentra emplazada el CHQ, genera un estrangulamiento en la movilidad tanto de ingreso como de salida, convirtiéndola en una zona de paso obligada, además como se indicó, es un sitio concurrido y de gran demanda de uso debido a que es una centralidad administrativa, comercial y de servicios que concentra equipamientos y servicios, en esta se da una gran conflictividad de movilidad, a la que hay que sumar la percepción de los habitantes sobre la falta de parqueaderos para usos administrativos y de vivienda.

Algunos equipamientos como el mercado de San Roque -de tipo mayorista- genera aún más la afluencia de vehículos, estos caotizan la movilidad del sector junto con los afines del comercio informal.

La insuficiente planificación urbana de tipo integral que incluya al CH y las soluciones de movilidad, han llevado que las soluciones sean parciales, agravada con la dispersión de competencias de carácter administrativo, en la que resalta la falta de una coordinación articulada entre la municipalidad y los transportistas.

Potencialidades

Se cuenta con varios estudios relacionados con la movilidad del CHQ, en los que se privilegian soluciones referidas a la peatonización, parqueaderos de borde y reorganización del transporte público.

Y de última data, las soluciones previstas para el transporte público masivo como el metro, buses de transporte rápido (BRT), corredores y ciclo vías entre otras.

Amenazas

La oposición de la población, especialmente comerciantes a las propuestas de peatonización, bajo la concepción de que esta es perjudicial para los negocios.

Las propuestas gubernamentales nacionales y locales, de tipo aisladas e irreflexivas que no miran la integralidad del problema, resultan que planteamientos como el uso del penal García Moreno, la implementación de embajadas, de museos, de la sede de la Organización de Naciones Unidas (ONU), o la Unidad de Policía Comunitaria en la Cima del Panecillo, entre otros proyectos de gran impacto, se convertirán en grandes atractores de mayor cantidad de usuarios que podrían conflictuar mas las condiciones de movilidad del CHQ.

3.- Insuficiente Desarrollo Económico

El Centro Histórico, presenta una alta concentración de actividades terciarias y una pérdida paulatina de economía local y popular. El costo de alquiler para el comercio hacia la calle es elevado, con una tendencia creciente a usar inmuebles para bodegas vinculado a actividades comerciales. Las actividades comerciales marcan horarios reducidos a los laborables afectando así a las dinámicas del lugar sobre todo en horarios nocturnos con la sensación de abandono.

En ciertas zonas del CH el incremento de inmuebles abandonados, crean subutilización del parque edificado, afectación al costo de suelo y sensación de abandono y de inseguridad.

El cambio de uso de suelo de vivienda a comercio, y otros usos de mayor rentabilidad como los turísticos, se va acrecentando y reemplazando no solo las funciones residenciales sino las de comercio local, de artesanías y oficios tradicionales, disminuyendo la diversidad económica y social del centro.

Causas

Ausencia de políticas de inversión para la generación de rentabilidad financiera y social, el énfasis es del turismo de altos estándares.

El predominio de las actividades comerciales que se desarrollan en el centro se da en horarios laborables, lo que limita la economía a los horarios establecidos y de acuerdo a las dinámicas de los barrios que lo conforman, limitando también a las actividades de la oferta cultural que se concentra en el centro.

Los inmuebles de varios sectores son subutilizados como bodegas, dificultando el desarrollo de otras actividades productivas y residenciales.

Potencialidades

Alto porcentaje de inmuebles desocupados que pueden ser utilizados con usos que dinamicen la economía del sector, áreas con potencial de usos comerciales en planta baja y usos residenciales en plantas altas.

La oferta cultural y religiosa del Centro Histórico permite una afluencia de turismo local y extranjero, además de los propios que como atractivos provienen de la situación de ser patrimonio mundial, que permite crear emprendimientos de desarrollo para pymes y mypes que benefician a la población local a través de potenciar las industrias culturales, en especial las artesanas y las de innovación en el diseño.

No se puede dejar de anotar que la población flotante que proviene de la demanda de los de usos de carácter administrativo, también genera comercio y consumo de productos, que incide en los réditos de la economía local.

Amenazas

Dominio de usos dirigidos al turismo y comercio, con inversiones externas de alta rentabilidad y salida de recursos.

El abandono de viviendas y actividades comerciales para uso de bodegas afecta al deterioro del patrimonio edificado y cultural, con efectos negativos en la dinámica y atracción de visitas al CHQ.

Los problemas sociales concentrados en ciertos espacios públicos del centro, como delincuencia, micro tráfico, alcoholismo, prostitución callejera, dificulta el desarrollo de la economía local y atemoriza la visita hacia estos lugares.

4.- Baja rentabilidad social y concentración de población vulnerable

El centro histórico es el destino de un alto porcentaje de población emigrante de clase media y baja, que concentra población indígena si la relacionamos con el resto de la ciudad. Generalmente la población foránea que viene a vivir

temporalmente en el centro, no se identifica con el lugar y cuya falta de apropiación, produce alteraciones en el tejido social.

