



UNIVERSIDAD DE CUENCA
Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Trabajo previo a la obtención del título de Arquitecta

DIRECTOR:

Arq. Mónica Janeth González Llanos.
C.I: 0103807228

AUTORAS:

Diana Gabriela González Redrován
C.I:0302126990

Carla Vanessa Velecela Chumbi
C.I:0105706147

Cuenca, Ecuador
05-09-2019



**“ Estrategias urbano arquitectónicas para recuperar el uso residencial
en el centro histórico de Cuenca ”**

RESUMEN

Los centros históricos se constituyen en los sitios más antiguos y complejos de una ciudad que han experimentado diversos cambios económicos, sociales, culturales y urbanos. Contienen una serie de símbolos y arquitectura que reflejan la historia e identidad de los pueblos, constituyendo zonas de gran valor para la ciudad y su población.

El presente estudio se ha enfocado en el área de primer orden del centro histórico de Cuenca, el cual se constituye como uno de los sitios más representativos de la ciudad y el país, por ser el núcleo del poder religioso, político, económico y administrativo y por ser Patrimonio Cultural de la Humanidad.

Con el paso de los años la población residente se ha visto afectada por aspectos como el uso masivo del automóvil, incremento en los costos de suelo, aumento de las actividades terciarias, que han hecho que la población originaria abandone esta zona y se traslade hacia la periferia de la ciudad, conllevando a la pérdida de población residente.

Como respuesta a este fenómeno es necesario el planteamiento de acciones, en este caso concreto de estrategias que permitan la recuperación del uso residencial en el centro histórico de Cuenca, considerando la problemática actual y las principales razones para dejar de residir en ésta área, con la finalidad de mejorar las condiciones de vida de los residentes y promover la recuperación del uso residencial.

En este contexto, el presente trabajo aborda aspectos conceptuales que permiten entender la importancia de los centros históricos y la función residencial, además experiencias en otras ciudades latinoamericanas orientadas a enfrentar la pérdida del uso vivienda en sus centralidades. De esta manera y mediante el análisis de la situación actual en el área de estudio, se plantean una serie de estrategias que buscan frenar y revertir el proceso de despoblamiento del centro histórico de Cuenca a fin de recuperar su vitalidad.

Palabras clave: Centro histórico. Cuenca. Vivienda. Estrategias.

ABSTRACT

Historic centers are the oldest and most complex sites in a city that have undergone various economic, social, cultural and urban changes. They contain a series of symbols and architecture that reflect the history and identity of the people, constituting areas of great value for the city and its population.

This study is focused on the first order area of the historic center of Cuenca, which is one of the most representative sites of the city and the country because it is the core of religious, political, economic and administrative power and is considered Cultural Heritage of Humanity.

Over the years, the resident population has been affected by aspects such as the massive use of the car, the increase of land costs and the growth of tertiary activities, which have caused the native population to leave this area and move towards the periphery of the city, leading to the loss of resident population.

As a response to this phenomenon, it is necessary to propose strategies that allow the recovery of residential use in the historic center of Cuenca, considering the current problems and the main reasons for not living in this area, with the purpose of improving the living conditions of residents and promoting the recovery of residential use.

In this context, this work addresses conceptual aspects that allow to understand the importance of historical centers and residential function, as well as experiences in other Latin American cities aimed to confront the loss of housing use in their centralities. Through the analysis of the current situation in the study area, a series of strategies are proposed that seek to stop and reverse the depopulation process of the historic center of Cuenca in order to recover its vitality.

Key words: Historic center. Cuenca. Housing. Strategies.

Índice de Contenidos

Resumen	3
Abstract	4
Introducción	12
Objetivos General / Específicos	13

01 IMPORTANCIA Y PROBLEMÁTICA DE LOS CENTROS HISTÓRICOS LATINOAMERICANOS

1.1 MARCO TEÓRICO	19
1.1.1 Importancia de los Centros Históricos.....	19
1.1.2 Problemática en los Centros Históricos Latinoamericanos..	20
1.1.3 La importancia del uso residencial en los Centros Históricos.....	26
1.1.4 Revitalización de los Centros Históricos Latinoamericanos.....	28
1.2 ESTUDIOS DE CASO DE INTERVENCIONES EN CENTROS HISTÓRICOS EN LATINOAMÉRICA	33
1.2.1 Determinación de parámetros para el análisis de Centros Históricos (casos de estudio).....	34
1.2.2 Análisis de Propuestas	36
1.2.2.1 Plan de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México 2017-2022.....	36
1.2.2.2 Rehabilitación Urbano Arquitectónica del eje de la	

Calle Morales “La Ronda” y su área de influencia inmediata.....

1.2.2.3 Plan De Manejo Del Centro Histórico De Lima al 2035.....

1.3 A MODO DE CIERRE

02 EVOLUCIÓN DEL USO DE SUELO VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA A PARTIR DE 1950

2.1 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO	75
2.1.1 Antecedentes.....	75
2.1.2 Delimitación del Área de Estudio.....	76
2.2 PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE 1950 HASTA 1981	78
2.2.1 Aspectos Demográficos.....	78
2.2.2 Evolución de la Vivienda.....	81
2.2.3 Uso del Suelo.....	83
2.3 PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE 1982 HASTA EL 2000	84
2.3.1 Aspectos Demográficos.....	84
2.3.2 Evolución de la Vivienda	86
2.3.3 Uso del Suelo	88

2.4 PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 2001 HASTA EL 2014	89	3.1.6 Tamaño de las familias	112
2.4.1 Aspectos Demográficos.....	89	3.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS	113
2.4.2 Evolución de la Vivienda	91	3.2.1 Tenencia de la Vivienda	114
2.4.3 Uso del Suelo	91	3.2.2 Tipo de Vivienda	115
2.5 A MODO DE CIERRE	93	3.2.3 Condición de Ocupación de la Vivienda	115
2.5.1 Aspectos Demográficos.....	93	3.2.4 Características Físicas de las Viviendas	117
2.5.2 Evolución de la Vivienda	94	3.2.5 Condiciones de Habitabilidad	118
2.5.3 Uso del Suelo	95	3.2.6 Estado de las Edificaciones	120
2.6 NORMATIVA QUE REGULA EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA	96	3.2.7 Requerimientos en las Viviendas.....	122
03 DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA EN EL ÁREA DE ESTUDIO		3.2.8 Existencia de Parqueadero	123
3.1 ASPECTOS DEMOGRÁFICOS Y SOCIO-ECONÓMICOS DE LA POBLACIÓN RESIDENTE EN EL ÁREA DE ESTUDIO	106	3.2.9 Costo de Arriendo	123
3.1.1 Densidad Poblacional	106	3.2.9 Valor Catastral del Suelo	125
3.1.2 Edad y Género	108	3.3 USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL ÁREA DE PRIMER ORDEN	127
3.1.3 Lugar de Nacimiento	109	3.3.1 Usos del suelo	128
3.1.4 Tiempo que Reside en el Centro Histórico	109	3.3.2 Mixtura de Usos	137
3.1.5 Características económicas de la Población	110	3.3.3 Ocupación del suelo	140
		3.3.3.1 Alturas	140

3.3.3.2 Tamaño de Lotes	142
3.4 VALORACIÓN PATRIMONIAL	144
3.5 LA VIVIENDA Y EL LUGAR DE TRABAJO	147
3.6 RELACIONES VECINALES	149
3.7 PERCEPCIÓN DE LA POBLACIÓN RESIDENTE	150
3.7.1 Ventajas y Desventajas de vivir en el Centro Histórico	150
3.7.2 Ha considerado abandonar el Centro Histórico.....	151
3.7.3 Análisis de los principales problemas que inciden en la pérdida de residentes en el Centro Histórico.....	151
3.7.4 Cambios más importantes que se han dado en el Centro Histórico.....	158
3.7.5 Aspectos con los que la población se siente identificada.	159
3.8 PROYECTOS EN EL CENTRO HISTÓRICO.....	160
3.8.1 Proyectos de Vivienda Empresa Municipal de Vivienda (EMUVI)	162
3.8.2 Proyecto de Vivienda Cuenca Red Intervención Escuela Febres Cordero.....	165
3.9 SINTESIS DEL DIAGNÓSTICO	166
3.9.1 Problemática General	166

3.9.2 Análisis FODA	169
---------------------------	-----

3.10 A MODO DE CIERRE.....	171
-----------------------------------	------------

04 ESTRATEGIAS

4.1 ESTRATEGIAS PARA LA RECUPERACIÓN DEL USO RESIDENCIAL EN EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA	179
4.1.1 Objetivos.....	180
4.1.2 Definición de Estrategias.....	187

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	207
---	------------

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	209
---	------------

ÍNDICE DE GRÁFICOS	211
---------------------------------	------------

ÍNDICE DE FOTOGRAFÍAS	213
------------------------------------	------------

ÍNDICE DE TABLAS.....	214
------------------------------	------------

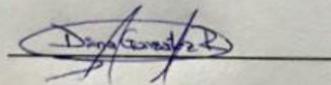
ANEXOS.....	217
--------------------	------------

Cláusula de licencia y autorización para publicación en el Repositorio
Institucional

Diana Gabriela González Redrován, en calidad de autora y titular de los derechos morales y patrimoniales del trabajo de titulación "Estrategias urbano arquitectónicas para recuperar el uso residencial en el centro histórico de Cuenca", de conformidad con el Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN reconozco a favor de la Universidad de Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos.

Asimismo, autorizo a la Universidad de Cuenca para que realice la publicación de este trabajo de titulación en el repositorio institucional, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Cuenca, septiembre de 2019



Diana Gabriela González Redrován

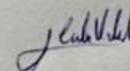
C.I: 0302126990

Cláusula de licencia y autorización para publicación en el Repositorio
Institucional

Carla Vanessa Velecela Chumbi, en calidad de autora y titular de los derechos morales y patrimoniales del trabajo de titulación "Estrategias urbano arquitectónicas para recuperar el uso residencial en el centro histórico de Cuenca", de conformidad con el Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN reconozco a favor de la Universidad de Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos.

Asimismo, autorizo a la Universidad de Cuenca para que realice la publicación de este trabajo de titulación en el repositorio institucional, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Cuenca, septiembre de 2019



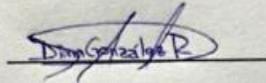
Carla Vanessa Velecela Chumbi

C.I: 0105706147

Cláusula de Propiedad Intelectual

Diana Gabriela González Redrován, autora del trabajo de titulación "Estrategias urbano arquitectónicas para recuperar el uso residencial en el centro histórico de Cuenca", certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autora.

Cuenca, septiembre de 2019



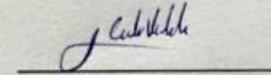
Diana Gabriela González Redrován

C.I: 0302126990

Cláusula de Propiedad Intelectual

Carla Vanessa Velecela Chumbi, autora del trabajo de titulación "Estrategias urbano arquitectónicas para recuperar el uso residencial en el centro histórico de Cuenca", certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autora.

Cuenca, septiembre de 2019



Carla Vanessa Velecela Chumbi

C.I: 0105706147

DEDICATORIA

A Dios
A mis padres Raúl y Remigia
A mis hermanos Esteban y Greys
A mis abuelitos
A mis amigos

por el apoyo incondicional a lo largo de toda mi carrera universitaria y a lo largo de la vida, enseñarme que la fuerza y el crecimiento vienen sólo a través del esfuerzo y la lucha continua.

Diana

A Dios:
Porque, en este proyecto llamado vida me ha rodeado no solo de retos sino también de maravillosas personas que han contribuido a alcanzar mis sueños.

A mi Madre:
Porque, con su amor, perseverancia y ejemplo, ha sabido forjarme en valores y apoyarme en cada paso, pues su fuerza y constancia me han ayudado a levantarme cada vez que he decaído.

A mis Hermanas:
Porque, me han apoyado incondicionalmente a lo largo de los años a conseguir mis metas.

Carla

AGRADECIMIENTOS

Arq. Mónica González
Arq. Fernando Pauta
Arq. Sebastián Astudillo
Arq. Pablo Burbano
Arq. Fernando Cordero
Arq. Cecilia Achig
Arq. Gabriela Barzallo
Arq. Víctor Caldas
Arq. Fredy Muñoz
Arq. Estefanía Chuiza

INTRODUCCIÓN

El Centro Histórico de Cuenca a lo largo de los años ha experimentado una serie de cambios y transformaciones en aspectos sociales, políticos, económicos y urbanos. Los cambios más notables se reflejan en la salida de la población residente debido al incremento de la contaminación ambiental y sonora producto del excesivo tráfico vehicular, a esto se suma aspectos como delincuencia, incremento en las rentas y valor de suelo que desincentivan a la población a residir en esta área y la estimulan a trasladarse a otras zonas de expansión, produciendo su deterioro y pérdida de vitalidad.

La centralidad representa una de las zonas mejor servidas de la ciudad. Contiene una serie de equipamientos educativos, iglesias, mercados, comercios, instituciones de administración y gestión que captan la atención de turistas y ciudadanos que diariamente acuden a esta zona, ocasionando problemas de congestión vehicular, y demanda de parqueadero.

En las últimas décadas esta área ha soportado cambios respecto a los usos de suelo, dando prioridad al comercio y dejando de lado la vivienda. Se genera un Centro Histórico en el cual priman los intereses económicos, se elimina población originaria y se pierde la residencia como la principal fuente de dinamismo de la ciudad.

En este contexto, se aborda de manera general la problemática de la pérdida de la función residencial en el Área de Primer Orden del Centro Histórico de Cuenca, a fin de proponer un conjun-

to de estrategias que consideren las principales razones que dan lugar a la pérdida de habitantes en esta zona y que permitan mejorar las condiciones de habitabilidad de la población residente mediante una intervención participativa e integral tanto a nivel ambiental, económico, social y patrimonial que sea capaz de mitigar el proceso de despoblamiento y captar la atención de nuevos residentes.

Con estos antecedentes el presente trabajo propone cuatro capítulos abordados de la siguiente manera:

El **capítulo I** corresponde a los antecedentes teóricos y casos de estudio. En primera instancia se estudia la importancia que tienen los Centros Históricos para sus ciudades y los problemas generales que han venido desarrollando sobre todo a partir de la década de los cincuenta. Posteriormente, se aborda la importancia de la función residencial en las centralidades como su principal fuente de vitalidad. Se revisan estudios de caso de los Centros Históricos de la ciudad de México, La Ronda (Ecuador) y Lima, analizando sus intervenciones y estrategias que permitan dar solución a su problemática haciendo énfasis en la recuperación del uso habitacional.

El **capítulo II** describe la evolución del Centro Histórico de Cuenca, analizando aspectos demográficos, la evolución de la vivienda y los usos de suelo. Esta etapa se dividió en tres periodos marcados por una crisis urbana que se da en la década de los ochenta.

El capítulo inicia con la delimitación del área de estudio, posteriormente se describen los cambios físicos y demográficos que ha experimentado la centralidad a partir de 1950 y finalmente se aborda la normativa que rige en esta zona.

El **capítulo III** corresponde al diagnóstico del área de estudio, en donde se abordan aspectos demográficos y socioeconómicos, características de las viviendas, uso y ocupación del suelo, valoración patrimonial, la vivienda y el lugar de trabajo, relaciones vecinales, percepción de la población residente y los diferentes proyectos que se han dado en el Centro Histórico. Para ello se utiliza los datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) y se realiza una encuesta a los residentes. Todo esto con la finalidad de entender los principales problemas que afectan al área de estudio y que repercuten en la salida de la población.

Finalmente, en el **capítulo IV** se determina una serie de objetivos encaminados a resolver cada problema identificado en la etapa de diagnóstico, y que se enmarcan principalmente en las razones por las cuales la población dejaría de residir en la centralidad.

Una vez identificados los objetivos se plantean un conjunto de estrategias que permitan alcanzarlos, ello con la intención de mejorar la calidad de vida de la población residente y captar la atención de nuevos habitantes promoviendo a la centralidad como un lugar atractivo para residir.

OBJETIVOS

Objetivo General

Determinar estrategias de tipo urbano arquitectónicas para recuperar el uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca.

Objetivos Específicos

- Conocer la importancia y problemática en los Centros Históricos Latinoamericanos con énfasis en el uso residencial
- Analizar estudio de casos
- Caracterizar la evolución histórica del Centro Histórico de Cuenca.
- Formular el diagnóstico de la situación actual del Centro Histórico de Cuenca.
- Plantear estrategias para recuperar el uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca

METODOLOGÍA

El procedimiento abordado para el presente trabajo busca plantear estrategias enfocadas a recuperar el uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca, para ello se ha aplicado una metodología que parte de un contexto latinoamericano, nacional y local, para luego centrar el estudio en el Área de Primer Orden del Centro Histórico.

El primer paso inicia a través de la revisión de información documental donde se destaca la importancia de la centralidad y la función residencial, así como algunas de las problemáticas que enfrentan y la revitalización como un medio para recuperar las centralidades. Además, se realiza el estudio de intervenciones en Centros Históricos Latinoamericanos que permiten conocer algunos de los principales problemas que enfrentan y las acciones llevadas a cabo con la finalidad de resolverlos, haciendo énfasis en las estrategias aplicadas para su revitalización.

Seguido se realiza una revisión de la evolución del uso residencial de la ciudad de Cuenca respecto a su población, vivienda, extensión y actividades que se han desarrollado desde los años cincuenta hasta la actualidad, dicha información nos permite centrarnos en el contexto local y reafirmar la problemática principal que es la pérdida de la función residencial en la centralidad.

A continuación se efectúa un diagnóstico del uso vivienda en el área de estudio, se analizan as-

pectos como características sociodemográficas, características de las viviendas, uso y ocupación del suelo, valoración patrimonial, percepción, entre otros. Para la obtención de información se aplican encuestas a residentes y se emplean datos proporcionados por la Ilustre Municipalidad de Cuenca y el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). En la encuesta se abordan datos de los residentes como la ocupación, edad, género, etc ; características de la vivienda; percepción de la población; relaciones vecinales, entre otros, tal como se muestra en el anexo N°1. Cabe mencionar que dicha encuesta se aplicó a 368 residentes obtenidos a partir del cálculo explicado en el Capítulo 3. De esta manera se determinan los aspectos positivos y negativos de vivir en la centralidad, así como los motivos que propician su abandono por parte de los residentes.

