

EFFECTOS DE LAS POLÍTICAS URBANAS SOBRE EL ESTADO DE LA VIVIENDA Y PÉRDIDA DE POBLACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO

EFFECTS OF URBAN POLICIES ON THE STATE OF HOUSING AND LOSS OF POPULATION OF THE HISTORICAL CENTER OF QUITO

Sandra Cáceres Sagbay¹

Rolando Biere Arenas

Fecha entrega: 05/10/2018

Palabras Clave: Densidad urbana, Planeamiento, Inversión.

Key words: Urban density, Planning, Investment.

Resumen

La pérdida de población en el Centro Histórico de Quito (CHQ) se remonta a mediados del siglo XX, momento en el que se evidencia un intenso desarrollo urbano hacia las periferias de la ciudad. Por su parte con la declaratoria de la UNESCO en 1978, se inicia la implementación de una serie de planes y programas, que priorizan salvaguardar el patrimonio artístico cultural, pero no incentivan la permanencia de sus habitantes. En este sentido, el principal objetivo de esta investigación es: *Determinar el efecto de las políticas urbanas sobre la pérdida de población del CHQ*. Para ello, se aborda la problemática desde tres etapas diferentes: una primera etapa de análisis general, que estudia el desarrollo histórico del lugar y su evolución demográfica; una segunda etapa en la que se definen los indicadores de estudio y se efectúa la explotación de base de datos de la Encuesta Multipropósito de Quito. Y una tercera etapa que aborda el análisis de los planes y proyectos urbanos implementados mediante el manejo de una Matriz de Marco Lógico.

A modo de conclusión, los análisis efectuados confirman la existencia de escasos proyectos de vivienda social en ciertos barrios del CHQ; presentándose incluso zonas sin ningún tipo de intervenciones. No obstante, se hace evidente que el fenómeno de vaciamiento demográfico en el CHQ, no está ligado a la cantidad de inversiones ejecutadas. Encontrándose barrios sin intervenciones cuya poblacional ha incrementado y por el contrario barrios en los que se han efectuado un mayor número de proyectos y que sin embargo el descenso poblacional es mayoritario.

¹**Sandra Cáceres Sagbay:** Estudiante del Máster Universitario en Gestión y Valoración Urbana. Universidad Politécnica de Cataluña, UPC, Departamento de Construcciones Arquitectónicas I, CAI. Av. Diagonal 649. 4ª planta. 08028. Barcelona. España. Correo electrónico de contacto: sandyelics@hotmail.com

Abstract

The loss of population in the Historic Center of Quito (CHQ) dates back to the middle of the 20th century, when an intense urban development towards the peripheries of the city is evident. For its part, with the declaration of UNESCO in 1978, the historical Center of Quito initiates the implementation of a series of plans and programs that determine priorities to safeguard the cultural art heritage, but those do not stimulate the stay of its' inhabitants. In this sense, the main objective of this research is: Determine the effect of urban policies on the loss of population of the CHQ. For this, the problem is approached from three different stages: a first stage of general analysis, which studies the historical development of the place and its demographic evolution; a second stage in which the study indicators are defined and the exploitation of the data base of the Multipurpose Survey of Quito is carried out. In addition, a third stage that addresses the analysis of urban plans and projects implemented through the management of a Logical Framework Matrix.

By way of conclusion, the analyzes carried out confirm the existence of few social housing projects in certain neighborhoods of the CHQ; even presenting areas without any intervention. However, it is evident that the phenomenon of demographic emptying in the CHQ is not linked to the amount of investments executed. Finding neighborhoods without interventions whose population has increased and, on the contrary, neighborhoods in which a greater number of projects have been carried out and which, nevertheless, the population decrease is the majority.

1. Introducción

Los centros históricos representan la memoria colectiva de la ciudad, en la cual su patrimonio arquitectónico, artístico y cultural se convierte en muestra viva del pasado, otorgando especial valor e interés a dichas zonas tanto para turistas como residentes (Zárate, 2005). Frente a esta aseveración, la pérdida de población sugiere el deterioro de estos entornos y por consiguiente la desvalorización del lugar. En este sentido el despoblamiento de las áreas urbanas de carácter histórico-patrimonial se ha convertido en problema de interés en diversas ciudades y países del mundo evidenciando particularidades en cada caso derivadas del contexto y la evolución histórica de las ciudades. No obstante, tanto en España como en Latinoamérica se han encontrado algunos factores comunes que han caracterizado el desarrollo urbano. (Mercado *et al.*, 2016; Zárate, 2005) Este mismo patrón se reproduce en la ciudad de Quito, en la cual a mediados del siglo XX el movimiento migratorio de la población campesina hacia las zonas urbanas y el cambio de residencia de la clase acaudalada de la ciudad, que hasta ese momento vivía en su centro histórico, hacia el norte de la ciudad, marcan un punto de inflexión en la situación sociodemográfica del casco histórico de Quito. (Del Pino, 2009)

Si bien la declaratoria de la UNESCO al Centro Histórico de Quito (CHQ) como Patrimonio Cultural de la Humanidad, obligó al Municipio de Quito a implementar una serie de planes, proyectos y programas con el fin de mantener el carácter cultural-artístico del lugar, revitalizar zonas degradadas y preservar bienes patrimoniales, no hizo lo mismo para salvaguardar el estado de las viviendas. Tanto es así que el perfil residencial del centro histórico se ha ido debilitando sin lograr atraer a nuevas categorías de población, a esta problemática hay que

añadir la privatización de espacios patrimoniales y el fenómeno de despoblamiento que ha caracterizado a la ciudad colonial en las últimas décadas. En este sentido datos censales demuestran esta creciente tendencia a abandonar el centro histórico como lugar de residencia permanente; actualmente la tasa de crecimiento de la parroquia es de menos 2.5% anual y la población residente pasó de 58.300 habitantes en 1990 (equivalentes al 4.2% de la población total del Distrito Metropolitano de Quito), a 36.610 habitantes en el 2014. (INEC, 2014).