Existe una alta concentración de población vulnerable con problemas de indigencia, mendicidad, alcoholismo y prostitución callejera, asociado a violencia intrafamiliar, desempleo y baja instrucción educativa; población que generalmente es marginada y excluida.

De acuerdo a los datos censales, en el CHQ, el nivel educativo se distribuye en un 42% con instrucción primaria, el 36% de instrucción secundaria, post bachillerato 1, 33 %, superior con título 19 % y cuarto nivel con un 1,67 %, evidenciando así, un bajo nivel de instrucción educativa en la población residente.

Causas

La falta de oportunidades de trabajo en los sitios de origen de los que migran, trasladan su problemática al CHQ, direccionándose al trabajo informal y ambulante, además la facilidad del acceso de vivienda de alquiler a costos bajos, lo vuelve atractivo para los emigrantes de bajos recursos que normalmente están relacionados con el trabajo irregular vinculado en especial a la concentración de mercados de víveres, comida, y ropa.

La deficiencia de espacios comunitarios que permitan el uso de colectivos diversos en sus condiciones sociales y culturales hacen que el espacio público sea usado para sus actividades de encuentro y de interrelación social y cultural.

A lo anotado hay que sumar la insuficiencia de políticas sociales, que hayan generado su gestión, la dotación de equipamientos y la sostenibilidad de procesos dirigidos en especial a la atención de la población vulnerable. También hay que recalcar que las bajas condiciones de habitabilidad en los inmuebles renteros, la utilización de ciertos espacios para usos no regulados y los comportamientos sociales negativos, afectan en las condiciones ambientales de todo el sector.

Potencialidades

La condición de Patrimonio Cultural de la Humanidad, como valor simbólico y de pertenencia de todos, el interés de colectivos, instituciones, asociaciones sin fines de lucro, etc., afines para apoyar a los grupos vulnerables que están en el centro histórico, para dotarles de alimentación y ayudas especiales.

El Centro Histórico es una centralidad diversa, con ofertas múltiples de servicios y generación de fuentes de trabajo, la presencia de infraestructura, equipamientos, servicios y comercios hace que el lugar tenga condiciones de habitabilidad diferente a otras zonas de la ciudad, la cercanía a todo requerimiento de servicios, la infraestructura de servicios, los costos de renta de vivienda, que son asequibles para los estratos medios y bajos, lo convierten en una atracción para el uso residencial.

Amenazas

La presencia de la población vulnerable incita una percepción de inseguridad tanto para los residentes como visitantes. Al no contar con espacios destinados para los habitantes de calle, se dan usos indebidos del espacio público y propiedad privada, tales como ocupación de portales y atrios, generación de basura, zonas húmedas, etc. Actividades que pueden ocasionar daño en el patrimonio cultural.

Los problemas del Centro Histórico desmotivan inversiones y usos del mismo, generando imaginarios negativos que puede ocasionar pérdida de su carácter de centralidad y simbolismo.

5.- Atomización de competencias

En el CHQ, se presenta la superposición de entidades sobre un mismo ámbito geográfico, generando en ciertas ocasiones una duplicación de recursos para un mismo fin sin una planificación coordinada, con realización de proyectos dispersos y sin sostenibilidad.

La estructura municipal presenta deficiencias en reglamentaciones, ocasionando confusión y desinterés por parte de los usuarios por la variedad de servicios y procesos dentro del mismo sitio, la falta de información a los involucrados complica la aplicación de reglamentaciones y procedimientos establecidos.

Causas

La indefinición de roles específicos de las instituciones para actuar en el ch, la superposición de competencias, la fragmentación de instituciones, la falta de un modelo de gestión para la gobernanza de esta área de la ciudad, además de la pérdida de liderazgo de la municipal por la intromisión de áreas del ejecutivo que afecta a su autonomía, gobernabilidad y gobernanza.

La debilidad de la municipalidad y de sus instancias que tienen la responsabilidad de las acciones de control y aplicación de normativas y reglamentaciones.

La legislación no actualizada, contradictoria, sancionatoria, sin estímulos, contradictorias con legislación, internacional y local que no considera la tutela que obliga a que las condiciones de ciudad patrimonio mundial las tengan.

Potencialidades

El ofrecimiento de inversiones por parte del órgano ejecutivo, la dotación de recursos para el CH es beneficioso, permite la realización de programas, proyectos e intervenciones en patrimonio cultural, el que debe contar con una visión integral y homogénea de actuaciones con políticas claras de conservación de los valores universales, desarrollo y sostenibilidad de los procesos.

Amenazas

La carencia de una planificación integral y consensuada dificulta la implementación de proyectos necesarios dentro del CHQ, a más del protagonismo de instituciones públicas y duplicidad de funciones en intervención en el sitio, ocasiona pérdida de credibilidad hacia el Municipio.