Una vez identificada la problemática general que afecta la zona y mediante un diálogo con arquitectos, políticos y residentes se plantean un conjunto de estrategias enfocadas a dar solución a esta problemática, considerando de esta manera el punto de vista técnico, político y ciudadano. En resumen, este proceso permite la identificación de la situación actual existente en la ciudad de Cuenca y propone una serie de estrategias que permitan detener y revertir la pérdida del uso residencial.

IMPORTANCIA Y PROBLEMÁTICA
DE LOS CENTROS HISTÓRICOS
LATINOAMERICANOS

CAPÍTULO

01





ANTECEDENTES

Este capítulo busca conocer los principios conceptuales respecto a los Centros Históricos, su importancia, la problemática que enfrentan algunos de ellos, y las acciones que se han efectuado frente a ello.

La primera parte inicia con la definición de Centros Históricos y algunas características de ellos, más adelante se abordan las problemáticas que enfrentan los Centros Históricos Latinoamericanos y los efectos que las mismas han ocasionado. Se habla de la importancia que poseen estos sitios para la ciudad y las acciones encaminadas hacia la revitalización para asegurar su preservación a través del tiempo.

Posteriormente, se estudian algunos proyectos de revitalización de los Centros Históricos de México,

Lima y Quito, las situaciones históricas que dotan de importancia a cada uno de ellos y las propuestas planteadas, tales referentes constituyen un punto de partida para considerar algunas de las acciones que se han llevado a cabo en Centros Históricos Latinoamericanos mediante los resultados obtenidos en cada uno de ellos y evaluar cuáles de ellas pueden ser exitosas en caso de aplicarse en el caso de la ciudad de Cuenca.

Finalmente se toman las líneas estratégicas que se han guiado el proceso de recuperación de la centralidad en los casos analizados. En capítulos posteriores se analizará los cambios que se han efectuado en la ciudad especialmente en la zona central y realizará un diagnóstico que permita conocer la situación actual en la que se encuentra el Centro Histórico de Cuenca.





1.1 MARCO TEÓRICO

1.1.1 Importancia de los Centros Históricos

“Se define como Centros Históricos a todos aquellos asentamientos humanos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado, reconocibles como representativos de la evolución de un pueblo”. (...), representan no solamente un incuestionable valor cultural sino también económico y social” (UNESCO/PNUD 1977; Galán Espinoza, 2008)

Generalmente se constituyen como los sitios más antiguos y complejos de una ciudad, que se consolidaron y expandieron de acuerdo a las realidades socio-económicas de cada urbe. Se caracterizan mayoritariamente por ser el núcleo del poder religioso, político y administrativo, en donde se realizan diversas actividades comerciales y encuentros sociales.

Estos sitios contienen diversos valores latentes tanto en el patrimonio cultural y urbanístico, como en obras de la arquitectura popular y edificaciones destacadas como iglesias, museos, teatros, etc. También soportan diversas manifestaciones socio-culturales que reflejan las tradiciones de los pueblos y su forma de vida.

Las centralidades históricas usualmente concentran el poder político administrativo, instituciones religiosas, municipios, universidades, teatros, museos, establecimientos culturales y de servicios; por tanto, además de su valor cultural poseen un gran potencial económico y turístico.

Otro punto que dota de importancia a los Centros

Históricos es la heterogeneidad de usos, es decir, la relación de las funciones: habitacional, comercial, de servicios, recreativa, entre otras.

Los Centros Históricos poseen características únicas que constituyen parte de la historia e identidad de su población. Algunas de estas son: la monumentalidad, debido a la cantidad de edificios de valor que presentan; la historicidad, por ser testimonio del pasado; la centralidad, ya que todos los Centros Históricos fueron en algún momento el centro de la ciudad y en varios casos aún lo siguen siendo; y la vitalidad, que los caracteriza como un espacio vivo de la ciudad (Pérez Ayala & Mínguez García, 2014).

Todas estas particularidades llevaron a que, en 1970, las Ciudades Latinoamericanas empezaran a resaltar el valor de los Centros Históricos. Un hecho clave para su conservación y renovación fue la inclusión de estos en la lista del “Patrimonio Cultural de la Humanidad” por parte de la UNESCO a partir de 1972, promoviendo la recuperación del patrimonio histórico, así como el mejoramiento de la vida urbana.

“Los Centros Históricos existen en la medida en que la ciudad les da vida, existencia y razón de ser, porque son parte medular y esencia de la misma” (como se cita en Rivera Torres & Serrano Fernández de Córdoba, 2013). Por este motivo, en la actualidad se ha reflexionado sobre la importancia de los Centros Históricos, generando acciones para detener y evitar su degradación. Gráfico N° 1

Gráfico N° 1: Importancia de los Centros Históricos



Fuente: Galán Espinoza, N. (2008). La gentrificación y sus consecuencias en la conservación del patrimonio edificado. El caso de la calle Larga de la ciudad de Cuenca. - Pérez, A & Mínguez, M. (2014). ¿Por qué vivir en el centro histórico? Motivos permanencia desde la percepción de los habitantes. Elaboración: Propia.



1.1.2 Problemática en los Centros Históricos Latinoamericanos

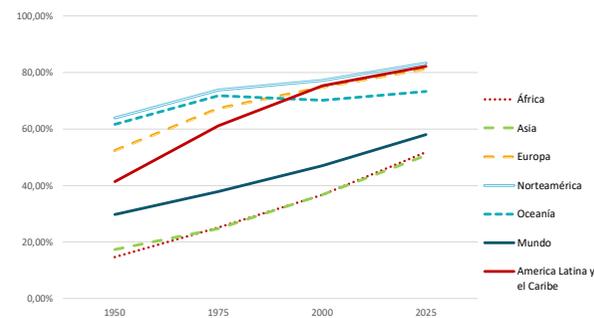
Para entender la problemática existente en los Centros Históricos Latinoamericanos es necesario conocer algunos de los fenómenos más relevantes y repetitivos tales como: la degradación (fenómeno de carácter social, que da lugar al desempleo, delincuencia y crimen); gentrificación (cuando la población de mayores ingresos reemplaza a los residentes originales de menores ingresos); deterioro (desgaste de las infraestructuras); y cambios en el valor del suelo (Abrin Frutos, 2018).

Debido a las funciones administrativas, comerciales y de servicios que albergan, se da la concurrencia de una gran cantidad de personas que acuden diariamente al centro, sin embargo, este tráfico peatonal solo es de paso ya que al término de la jornada laboral la zona queda desolada, dando lugar a problemas de seguridad principalmente para la población residente.

Uno de los problemas que afectan a las centralidades históricas es el acelerado proceso de crecimiento demográfico y económico. En el caso de las ciudades de América Latina y el Caribe la urbanización pasó en un lapso de 65 años del 40% a más del 81%, en la actualidad, convirtiéndose en una de las regiones más urbanizadas del mundo pues en 1950 los niveles de urbanización estaban por debajo de regiones desarrolladas como América del Norte, Europa y Oceanía, pero para el año 2010 alcanzó un crecimiento urbano explosivo, llevando a la región a ocupar el segundo lugar respecto al crecimiento poblacional. (Ver Gráfico N° 2)

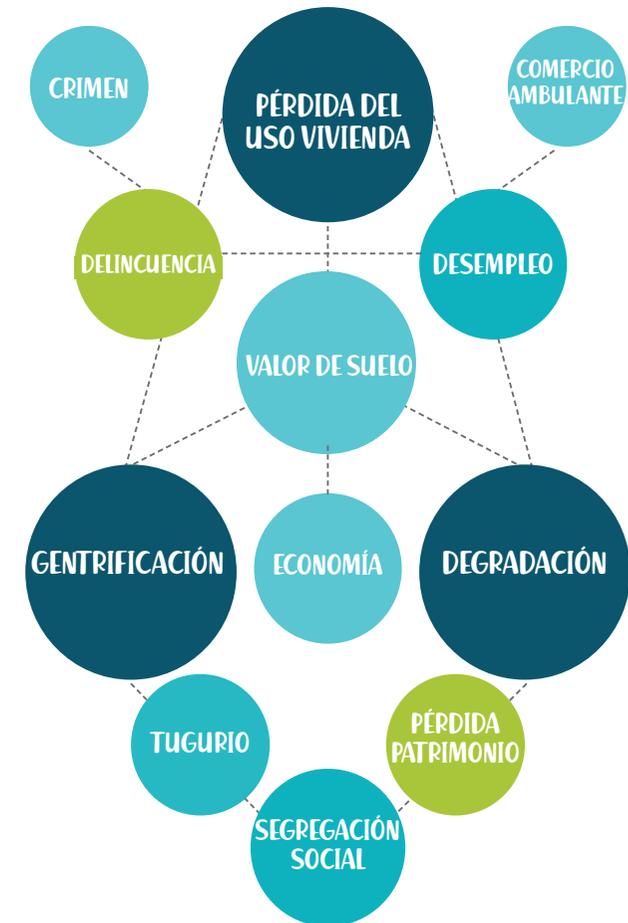
La mayoría de las Ciudades Latinoamericanas ocupan hoy un territorio hasta diez veces mayor del que tenían en los primeros 400 años de su desarrollo; en consecuencia, se ha dado un incremento de la pobreza urbana, donde los Centros Históricos se convierten en un lugar estratégico para el tugurio, comercio ambulante, prostitución, entre otros. Esta afirmación coincide con un estudio de Camilo Arraigada (2000) en el cual expresa que el 62% de los pobres habitan en las ciudades, es decir la mayoría de la población urbana de la ciudad es pobre (citado en Carrión, 2004). Adicionalmente se suman conflictos como la sustitución de edificaciones antiguas, incremento del tráfico vehicular, transporte público ineficiente, déficit en materia de gobernabilidad (gestión), transformación y pérdida de la imagen urbana y del espacio público (Rivera Torres & Serrano Fernández de Córdova, 2013).

Gráfico N° 2: Evolución del Porcentaje Mundial (Población)



Fuente: (ONU, 2015)
Elaboración: Propia.

Gráfico N° 3: Problemática en Centros Históricos



Fuente: Abrin, E. (2018). Alternativas de Financiamiento en Centros Históricos de México.- Rivera, G & Serrano, E. (2013). Estudio para la Formulación de un Modelo de Gestión Para El Fortalecimiento Del Uso Residencial En el Centro Histórico de Cuenca
Elaboración: Propia.



Alrededor de los años 60 y 70 destaca el acelerado proceso de segregación social, donde la clase de mayor poder adquisitivo se desplaza hacia la periferia. En esta misma época se da un rápido crecimiento urbano, una pérdida de vitalidad en la centralidad histórica y una transformación importante en la concepción del espacio público. Esta problemática se agrava debido a la modificación de los usos de suelo como, por ejemplo, cuando industrias, almacenes o talleres se instalan en antiguas edificaciones dando paso al desarrollo de nuevos usos y provocando una transformación de edificaciones y dificultando su adaptación (Rivera Torres & Serrano Fernández de Córdova, 2013).

Además, la economía contribuye a la pérdida del uso residencial, especialmente respecto al costo del suelo pues las inversiones realizadas en los Centros Históricos han impulsado su revalorización, ocasionando el incremento del valor del suelo, y de las rentas, lo que provoca la expulsión de la población de menor poder adquisitivo por otra que pueda pagar estos altos costos, o a su vez, el incremento en la densidad de uso por medio de la turgurización y en otros casos optan por vender sus inmuebles y trasladarse a otras zonas de la ciudad. Las edificaciones intervenidas mediante estas inversiones se han convertido en lugares de servicios privados de alto rango, por ejemplo: bares, restaurantes, hoteles, almacenes, etc., convirtiéndolos en un foco de atracción para un gran número de turistas. (Ver Gráfico N° 3)

En algunas ciudades de América Latina se evi-

dencia el abandono por parte de la población de los Centros Históricos hacia otros centros urbanos debido a la pérdida de las funciones de centralidad, y de su dinámica.

Los diferentes cambios en la ciudad han dado paso a un modelo de ciudad dispersa, la cual surge como resultado de:

1. Las malas condiciones de hábitat en los centros urbanos.
2. Uso del automóvil como un elemento de uso cotidiano, mismo que brinda facilidad de desplazamiento hacia la periferia, contribuye a la expansión.
3. El avance en las tecnologías de la comunicación y telecomunicaciones.

Las malas condiciones de hábitat provocadas en parte principalmente por la contaminación y ruido de los centros urbanos que afectan a los residentes de estas zonas. El uso del automóvil como un medio de transporte cotidiano que facilita el fácil desplazamiento (citado en Hermida, 2015). Frente a ello se han desarrollado infraestructuras de movilidad las cuales han dividido el territorio, a pesar que permiten la conexión a gran velocidad.

El avance y desarrollo de en la comunicación y telecomunicaciones que de acuerdo a Jorge Montejano (2014) en su artículo "El impacto de las nuevas tecnologías en la explosión de la ciudad" considera que las tecnologías han sido fundamentales para la expansión de las ciudades.



Fotografía N° 1: (2015). Tráfico vehicular en Quito, Ecuador. Recuperado de: https://www.eltelegrafo.com.ec/media/k2/items/cache/230613289a-9bbf79083bb8813c56ec4_XL.jpg



Fotografía N° 2: (2018). Comercio ambulante Centro de México. Recuperado de: https://www.razon.com.mx/wp-content/uploads/2018/12/Buen_Fin_Vendedores_Ambulantes-1-e1546130186226-1068x684.jpg



Las tecnologías de la información y de la comunicación (TIC) constituyen un factor que influye en la transformación social, urbana y en el desarrollo económico en la actualidad tal como lo fue en su momento la imprenta (Sanz Palau, 2016).

Por otra parte, como consecuencia se han generados nuevas centralidades dispersas, incluso en la actualidad se evidencia la posibilidad de realizar actividades desde casa sin necesidad de una proximidad física, por ejemplo, la educación a distancia o incluso mediante video conferencias que reducen el contacto cara a cara. En definitiva ante este desarrollo tecnológico se ha incentivado la movilidad de personas y servicios provocando la dispersión en las ciudades, pero ocasionando efectos contradictorios como la disminución espacial de unidades de vivienda (citado en Montejano Escamilla, 2014). (Ver Gráfico N° 4).

Toda esta problemática afecta la calidad de vida de la población residente, por lo tanto, es necesario entender, cómo perciben y viven las transformaciones que se llevan a cabo en las ciudades modernas. Además de proporcionar información suficiente que permita establecer estrategias para detener y revertir el proceso de abandono de estas áreas (Rivera Torres & Serrano Fernández de Córdova, 2013).

Finalmente, a manera de síntesis, se describen a continuación algunas de las principales manifestaciones presentes los Centros Históricos Latinoamericanos: La gentrificación, pérdida del uso residencial.

Gráfico N° 4: Esquema de los factores que propician a una ciudad dispersa



Fuente: Sanz, H (2016). Sobre cómo las TIC han transformado nuestra experiencia urbana.
-Montejano, J (2014). El impacto de las nuevas tecnologías en la "explosión" de la ciudad.
Elaboración: Propia



a. La Gentrificación

“La gentrificación es un proceso de desplazamiento espacial de una población de menor perfil económico por otra de mayores ingresos y capital cultural” (Hiernaux y González, 2014, pág.58).

La gentrificación es un fenómeno que afecta principalmente a los Centros Históricos puesto que para los grupos inmobiliarios representa un punto de interés debido los beneficios que ofrece ya sea como centro administrativo, turístico o comercial, que, a fin de obtener beneficios económicos, realizan inversiones e intervenciones en el casco histórico, ocasionando procesos de gentrificación.

Este fenómeno afecta a la mayoría de Ciudades Latinoamericanas y se caracteriza por tener varias etapas las cuales son descritas a continuación, (Ver Gráfico N° 5) con base a lo expuesto por Nelson Galán (2016) en su artículo “La Gentrificación y sus consecuencias en la conservación del Patrimonio Edificado. El caso de la calle Larga de Cuenca”.

Finalmente se puede concluir que los procesos de gentrificación se dan principalmente por la ausencia de políticas claras que regulen y eviten este fenómeno y las intervenciones de los grupos inmobiliarios que únicamente buscan su beneficio particular. Frente al problema señalado es clave plantear soluciones, mediante políticas y estrategias que permitan la vinculación con la comunidad.

Gráfico N° 5: Etapas de la Gentrificación



Fuente: Galán, N. (2008). La gentrificación y sus consecuencias en la conservación del patrimonio edificado. El caso de la calle Larga de la ciudad de Cuenca

Elaboración: Propia



b. Pérdida del uso residencial en los Centros Históricos de Ciudades Latinoamericanas.

“El abandono de la población residente de los Centros Históricos se da hacia 1950, con la creación de nuevos barrios muchos de ellos inspirados en el modelo de ciudad jardín, es en la década de los setenta que la movilización de grupos humanos dentro de la ciudad se acentúa, y que la mayor parte de las ciudades de América Latina orientan su desarrollo hacia sus periferias en deterioro de la ciudad tradicional” (Brito Rios, Tenezaca M, & Yacila Chorres, 2008)

La pérdida del uso residencial se da mayormente por dos razones:

1. El desplazamiento de la población de mayores ingresos ya que tienen la posibilidad de adquirir un lote y construir su vivienda, por lo tanto, la oferta de viviendas en las áreas centrales ha sido reemplazada por actividades terciarias más rentables. Como consecuencia se da el “alejamiento de la población de sus lugares de trabajo, incremento en los costos y tiempo de transporte y ausencia de servicios” (Pauta, 1995).
2. El alto número de viviendas en alquiler formal e informal, es decir, la irregularidad en la propiedad inmobiliaria, etc., en donde generalmente se aloja población de bajos ingresos económicos con deficientes niveles de habitabilidad (Rivera Torres & Serrano Fernández de Córdova, 2013; Saldaña Ochoa, 2014)

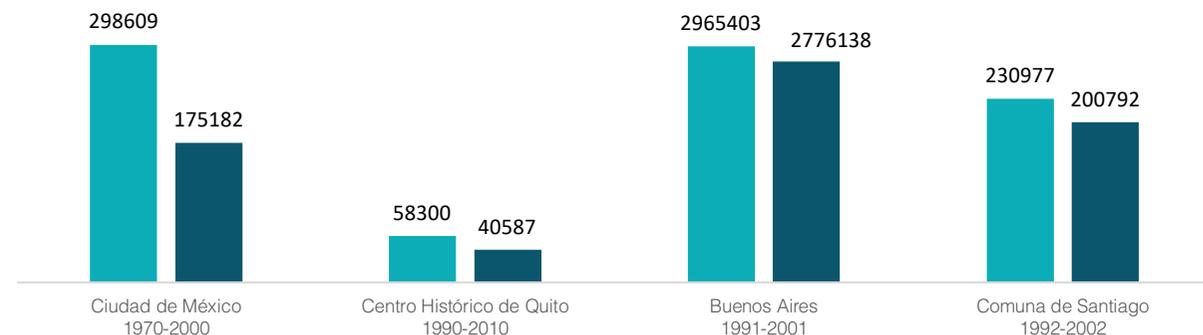
Respecto a la estructura urbana de la ciudad se da impulso a la expansión, generando un modelo de ciudad dispersa con pérdida de los suelos rurales con valores ambientales. Adicionalmente se da la especulación del suelo, el incremento de los costos de infraestructura y subutilización de la disponible.