2. El Centro Histórico de Quito, análisis general

El Centro histórico de Quito está formado por dos sistemas: un área de protección edificada de 376 has. y otra de protección natural de 230 has. El presente investigación se centra en el estudio del área de protección edificada, delimitada a partir del 2003 por el Plan Especial para el Centro Histórico de Quito y que se encuentra formada por 15 barrios, divididos en 4 zonas: Núcleo Central, Zona del envolvente oriental, Zona del envolvente occidental y Eje 24 de mayo.

2.1 Evolución demográfica del CHQ

En los últimos 26 años la población del Área de Protección Patrimonial Centro Histórico Quito decreció, pasando de 67 294 habitantes a 45 521 hab; esto equivale a una variación porcentual de -32 % entre 1990 y 2016. Sin embargo, debido a la gran variación entre barrios este dato no puede ser concluyente, sobre todo si consideramos que existen zonas en los que la población se ha incrementado. En este sentido el estudio por barrios permitió identificar dichos casos excepcionales.

Tabla 2. Análisis de variación de densidad por barrios

	ZONA	BARRIO	HA	POBLACIÓN BARRIOS 1990	DENSIDAD 1990	POBLACIÓN BARRIOS 2016	DENSIDAD 2016	REDUCCIÓN
1	Núcleo central	Gonzales Suarez	57,9	6934	120	2574	44	62,88%
2	Envolvente oriental	La Loma	33,5	6649	198	3391	101	49,00%
3		La Recoleta	23,9	1089	46	3008	126	-176,22%
4		La Alameda	32,2	1975	61	2138	66	-8,24%
5		La Tola	17,5	3392	194	1985	113	41,48%
6		San Blas	23,9	7992	334	3218	135	59,73%
7		San Marcos	17,0	4002	235	2133	125	46,70%
8	Envolvente occidental	El Placer	18,3	4705	257	3656	200	22,30%
9		El Tejar	27,3	4166	153	3687	135	11,51%
10		La Chilena	11,0	1399	127	835	76	40,31%
11		San Juan	25,7	2827	110	2779	108	1,71%
12		San Roque	22,4	4653	208	3485	156	25,11%
13	Eje 24 de mayo	San Diego	18,5	2640	143	2795	151	-5,87%
14		Aguarico / La Victoria	19,2	8240	429	5234	273	36,48%
15		San Sebastián	27,5	6631	241	4604	167	30,57%
TOTAL CHQ			376	67294		45521		

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Guía de Arquitectura (1990), Instituto de la Ciudad de Quito (2001), Diagnóstico MMDQ para el Plan Especial (2003), Estudio de socialización del MMDQ con datos del Censo INEC (2010), Proyección INEC (2014), IMP con datos del Censo 2010 y Encuesta Multirposposito Quito (2016)
Detalle en Anexo 2: datos desgregados por barrios.

De acuerdo a este análisis de densidad, se evidencia la reducción poblacional principalmente en barrios como Gonzales Suarez, La Chilena y La Alameda donde el nivel de densidad es inferior a los 100 hab./ha.; por su parte barrios como San Sebastian han logrado mantenerse con un nivel de densidad mayor a los 200 hab./ha. Además de la tabla previa se puede concluir que existen zonas y barrios cuya pérdida de población en los últimos 26 años presenta cifras alarmantes; llegando en ciertas ocasiones a superar el descenso de un 50%. En este sentido los casos más destacables son el Barrio Gonzales Suarez y San Blas donde la reducción de densidad es de 62.88% y 59.73% respectivamente. Por su parte los barrios de San Juan y El Tejar poseen los niveles de reducción menos significativos con 1.71% y 11,51%. Además, cabe mencionar que existen tres barrios en los cuales, a diferencia de lo que ocurre en el resto del CHQ; su población ha incrementado. Estos barrios son: La Recoleta, La Alameda y San Diego con incrementos de 176.22, 8.24 y 5.87% respectivamente.

2.2 La vivienda en el CHQ

Desde la época de la colonia, la arquitectura civil y en especial la residencial, estaba subordinada a la arquitectura monumental religiosa. (Ortiz, 2001). Ya desde mediados del siglo XX el problema fundamental de la vivienda en el centro histórico fue el hacinamiento y la *tugurización*, con índices de densidad alarmantes: 12.000 de las 16.000 vivienda, alojaban a aproximadamente 65.000 hab. (Ortiz, 2001). Este fenómeno se produce por las malas condiciones económicas de los habitantes, siendo un 90% o incluso más, arrendatarios de bajísimos ingresos, lo que les impedía ocupar un mayor espacio, o pagar más por espacios de mejor calidad.

Además, según datos de la Comisión de Áreas Históricas, a inicios del 2018 se reportaron 800 bienes patrimoniales en deterioro significativo, abandonos o con ocupación mínima; 143 viviendas abandonadas y 85 en estado malo y ruinoso; a esta cifra se deben añadir las 12 viviendas que colapsaron debido a las lluvias producto del fuerte invierno en el 2017. En este sentido es preocupante el hecho de que el 95% de estos inmuebles se encuentra en manos privadas por lo que la responsabilidad de mantenimiento está a cargo de sus propietarios; quienes lamentablemente no poseen los recursos para rehabilitar estas viviendas

En este sentido y de acuerdo a lo analizado a nivel de barrios: San Diego y San Roque tienen las calificaciones más bajas respecto a la calidad de la vivienda. Aunque es destacable, que de acuerdo a la percepción de los encuestadores, en general la situación de la vivienda en el CHQ no es tan mala; sin embargo este resultado podría no ser totalmente fiable debido a las condiciones generales en las que fueron obtenidos estos datos; por los cuales la información corresponde a percepción del estado general en fachadas. En conclusión, se resume que los barrios con las mejores condiciones en cuanto a vivienda se encuentran en el cinturón circundante al lado Este del Núcleo Central.