La observación realizada por el centro de patrimonio mundial sobre las intervenciones que se realizan en el centro, la indefinición sobre el modelo de gestión, la gobernanza del patrimonio cultural en el ch, la falta de aplicación de la legislación internacional, podrían llevar a que el centro histórico de Quito, pudiera entrar en la lista de patrimonio mundial en peligro.

Problemática de las parroquias urbanas patrimoniales

Vulnerabilidad de las áreas de amortiguamiento

Al igual que el centro histórico de la ciudad, las áreas históricas determinadas en las parroquias urbanas presentan similares problemáticas tales como: el deterioro del espacio público y construido, contaminación ambiental, falta de apropiación del sector y problemas de congestión.

Al estar en sitios más distantes al núcleo histórico de la ciudad, su control y gestión es deficiente, pues la aplicabilidad y control de las normativas es casi inexistente, además del desconocimiento de la población y de la administración sobre la identificación, el registro y la delimitación de áreas patrimoniales que tienen normativas específicas y especiales, además muchas de estas áreas tienen gran presión inmobiliaria que hacen que entre en conflicto permanente entre la conservación de las edificaciones provenientes del pasado frente a los conceptos actuales de densificación y verticalización.

Al ser sitios que coinciden con las centralidades de las parroquias, en estas se concentran el comercio haciendo que pierda la vivienda y la sustitución permanente por otros de mayor rentabilidad como el turismo y comercio.

El espacio público tanto de aceras como de plazas son utilizadas para parqueaderos de vehículos y también para venta informal y ambulante, ocasionando problemas de circulación y de identidad con el sector.

Causas

Son variadas las causas de la vulnerabilidad de las parroquias urbanas patrimoniales, entre las cuales se encuentra la presión inmobiliaria, el cambio de uso de suelo, percepciones de inseguridad, problemas sociales y condiciones ambientales inadecuadas.

El tema de movilidad se acentúa en las áreas históricas urbanas, con problemas de congestión vehicular y falta de acuerdos entre la municipalidad con diferentes actores implicados.

Las políticas de vivienda para estos sectores son parcialmente aplicadas, sin tener continuidad y sin las consideraciones de las características patrimoniales, además de la ausencia de líneas financieras en la generación de vivienda de interés social.

Potencialidades

Las áreas patrimoniales urbanas se caracterizan por una alta densificación y dotación completa de infraestructura, equipamientos y servicios. Cuentan con soluciones de transporte público como el metro, buses de transporte rápido (BRT), corredores y ciclo vías. Además del reconocimiento nacional de patrimonio cultural.

Amenazas

Las políticas y visiones aisladas pueden disminuir y afectar a la diversidad cultural, social, económica y de identidad.

El proceso asociado a la expulsión de la población residente y nuevos estándares de modos de vida, provoca efectos negativos en las áreas patrimoniales.

El costo de rehabilitación es asimilado como costoso en relación a la edificación nueva, desalentando la recuperación de inmuebles patrimoniales.

El desconocimiento de la normativa de manejo y control de inmuebles patrimoniales, afecta la aplicabilidad de la reglamentación.

Generalmente en estos sectores, las infraestructuras se encuentran en un alto grado de deterioro, dado el tiempo desde la implementación, a más de la sobreutilización con el aumento de densidades.

Problemática de las parroquias rurales del DMQ

Vulnerabilidad del patrimonio cultural

Al encontrarse en sitios distantes de control y manejo, son lugares más vulnerables en la pérdida de patrimonio cultural, patrimonio natural y de identidad.

Las inversiones inconsultas y particularizadas en espacio público y edificado realizadas en zonas patrimoniales rurales, pueden afectar en la identidad, los valores patrimoniales y el tejido social.

Otra de las problemáticas que se encuentra es la indefinición de competencias entre los distintos niveles de gobierno (GAD, Administraciones zonales y Municipio).

Causas

Existe una distorsión de la idea de progreso que compromete la perdurabilidad de las edificaciones patrimoniales. Se producen crecimientos desordenados que generan conurbación entre sectores adyacentes con mayor ocupación de uso de suelo y pérdida de patrimonio edificado.

La falta de planificación territorial específica ocasiona intervenciones inadecuadas, usos incompatibles, indefinición de usos de suelo, agudizadas por la falta de control y aplicabilidad sobre el territorio.

.

Potencialidades

La característica de centralidades históricas con su diversidad, permite asociar vivienda con lugares de trabajo.

El crecimiento de turismo utilizado correctamente puede incidir en la mejora de las condiciones económicas de las parroquias.

Amenazas

La presión de nuevas edificaciones compromete la sustitución del patrimonio edificado, la pérdida del patrimonio natural y cultural, además de la pérdida de vocaciones específicas de cada localidad.

Estos sitios pueden ser utilizados para la implantación de grandes proyectos urbanos en reemplazo de las áreas antiguas.

Otro de los factores que ponen en riesgo las áreas patrimoniales es el desconocimiento de la normativa en el manejo y control de los bienes patrimoniales.