La pérdida del uso residencial ocasiona el despoblamiento de los Centros Históricos y se evidencia en ejemplos tales como la Ciudad de México, misma que entre los años de 1970 y 1995 perdió el 40% de la población en su área central (como se cita en Rivera, 2013, pág.6). Otros ejemplos des-

tacados son: la Ciudad de Quito que desde 1990 hasta el año 2010 perdió el 30% de su población, Buenos Aires desde 1991 hasta el año 2001 perdió el 6%. Mientras que La Comuna de Santiago, perdió el 13% de su población residente entre 1992 hasta 2002 (Contreras Gatica, 2011; Delgadillo, 2005; Rivera Torres & Serrano Fernández de Córdova, 2013) .(Ver Gráfico N° 6).

En este orden de ideas, algunos estudios muestran que, en Latinoamérica, en el periodo comprendido entre 1950 y 2000, existe disminución en la tasa de urbanización de 4.6 a 2.3 (Carrión, 2017).

Gráfico N° 6: Pérdida Poblacional en Centros Históricos.



Fuente: Contreras, Y.(2011).La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. -Delgadillo, V (2005). Centros Históricos de América Latina, Riqueza Patrimonial y Pobreza Social: La Rehabilitación de Vivienda en Buenos Aires, Ciudad de México y Quito, 1990-2003. -Rivera, G., Serrano, E. (2013) Estudio para la Formulación de un Modelo de Gestión Para El Fortalecimiento Del Uso Residencial En el Centro Histórico de Cuenca
Elaboración: Propia.



Es de vital importancia resguardar el uso residencial en los Centros Históricos, pues en caso de carencia de esta función se originan graves conflictos como:

1. El Deterioro material

La ausencia de rehabilitación de las edificaciones patrimoniales debido a los altos costos que implican, y el desinterés en intervenir los inmuebles promueven el deterioro acelerado y la segregación social.

Adicionalmente, se da la transformación de los inmuebles patrimoniales con el fin de albergar un mayor número de viviendas; dado el escaso o nulo mantenimiento que se proporciona se crea una pérdida de habitabilidad y en algunos casos provoca hacinamiento.

2. Degradación social

Consiste en el desplazamiento de la población más acomodada hacia las zonas de expansión, haciendo que los sitios en las centralidades sean ocupados por grupos marginales, inmigrantes y población envejecida.

3. Pérdida de mezcla social

Se manifiesta como resultado de la degradación social. En los Centros Históricos la diversidad social tiende a desaparecer debido a que no atraen el interés de los segmentos más jóvenes de la población, además por la oferta de vivienda en las áreas periféricas que presentan un costo menor.

4. Excesiva influencia del sector terciario

Los Centros Históricos siempre se han caracterizado por la heterogeneidad de sus usos, donde la función residencial se constituye como eje fundamental. El incremento en la rentabilidad y dependencia de las actividades comerciales y terciarias ha hecho que los Centros Históricos concentren únicamente estos usos, dejando de lado la función residencial. Como resultado durante el día los centros se presentan muy dinámicos, mientras que en la noche pierden esta actividad.

En las Ciudades Latinoamericanas ya existen referentes donde se ha abordado esta problemática residencial, como son los casos de México, Cusco, Lima, Quito, La Habana, entre otros. Una de las grandes enseñanzas que ha dejado este proceso es la necesidad de intervenir en uno de los elementos centrales para la existencia de los Centros Históricos: la vivienda y la actividad residencial en general (Pineda et al., 2017)

Así también, se han emprendido una serie de programas y proyectos, así como mecanismos de financiamiento y gestión, encaminados a resolver la problemática del uso residencial. A través de diversas iniciativas, se busca la densificación de vivienda/población en sus áreas centrales con el afán de revertir los procesos de deterioro, inseguridad y vaciamiento de estas áreas. Cabe mencionar que todos estos esfuerzos son testimonio del interés por recuperar la vivienda en el centro y a su vez representan oportunidades para mantener el patrimonio histórico, la vida urbana y colectiva.

Gráfico N° 7: Conflictos en Centros Históricos a partir de la pérdida del uso residencial.



Fuente: Galán, N. (2008). La gentrificación y sus consecuencias en la conservación del patrimonio edificado. El caso de la calle Larga de la ciudad de Cuenca
Elaboración: Propia.



1.1.3 La importancia del uso residencial en los Centros Históricos

Los Centros Históricos desde sus orígenes han sido por excelencia zonas residenciales, en donde han confluído diversos estratos sociales, aunque con tendencias de segregación socio-espacial. El uso residencial ha sido el que mayor vitalidad ha aportado a los mismos, permitiendo mantener las ventajas tradicionales cercanía a los diferentes servicios y equipamientos de la ciudad, así como su dinamismo y diversidad de usos.

La permanencia de la vivienda es de gran importancia para las centralidades históricas y para la ciudad. La función residencial permite la integración de la sociedad con el espacio, porque es el lugar donde la población habita, reside y se reproduce, así también se puede acotar que es el uso de suelo dominante en extensión física y simbólica (Pineda et al., 2017). Sin la función residencial, se disminuye la heterogeneidad propia de los Centros Históricos, si esto ocurre, su deterioro se producirá irremediablemente.

Ante el acelerado crecimiento de las ciudades, la planificación urbana ha vuelto su mirada hacia la ciudad construida, tema ratificado en la conferencia HÁBITAT III (Conferencia de la ONU sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible). En esta, se hace referencia a la conformación de ciudades compactas, marcando énfasis en las áreas históricas las cuales son parte de un proceso urbanístico que se ha venido desarrollando a través del tiempo.



Fotografía N° 3: (2017). Centro Histórico de Cusco. Recuperado de: <http://www.hotelessanagustin.com.pe/files/hotel/peru/cusco/plaza-de-armas-cusco-peru-01.jpg?h=780&w=1200>



En este sentido, se hace necesario habitar el patrimonio existente, ya que el crecimiento en extensión de la urbe genera un modelo de ciudad dispersa, es decir, un modelo de baja densidad, poca diversidad, y vivienda alejada de servicios básicos y equipamientos (como se cita en Hermida, 2015)

Según Rueda (2008): *“La ocupación dispersa genera patrones de vida poco sostenibles, mientras que una densidad adecuada, que no caiga en la congestión, permite conseguir una masa crítica de personas y actividades en cada entidad residencial, lo cual permite la dotación de transporte público, los servicios y equipamientos básicos y las dotaciones comerciales imprescindibles para desarrollar la vida cotidiana desde patrones de proximidad”* (Rueda, 2008, pág. 18). *“Conservar un Centro Histórico quiere decir transformar la ciudad sobre la ciudad, con el fin de evitar la pérdida de centralidad de éste”* (como se cita en en Pineda, 2017, pág. 21)

La tendencia a una ciudad dispersa tiene repercusiones económicas, sociales y ambientales. Económicas, ya que se generan costos adicionales para su población debido a la dotación de servicios básicos, infraestructura y equipamientos que demandan las zonas alejadas de los centros urbanos; sociales, como inequidad, pérdida de sentido de comunidad, segregación, abandono residencial, y desigualdad; y ambientales, que se

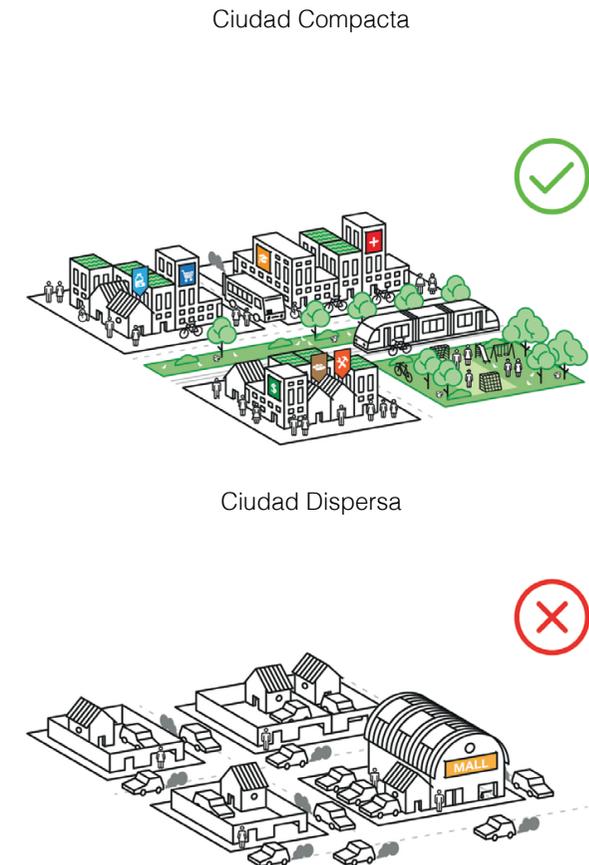
ven reflejados en la desaparición de suelo natural, biodiversidad, afectación de los valores paisajísticos, y contaminación (Hermida, 2015). Por lo tanto, se deben generar procesos y políticas que propicien a que los diferentes grupos sociales habiten las áreas históricas mejorando así sus niveles de habitabilidad.

Habitar la centralidad histórica implica ciertas ventajas para su población en cuanto a accesibilidad a diferentes equipamientos educativos, comercios, servicios y lugares de trabajo; entre otras cosas, esto reduce la movilidad incidiendo directamente en los tiempos y costos de transporte.

La actividad en los centros urbanos está directamente relacionada a la función residencial, así también a las actividades comerciales y de servicios, ya que proporcionan dinamismo a la urbe, sin embargo, estas últimas, lo hacen únicamente durante la jornada laboral. Es la función residencial con la cual se garantiza el uso de estos centros durante todo el día, todos los días.

La pérdida del uso de vivienda conlleva a la pérdida de sociedad, de ciudadanía y de sentido de pertenencia. Los pobladores, migrantes, nativos, trabajadores y visitantes son la esencia de los Centros Históricos, porque sin sujetos patrimoniales no hay patrimonio. (Pineda et al., 2017)

Gráfico N° 8: Ciudad Compacta vs Ciudad Dispersa



Fuente y Elaboración: Hermida, M., Orellana, D., Cabrera, N., Osorio, P., & Calle, C. (2015). La Ciudad es Esto



1.1.4 Revitalización de los Centros Históricos Latinoamericanos

“La revitalización del Centro Histórico hace referencia al mejoramiento y conservación de su entorno para dar una nueva cara a la ciudad, contienen proyectos como: zonas peatonales, plazas y espacio público en general, todo esto con la finalidad de devolver las funciones tradicionales del Centro Histórico, entre ellas la cultural, administrativa y residencial” (como se cita en López Barrera, 2014, pág.14).

La permanencia y reactivación de la estructura urbana son algunos de los principales objetivos de la revitalización, sus acciones están encaminadas a detener y revertir el proceso de despoblamiento y segregación social. Además, incorpora políticas sostenibles donde los habitantes tienen un papel fundamental.

Se puede decir que la revitalización busca lo siguiente: devolver el carácter de centralidad urbana funcional; conservar elementos patrimoniales y culturales; incentivar los usos mixtos compatibles a la vivienda; dotar de infraestructura y servicios; y mejorar las condiciones de movilidad y calidad de vida de su población residente (Pineda et al., 2017).

En consecuencia, en los procesos de revitalización de los Centros Históricos se puede destacar algunas tendencias como:

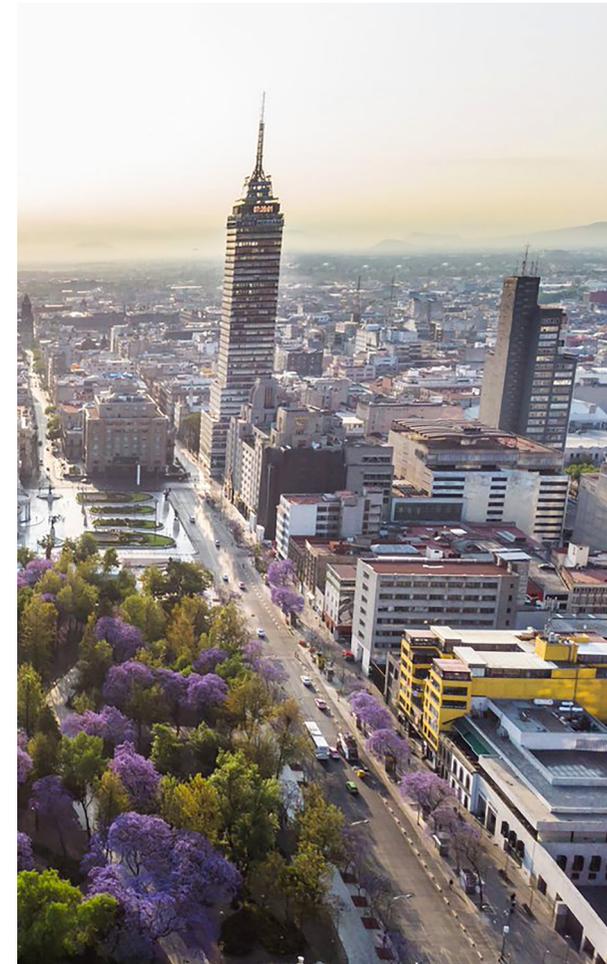
“La preocupación por adaptar la estructura y morfología del casco antiguo a las necesidades más modernas respetando del patrimonio, fomento del

comercio típico de lugar, la potencialización turística y finalmente la recuperación sociodemográfica mediante una mejor accesibilidad a un lugar de residencia” (Santamaría, 2013, pág. 125).

Al convertir al Centro Histórico en un lugar revitalizado, seguro y atractivo con oferta de diferentes servicios, se vuelve un punto de interés para inversionistas privados y el turismo en general. Esto puede generar tanto resultados positivos como negativos; positivos, como el incremento de los puestos de trabajo, captación de impuestos y el fortalecimiento de las bases económicas de la correspondiente ciudad (Mertins, 2012); y negativos, como el incremento del valor del suelo, aumento del costo de arriendo, cambios de uso y la implementación de servicios de alto rango entre los que destacan: hoteles, restaurantes, cafeterías, locales comerciales, bares y discotecas con precios muy altos. En consecuencia, es necesario el control y regulación de las acciones que se llevan a cabo en los Centros Históricos de manera que propicien los aspectos positivos, a fin de lograr el desarrollo de la ciudad y de la población residente.

Para lograr la revitalización en los Centros Históricos es necesario una distribución eficaz de responsabilidades. Por ello se han identificado tres actores principales en los proyectos de ciudad:

- El sector público, en la reglamentación del uso del suelo y la distribución de infraestructura, servicios y la recuperación de ciertos inmuebles.



Fotografía N° 4: (2019). Alameda Central, México. Recuperado de: <https://cdn.forbes.com.mx/2019/03/ton.jpg>



- El sector privado, en la planificación, el financiamiento y la realización de inversiones inmobiliarias.
- Las organizaciones de la comunidad, en el suministro de apoyo político al uso de recursos públicos, la dirección de las demandas sociales y asesoría, en el caso de agrupaciones gremiales (Abrin Frutos, 2018).

La revitalización busca la recuperación de las zonas, mediante la ejecución de tres etapas. En la primera etapa se establece la creación de un plan o programa de desarrollo urbano, incluyendo la eliminación o sustitución de normas que restrinjan innecesariamente la inversión privada y permitan la pérdida de la imagen urbana. La segunda etapa tiene la finalidad de recuperar edificaciones y espacios públicos de gran valor para la comunidad, tales acciones constituyen la semilla para futuras inversiones. La tercera y última etapa muestra que la zona de recuperación luego de la intervención presenta resultados positivos. La mayoría de experiencias exitosas se desarrollan en períodos que van entre 10 y 30 años. (Ver Tabla N° 1)

Durante las últimas décadas, a partir de los noventa, surgen nuevas corrientes relacionadas a la ciudad moderna. Se toma conciencia acerca de la necesidad de un desarrollo sustentable, de salvaguardar los recursos naturales y los impactos negativos de un modelo de desarrollo disperso, lo que lleva las miradas a los núcleos urbanos. Así pues, se empieza por resaltar todas aquellas manifestaciones culturales que brindan identidad

propia a la ciudad, sus valores estéticos y la calidad funcional de vida urbana.

Para lograr que las ciudades sean sostenibles además de la densificación se requieren medidas interrelacionadas como *“la incorporación de redes de tranvía ciclovías, áreas peatonalizadas, reducción de límites de velocidad, restricción de estacionamientos, entre otras”* (Hermida et al., 2015, pág. 29). Además, se debe recuperar y devolver la identidad de cada uno de los sectores que integran el Centro Histórico, como rasgo distintivo de la ciudad en Latinoamérica, despertando nuevamente en la población las realidades asociadas a sus raíces, a sus costumbres y a la identidad cultural.

Tabla N° 1: Etapas para la recuperación de Centros Históricos.

Etapas para la Recuperación		
#	Objetivo	Descripción
1	Creación de bases	El proceso de planificación y construcción para recuperar el lugar.
2	Inversión privada	Recuperación de edificios emblemáticos, con recursos públicos y donantes del sector privado.
3	Permanencia a través del tiempo	El área de recuperación muestra indicadores de inversión similares a los de otras áreas de la ciudad

Fuente: Abrin, E. (2018) Alternativas de Financiamiento en Centros Históricos de México

Elaboración: Propia.

a. Gestión en Centros Históricos

La gestión hace referencia a la acción de administrar, en otras palabras, es llevar a cabo una serie de diligencias encaminadas a la consecución de ciertos objetivos.

En los Centros Históricos la gestión busca emprender una serie de mecanismos e instrumentos que permitan afrontar la problemática habitacional, así como los procesos de deterioro que afectan a la calidad de vida de la ciudadanía.

b. Contexto histórico de la gestión.