3. Definición de indicadores y estudio de planes urbanos

Previo la definición de indicadores para el estudio de planes urbanos, se estudió a fondo la Encuesta Multipropósito Quito (EMQ), sus principales resultados, componentes y criterios de formulación. Para la elaboración de dicha encuesta, el Instituto de la Ciudad (ICQ) definió tres

ejes de estudio a) gobierno del territorio, b) igualdad de oportunidades y realización de derechos y c) autorrealización, reconocimiento y pertenencia. Cada uno de estos tres ejes cuentan con una serie de indicadores divididos en un total de 125 preguntas.

Una vez analizados estos componentes, se definieron 11 variables de estudio para los planes urbanos; compuestas por 24 indicadores; 13 indicadores subjetivos y 11 objetivos. En este sentido y como paso previo al análisis de los planes anteriormente mencionados se estudiarán estas variables mediante un análisis de relación entre los dos tipos de indicadores; logrando de determinar la situación de cada barrio frente a estas variables de estudio.

3.1 Explotación de base de datos de la EMQ

Según los indicadores definidos; las 8 variables de estudio son: Servicios Básicos, Suelo y Vivienda, Movilidad, Seguridad, Áreas verdes y Espacio Público, Seguridad Económica, Salud y Educación. Las tres variables restantes: Ambiente, Inclusión Social y Bienestar Subjetivo no pueden ser analizadas mediante el mismo criterio pues sus dos componentes pertenecen al mismo campo es decir están formados por dos indicadores subjetivos o dos objetivos. De acuerdo a la relevancia de los resultados encontrados; el siguiente apartado detalla los principales hallazgos ya sea a nivel zonal o de barrio.

Vivienda: Una vez efectuado el estudio de relaciones entre indicadores relacionados con la vivienda (Estado de la Edificación, Mantenimiento, Pertenencia y Calificación). Se estima que la mayor cantidad de viviendas en las zonas de estudio están calificadas como medias o medias bajas. Sumado a esto se evidencia que en el Zona del Eje 24 de mayo el porcentaje de viviendas modestas supera la cantidad de viviendas en estado medio, siendo el único caso respecto a las otras tres zonas del CHQ. En relación a su correlación con el porcentaje de viviendas propias los valores R^2 estadísticamente significativos corresponden a viviendas en estado medio alto, medio y pobres con valores de 0.799; 0.726 y - 0.926 respectivamente.

Servicios básicos: En esta variable se estudiaron los servicios de electricidad, agua, alcantarillado y recolección de basura. A modo de conclusión los datos revelan que los barrios de La Loma, La Recoleta y San Roque presentan las menores puntuaciones en cuanto al servicio en general. Además contrariamente a lo esperado el barrio de San Marcos tiene, de acuerdo a sus residentes, la mejor calidad en servicios; quedando el barrio Gonzales Suarez en cuarto lugar. Sin embargo es destacable que en ninguno de los barrios las calificaciones son inferiores a 7.5 puntos sobre 10 por lo que se estima que en general el servicio es relativamente bueno.

Movilidad: Al igual que el análisis por zonas, el análisis R^2 por barrios indica que la relación entre la percepción de calidad y la frecuencia de uso del sistema es estadísticamente poco significativa. Esto indicaría que a falta de mejores sistemas de transporte los residentes se ven obligados a utilizar el bus y taxi para su movilidad. La R^2 determinado en el análisis de bus es de 0.555 y en taxis 0.082. Además los datos generales indican que los barrios de San Marcos y Aguarico califican el servicio de taxi como de baja calidad. Por su parte en cuanto al servicio de bus las peores calificaciones pertenecen a los barrios de la Recoleta y Aguarico.

Seguridad: En términos de seguridad las variables a estudiar son victimización hacia miembros del hogar frente a la percepción de seguridad del barrio. El resultado de R^2 es de - 0.621; lo que indicaría que la relación es de inversa proporcionalidad. Además los datos analizados determinan que los barrios más conflictivos en cuanto a cantidad de delitos por cada miembro del hogar son Gonzales Suarez, San Juan y Aguarico. Mientras que los barrios son menos índice de criminalidad son San Diego, El Placer, La Chilena, La Recoleta, El Tejar, San Marcos y la Tola.

Áreas verdes y espacio público: En todo el CHQ los equipamientos más utilizados con fines recreativos son parques y bulevares, espacios deportivos y plazas. En contraste con esta información los barrios de La Tola, Aguarico y San Sebastián utilizan en mayor porcentaje otros espacios. Con respecto a los tres lugares de estudio la proporción de uso es bastante equilibrada en todos los barrios.

Seguridad económica: En términos de seguridad económica los indicadores analizados son: ingreso familiar por barrios, tomando en cuenta que los datos expuestos corresponden a porcentaje de familias cuyo ingreso supere los 800 dólares y percepción de la economía local dividida en 3 categorías: *mejora*, *sigue igual* y *ha empeorado*. Los resultados de este análisis indican que la correlación con un índice R^2 estadísticamente significativos corresponden a la combinación de variables para el caso de familias cuya percepción de la economía local es que esta *sigue igual* y *ha empeorado* con valores de 0.833 y 0.603 respectivamente. De acuerdo a este análisis, se estima que en términos generales once de los quince barrios del CHQ consideran que la situación económica ha empeorado.

Salud: La percepción de los residentes en cuanto a servicios de salud tanto Estatal como Municipal frente a su uso tiene una correlación lineal positiva con índices de R^2 igual a 0.69 y 0.64 respectivamente. En este sentido los barrios de San Diego, San Sebastián, El Placer, La Recoleta, la Tola y el Tejar calificaron de mayor calidad el servicio. Esto corresponde al 54.5% de los 11 barrios del CHQ.