Debido al valor simbólico y patrimonial latente en los centros históricos, la política constituye un factor fundamental para revertir el proceso de deterioro y abandono. *“Los Centros Históricos no son un problema técnico sino político, por ser el lugar de mayor confrontación urbana”* (Rodríguez Alomá et al., 2006, pág. 85).

La gestión en los Centros Históricos ha sido sujeta a cambios en sus modalidades, debido a la intervención del sector privado en la generación de políticas (Carrión, 2004). Un escenario óptimo debe ser aquel donde el sector público sea el principal actor en la generación de políticas urbanas ya sea en la regulación del mercado inmobiliario, de usos de suelo, de densidades, de subsidios y de mejoramiento y rehabilitación de viviendas (Carrión, 2017).



Históricamente, las centralidades urbanas constituían en su origen toda la ciudad, por ello tenían un solo gobierno. Debido a su crecimiento, la situación fue cambiando, marcando una distinción clara entre centro y ciudad ocasionando así la pérdida de gobernabilidad. Este hecho provocó el deterioro de zonas centrales y de la gestión pública.

Entre las muchas razones que causaron este deterioro se pueden resaltar las siguientes:

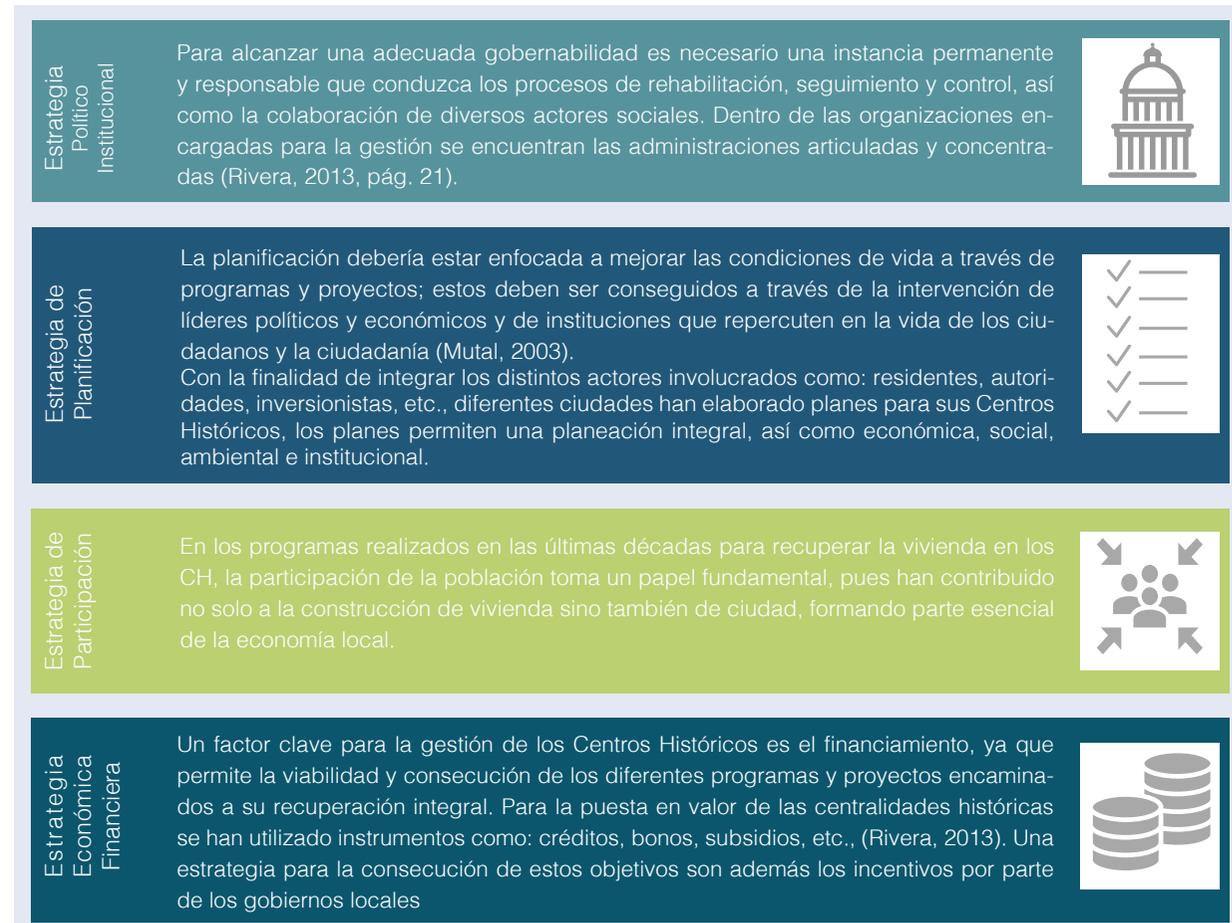
1. Debido a la ampliación del área de acción de los gobiernos locales.
2. Las políticas públicas se enfocaron en el crecimiento periférico dejando de lado las áreas centrales.
3. La expansión de la ciudad se dio debido a intereses del sector privado.
4. Debido a la complejidad que adquirió el marco institucional.

c. Modelos de gestión

“Los modelos de gestión deben establecer una adecuada, eficiente y responsable administración de los recursos, fomentando el desarrollo económico, así como la participación de los diferentes actores sociales” (Rivera Torres & Serrano Fernández de Córdova, 2013, pág. 21).

Las Ciudades Latinoamericanas han desarrollado diversos modelos de gestión, enfocados en contrarrestar el deterioro de sus centros tradicionales,

Gráfico N° 9: Instrumentos para la gestión.



Fuente: Rivera, G., Serrano, E. (2013) Estudio para la Formulación de un Modelo de Gestión Para El Fortalecimiento Del Uso Residencial En el Centro Histórico de Cuenca
Elaboración: Propia.



mediante instrumentos (estrategias: político institucional, de planificación, de participación económica financiera), mecanismos, etc. (Ver Gráfico N° 9).

Al respecto Erik Abrin Frutos en su artículo: "Alternativas de Financiamiento en Centros Históricos de México" (2018), destaca tres opciones de financiamiento:

1. Los recursos fiscales para los Centros Históricos.

A fin de mejorar las alternativas para el financiamiento de acciones encaminadas a recuperar los Centros Históricos, se han desarrollado varias metodologías, normativas y sistemas para la recaudación de los recursos para usos diversos dentro del mantenimiento y crecimiento de las ciudades (Abrin Frutos, 2018, pág. 9).

Se establecen algunos medios para obtener recursos que permitan el financiamiento de acciones para el desarrollo de las centralidades:

- Impuestos Locales: permite la disponibilidad inmediata de recursos, sin embargo, genera dependencia financiera de los participantes.
- Contribuciones para mejoras: se obtienen mediante el cobro directo o parte de este a los beneficiarios directos de una obra pública.

2. Instrumentos de fomento para el financiamiento en Centros Históricos que permitan la obtención de recursos, algunos de estos instrumentos son: incentivos fiscales, facilidades administrativas y subsidios.

3. Un sistema de transferencia de derechos por ejemplo cuando un inmueble con valoración patrimonial "vende" sus derechos de construcción a un inmueble existente o de obra nueva, situado en otra zona, y permite al vendedor obtener recursos para mejoras y mantenimiento (Abrin Frutos, 2018).

Lo que se pretende es recuperar la gestión pública en los Centros Históricos, por medio de un marco institucional conformado por leyes, políticas y organismos, que permitan la ejecución de proyectos de revitalización urbana, económica y social, motivando la participación activa de los gobiernos, instituciones, y la población en general.

El objetivo es crear una base económica social autosostenible en el tiempo, es decir, generar una estructura en la cual las agrupaciones barriales o comunitarias tengan la facultad de desarrollar sus propios programas y proyectos que permitan intervenir la centralidad, a fin de lograr el rescate de las tradiciones y cultura.

Gráfico N° 10: Opciones de Financiamiento.



Fuente: Abrin, E. (2018) Alternativas de Financiamiento en Centros Históricos de México
Elaboración: Propia.



Los Centros Históricos a lo largo de su desarrollo han estado sujetos a constantes cambios tanto en su estructura como conformación urbana. Se han caracterizado por ser el núcleo de la actividad administrativa, política y religiosa, constituyéndose como un sitio que refleja la identidad histórica y cultural de su población.

Históricamente, las áreas céntricas han estado inmersas en diversas transformaciones que han propiciado la aparición de una serie de problemas como: la pérdida de la identidad cultural, la degradación socio espacial, la pérdida de la función residencial, el deterioro de los inmuebles patrimoniales, contaminación ambiental, visual y sonora.

Las intervenciones efectuadas en las centralidades históricas encabezadas por grupos inmobiliarios enfocadas a obtener beneficios económicos afectan a la población directamente, pues los grupos de pocos recursos se ven desplazados por las clases acomodadas, y como respuesta a su situación optan por vivir en condiciones de tugurio, con carencias en las condiciones de habitabilidad y por tanto en la calidad de vida.

Entre estos fenómenos que afectan a los Centros Históricos se pueden destacar la paulatina pérdida de la población residente debido a factores como la deficiente habitabilidad en las áreas centrales, la especulación del suelo, la expansión de la ciudad y la intervención de las empresas inmobiliarias.

Consecuentemente en varios Centros Históricos de Ciudades Latinoamericanas, como el caso de Ciudad de México, Morelia, Lima, Argentina, Bolivia, Colombia, entre otros, se han emprendido acciones encaminadas a su recuperación y revitalización.

Otro de los problemas que enfrentan los núcleos urbanos es la pérdida de su condición como espacio público, debido a la invasión y privatización de los mismos. Al ser el comercio informal quien se apropia de este espacio ocasionando problemas de accesibilidad, limpieza y mantenimiento,

Un punto a destacar es la importancia del uso residencial en las centralidades históricas, ya que es este uso el que dota de vitalidad y dinamismo a la zona. Sin la función residencial, se disminuye la heterogeneidad de usos, característica de los

Centros Históricos. Una de las principales ventajas de habitar la centralidad es la accesibilidad a los diferentes equipamientos y servicios.

Es necesario tener presente que la revitalización y rehabilitación requieren de un trabajo integral, en el cual los gobiernos a cargo, pobladores e instituciones públicas y privadas, tomen un rol fundamental.

El estudio enfatiza en la población residente de estas áreas ya que son quienes viven las transformaciones y se convierten en los principales beneficiarios o afectados de sus intervenciones.

Es vital el establecimiento de políticas claras que guíen los procesos de revitalización, ya que con ello se establecen acciones claras que permitirán la correcta ejecución y control de las diversos programas y proyectos.

Los Centros Históricos son espacios complejos, que se encuentran en constante cambio y evolución, por ello es importante su continuo estudio que permita conocer los nuevos desafíos a los cuales se enfrentan, con el fin de proponer y ejecutar acciones en búsqueda de su beneficio.



1.2 ESTUDIOS DE CASO DE INTERVENCIONES EN CENTROS HISTÓRICOS EN LATINOAMÉRICA

Durante las últimas décadas los Centros Históricos Latinoamericanos han emprendido una serie de iniciativas para afrontar la problemática del deterioro de los inmuebles y generar oferta de vivienda, a través de programas y proyectos realizados por los gobiernos locales, municipio, organizaciones no gubernamentales, cooperación internacional y de los propios residentes.

En algunos casos estas acciones se han realizado como parte de planes estratégicos y políticas públicas que permitan frenar y revertir el proceso de despoblamiento de las centralidades urbanas, así como la expansión hacia las zonas periféricas. Estas intervenciones constituyen una referencia, para las futuras acciones en ciudades que experimentan una problemática similar, en cuanto a la sustitución de la vivienda por actividades económicas, cambios en el uso de suelo, despoblamiento de las áreas centrales, deterioro de los inmuebles, y segregación social.

Se realiza una descripción de intervenciones efectuadas en Centros Históricos de Ciudades Latinoamericanas, en donde se abordan en primera instancia los antecedentes del proyecto que describen en forma general la historia y problemática de las zonas a intervenir, por otra parte, se analiza la propuesta, en donde se destacan aspectos puntuales como las estrategias utilizadas, las acciones y proyectos, así como los mecanismos de financiamiento, y finalmente los resultados obtenidos de cada intervención. En la última parte y a manera de conclusiones se destacan las leccio-

nes aprendidas en cuanto a las innovaciones y limitaciones de las intervenciones, al igual que algunas reflexiones sobre la posibilidad de recuperar la función residencial en los centros urbanos, lo

cual constituye uno de los mayores desafíos que las Ciudades Latinoamericanas afrontan en la actualidad.



Fotografía N° 5: (2019). Ciudad de México. Recuperado de: https://www.instagram.com/p/BxILJL_nxeW/?utm_source=ig_web_copy_link



Fotografía N° 6: (2019). Centro Histórico de São Luís. Recuperado de: https://www.instagram.com/p/Bxd1R_-lbe1/?utm_source=ig_web_copy_link



1.2.1 Determinación de parámetros para el análisis de los casos de estudio

Los casos de estudio deben ser seleccionados de conformidad a los objetivos de la investigación. Para ello es importante la selección de intervenciones que permitan responder a la pregunta: ¿Cómo recuperar el uso residencial en Centros Históricos de Ciudades Latinoamericanas?

A fin de lograr obtener los recursos necesarios que permitan responder la interrogante planteada se procede a la aplicación una metodología, que consta de los siguientes pasos:

1. Identificación de alternativas en base a bibliografía especializada.
2. Definición de criterios de selección.
3. Matriz comparativa y calificación en base a los criterios establecidos.
4. Selección de los casos de estudio (Ríos Torres & Zhagui Guarquila, 2018).

1. Identificación de alternativas

Para esta etapa es importante determinar criterios generales que permitan reducir el universo de casos de intervenciones en Centros Históricos. Por lo tanto, en primera instancia se da la selección de Centros Históricos de Ciudades Latinoamericanas con intervenciones de revitalización, especialmente enfocados al uso residencial.

Por lo tanto, se ha considerado lo expuesto por autores como: el Dr. Víctor Delgadillo, Rene Cou lomb, la Arq. Alejandra González Biffis, el Arq. José Moreno, que destacan algunas experiencias

en Ciudades Latinoamericanas, enfocadas a “*mejorar las condiciones de vida de la población residente, enfrentar la problemática de los tugurios, recuperar las edificaciones patrimoniales, y en algunos casos a revertir las tendencias de despoblamiento y resolver los problemas de vivienda en las áreas centrales*” (Delgadillo, 2008, pág. 90).

En base a dicha revisión bibliográfica se determinan ocho alternativas respecto a intervenciones en Centros Históricos. (Ver Tabla N° 2)

Tabla N° 2: Alternativas de Centros Históricos o barrios.

Centros Históricos o Barrios	
Intervención	Localización
Centro Histórico de Buenos Aires	Argentina
Calle Morales (La Ronda)	Quito-Ecuador
Centro Histórico de la Ciudad de México	México
Centro Histórico de la Habana Vieja	Cuba
Centro Histórico de Montevideo	Uruguay
Comuna de Santiago	Chile
Centro Histórico de Lima	Perú
Centro Histórico de Cusco	Perú

Fuente: Propia.
Elaboración: Propia.

2. Definición de criterios de selección

De acuerdo a las alternativas elegidas anteriormente se plantean varios criterios para la selección de las intervenciones, para ello se han empleado algunos de los criterios establecidos por González Biffis & Etulain (2018) en su artículo “Problemáticas y estrategias para la intervención y gestión en centros históricos de Italia, España y América Latina”, dichos criterios son los siguientes:

- C1. Nivel de Información de las intervenciones.
- C2. Declaración de la UNESCO como Patrimonio de la Humanidad.

Respecto al nivel de información se considera que para aquellos definidos como “bueno” un valor de (+), y para “muy bueno” un valor igual a (+, +).

Además se plantean varios criterios establecidos por el Grupo de Tesis que aporten mayor información para la consecución de los objetivos planteados, con dicho propósito se han establecido los siguientes criterios:

- C3. Intervenciones enfocadas al uso residencial.
- C4. Descripción del proceso.
- C5. Conservación de las edificaciones existentes.
- C6. Potencialización económica de la zona.
- C7. Propuestas ante las principales problemáticas existentes.
- C8. Descripción de la Gestión y Financiamiento.
- C9. Muestra de Resultados Generales.
- C10. Muestra de incremento de población en los sitios intervenidos.



Tabla N° 3: Alternativas de Centros Históricos o barrios.

Alternativas	Criterios											Total	
	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	C9	C10			
C.H de Buenos Aires	Bueno	+	-	-	+	+	+	-	-	+	+	-	6
Calle Morales (La Ronda)	Muy bueno	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+	10
C.H de la Ciudad de México	Muy bueno	+	+	+	+	+	+	-	-	+	+	+	9
C.H de la Habana Vieja	Muy bueno	+	+	+	+	-	+	+	-	+	+	-	8
C.H de Montevideo	Muy bueno	+	+	-	+	+	+	+	+	-	-	-	7
Comuna de Santiago	Bueno	+	-	-	+	+	-	-	+	+	+	+	7
C.H de Lima	Muy bueno	+	+	+	+	+	+	-	+	+	+	-	9
C.H de Cusco	Bueno	+	-	+	+	+	+	+	+	-	-	-	7

Fuente: Propia.
Elaboración: Propia.

3. Matriz comparativa y calificación en base a los criterios de selección.

Para esta etapa se califica de manera positiva (+) o negativa (-) cada criterio previamente establecido, en base a la información recopilada y existente de cada intervención. Finalmente se establecen los puntajes más altos que permitirán determinar aquellas intervenciones que serán analizadas posteriormente. (Ver Tabla N° 3)

4. Selección de los casos de estudio

En base a los resultados previamente obtenidos tenemos que las intervenciones con el mayor puntaje son La intervención en la Calle Morales (La Ronda), el Centro Histórico de la Ciudad de México y el programa para el Centro Histórico de Lima, las mismas que se analizarán a continuación.

Parámetros para el desarrollo de los casos de estudio

Para el análisis de los casos de estudio, en base a la bibliografía especializada y la naturaleza de las diferentes propuestas de intervención en Centros Históricos de Ciudades Latinoamericanas se han establecido ciertos parámetros que permitan desarrollar y entender los procesos de ejecución de los diferentes programas y planes, a fin de determinar los resultados que se generan después de la intervención. A continuación, se muestran los contenidos a abordar en cada caso (Ver Gráfico N° 10):

1. Antecedentes del Proyecto
2. Objetivos
3. Propuesta de Intervención
4. Resultados

Gráfico N° 11: Contenidos para Desarrollo de Casos de Estudio



Fuente: Propia.
Elaboración: Propia.



1.2.2 Análisis de Propuestas

1.2.2.1 Plan de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México 2017-2022

a. Antecedentes del proyecto

En el año 1968 México es designado como sede de las Olimpiadas, en mencionado año se proponen las primeras ideas respecto a la rehabilitación y defensa de la ciudad histórica, las propuestas físicas contemplaban algunos corredores próximos a la Plaza del Zócalo. Pero el interés respecto al Centro Histórico de la Ciudad de México se reactiva una década después, debido a que se hallaron vestigios del Templo Mayor de Tenochtitlan.

A través del Decreto Presidencial en 1980 se establece un polígono de protección sobre monumentos y zonas arqueológicas, históricas y artísticas.

Un acontecimiento que afectó de manera drástica a la función residencial fue el terremoto de 1985 en la Ciudad de México, puesto que se derrumbaron numerosas edificaciones de vivienda que se encontraban en estado precario. El Centro Histórico de la Ciudad de México, en 1987, fue declarado Patrimonio Histórico y Cultural de la Humanidad, dicho reconocimiento permite promover e impulsar la protección en la centralidad histórica.

Más tarde se crea el Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México (1990), cuya función era recaudar fondos, motivar el cuidado y desarrollar acciones de rehabilitación en edificaciones. Para finales del siglo XX (1997) el Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México en colaboración con la Universidad Autónoma de México y el Instituto Politécnico Nacional realizan un diag-



Fotografía N° 7: (2018).Catedral Metropolitana, Centro Histórico.Recuperado de: <https://hablemosdeculturas.com/wp-content/uploads/2018/11/Catedral-Metropolitana-de-la-Ciudad-de-M%C3%A9xico.jpg>



nóstico que permita conocer la situación del área central de la ciudad, siendo un precedente para la creación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico.

Entre una de las problemáticas más graves está la disminución de la población, debido a la sustitución de grupos sociales de menos ingresos por otros con mayor poder adquisitivo, lo que produjo la expulsión de los residentes originales, provocando la pérdida de vitalidad y complejidad en el Centro (Díaz Parra & Salinas, 2016).

Otro factor que contribuyó a la pérdida de la dinámica del Centro Histórico de México es la transformación de los inmuebles que originalmente fueron vivienda pero que con el tiempo se han ocupado por comercios; bodegas, oficinas y talleres o quedan vacíos. De la totalidad de edificaciones el 75% se encontraba desocupado o se utilizaba como bodega (Autoridad del Centro Histórico, 2017).

Además, la transformación urbana y social se refleja de acuerdo a cifras determinantes, hasta los años cincuenta del siglo XX en el Centro Histórico habitaron más de 400.000 personas, y en 2005 la población fue de 120.000 habitantes. Es decir, la población ha disminuido en un 60% aproximadamente, posterior a ello se aplicaron políticas de renovación (Autoridad del Centro Histórico, 2017).

Por el colapso de vida urbana se da paso a problemas de inseguridad, especialmente en las calles

mal iluminadas donde gran parte de la población manifestaba sentirse como un blanco fácil frente a los delincuentes.

Consecuencia de la problemática a lo largo de las últimas cuatro décadas se han dado políticas de renovación de Centros Históricos en México, se han orientado a la modernización, promoviendo la revitalización urbana y asegurando la permanencia de la función residencial de los barrios históricos sin el desalojo de la población residente (Coulomb, 2009).

Para el año 2002 el Fidecomiso de la Ciudad, se instituye como el encargado de la revitalización. Entre algunas de las metas para alcanzar la revitalización se encuentran: el establecimiento de un plan integral que considera aspectos económicos, social y de preservación cultural, la organización entre las dependencias del gobierno, las empresas y la participación social de propietarios de inmuebles, residentes, comerciantes, etc., crear un mejor lugar para vivir y trabajar, que dé lugar al esparcimiento y el disfrute del valor cultural, incentivar la conformación de grupos que colaboren y tengan interés para dar continuidad al plan, mejoramiento respecto a movilidad, estimular proyectos de diseño urbano, restauración de edificios y la preservación de monumentos y sitios históricos y culturales.

Un hecho importante que se dio en el año 2007 es el proceso de negociación entre el Gobierno y las organizaciones de comerciantes que se ubican en



Fotografía N° 8: (2019). Inmuebles con viviendas deshabitadas. Recuperado de: https://www.elsoldemexico.com.mx/metropoli/cdmx/nu5p-tp-centro-historico.jpg/alternates/LANDSCAPE_768/Centro%20Historico.jpg



el Centro Histórico, para establecer acuerdos en búsqueda del ordenamiento de la actividad informal y que permitiera la recuperación del espacio público. Más de 15.000 vendedores ambulantes liberan el espacio público de casi 200 manzanas de la zona de monumentos para ser reubicados en predios que fueron comprados o expropiados por el Gobierno del Distrito Federal en ese momento para la creación de plazas comerciales.

Al evidenciarse las complejidades presentes en el centro en 2008 el Gobierno del Distrito Federal establece acuerdo con la UNESCO para desarrollar el Plan Integral de Manejo del Centro Histórico, para lo cual se consideran las siguientes pautas:

- La conservación de los valores del sitio a través de gestión urbana y participación social.
- La distinción de sectores que deben potenciarse.
- Mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y la calidad de vida.
- Reconocimiento de la diversidad cultural, identidad e innovación.
- Determinación de factores que ayuden al éxito del proceso de regeneración.
- Creación de mecanismos para la obtención de acuerdos con instituciones, la academia, sector privado, población, etc.
- Generación de indicadores de gestión en acuerdo con la UNESCO, para propiciar el desarrollo del Centro Histórico.

El Plan de Manejo se enfoca en la propuesta de acciones factibles para corto y largo plazo, se establecen competencias, costos y áreas de aplicación, y constituye el primer acercamiento para conseguir la revitalización del Centro Histórico. Se establece el Plan de Manejo del Centro Histórico de México para el periodo 2011-2016 que consta de varios objetivos generales los cuales están encaminados a favorecer el equilibrio económico y social, preservar los valores culturales, establecer los mecanismos de coordinación y construir herramientas que permitan la aplicación del plan y su seguimiento para efectuar cambios en caso de ser necesario.

Mientras que la actualización del Plan para el periodo 2016-2022 presenta algunos cambios, por ejemplo, a diferencia de los objetivos generales del primer periodo, el objetivo general es uno solo y se refiere a lograr mayor compromiso y participación en las acciones. Sin embargo, respecto a las líneas estrategias que rigen el Plan (2011-2016) se mantienen.

b. Objetivos

El plan de manejo propone un cambio respecto a la estructura de organización y procesos de gestión, el plan está constituido por programas y proyectos que han surgido de diversas iniciativas institucionales y ciudadanas elaborados en talleres de planeación participativa. (Ver Gráfico N° 12).

El Programa para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México plantea los siguientes objetivos:

Gráfico N° 12: Objetivos Plan de Manejo

Objetivo General

“Ser un instrumento abierto y dinámico que sirva de guía para la elaboración, seguimiento y evaluación de los instrumentos de gestión, que articule la acción concertada de los sectores público, privado y social para lograr un mayor compromiso y participación en la gestión, conservación, rehabilitación y desarrollo sustentable del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural del Centro Histórico de la Ciudad de México”. (Autoridad del Centro Histórico, 2017, pág.38)

Objetivos Específicos

1. Generar un instrumento útil para impulsar una adecuada gestión con un marco jurídico actualizado y capaz de propiciar la consolidación de acciones de conservación, mejora y proyección a futuro, respetando sus valores tangibles e intangibles del patrimonio.
2. Garantizar, orientar y coordinar la participación de la sociedad, creando mecanismos capaces de coordinar e integrar los esfuerzos institucionales, entre dependencias federales y locales, los agentes sociales y el sector privado, para impulsar un proyecto colectivo e incluyente.
3. Identificar y desarrollar sistemas de gestión, seguimiento y control de resultados que permitan la instrumentación, evaluación y retroalimentación del Plan de Manejo.

Fuente: Autoridad del Centro Histórico (2017). Plan de Manejo Centro Histórico.

Elaboración: Propia.



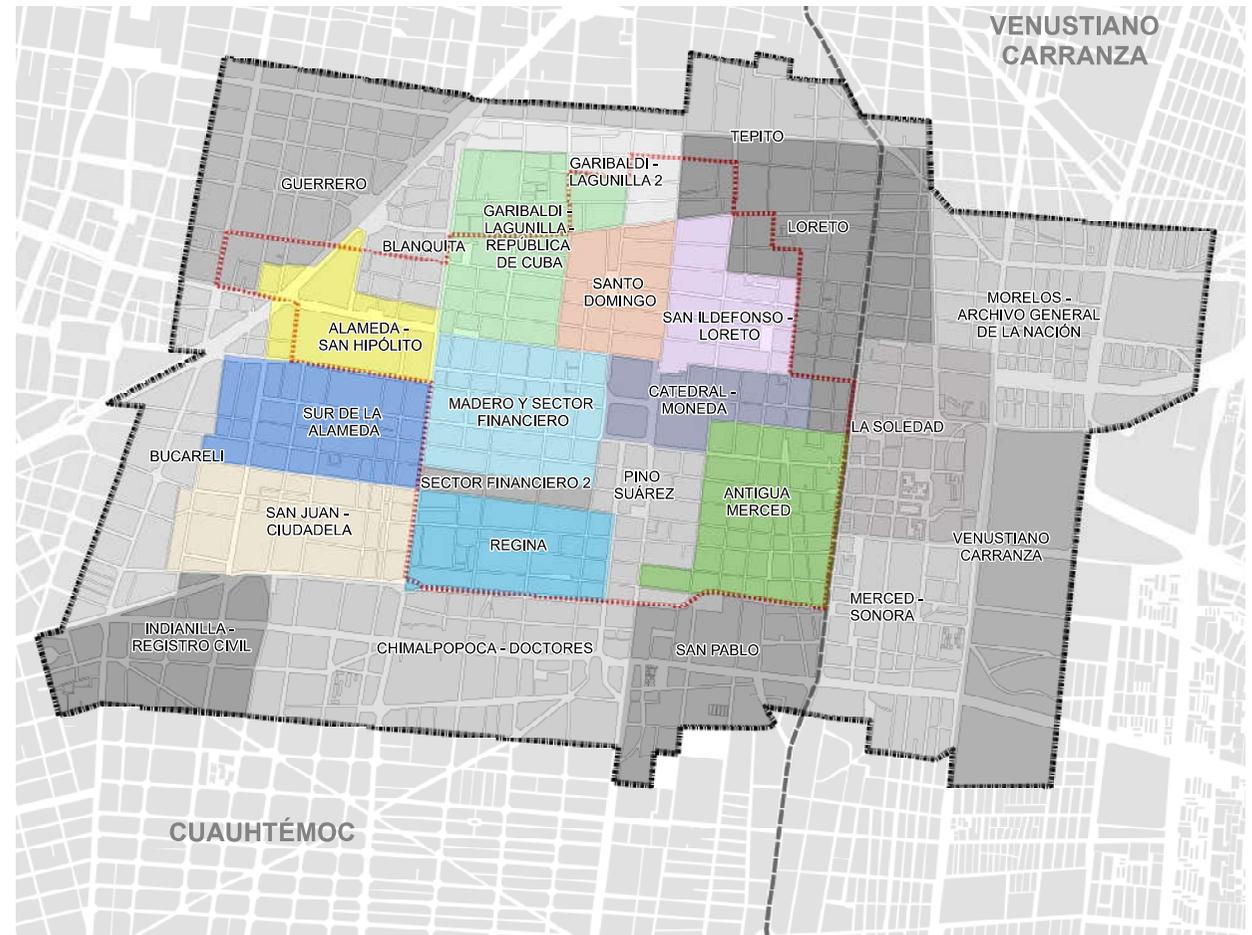
c. Propuesta

De acuerdo al Plan 2011-2016, se establecieron 10 zonas que requerían actuaciones prioritarias, la mayoría de ellas se encuentran en el Perímetro A y son las siguientes: Madero y sector financiero, Catedral - Moneda, Regina, Antigua Merced, San Ildelfonso - Loreto, Santo Domingo, Garibaldi- Lagunilla- República de Cuba, Alameda-San Hipólito, Sur de la Alameda, San Juan - Ciudadela. Mediante su actualización para el período (2017-2022) se adicionan 15 zonas de las cuales 13 se localizan en el Perímetro B y son: Guerrero, Blanquita, Garibaldi - Lagunilla 2, Tepito, Loreto, Morelos - Archivo General de la Nación, La Soledad, Venustiano Carranza, Merced - Sonora, San Pablo, Chimalpopoca - Doctores, Indianilla - Registro Civil y Bucareli, y las otras dos: Madero - Sector Financiero 2 y Pino Suárez. (Ver Gráfico N° 13)

El Plan de Manejo está a cargo de la Autoridad del Centro Histórico, con el apoyo de: el Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México, la Agencia de Gestión Urbana, la unidad operativa del orden en la vía pública, los mecanismos operativos, de gestión, seguimiento y difusión.

Un actor clave para la revitalización fue Carlos Slim quién intervino mediante la fundación Centro Histórico. Slim tomó el liderazgo en la intervención, mediante la compra y rehabilitación de inmuebles para la vivienda y mediante diversas actividades culturales (Díaz Parra & Salinas, 2016).

Gráfico N° 13: Alternativas de Centros Históricos o barrios.



Fuente y Elaboración: Autoridad del Centro Histórico (2017). Plan de Manejo Centro Histórico. (PUEC-UNAM, 2016)



d. Líneas estratégicas

Las directrices planteadas por el Plan de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México se orientan a la recuperación del patrimonio histórico y cultural, el fortalecimiento de la función habitacional, propiciar la mezcla de usos al interior de los edificios, incorporando usos necesarios en la vida contemporánea, fomentar, mediante la aplicación del instrumento denominado Polígono de actuación, un mejor aprovechamiento del territorio, incluyendo la rehabilitación o restauración de inmuebles de valor (Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México, 2011).

Las líneas estratégicas de gestión que contempla el plan (Ver Tabla N° 4) se enfocan en cuatro aspectos que se describen a continuación:

Tabla N° 4: Estrategias Centro Histórico de México

Centro Histórico de México		
No.	Estrategia de Gestión	Líneas de Acción
1	Habitabilidad	Desarrollo Urbano y Vivienda Patrimonio Espacio Público Sustentabilidad
2	Economía	Comercio y Servicios Turismo
3	Funcionalidad y Seguridad Urbana	Movilidad - Accesibilidad Seguridad y Riesgos
4	Ciudadanía y Comunidad	Cultura Cívica Vida Comunitaria

Fuente: Autoridad del Centro Histórico (2017).Plan de Manejo Centro Histórico.

Elaboración: Propia.

Habitabilidad: debido a la importancia de repoblar la zona se generan dos dimensiones la vivienda, en sus aspectos (social, físicos y económicos) y el desarrollo urbano que se fundamenta en los principios de diversidad por sus múltiples funciones.

Economía: una de las potencialidades del centro es la actividad económica que posee, pues representa el 10% del total de comercios de la ciudad, por ello es importante el impulso de economías locales a través de criterios que permitan la recuperación urbana y de una economía productiva.

Funcionalidad y Seguridad Urbana: considera la movilidad de la población residente y la percepción de la zona, para ello se debe conocer la información respecto a los puntos donde se llevan a cabo actividades delictivas que generan desvalorización de la zona.

Ciudadanía y Comunidad: busca motivar la participación ciudadana y conocer la realidad en base a las necesidades de cada grupo social (niños, jóvenes, mujeres, adultos mayores, turistas, comerciantes, etc.).

Además de las líneas estratégicas se plantean ejes transversales a los ámbitos estratégicos y son los siguientes: la participación, coordinación y vinculación de agentes, los mecanismos de gestión (programas operativos, instrumentos de gestión, de seguimiento, y difusión y conocimiento de los valores del Centro Histórico), las formas de financiamiento y la evaluación.

e. Acciones y Proyectos

Como parte del diagnóstico del plan se realizó un levantamiento de usos (Ver Tabla N° 5). En base a los lotes y usos se puede estimar que el uso habitacional y el uso comercial se encuentra a la par con una estimación de alrededor del 20%, que se encuentra por debajo del uso mixto que cuenta con el 27 %.

Tabla N° 5: Levantamiento de usos

Diagnóstico Levantamiento de Usos						
Usos de suelo	Perímetro A		Perímetro B		Centro Histórico	
	Lotes	%	Lotes	%	Lotes	%
Habitacional	108	4	1690	27	1798	19
Equipamiento	201	7	346	6	547	6
Comercio	1144	37	687	11	1831	20
Espacios Abiertos	20	1	34	1	54	1
Áreas Verdes	4	0	30	0	34	0
Servicios	729	24	1438	23	2167	23
Industria	1	0	31	0	32	0
Mixto	766	25	1761	28	2527	27
Otros	107	3	265	4	372	4
Total	3080	100	6282	100	9362	100

Fuente: Autoridad del Centro Histórico (2017).Plan de Manejo Centro Histórico.

Elaboración: Propia.



En el Plan de Manejo se proponen algunos proyectos y acciones que permiten un mejor manejo del Centro Histórico, tales como: *“regular el uso y las intervenciones de los edificios y espacios patrimoniales, simplificar la aplicación de las normas relativas a inmuebles patrimoniales y constatar su cumplimiento, verificar el uso del suelo, evitar autorizaciones fuera de la norma y eliminar la impunidad en la aplicación de las sanciones correspondientes en los predios que incumplan con las normas establecidas, actualizar de forma permanente los catálogos de inmuebles, aprovechando las tic (tecnologías de la información y la comunicación), para ponerlos a disposición de la población”* (Autoridad del Centro Histórico, 2017, pág 84).

Se establecen tipologías de acción de acuerdo a la naturaleza de los proyectos. Y son las siguientes: Proyectos de Consolidación, Proyectos detonadores, Proyectos estratégicos, Proyectos de Reordenamiento.

A continuación, se describen algunas de las acciones ejecutadas para la rehabilitación del Centro Histórico de la Ciudad de México, respecto a espacio público y vivienda puesto que son muchos aspectos en los que el Plan interviene, pero los mencionados nos permitirán conocer cuáles fueron las acciones que se realizaron de acuerdo a nuestro punto de interés que es la vivienda.