Educación: Los resultados obtenidos indican que existe correlación positiva respecto a educación básica y negativa con relación a educación superior, sin embargo los valores son estadísticamente poco significativas con valores de R^2 de 0.162 y 0.024 para educación básica y educación superior respectivamente.

En conclusión, según este estudio, se logra determinar que el nivel de las viviendas en el CHQ es en general medio, existiendo mejores condiciones en los barrios de La Recoleta, La Loma, La Tola, San Marcos y la Alameda. El barrio Gonzales Suarez por su parte está en un rango un poco inferior respecto al análisis general de manzanas sin embargo de acuerdo al análisis por viviendas, las edificaciones se encuentran en buen estado.

Por otra parte, el estudio de nuevas variables, permitió definir aquellos indicadores que podrían estar relacionados con la pérdida poblacional y que no son necesariamente la vivienda; pero que si corresponden a cuestiones de calidad de vida. Entre estos indicadores se encuentran el acceso a servicios básicos, calidad de espacio público, seguridad, movilidad, economía y educación.

Además de acuerdo a estos análisis, se concluye que a las relaciones entre indicadores son contradictorias; algunos barrios presentan mejores servicios pero sus índices de criminalidad son más altos, por lo que no podría determinarse que existe relación directa entre el estado de la vivienda y la calidad de servicios, sin embargo si se puede llegar a definir que en general los índices de calidad de vida, incluidos la situación económica de los barrios es mejor en ciertas zonas como son el Núcleo Central y los barrios de San Juan, La Tola, San Blas y el Tejar.

4. Análisis de Proyectos ejecutados derivados de los planes urbanos

Para el análisis de planes urbanos se estudiaron por un lado las ideas generales que abarca cada plan: áreas de intervención, objetivos, tiempos de ejecución; monto de inversión etc. además de un análisis a través de la Matriz de Marco Lógico, con apoyo de los indicadores previamente definidos.

Respecto a estos estudios se entiende que los planes ejecutados hasta 1981; forman parte de los planes generales definidos para toda el área Metropolitana de Quito; y que a pesar de considerar el CH no son específicos para la zona. Tomando en consideración este precedente el análisis de los Planes a través de una Matriz de Marco Lógico MML se efectuó a partir de 1991 iniciando con el Plan Maestro de Rehabilitación Integral para las Áreas Históricas de Quito que delimita el CHQ en 15 barrios y 4 zonas; tal y como se lo conoce actualmente.

4.1 Plan Maestro de Rehabilitación Integral para las Áreas Históricas

El Plan Maestro de Rehabilitación para el CHQ se formuló dentro del *Plan del Distrito Metropolitano de Quito* y fue concebido dentro de una cooperación tripartita entre el Municipio de Quito, la Agencia de Cooperación Española y la Comisión Nacional del Quinto Centenario, en el marco de los 500 años de la llegada europea a América. Este Plan propone la intervención de la zona en base sectorial dividida en cuatro campos de estudio y 8 programas comprendidos por proyectos en edificios civiles, iglesias y espacios públicos con alto grado de deterioro. Dicho plan se concretó en el año 1994, financiándose mediante un crédito del BID (822/OC-EC) al Municipio de Quito por 41 millones de dólares, a una contraparte de 10,3 millones. (MIDUVI, Subsecretaría de Hábitat y Asentamientos Humanos, 2017). Esta inversión, de más de 51 millones de dólares, se divide en un 70% para infraestructura urbana y ambiental, sostenibilidad social y fortalecimiento institucional, y un 30% para ser trabajado con el sector privado (Del Pino, 2009). El plan fue planteado y desarrollado en tres fases: Pre diagnóstico, Diagnóstico y Propuesta.

4.2 Plan Especial del Centro histórico de Quito (2003) PE

Este plan forma parte del *Plan General de Desarrollo Territorial (PGDT; 2001-2009)*. Que tiene carácter operativo y se inscribe dentro de los lineamientos del Plan Equinoccio 21, el cual inserta al turismo como una de las líneas de desarrollo mediante el "Plan Maestro de Turismo, Plan "Q"; que desarrolla infraestructuras básicas y servicios directamente relacionados con el uso turístico, para mejorar la creación de oportunidades de empleo, la oferta de productos turísticos y la calidad de vida de los residentes y visitantes.

El Plan Especial para el CHQ, da paso a la creación de la empresa CHQ, y reconoció la necesidad de garantizar un conjunto de condiciones como articulación con otras áreas de Quito, accesibilidad, seguridad, imagen urbana y aseo, control. Para lo cual el PE, contempló cinco ejes estratégicos de intervención, entre ellos la Recuperación de la residencia y la habitabilidad, de modo que garanticen la presencia estable de habitantes.

Además, uno de los ejes más importantes de este Plan fue el proyecto de Reordenamiento del Comercio Minorista en el Centro Histórico de Quito (CHQ). El Plan se ha convertido en referencia mundial sobre procesos de apropiación y concientización ciudadana por reubicar de forma pacífica a más de 1000 comerciantes informales que se situaban en varias vías públicas del Centro, con casetas improvisadas, pero que se habían vuelto permanentes y ocultaban el entorno patrimonial edificado. En temas de vivienda, la actuación más destacable es el desarrollo del Programa "Pon a Punto tu casa" que entre 2003 y 2006 invirtió alrededor de 4 millones de dólares en la rehabilitación de inmuebles con fondos asignados por el MDMQ, Junta de Andalucía y el Antiguo FONSAL.

4.3 Proyecto de Revitalización Integral del CHQ 2013 - 2017

Este proyecto a cargo de la Dirección provincial de Pichincha y el MIDUVI, tiene tres ejes centrales de acción y comprende actuaciones de carácter urbano, infraestructura, servicios públicos, movilidad y vivienda. De acuerdo al análisis mediante la MML, las obras ejecutadas corresponden a trabajos en espacio público, movilidad, equipamientos, inclusión social y vivienda. El plazo de ejecución fue de 10 semestres, correspondientes al periodo comprendido entre los años 2013 al 2017. El monto total de inversión para el proyecto fue de \$150.528.777,01 distribuidos en 16 obras.