Espacio Público

Tal como indica el Plan a cargo del Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México (2011) se realizaron trabajos de rehabilitación de calles, las acciones que incluían en las siguientes:

- Sustitución de redes de agua potable y drenaje, renovación de instalaciones de alumbrado público, telefonía, semáforos y cámaras de seguridad
- Sustitución de pavimento
- Ampliación de secciones de acera
- Diseño de calles peatonales
- Reordenamiento y sustitución de mobiliario urbano
- Rediseño de cruces con mejores condiciones de seguridad y funcionalidad, rampas para accesibilidad universal
- Rescate de niveles originales de edificios históricos
- Reforestación del espacio público
- Colocación de nueva señalización vertical y horizontal

La rehabilitación de calles contribuye a la recuperación de espacios de convivencia, apunta a la rehabilitación de edificios y a la ampliación de servicios. Las calles dedicadas al comercio son exitosas debido a la combinación de establecimientos tradicionales y unidades con mejores capacidades empresariales. Mediante la rehabilitación de las calles se busca la promoción de actividades gastronómicas y turísticas.

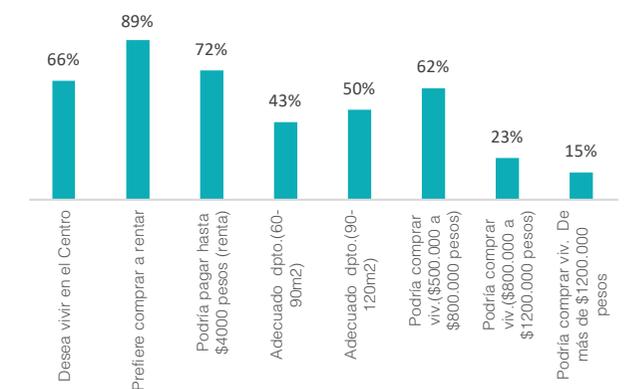
Se recupera el espacio público se destinaron 47 inmuebles para plazas comerciales, reubicando en 19.500 comerciantes. En cuanto a los predios baldíos y edificios deteriorados, se destinaron para propuestas arquitectónicas, aunque no han sido ejecutadas.

Vivienda

Mediante el Plan se busca mejorar la habitabilidad del medio en el que viven las personas, desarrollando su utilización productiva, sin dejar de lado el carácter habitacional original de la zona.

A través de un diagnóstico realizado en 2010 respecto a la posible demanda de vivienda, en donde se abordan temas como áreas y costos a los cuáles

Gráfico N° 14: Resultados diagnóstico demanda de vivienda



Fuente: Autoridad del Centro Histórico (2017). Plan de Manejo Centro Histórico.

Elaboración: Propia.



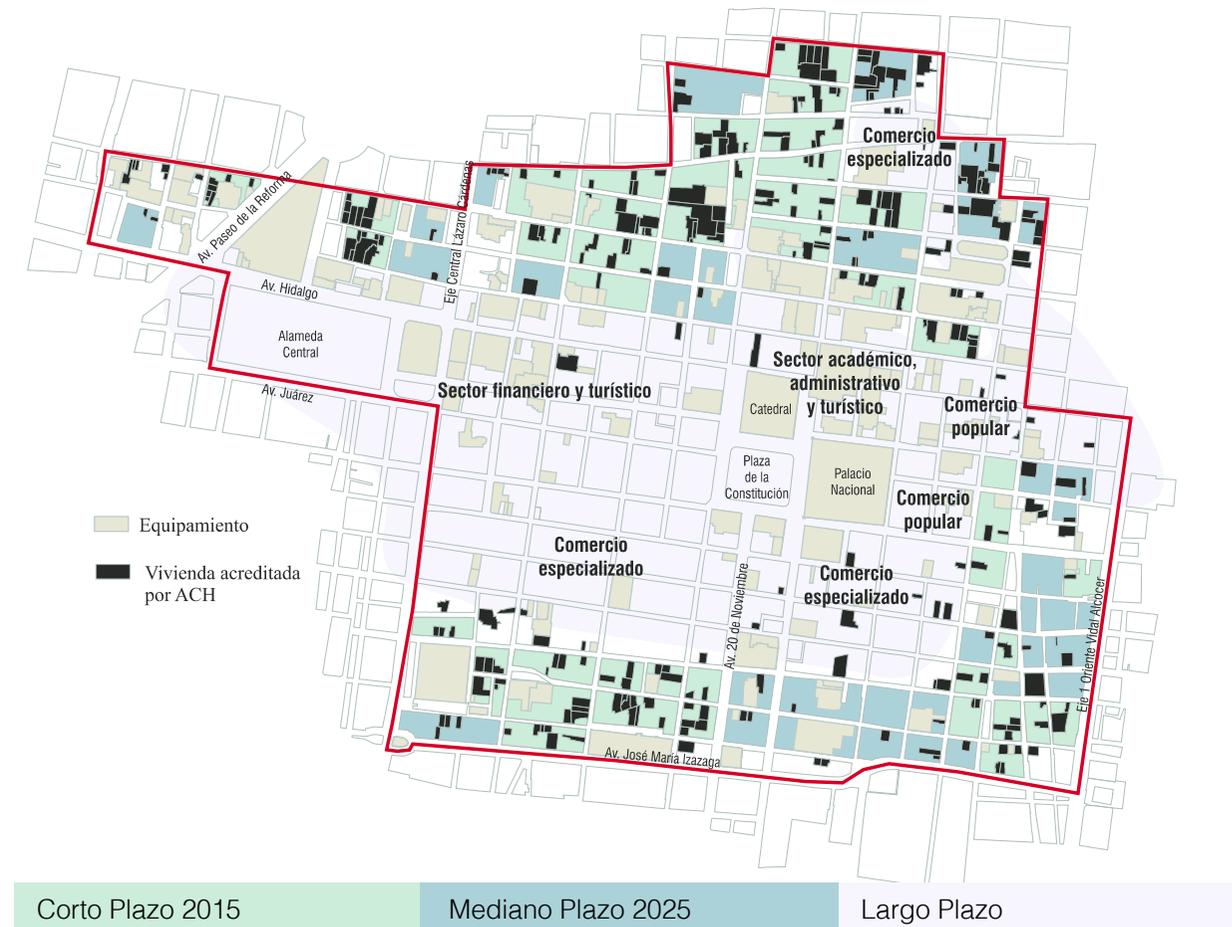
les la población podría tener acceso (Ver Gráfico N°14). De acuerdo al diagnóstico se evidencia que más de la mitad (62%) podría comprar una vivienda por un monto entre \$500.000 a \$800.000 pesos (aproximadamente \$26.000 a \$42.000 dólares)

El programa de vivienda a través de la actualización del Plan busca continuidad respecto a las acciones emprendidas anteriormente, el programa de vivienda determina proyectos estratégicos a mediano y corto plazo: Mejoramiento de vivienda, Formalización Jurídica de la propiedad, Mercado de vivienda, y Financiamiento y gestión de proyectos.

De acuerdo a la planificación de intervenciones en vivienda se establecen zonas en la centralidad a corto plazo (año 2015) se propone la rehabilitación de viviendas que se encuentren desocupadas en zonas que concentren uso residencial, mediano plazo (2025) propone la rehabilitación y reciclamiento de edificaciones creando corredores y sectores aptos para albergar vivienda y largo plazo que busca la recuperación de espacios para vivienda en sectores de uso mixto. (Ver Gráfico N° 15).

A continuación, se presentan los programas y proyectos desarrollados en el Plan de acuerdo a cada una de las estrategias planteadas (rehabilitación urbana y habitabilidad, funcionalidad urbana y seguridad, reactivación económica y turismo, ciudadanía y comunidad). Ver Tabla N° 6 y 7.

Gráfico N° 15: Intervenciones de vivienda.



Fuente: Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México (2011). Plan Integral de manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México. Elaboración: PUEC-UNAM, 2016



Tabla N° 6 :Estrategias Revitalización Centro Histórico de México

Estrategia	Línea	Programa	Proyecto			
ESTRATEGIA: REVITALIZACIÓN URBANA Y HABITABILIDAD	Desarrollo Urbano y Vivienda	I	Desarrollo Urbano	Adecuaciones al marco regulatorio Coordinación y congruencia de programas y acciones	Administración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano	
		II	Vivienda	Mejoramiento de vivienda Formalización jurídica de la propiedad	Mercado de vivienda (oferta-demanda) Financiamiento y gestión de proyectos	
	Patrimonio	III	Normatividad de Información	Consolidación de bases jurídicas y normativas.		
		IV	Protección del Patrimonio	Preservación del patrimonio cultural urbano		
	Espacio Público	V	Mejoramiento del Paisaje Urbano y Espacio Público	Rehabilitación de calles, plazas e infraestructura Principios de sustentabilidad y corredores verdes	Accesibilidad y diseño universal	
		VI	Sistema de Espacios Abiertos	Diversificación espacial; subcentral Revalorización del patrimonio urbano	Plan Luz	Diseño y programación de obra en espacios abiertos
		VII	Corredores y Ejes Articuladores	Consolidación de corredores urbanos, económicos y patrimoniales	Ejes de permeabilidad y bordes Conectores secundarios en barrios y colonias	
		VIII	Uso y activación del Espacio Público	Corresponsabilidad público-privada en el cuidado y conservación	Arte y cultura en espacios públicos Escuela ciudadana	
	Sustentabilidad	IX	Espacio Verde	Reforestación de espacios públicos Creación de nuevas áreas verdes	Conservación de la permeabilidad en suelo	
		X	Educación Ambiental	Difusión y gestión ambiental		Centro de Información Ambiental
		XI	Sustentabilidad Hídrica	Sustitución de redes hidrosanitarias Ahorro de agua en edificios públicos	Aprovechamiento de agua de lluvia	
		XII	Sustentabilidad Energética	Renovación de la red de electrificación, alumbrado y dispositivos públicos Mantenimiento preventivo de instalaciones	Incorporación de nuevas tecnologías para ahorro de energías	
		XIII	Prevención y Control de la Contaminación	Monitoreo y regulación Manejo integral de residuos Contaminación acústica	Calidad del aire Control de emisiones	
ESTRATEGIA :FUNCIONALIDAD URBANA Y SEGURIDAD	Movilidad	I	Hacia una Ciudad Caminable	Peatonalización de calles Corredores arbolados	Ciclotaxis para favorecer la movilidad alternativa Circulación de autos privados dentro del Centro Histórico de la Ciudad de México	
		II	Cinturón para ordenar el tráfico	Anillo Vial de acceso al Centro Histórico		Red de Estacionamientos para contener tránsito excedente
		III	Movilidad en el Perímetro B del Centro Histórico	Ampliación de la red del metrobus en el Centro Histórico Un espacio apropiado para La Merced	Zona de Transbordo Multimodal (ztm) en Balderas-Ciudadela-Alameda Miniplataformas de Carga en el Perímetro B para un abasto eficiente	



Tabla N° 7 :Estrategias Revitalización Centro Histórico de México

Estrategia	Línea	Programa	Proyecto		
ESTRATEGIA: REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y TURISMO	Comercio y servicios	I	Mercados Públicos	Actualización del régimen jurídico Patrimonio Cultural	Revitalización económica del nodo Rehabilitación del Mercado de San Juan
		II	Plazas de Comercio	Diagnóstico del desempeño de las plaza de comercio popular	
		III	Comercio	Promoción de oficios	Capacitación
		IV	Comercio en Vía Pública	Reordenamiento del comercio en vía pública	Regulación y promoción de romerías
		V	Calles Comerciales y Corredores	Rehabilitación de calles Victoria y Artículo 123 Regulación de negocios extralocal Corredores peatonales comerciales Francisco I. Madero	Corredor semipeatonal 16 de Septiembre y Regina Corredor Cultural Corredor Alhóndiga
		VI	Ferias y Exposiciones	Promoción y diversificación de ferias y exposiciones	Regulación jurídica de centros de ocio nocturno
	Turismo	VII	Promoción Turística	Oficina de Congresos y Convenciones Centro de Información Turística	Observatorio Económico del Turismo
ESTRATEGIA: CIUDADANÍA Y COMUNIDAD	Cultura	I	Escuela de Formación Ciudadana y Conservación del Patrimonio	Participación Ciudadana Talleres de Planeación Participativa Taller de Habitabilidad y Ciudadanía	Vinculación Académica Campaña de difusión "Voces vivas del Centro"
	Vida Comunitaria	II	Convivencia Ciudadana y Tradiciones Populares	Promoción de la vida comunitaria y de los valores culturales Arreglo de fachadas Capacitación a mujeres policías, cadetes y personal de entidades de gobierno que laboran en el Centro Histórico de la Ciudad de México	Cultura ecológica y uso racional de vehículos automotores Retiro voluntario de anuncios y toldos Capacitación a la ciudadanía que habita, transita o trabaja en el Centro de la Ciudad de México
		III	Eventos Sociales y de Promoción Cultural	Cultura en los espacios públicos Promoción del patrimonio cultural	Eventos sociales para grupos vulnerables
		IV	Atención a poblaciones callejeras del Centro Histórico de la Ciudad de México	Protocolo institucional de atención integral a personas en riesgo de vivir en calle en integrantes de las poblaciones callejeras	Apertura de centro de atención y albergues para miembros de poblaciones callejeras

Fuente: Autoridad del Centro Histórico (2017).Plan de Manejo Centro Histórico.
Elaboración: Propia.



Financiamiento

Es indispensable promover la aplicación de estímulos como instrumento de fomento a la inversión, actualización de la base catastral y los valores del suelo, así como la recaudación de contribuciones por mejoras.

El Fideicomiso Centro Histórico es el encargado del financiamiento de obras, además se obtiene de diversas formas: contribuciones y aprovechamientos, cobro de impuestos por mejoras, emisión de certificados financieros, recursos propios, financiamiento público (banca de desarrollo y fondos especiales), Fondo nacional de infraestructura (FONADIN), Fondo Metropolitano, financiamiento a través de fuentes privadas, y otras fuentes.

Para apoyar el financiamiento de proyectos de revitalización es importante desarrollar acuerdos de cooperación con entidades públicas y privadas que cuenten con mecanismos financieros o que sean capaces de diseñar mecanismos puntuales de acuerdo a las condiciones que presente el Centro Histórico.

Entre algunas de las instituciones que permiten el desarrollo de proyectos se encuentran las siguientes:

- La Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) para programas y proyectos específicos con el sector público y privado, financiamiento y subsidio a la vivienda.

- Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), con quien se puede consolidar una estrategia para canalizar recursos destinados a la rehabilitación de inmuebles otorgados mediante créditos de la banca privada o la banca de desarrollo, con tasas preferenciales.
- Programa Rehavive–Coparmex (Confederación Patronal de México). Este programa está orientado para la adquisición de edificios, ejecución de su rehabilitación y posterior venta de las viviendas.
- Inversión privada mediante la colaboración de profesionales de la vivienda y del sector inmobiliario, específicamente involucrados en la rehabilitación de edificaciones de valor, algunas de las cuales serán destinadas al uso residencial (Autoridad del Centro Histórico, 2017, pág. 75).

f. Resultados

- Se dieron acciones de rehabilitación o reconstrucción en alrededor de 25.000 viviendas, hasta el año 2008, lo que representa el 42% del parque habitacional existente en 1970 (Coulomb, 2009, pág. 4).
- La inversión privada entre los años 2001-2006 permitió la construcción y aplicación de estímulos, el mejoramiento de seguridad, redes de infraestructura y movilidad.
- En 2002 se rehabilitaron más de 100.000 m² de calles a través de la sustitución de red de agua potable y drenaje, arreglos en la red de electrificación, pavimentos, mobiliario urbano, entre otros.
- En 2003 se realiza la limpieza/remodelación de fachadas y mejoramiento del mobiliario.

Entre 2007 y 2010 se rehabilitaron aproximadamente 50% de las calles del Perímetro A del Centro Histórico, para los próximos años se propone continuar con las mejores respecto a calles.

- La inmobiliaria del Centro Histórico y las empresas del Grupo CARSO han rehabilitado más de 60 edificios de los cuales 55 contienen 620 departamentos para uso habitacional.

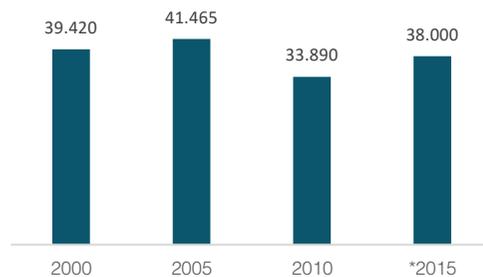
“Entre los espacios recuperados se encuentran: Casa Vecina, Casa TELMEX y el atrio de la Iglesia de San Francisco (espacio para el montaje de exposiciones); Hotel Bamer, Edificio Rule, Antigua Bolsa



de Valores, Torre Latinoamericana, Edificio La Nacional, antiguo edificio de NAFINSA, Hotel Virreyes, Edificio del YMCA, Casa de los Condes del Valle de Orizaba (Casa de los Azulejos), Casa de los Condes de San Bartolomé de Xala. Además, se han generado más de 6300 nuevos empleos en los espacios recuperados, promoviendo el incremento de residentes en el centro” (Autoridad del Centro Histórico, 2017).

- De acuerdo con el Censo del año 2010 la población del Perímetro A del Centro Histórico de México incrementó casi el 8% entre los últimos cinco años, revirtiendo la tendencia histórica de los últimos 60 años en los cuales se perdió más de la mitad de la población de dicha zona. El Censo mostró que entre 2005

Gráfico N° 16: Población que habita en el Perímetro A.



Fuente: Autoridad del Centro Histórico (2017). Plan de Manejo Centro Histórico. (PEC-UNAM, 2017)
Elaboración: Propia.

y 2010 se incrementó en un 18% el número de viviendas habitadas, confirmando el rebrote del Centro Histórico en el tema de vivienda (Autoridad del Centro Histórico, 2017).

- Entre el 2007 al 2014 se plantearon proyectos de vivienda dentro del Perímetro A. Se incluye 65 edificios que albergan 1.270 viviendas, la mayoría inmuebles rehabilitados, de los cuales 32 están finalizados.
- De 2007 al 2010 se otorgan recursos para el mejoramiento de fachadas en el Perímetro A del Centro Histórico. Se rehabilitaron las fachadas de 1.677 edificios con una inversión mayor a 54 millones de pesos (2,8 millones de dólares), duplicando los resultados obtenidos entre 2002 y 2006 en que se rehabilitaron 548 inmuebles (Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México, 2011)
- La operación del programa se realiza a través de la formación de grupos vecinales encargados de la selección y contratación de empresas para el diseño, ejecución y supervisión de los trabajos urbanos (Coulomb, 2008)

Respecto a las acciones en parques y plazas, el proyecto que destaca es la remodelación de la Plaza de la Constitución inaugurada en 2017.



Fotografía N° 9: (2018). Plaza de la Constitución, Centro Histórico de México. Recuperado de: <https://www.instagram.com/p/BjEEJRRJK-Gx/?igshid=tf1i0hbk5lk>



1.2.2.2 Rehabilitación Urbano Arquitectónica del eje de la Calle Morales “La Ronda” y su área de influencia inmediata.

a. Antecedentes del proyecto

San Francisco de Quito es la capital de la República del Ecuador que en 1978 fue declarada como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO, por su valor arquitectónico, histórico, artístico, cultural y paisajístico. La ciudad es el centro económico del país que alberga los principales organismos financieros, administrativos, culturales y comerciales.

El interés por la recuperación del Centro Histórico se da por el deterioro de las edificaciones a partir de 1950 y los daños ocasionados por el terremoto de 1987. Se crea, el 23 de diciembre de 1987, el primer mecanismo para su conservación y protección, el FONSAL (Fondo de Salvamento del Centro Histórico de Quito), que conjuntamente con el desarrollo de normas e instrumentos de planificación, gestión y financiamiento buscan su preservación (FONSAL, 2009).

A partir de 1950 la rápida urbanización, la salida de familias de mayores ingresos hacia la periferia y las actividades económicas ocasionaron el deterioro del Centro Histórico de Quito, sumado a ello en 1980 se dan cambios de usos del suelo, especialmente en comercio y servicios de abastecimiento popular, ocasionando una acelerada pérdida poblacional en el centro pasando de



Fotografía N° 10: (2018).La Ronda, Quito. Recuperado de: http://experimenta.quito.com.ec/wp-content/uploads/cache/2015/11/DSC1494_1/4143202191.jpg



50.982 habitantes en el 2001 a 40.587 en el 2010 (MIDUVI, 2012). Al igual que en otras ciudades de América la centralidad histórica de Quito evidencia la pérdida del uso residencial, llevando al centro a una situación de deterioro, abandono, insalubridad y peligro (FONSAL, 2009).

Como respuesta a estas problemáticas la Municipalidad de Quito con la cooperación de la Junta de Andalucía desarrollaron el “Plan Especial del Centro Histórico de Quito”, a fin de preservar este lugar emblemático del país. El plan propone: la recuperación de las rupturas en la estructura urbana, el sistema de centralidades y el sistema de barrios.

En el sistema de barrios se propone varias actuaciones con el objetivo de recuperar las funciones residenciales. Uno de los barrios considerados para las intervenciones fue La Ronda, constituida por dos cuadras atravesadas por la calle Morales, cuenta con alrededor de 90 locales comerciales y no más de un centenar de personas.

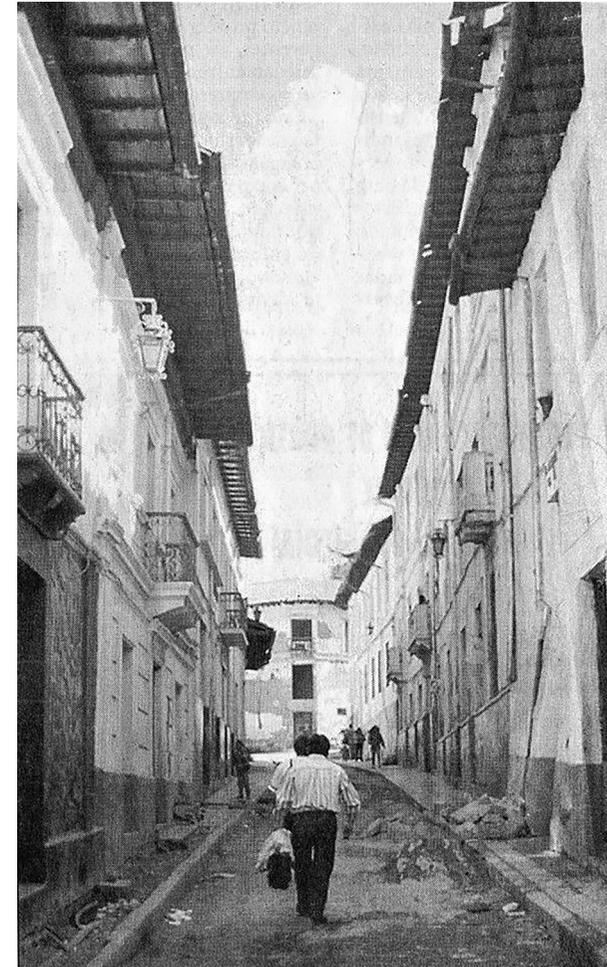
A lo largo de la historia, la calle La Ronda ha sido parte importante de la historia de la urbe, que hacia 1480 se originó como un sendero prehispánico con la llegada de los incas a Quito. Fue el sendero indio más transitado por su cercanía al agua que hasta principios del siglo XVII, estuvo conformada por tres cuadras que comprendía desde la Calle Maldonado hasta la actual García Moreno, el sen-

dero posee 36 casas, de las cuales 12 son coloniales y el resto datan del siglo XIX y XX (Grimson, 2014).

La Ronda ha tenido un proceso de deterioro presentado en problemas como: *“tugurización y hacinamiento en las viviendas, pérdida del uso residencial, abandono y deterioro de los inmuebles, incrementos del uso de bodegas y comercios y servicios que agudizaban los problemas sociales como delincuencia, alcoholismo y prostitución”* (citado en Galán, 2018, pág. 57), razones que la llevaron a ser considerada como “zona roja”

Desde la época republicana se comenzaba a describir a la Ronda como un lugar de peligro, debido a la delincuencia presente en el sector dada por la cercanía al Terminal terrestre de Quito y al penal García Moreno, a esto se suma el problema de la prostitución, puesto que los propietarios alquilaban las casas como lugares de citas.

Ante la problemática presentada entorno a la Calle La Ronda, se plantea su rehabilitación urbano-arquitectónica. Las acciones de intervención fueron respecto al patrimonio tangible: restauración de monumentos, restauración del espacio público, restauración de monumentos en la zona rural y preservación del patrimonio arqueológico; como intangible, la preservación de la historia, música, danza, tradiciones, leyendas y literatura (Vacacela Zerga, 2012).



Fotografía N° 11: (s.f).La Ronda, Quito. Recuperado de: <https://docplayer.es/docs-images/70/62779629/images/27-1.jpg>



b. Objetivos

Objetivo General

“Rehabilitar la estructura urbana y arquitectónica del sector de La Ronda, como parte de los núcleos históricos del Distrito Metropolitano de Quito, con el fin de preservar sus hitos patrimoniales, a partir de su arquitectura, sus tradiciones y de la recuperación de su espacio público, incluyendo a la población en este proceso con la toma de conciencia de su protección” (FONSAL, 2009, pág. 7)

Se plantean objetivos específicos que corresponden a lo que se va a hacer para alcanzar la recuperación de la zona, a continuación, se enumeran dichos objetivos:

1. Racionalizar el uso del suelo con actividades compatibles al desarrollo cultural y artístico.
2. Implementar proyectos de rehabilitación de edificaciones, estimular el uso residencial a través de intervenciones en las viviendas acorde al lugar, conservando su arquitectura tradicional, combinando la vivienda con otros usos.
3. Establecer integración de pasajes peatonales entre la Av. 24 de mayo a la calle Morales.
4. Contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de los residentes del sector.

c. Propuesta

En el año 2004 el Consejo Metropolitano de Quito aprobó el “Plan Equinoccio 21- Quito hacia el 2025”, donde se establecen políticas como:

- *“Revitalizar integralmente el Centro Histórico de Quito y todas las áreas históricas del DMQ como elementos esenciales de la identidad local,*
- *La puesta en valor del espacio público y del conjunto de elementos patrimoniales”* (Secretaría Técnica del Distrito Metropolitano de Quito, 2005, pág. 1).

El sector de la calle Morales o de la Ronda está contenido dentro de este plan de gran alcance. De esta manera se da la intervención del Municipio, en “La Ronda” mediante el proyecto: Rehabilitación Urbano Arquitectónica del eje de la calle Morales “La Ronda” y su área de influencia.

En primera instancia se realizó un diagnóstico que abarcó aspectos de carácter social, económico y urbanístico a fin de contar con la información necesaria para realizar una intervención integral, que abarca lo arquitectónico, lo comercial, lo cultural y lo social. Posteriormente se procedió a una entrevista dirigida a turistas nacionales y extranjeros que visitaron el Centro Histórico.

Del diagnóstico se pudo determinar cualitativa y cuantitativamente las deficiencias, alte-

raciones, deterioros y usos para el sector. Otro punto importante que se pudo determinar fue la nacionalidad y edad de los visitantes. Se obtuvo que la mayoría de visitantes eran personas jóvenes con edades entre los 19 y 35 años. Finalmente se determinó los posibles usos de la zona en función de los requerimientos de los turistas de donde se tuvo espacios como: cafeterías, restaurantes, centro artesanal, centro de cultura popular, unidad de policía, biblioteca, videoteca, locales de gastronomía, entre otros.

La propuesta se desarrolla en el Barrio La Ronda ubicado en el Área de Primer Orden del Centro Histórico de Quito. El sector limita; al norte con la Calle Rocafuerte; al sur con la Avenida 24 de mayo; al este con la avenida Pedro Vicente Maldonado; y al oeste con la calle Venezuela, el programa está a cargo de la Municipalidad de Quito por medio de la FONSAL.

Una vez delimitado el sector a intervenir se plantea la rehabilitación urbano arquitectónica del sector, mediante la racionalización de usos y rehabilitación de edificaciones que evidencian valores artísticos y arquitectónicos.

Finalmente se proyectan intervenciones puntuales tanto a nivel arquitectónico como urbano que permitan la revitalización del sector, a través, de la renovación de la arquitectura patrimonial y estructura urbana.



d. Líneas estratégicas

Los Principios directores del Proyecto de Rehabilitación Urbano Arquitectónica de La Ronda y del Plan de gestión son los siguientes:

- Urbano: rehabilitación de los componentes urbanos que se encuentran en estado de deterioro.
- Arquitectónico: valoración de la arquitectura existente y sus componentes por medio de la rehabilitación, manteniendo la vivienda en planta alta y nuevos usos en planta baja acorde al proyecto.
- Social: permitir a la comunidad alcanzar una mejor calidad de vida mediante la generación de empleo, puesto que constituyen patrimonio vivo.
- Cultural: mantener expresiones como la música, pintura, escultura, teatro, etc., promoviendo los oficios que permitan la manifestación de la identidad del sector.
- Inclusión: de acuerdo al Plan Bicentenario, entre las orientaciones básicas del plan están la inclusión y la justicia, pretende considerar a todas las personas sin discriminación alguna y reconoce sus necesidades y potencialidades.
- Desarrollo: se consigue con la participación

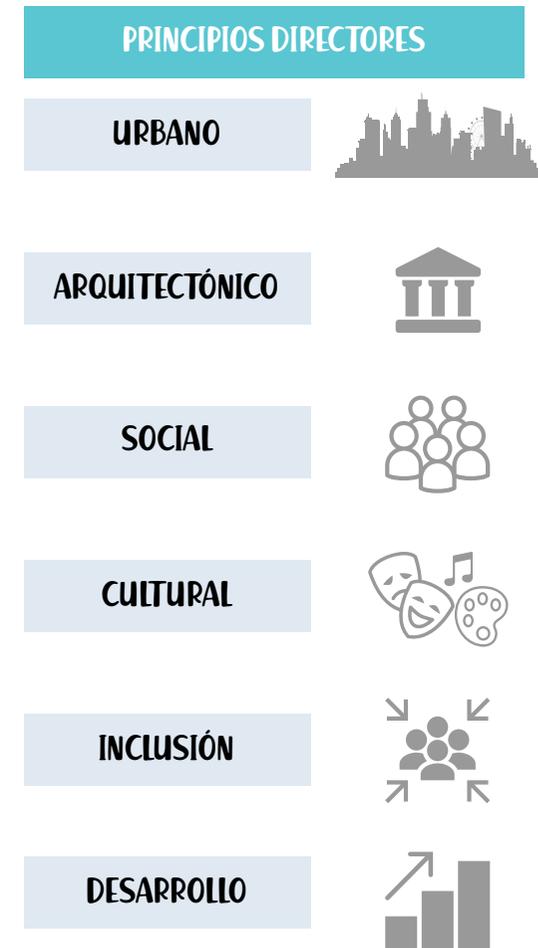
de los pobladores y visitantes del sector, estos principios permiten guiar las intervenciones de las entidades a cargo.

Los medios y estrategias usados para la rehabilitación urbano-arquitectónica de acuerdo a lo establecido por el FONSAL en el décimo foro de BIARRITZ (2009) son doce y van desde la etapa de diagnóstico hasta la vinculación con la municipalidad. (Ver Tabla N° 8)

A continuación, se realiza una descripción general de los ejes estratégicos del proyecto:

- Diagnóstico: permite conocer la situación actual de la zona, emplea el diálogo para crear compromiso en los moradores que se involucren en el cuidado de las intervenciones.
- Desarrollo económico y social mediante generación de empleos, desarrollo social que permite a los moradores tener derechos, pero al mismo tiempo deben cumplir con ciertas obligaciones
- Líneas que promueven actividades culturales, presentaciones y eventos que motiven a la población a interesarse y visitar La Ronda
- Gestión del proyecto que posibilita la generación de propuestas, establecimiento de condiciones de seguridad para el desarrollo de las actividades, y el relacionamiento del proyecto con instancias municipales.

Gráfico N° 18: Principios directores del proyecto de rehabilitación de la ronda



Fuente: FONSAL (2009). Recuperación Urbano Arquitectónica del Centro Histórico de Quito.
Elaboración: Propia.



Tabla N° 8 :Ejes Estratégicos del Proyecto de Rehabilitación Urbano Arquitectónica de la Ronda

Ejes Estratégicos del Proyecto		Descripción
I	Diagnóstico	Obtención de información directa con los moradores para la elaboración del Proyecto de Rehabilitación. En la segunda y tercera etapa es necesario investigar aspectos como: inventarios locales, usos de locales e inmuebles, aspectos demográficos, etc. Es importante la actualización de la información debido a la dinámica cambiante del sector.
II	Diálogo Social	Diálogo con moradores del sector, propietarios, arrendatarios, y ocupantes para dar a conocer el proyecto y buscar la solución a los problemas que presentan, a fin de lograr el compromiso de participación en el proyecto y cuidado de inmuebles y espacios rehabilitados.
III	Desarrollo Social y Económico	Relación entre el desarrollo y cultura con el objetivo de resguardar los valores culturales y preservar la identidad del sector, crear interés de los moradores por su entorno. Además generar fuentes de empleo o ingreso para moradores del sector.
IV	Desarrollo Social	Relación entre el proyecto y el aporte al desarrollo social, para generar un ambiente que permita cambios promoviendo una ciudadanía activa, de modo que el morador cumpla con sus obligaciones y demande sus derechos.
V	Plan Presentaciones Artísticas y Difusión	Se impulsan actividades culturales y de comunicación que invite a la población a visitar y participar en diversas manifestaciones de la identidad cultural.
VI	Línea de Presentaciones	Ruta de presentaciones continua, con oferta de programas durante los fines de semana, con diversas muestras de expresión musical y poética.
VII	Línea de Comunicación	Mediante el programa "Viva la Ronda" se agrupan las actividades de comunicación, puesto que permite el apoyo a los elementos de la cultura y propicia su desarrollo.
VIII	Plan de Gestión	Trabajo conjunto entre el proyecto del FONSAL con actores sociales (moradores, entidades públicas y privadas), a fin de garantizar su uso a los moradores y la ciudadanía en general.
IX	La Unidad de Gestión del Proyecto	Espacio abierto que permite la generación de propuestas, coordinación para el control de usos del suelo.
X	Información Turística	Por el valor histórico que posee el sector es preciso que se mantenga un Centro de Información Turística y que a futuro se convierta en un Centro de Interpretación de La Ronda.
XI	Seguridad	Mediante la coordinación con entidades públicas y privadas para establecer un sistema de seguridad en la zona, para propiciar un espacio seguro que permita el desarrollo de diversas actividades.
XII	El relacionamiento del Proyecto con entidades Municipales	Realización de reuniones de difusión y explicación del proyecto por parte del FONSAL, para realizar la determinación de roles e inserción de cada entidad.

Fuente: FONSAL (2009). Recuperación Urbano Arquitectónica del Centro Histórico de Quito.
Elaboración: Propia.



e. Acciones y proyectos

Debido al valor arquitectónico y cultural que encierra este lugar, la FONSAL, emprende una serie de etapas de actuación de acuerdo a los objetivos mencionados anteriormente.

Primera Etapa

Esta etapa se realizaron acciones como:

- Identificación de actores a través de la gestión institucional para mejorar los niveles de participación y control ciudadano.
- La recuperación del uso residencial a través de la rehabilitación arquitectónica y estructural de inmuebles patrimoniales.
- Rehabilitación de las redes de infraestructura urbana, incluyendo proyecto de mejoramiento de aceras, e instalación de un sistema de señalización en los sectores con edificios de interés histórico.
- Ejecución del proyecto de imagen urbana y arquitectónica.
- Dotación de mobiliario en la Calle Morales.
- Generación de emprendimientos económicos (FONSAL, 2009).

Gráfico N° 19: Propuesta Usos de Suelo en Planta Baja



Fuente y Elaboración: FONSAL (2009).Recuperación Urbano Arquitectónica del Centro Histórico de Quito.