Es destacable que para la ejecución de este proyecto se realizaron talleres con la comunidad con la intención de identificar las problemáticas del CHQ y elaborar un diagnóstico general para establecer una estrategia de actuación integral. El taller contó con la presencia de representantes del Ministerio de Desarrollo urbano y Vivienda, del Ministerio Coordinador de Patrimonio y del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, así como de diferentes asociaciones y organizaciones de residentes en la zona. Gracias a este taller se obtuvo un plan de actuación a medio plazo, con un programa de intervenciones emergentes. De acuerdo a información recopilada durante estos talleres se logró determinar que el deterioro de las edificaciones se debe entre otras cosas a la falta de cuidado del inmueble provocada por el abandono y descuido de los propietarios.

5. Consideraciones generales sobre la inversión del CHQ

De acuerdo a Angélica Arias, directora del Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP); en los últimos 30 años el Municipio de Quito ha invertido cerca de USD 600 millones en la conservación del Centro Histórico. Anualmente, el Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP) recibe USD 24 millones para intervenciones especializadas en el acervo de la ciudad. A ese presupuesto se suman los recursos que empresas como la de Movilidad y Obras Públicas; además de las inversiones

que las administraciones zonales usan en intervenciones de su competencia. Se estima que al año, en el CHQ se llegan a invertir hasta USD 80 millones.

Respecto a la cantidad de proyectos ejecutados y montos de inversión respecto a vivienda, los barrios de La Alameda, la Tola, El Placer y la Chilena; son los únicos del todo el CHQ que no han recibido ningún tipo de inversión con respecto a rehabilitación o construcción de viviendas de interés social. Además contradictoriamente a lo esperado los barrios Gonzales Suarez, San Blas y San Roque concretan el mayor número de actuaciones sin embargo el descenso poblacional no ha disminuido en dichas zonas, principalmente en el Núcleo Central, que es la zona que actualmente presente los mayores índices de vaciamiento demográfico.

No obstante es importante considerar que, a pesar de que los barrios anteriormente mencionados, poseen el mayor número de actuaciones; estas no son de gran relevancia pues el número de beneficiados es mínimo respecto a otros proyectos de vivienda ejecutados. Una excepción corresponde al barrio de San Blas, en el cual, se efectuaron un total de tres proyectos, dotando al barrio de 212 viviendas de interés social. En este barrio se destacan el proyecto “Esquina de San Blas”, que benefició a 103 familias y el proyecto “Camino Real” con 93 familias beneficiadas.

Tabla 3. Resumen de actuaciones en barrios

	ZONA	BARRIO	PROYECTOS	INVERSION	# DE VIVIENDAS
1	Núcleo central	Gonzales Suarez	5	\$ 3.362.700,00	52*
2	Envolvente oriental	La Loma	3	\$ 4.502.033,29	215
3		La Recoleta	1	\$ 449.326,00	45
4		La Alameda	-	-	-
5		La Tola	-	-	-
6		San Blas	3	\$ 8.909.988,00	212
7		San Marcos	1	n/a	36
8		Envolvente occidental	El Placer	-	-
9	El Tejar		1	\$ 850.000,00	17
10	La Chilena		-	-	-
11	San Juan		2	\$ 494.986,00	63
12	San Roque		3	\$ 1.628.342,10	97
13	Eje 24 de mayo	San Diego	1	\$ 470.863,37	168
14		Aguarico / La Victoria	1	\$ 2.544.400,97	173
15		San Sebastián	1	\$ 5.603.565,14	381
TOTAL CHQ			22	\$ 30.816.204,86	1459

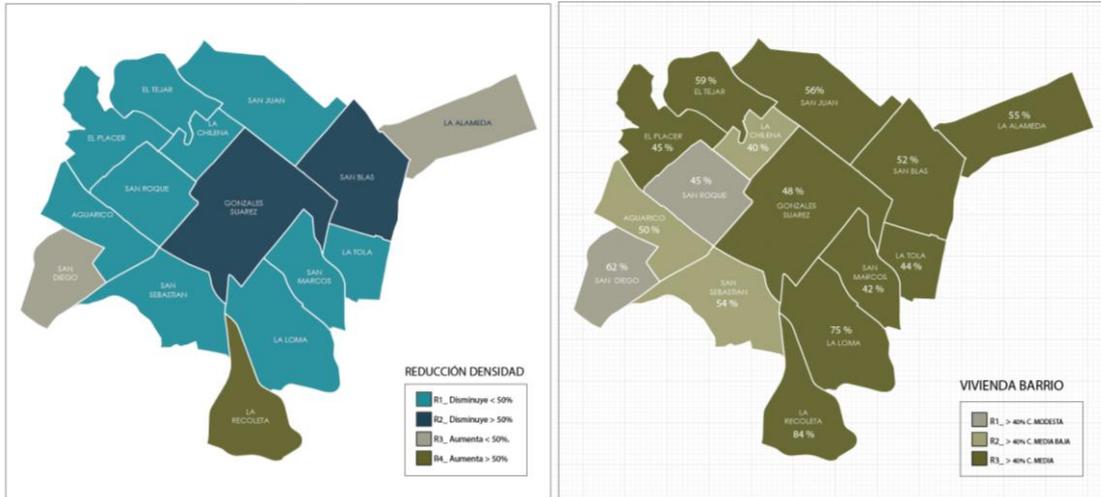
* Cantidad de viviendas estimadas

Fuente: Elaboración propia en base a datos del IMP, MIDUVI y MDMQ

Por su parte en los barrios de San Diego, Aguarico y San Sebastián, se elaboró también un macro proyecto de vivienda social con un total de 722 hogares beneficiarios. Gracias a dicho proyecto es posible explicar porque el barrio de San Sebastián es la tercera área con mayor densidad demográfica de toda la zona de estudio.

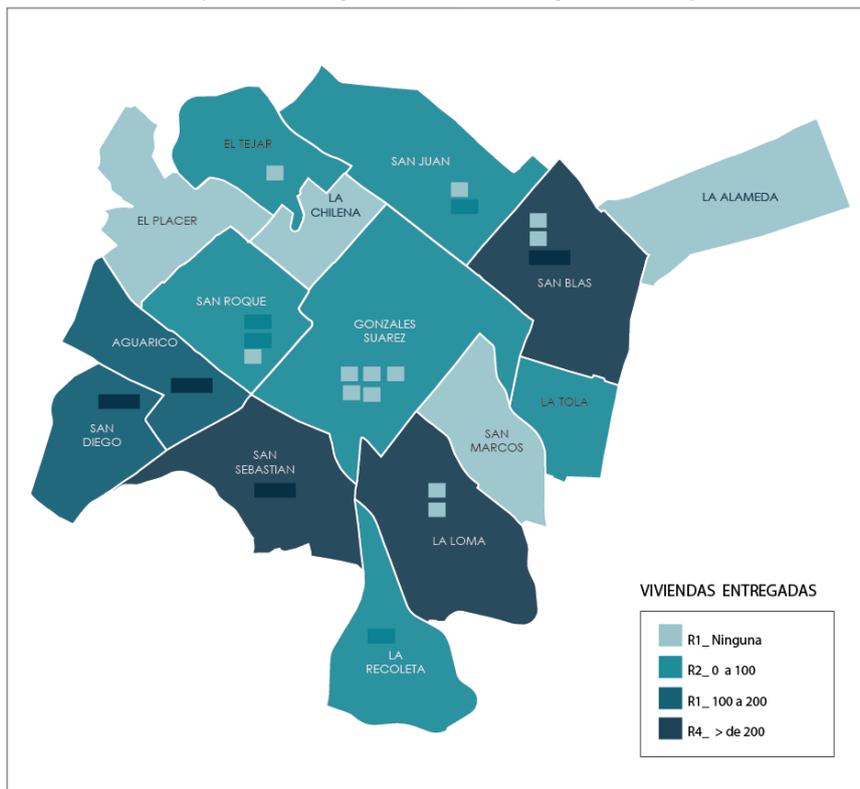
Mapa 1: Reducción de densidad

Mapa 2: Estado de la vivienda



Fuente: Elaboración propia

Mapa 1: Trabajos de vivienda ejecutados por barrio



Fuente: Elaboración propia

No obstante se puede decir que no existe relación directa entre la pérdida poblacional y la cantidad de obras ejecutadas o viviendas otorgadas por proyecto. Aunque existen casos destacables como son el Barrio La Recoleta, el cual se caracteriza por el aumento de 176.22% de sus residentes, a pesar de que la cantidad de viviendas otorgadas es mínima. Caso contrario ocurre con los barrios San Sebastián y La Loma; los cuales concentran el mayor número de viviendas rehabilitadas aunque sus índices de decrecimiento población siguen siendo elevados con porcentajes de 30.5 y 49% respectivamente.

De acuerdo a todo lo anteriormente mencionado y considerando que la cantidad de viviendas sociales construidas o rehabilitadas es mínima, al igual que el monto de inversión, el cual es inferior al 10% de todos los recursos destinados al CHQ; es posible concluir que las actuaciones derivadas de los proyectos urbanos han hecho muy poco para mejorar la situación de la vivienda social en los barrios del centro de la ciudad. Además sumada a esta situación y en conformidad con los estudios de indicadores de análisis para planes urbanos se puede definir que existen otra serie de factores que han contribuido a la situación actual del CHQ y que no necesariamente están ligados al estado de la vivienda, pero que responden a aspectos de calidad de vida. Entre ellas podemos destacar el bajo nivel de ingresos familiares, inseguridad, calidad del espacio público e infraestructura de salud.

6. Conclusiones

El análisis histórico y demográfico de los barrios y zonas del área de estudio revelan que el proceso de deterioro del Centro Histórico de Quito inició a partir de la segunda mitad del siglo XX, el cual a pesar de ser como hasta ahora, el eje de la vida política y administrativa del país, fue perdiendo población debido a que las familias que tradicionalmente lo habitaban desocuparon sus viviendas y se trasladaron hacia otras zonas de la ciudad. Sumado a este fenómeno se une la transformación sociodemográfica de los habitantes tradicionales de la zona, debido a la migración interna del país del campo a la ciudad. En este proceso los nuevos habitantes, mayoritariamente población de estratos sociales medios y bajos, encontraron en la zona, viviendas baratas aunque poco adaptadas a sus estructuras familiares, por lo que las primeras transformación y daños funcionales de las viviendas inician durante este periodo.

Por su parte, en términos de calidad de vida, existen otros factores que han incidido en el vaciamiento demográfico del CHQ. Entre ellos destacan los problemas de movilidad ocasionados por la aparición del automóvil durante la modernidad, este fenómeno provocó grandes dificultades urbanas además de una alta congestión vial fruto de los problemas que surgieron al intentar acoplar la angosta trama urbana para la circulación tanto de vehículos de transporte público como privado. Por otra parte el uso y rehabilitación de inmuebles residenciales para usos públicos y equipamientos produjo un acelerado cambio en la estructura social de la zona generándose grandes desequilibrios socio económicos y escasa mezcla social.

En la actualidad; de acuerdo al análisis de situación de los barrios y zonas del CHQ, se estima que las inversiones de carácter monumental han logrado revalorizar importantes áreas del centro

histórico haciendo énfasis en la zona del Núcleo Central. Por su parte en el cinturón habitacional (barrios fuera del Núcleo Central) se ha incrementado, aunque en muy poca medida, la demanda de espacio habitable. Paralelamente el barrio Gonzales Suarez se sigue caracterizando por la fuerte actividad económica, lo cual polariza el uso de suelo. El crecimiento comercial de esta área expulsa población residente hacia los barrios altos del centro: San Blas, El Placer, La Colmena, San Sebastián, La Recoleta.

Entre las actuaciones urbanas más relevantes y de mayor impacto en el CHQ destacan el proyecto “Modernización del Comercio Popular”; ejecutado en el 2003 y gracias al cual se logró la recuperación de la imagen urbana en espacios públicos, aceras y vías; dando paso a la reubicación de comerciantes informales en 5 centros comerciales. La construcción del Bulevar 24 de Mayo, rehabilitación de calle la Ronda, y la peatonalización de vías, especialmente en el barrio Gonzales Suarez. Todas estas actuaciones revelan el claro interés del Gobierno de Quito por mejorar las condiciones de vida del CH; sin embargo como se hace evidente en el análisis de montos de inversión; más del 90% del presupuesto de los últimos 30 años ha ido mayoritariamente destinado a trabajos de rehabilitación urbana y de inmuebles de índole monumental, es decir, iglesias, conventos, teatro, monumentos y otras obras arquitectónicas y artísticas de especial interés turístico, dejando de lado los inmuebles de carácter residencial.

En este sentido el análisis de planes urbanos permitió visualizar cuales han sido los principales alcances y actuaciones efectuadas hasta el momento en el CHQ, logrando definir aquellos barrios en los que se centra el mayor número de inversiones tanto a nivel de espacio público, patrimonio y residencia. De este análisis se concluye entre otras cosas que es conveniente realizar evaluaciones periódicas a los planes urbanos, con la finalidad de medir los alcances del proyecto logrando comparar que las actuaciones respondan con lo planificado; y evitando así el desvío de fondos hacia trabajos de menor relevancia y que no responden a alcanzar los fines propuestos por la planificación. Es además destacable la importancia otorgada a los actores sociales para el desarrollo y definición de estos planes; mismos que durante las fases de estudio y formulación de proyectos fueron consultados mediante talleres de carácter participativo.

Además, como parte del estudio de planes urbanos y con referencia al tema de vivienda; se hallaron dos situaciones contrarias, por una parte el Plan Maestro de Rehabilitación Integral de 1992, pone principal atención a la ejecución de viviendas de carácter social; el mismo escenario ocurre con el Proyecto de Rehabilitación del CHQ del año 2013, sin embargo, de manera paralela, en este periodo y hasta la actualidad se destaca la continuidad de programas para dotación de fondos a propietarios de viviendas que inicio durante el 2003 con el Plan Especial del CHQ. Cabe recalcar que dicho plan no consideraba dentro de sus líneas de actuación la inversión en viviendas de carácter social. Respecto a estos programas de financiamiento para viviendas privadas, se debe insistir en que la dotación de recursos es escasa y no necesariamente satisface las necesidades más importantes de las viviendas; es decir daños estructurales y deterioro del espacio interior debido a las situaciones de hacinamiento características de los barrios menos favorecidos.

Por su parte, el estudio de situación en la economía familiar, permitió determinar que la realidad económica de los residentes del CHQ, no permite a dueños y menos aún a los arrendatarios de las viviendas efectuar reformas; aun a sabiendas de que las multas por daños en Bienes Patrimoniales son bastante elevadas llegando a alcanzar hasta los 15.000 dólares. Sin embargo es destacable los grandes esfuerzo que han hecho los residentes por mejorar sus viviendas; esta situación es evidente debido a que el 57% de los fondos entregados han sido absorbidos por propietarios mediante los ya nombrados programas de subsidio reembolsable como son: "Pon a punto tu casa", "Quinta Fachada" y Programa de obras emergentes y mantenimiento menor. Al mismo tiempo el 43% restante de inversión, es decir 26 millones de dólares, fueron destinados a la ejecución de proyectos de carácter civil, obras que suman un total de 22 intervenciones, con aproximadamente 1450 viviendas construidas o rehabilitadas. Esto significaría que durante los últimos 26 años, en términos de vivienda el planeamiento ha beneficiado de manera directa a 5100 personas.

No obstante, de acuerdo a todo lo anteriormente mencionado y considerando que la cantidad de viviendas sociales construidas o rehabilitadas es mínima, al igual que el monto de inversión, el cual es inferior al 10% de todos los recursos destinados al CHQ; es posible concluir que las actuaciones derivadas de los proyectos urbanos han hecho muy poco para mejorar la situación de la vivienda social en los barrios del centro de la ciudad. Además sumada a esta situación y en conformidad con los estudios de indicadores de análisis para planes urbanos se puede definir que existen otra serie de factores que han contribuido a la situación actual del CHQ y que no necesariamente están ligados al estado de la vivienda, pero que responden a aspectos de calidad de vida. Entre ellas podemos destacar el bajo nivel de ingresos familiares, inseguridad, baja calidad del espacio público y escasa infraestructura de salud.

Finalmente con estos análisis es posible definir que no existe relación directa entre la calidad de vida y la pérdida de población; sin embargo si se puede llegar a determinar que en general los índices de calidad de vida, incluidos la situación económica de los barrios es mejor en ciertas zonas, como son: el Núcleo Central y los barrios de La Tola, San Blas, San Juan y el Tejar; aunque contradictoriamente algunas de estas áreas presentan los mayores índices de reducción poblacional como son el barrio Gonzales Suarez en la zona del Núcleo central; La Tola y San Blas.

De igual forma, es evidente que la pérdida poblacional no está ligada a la cantidad de inversiones ejecutadas, en este sentido se destaca también el barrio de San Blas; el cual a pesar de ser la tercera área a la que se ha dotado de un mayor número de vivienda; es uno de los sectores con mayor decrecimiento. Por el contrario barrios como La Recoleta, en el que las intervenciones han sido potencialmente minoritarias presenta un índice de crecimiento demográfico superior al 150% de su población respecto al año 1990. Estos estudios permiten en definitiva afirmar que sin perjuicio de la cantidad de proyectos llevados a cabo o el monto de inversión en vivienda o espacio público que ha efectuado el Municipio del DMQ, en colaboración con otras entidades, la población continua abandonando el sector como lugar de residencia posiblemente debido a ofertas inmobiliarios de mayor atractivo económico en otras zonas de la ciudad y la falta de apropiación de los residentes que no llegan a sentirse identificados con el lugar.

En este sentido es trascendental el rol de entidades como el Instituto de la Ciudad (ICQ) para el apoyo de procesos en toma de decisiones e implementación de políticas y líneas estratégicas de gestión municipal que permitan recuperar el espacio urbano para uso de la comunidad

Agradecimientos

Al Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP) de la ciudad de Quito, por su apertura en la entrega de microdatos y demás documentos relacionados con la Encuesta Multipropósito Quito y que han servido de base para el desarrollo de esta investigación. A Rolando Biere Arena por su apoyo, acertados consejos y sobre todo por haberme brindado las herramientas necesarias para completar satisfactoriamente esta investigación.

Bibliografía

- DEL PINO Martínez, Inés *Centro histórica de Quito: una centralidad urbana en transformación hacia el turismo. 2001-2008*. Maestría en Gobierno de la Ciudad. Programa de Estudios de la Ciudad. FLACSO, Sede Ecuador. Abya - Yala, Quito. (2009). 123 p. ISBN 978-9978-67-291-9 [Fecha de consulta: 30 de abril de 2018.] URL: <http://biblioteca.ribei.org/25/>
- Empresa de Desarrollo del Centro Histórico de Quito. *Programa de Revitalización del Centro Histórico de Quito*. Informe. Págs. 1 y 2.
- Instituto de la Ciudad de Quito. (Ecuador) *Encuesta Multipropósito del DMQ 2016* [Fecha de consulta: 15 de mayo de 2018.] Disponible en: <http://www.institutodelaciudad.com.ec/informacion-estadistica/182-encuesta-multiproposito-en-el-chq.html>
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) (Ecuador). *Censo 2010; Archivo nacional de datos*. [Fecha de consulta: 29 de abril de 2018.] Disponible en: <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/estadisticas/>
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) *Encuesta de condiciones de Vida ECV 2013 – 2014*. [Fecha de consulta: 12 de junio de 2018.] Disponible en: <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/encuesta-de-condiciones-de-vida-ecv/>
- Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP) (Ecuador) *Catálogo de Inmuebles patrimoniales*. [Fecha de consulta: 30 de abril de 2018.] Disponible en: <http://www.patrimonio.quito.gob.ec/index.php/patrimonio-cultural/inventario-patrimonial>
- MERCADO López, Eugenio; BARRIOS Muñoz Yunuen; PÉREZ Ayala, Lourdes Alejandrina *La permanencia de la población en centros históricos desde la percepción de los residentes:*

el centro histórico de Morelia como caso de estudio. A: "ACE: Architecture, City and Environment", Juny 2016, vol. 11, núm. 31, p. 13-38 [Fecha de consulta: 07 de mayo de 2018.] DOI: <http://dx.doi.org/10.5821/ace.11.31.3735>

- *Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI)*; Proyectos de vivienda; Listado de Proyectos de vivienda urbana. *Disponible en:* <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/programa-de-vivienda-urbana/>
- Subsecretaría de hábitat y Asentamientos Humano del MIDUVI. Proyecto de Revitalización del Centro Histórico de Quito, 2013 -2017. CUP: 185500000.0000.375624 *Disponible en:* https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2016/02/CHQ_2016_18_01_2016.pdf
- *Municipio del Distrito Metropolitano de Quito - Secretarías*; *Disponible en:* <http://www.quito.gob.ec/index.php/secretarias/secretaria-de-territorio-habitat-y-vivienda>
- ORTIZ Crespo Alfonso La casa quiteña, En: "La casa meridional, Correspondencias." Junta de Andalucía: Consejería de Obras Públicas y Transporte. Sevilla, España. (2001). ISBN: 84-8095-363-2; pag, 139-210 [Fecha de consulta: 5 de julio de 2018.]
- MONCAYO Gallegos, Paco (Alcalde); CARRIÓN Mena, Diego (Secretario de Desarrollo Territorial), VALLEJO, Rene (Director Metropolitano de Planificación Territorial). *Plan General de Desarrollo Territorial (PGDT, 2000-2020*. Memoria Técnica. Primera Revisión (2006,2010). Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Secretaria de Desarrollo Territorial, Dirección Metropolitana de Planificación Territorial. Imprenta Municipal - 2006
- MORENO Mauricio, (Dirección); CARRIÓN Mena, Diego (Prólogo) *Centro Histórico de Quito. Plan Especial*. Municipio de Quito; Junta de Andalucía; Quito, 2003. ISBN 9978-970-47-9
- ZARATE, A (2005) *La recuperación de la ciudad histórica: entre la utopía y la realidad*. En: *Jornadas de Geografía Urbana: Recuperación de centros históricos, utopía, negocio o necesidad social; La Geografía de Percepción como instrumento de planeación urbano y ordenación; Las fachadas urbanas, marítimas y fluviales (2ª: 1995: Alicante, España)*. Alicante: Biblioteca Virtual Miguel de Cervantes, 2005, pp. 35-65 [Fecha de consulta: 15 de mayo de 2018]. *Disponible en:* <http://www.cervantesvirtual.com/obra/la-recuperacin-de-la-ciudad-histrica-entre-la-utopa-y-larealidad-0/>