Segunda Etapa

Se desarrollan las siguientes acciones:

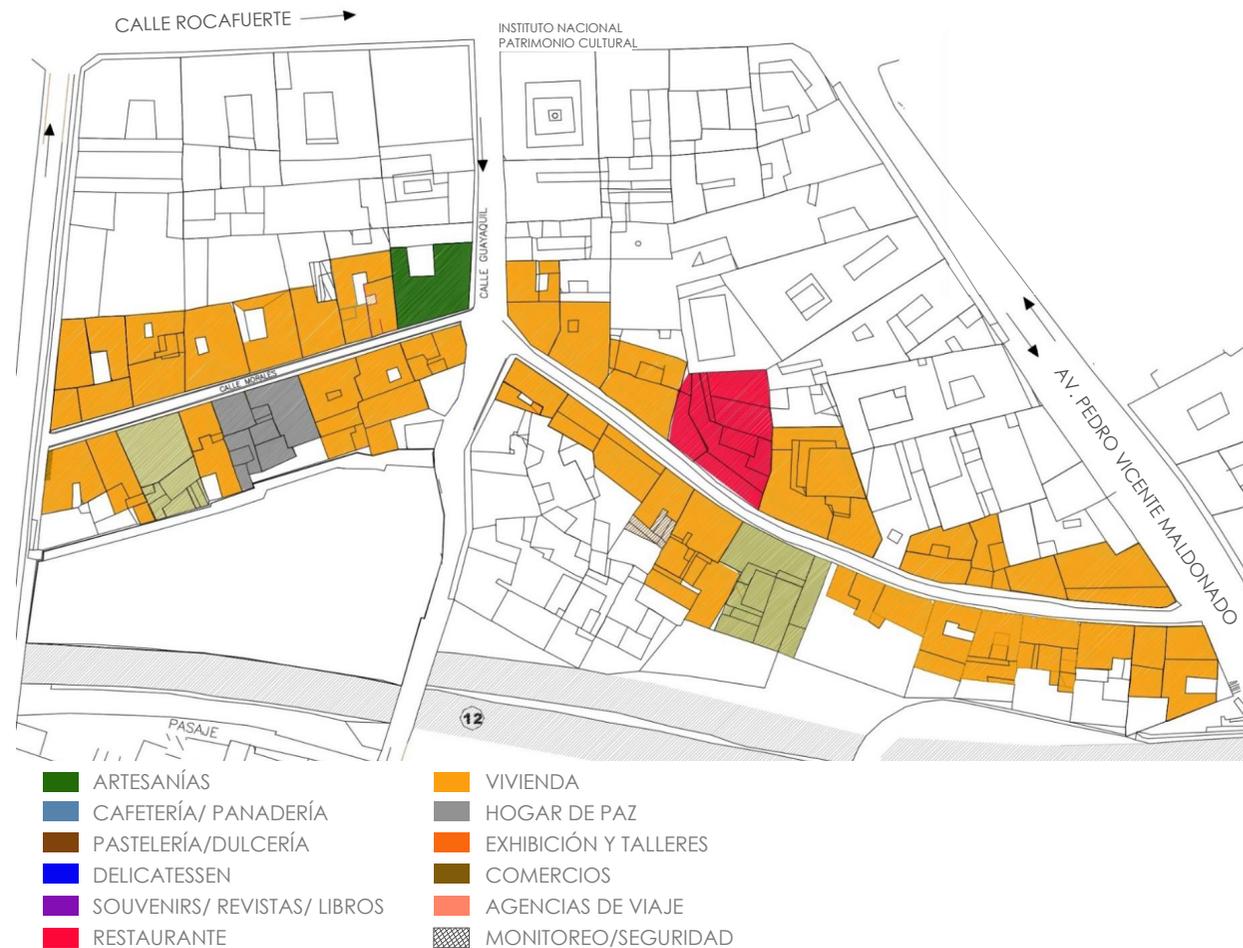
- Determinación del Plan de Gestión y Unidad de Gestión del Proyecto.
- Desarrollo de infraestructura básica y servicios relacionados con el uso turístico.
- Recuperación del uso residencial a mediante de la rehabilitación de edificaciones patrimoniales.
- Incorporación de usos compatibles con el uso residencial y la identidad del sector.
- Promoción para inversiones inmobiliarias, comerciales privados bajo normativas vigentes
- Continuación de obras (FONSAL, 2009).

Tercera Etapa

Esta etapa se encaminó hacia las siguientes acciones:

- Capacitación con los moradores y dueños de locales.
- Generación de un plan de sostenibilidad cultural y turístico.
- Centro de interpretación de la Ronda.
- Continuación de obras.
- Elaboración y reajuste de normativa específica para el sector en el marco del proyecto.

Gráfico N° 20 Propuesta Usos de Suelo en Planta Alta



Fuente y Elaboración: FONSAL (2009), Recuperación Urbano Arquitectónica del Centro Histórico de Quito.



Tabla N° 9 :Intervenciones

Intervención	Usos Destinados	Se incorpora Vivienda
Casa de la calle Morales 999 Casa de las Artes	Subsuelo: talleres y aulas de capacitación Planta baja: centro de información turística, tres galerías, oficina de administración Planta alta: unidades de vivienda temporal para artistas extranjeros	x
Casa de la calle Morales 989	Subsuelo: una aula y taller Planta Baja: cafetería, un salón de galería Planta alta 1 y 2: Viviendas temporales para artistas extranjeros	x
Casa de la calle Morales 925	Subsuelo: taller Planta Baja: tres almacenes Planta Alta: unidades de vivienda para familia de tres personas	x
Casa de la calle Morales 707	Subsuelo: espacio para eventos artísticos culturales Planta Baja: cafetería, dos locales comerciales Planta Alta: salón, usos por definir	
Casa de la calle Morales 788	Hotel con 21 habitaciones	x
Casa de la Calle Guayaquil 300 (A,B,C), terreno calle Guayaquil y Casa Morales 781	Casa de la música y artes escénicas, incluye cafetería, ocho locales, seis aulas, tres salones, biblioteca y videoteca	
Casa de la calle Morales 814	Planta Baja: restaurante de comida tradicional Planta Alta: dos unidades de vivienda	x
Casa Guayaquil 343	Primer Piso: cuatro locales Segundo Piso: cinco locales, una oficina de administración. Tercer Piso: tres locales	x

Fuente: FONSAL (2009).Recuperación Urbano Arquitectónica del Centro Histórico de Quito.
Elaboración: Propia.

Financiamiento

Al ser la intervención en la Ronda, parte del programa de Rehabilitación del Centro Histórico de Quito, las fuentes de financiamiento forman parte del crédito otorgado por el BID al Municipio de Quito de alrededor de 41 millones de dólares y una contraparte local, proporcionado por el Ministerio de Finanzas de 10.3 millones de dólares. La inversión de más de 50 millones de dólares se distribuye en un 70% para infraestructura urbana y ambiental, sostenibilidad social y fortalecimiento institucional, y un 30% para ser trabajado en el sector privado (citado en Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2012).

Las fuentes de recursos también incluían un impuesto del 3% sobre los espectáculos públicos que se realicen en el Centro de Quito y un impuesto del 6% sobre la recaudación del impuesto a la renta, de lo cual para el periodo de 1988 a 1993 el Fondo recibió ingresos de \$3.3 millones de dólares anuales (Rojas, 2004).

Entre las estrategias que se utilizaron para la recaudación de recursos fueron hacer del Centro Histórico un lugar atractivo para la inversión privada, mediante el mejoramiento en la accesibilidad y espacio público; y la asociación con inversores privados para rehabilitar edificios estratégicos, de esta manera demostrar la viabilidad de inversiones comerciales, residenciales y de servicios que atraerán más inversiones.



La Empresa de Desarrollo del Centro Histórico ejecutó importantes proyectos con los recursos recuperados o regenerados a partir del crédito financiado por el BID. Se dieron ingresos con las ventas de los locales comerciales del sector, unidades de vivienda o con la operación de estacionamiento.

f. Resultados

En el Proyecto de Rehabilitación urbano arquitectónica de la Ronda se realizaron acciones como: mejoramiento de aceras, calzadas, redes, fachadas, adquisición de propiedades en especial las abandonadas o deterioradas para restaurarlas. Esto se hizo con dos finalidades: la primera como un modelo de rehabilitación para el resto de moradores y el segundo que mediante el planteamiento de usos estratégicos que permiten el desarrollo de los habitantes del sector (FONSAL, 2009). Se enlistan las intervenciones efectuadas (Ver Tabla N° 10).

Un punto que dota de importancia al proceso de rehabilitación es la preocupación por recuperar la identidad del sector y de apropiación hacia este espacio, a fin que los habitantes participen en su cuidado y gestión. Se procuró recuperar el patrimonio intangible, recuperando su carácter como lugar de “cantores y poetas”, y la memoria colectiva.



Fotografía N° 12: (2018). La Ronda, Quito. Recuperado de: https://arnieandamandasgrandadventure.files.wordpress.com/2018/10/fullsizeoutput_23c5-e1539181194800.jpeg?w=1400



Tabla N° 10 :Resultados

Tipo	Acciones
A Nivel Urbano Arquitectónico	Rehabilitación de 12 inmuebles durante la primera y segunda etapa del proyecto.
	Rehabilitación de la estructura urbana del eje de la Calle Morales entre Paredes y García Moreno.
	Nuevo diseño de la calle como plataforma única, conservando el piso de piedra y eje vial.
	Se ejecutó el proyecto de imagen urbana, en el cual se intervino en fachadas, cubiertas, balcones y aleros por ser elementos característicos de la arquitectura rondeña.
	Implementación de un sistema de iluminación a lo largo de la Calle Morales.
	Recuperación del uso vivienda, eliminando el tugurio, se planteó en las plantas bajas de las edificaciones usos como: comerciales, cultural y servicios para garantizar la sustentabilidad del proyecto.
A Nivel Histórico	Interés por conocer la historia de la calle, así como de los poetas y músicos que vivieron allí.
	Interés por recuperar la memoria colectiva y el patrimonio cultural intangible.
A Nivel de Gestión	Conformación de la Unidad de Gestión para la ejecución del plan de gestión de la Ronda, esta unidad realiza reuniones una vez por semana.
	A partir del 2008 se han dado iniciativas para ejecutar programas artísticos y musicales en fechas festivas por parte del Comité del Barrio La Ronda.
A Nivel Social	De 46 inmuebles del eje de la calle Morales, 12 pertenecen al FONSAL, 2 al Municipio, y 32 son de propietarios particulares, de los cuales 20 viven en La Ronda.
	Reapertura de locales que anteriormente fueron cerrados por la inseguridad, depreciación o deterioro. Un total de 12 han mejorado su presentación con la intervención del FONSAL.
	El 80% de los propietarios tienen interés en mejorar sus inmuebles y se encuentran en busca de financiamiento.
	El costo del valor del suelo se incrementó considerablemente para el arrendamiento.
	Se crearon nuevos usos como: vivienda, cafetería, restaurantes, bar cafetería, galerías, vivienda para artistas, artesanías, oficios, agencia de viajes, entre otros. De acuerdo a las estadísticas del FONSAL, a la fecha se tiene un total de 56 locales de comercio y servicios que están funcionando.
	A nivel de organización social, los habitantes cuentan con un Comité Barrial y un grupo juvenil.
A Nivel de Cultural	Respecto a las visitas se tiene que siete de cada 10 quiteños han visitado la Ronda y 8 de cada 10 visitantes salen satisfechos, con el cual el 99% regresaría a La Ronda.
	Se recuperó el patrimonio intangible del barrio expresado en: su música, pintura y escultura, difundidas a través de talleres artísticos.
	En el año 2007, se realizaron 63 presentaciones y eventos artísticos musicales que han permitido la recuperación de la identidad tradicional del barrio.
	Interés por la capacitación en temas como: desarrollo turístico, cultural, patrimonial, elaboración de proyectos y autogestión, entre otros.

Fuente: FONSAL (2009).Recuperación Urbano Arquitectónica del Centro Histórico de Quito.
Elaboración: Propia.



1.2.2.3 PLAN DE MANEJO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA AL 2035

a. Antecedentes del proyecto

A lo largo de los años el Centro Histórico de Lima se ha caracterizado por poseer un gran número de monumentos con valor artístico, histórico y cultural. En los años treinta, por la insuficiente infraestructura de vivienda, se genera saturación en la zona central; los propietarios y residentes tradicionales se trasladan a nuevas urbanizaciones y se produce ocupación informal en las áreas centrales (PROLIMA, 2014).

Debido al crecimiento y expansión de la ciudad, de acuerdo a datos de García Bryce entre 1940 y 1980, la población de Lima pasó de 400.000 habitantes a más de 4.000.000; además, en la zona urbana de 5.500 hectáreas a 40.000 (citado en PROLIMA, 2014, pág.41)

En 1987 se construyó el Plan del Centro de Lima a través del cual se propone una visión estratégica, es decir, la formulación de líneas y acciones encaminadas a lograr la revitalización de la urbe. Dicho plan constituye uno de los primeros documentos en impulsar el desarrollo sostenible y evitar el deterioro del Centro Histórico. El 12 de diciembre de 1991, el Centro Histórico de Lima fue declarado como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO. Esto debido entre otras cosas a su valor cultural e histórico característico, el cual se expresa a través de una trama urbana de manzanas.



Fotografía N° 13: (2018). Centro Histórico de Lima. Recuperado de: <http://udep.edu.pe/hoy/files/2017/01/Lima-16x9-3.jpg>



Con el paso de los años, la centralidad de Lima seguía caracterizándose por ser el espacio de congregación institucional, comercial, financiera, cultural, académica y residencial, que albergaba población residente y flotante. Sin embargo, esta población ha ido disminuyendo ocasionando que el área céntrica ya no represente un espacio que incentiva el uso residencial, sino al contrario, la gente abandona el centro por las condiciones precarias que presentan las viviendas como resultado de las actividades comerciales y la informalidad de usos respecto a la habitabilidad, almacenamiento y el uso de espacios públicos.(PROLIMA, 2014). Además, la pérdida de la centralidad ocasiona pérdida de identidad, parte de los problemas del centro es el abandono de la población debido a que la mayoría no se sentía identificada por el centro.

En 1994 se creó PROLIMA, organismo desconcentrado en la municipalidad de Lima, cuya función es controlar y proponer acciones para la recuperación Centro Histórico (PROLIMA, 2014). Más tarde la Municipalidad Metropolitana de Lima, elaborará el Plan Maestro Centro de Lima que fue publicado en 1999 y que manifiesta lo siguiente: “*Los ámbitos espaciales previstos por el Plan Maestro Centro de Lima, son: El Cercado de Lima, El Centro Histórico de Lima, La Zona de Influencia del Cercado de Lima*”(PROLIMA, 2014, pág.6). Posteriormente se elabora el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima entre 1996 y 2003.

Actualmente, se puede decir que el Centro Histórico de Lima ha sido víctima de un despoblamiento considerable, durante los últimos 15 años, pierde aproximadamente 2.000 personas cada año. (Ver Tabla N° 11)

Varias de las razones por las cuales abandonan esta área es debido a que los inmuebles no satisfacen las necesidades, presentan áreas reducidas, no cuentan con iluminación y ventilación adecuadas, déficit de servicios básicos y estructuras en peligro de colapso (PROLIMA, 2014).

Acorde al desarrollo social en el área central la desconcentración de las actividades desde hace muchos años ha generado la migración de la población original hacia otras zonas de la ciudad, los migrantes del campo se toman la centralidad, y debido a que no cuentan con un alto poder adquisitivo se descuidan las estructuras de las viviendas, provocando deterioro, fragmentación del suelo, y el ocasiona daño del espacio público, se ocasionan los problemas por la degeneración del espacio urbano inseguridad, violencia, conflictos, gran presencia de mendigos en las calles, etc. (PROLIMA, 2014, pág. 235)

En concordancia con los problemas existentes se han establecido normas para el Centro Histórico de Lima las tres normas principalmente que lo regulan son las siguientes:

- El Reglamento de la Administración del Centro Histórico de Lima (1994),

- El Plan de Maestro Centro de Lima (1999),
- Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del Cercado de Lima (2005).

Adicionalmente a estas, en el año 2006 se desarrolla el Programa Municipal de Destugurización y Vivienda para la revitalización del Centro Histórico de Lima donde se intervienen viviendas que se hallan en peligro de colapso, tales viviendas contienen aproximadamente a 30.000 familias.

Finalmente se establece el Plan Maestro del Centro Histórico de Lima en 2014, considerando las normativas existentes para establecer intervenciones y acciones que contribuyan al desarrollo del área central.

Tabla N° 11 :Población del Centro Histórico de Lima

Población Centro Histórico de Lima	
Año	Habitantes
2000	158.714
2002	155.783
2004	152.333
2006	148.347
2008	143.850
2010	139.319
2012	134.962
2014	130.609

Fuente: PROLIMA, INEI (2014). Plan Maestro del Centro Histórico de Lima al 2025
Elaboración: Propia.



b. Objetivos

“El Plan Maestro del Centro Histórico de Lima es el instrumento técnico normativo y de gestión que orienta los usos del suelo, las acciones, intervenciones, el control, los programas y proyectos, y las inversiones públicas y privadas en su ámbito territorial, con la finalidad de conservar, recuperar y realzar sus valores formales, históricos y culturales, en concordancia con su valor intrínseco y su significado para la Nación” (PROLIMA, 2014, pág. 115).

Mediante el Plan se busca complementar con la propuesta de normativa existente desde 1994, a través de una nueva zonificación que busca lograr el repoblamiento del Centro Histórico y la reocupación de 1500.000m² desocupados eliminados tugurios y promoviendo la construcción de nuevas viviendas.

Objetivos generales

El Plan del Centro tiene la finalidad de lograr consenso entre los actores sociales para motivar el desarrollo, elevar los niveles de calidad física, social y económica para ello se proponen varios objetivos generales, que se explican a continuación (Gráfico N° 21)

Gráfico N° 21: Objetivos Plan Centro Histórico de Lima.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	
1.	Recuperar el equilibrio urbano, social y económico, asegurando la permanencia de los valores culturales y el funcionamiento del sistema urbano.
2.	Establecer compromisos entre agentes públicos privados, actores sociales, económicos y culturales que impulsen el desarrollo y la solución de problemas.
3.	Descongestionar y reformar el tejido urbano de zonas tugurizadas, a fin de mejorar las condiciones de vida de los residentes.
4.	Regular el uso del suelo, con el objetivo de posibilitar las acciones de renovación urbana, estimulando la inversión pública y privada.
5.	Descongestionar y regenerar el tejido urbano de zonas tugurizadas, en busca de la mejora de la calidad de vida de la población residente.
6.	Incrementar la densidad urbana, intensificando la ocupación y uso del suelo subutilizado, priorizando áreas con servicios consolidados.
7.	Construir herramientas para la aplicación, seguimiento y cumplimiento del Plan.

Fuente: PROLIMA (2014). Plan Maestro del Centro Histórico de Lima al 2025

Elaboración: Propia.



Fotografía N° 14: (2019), Plaza de las Armas, Lima. Recuperado de: <https://www.instagram.com/p/BhXGjhEgTEK/?igshid=he5o9qfj8mfe>



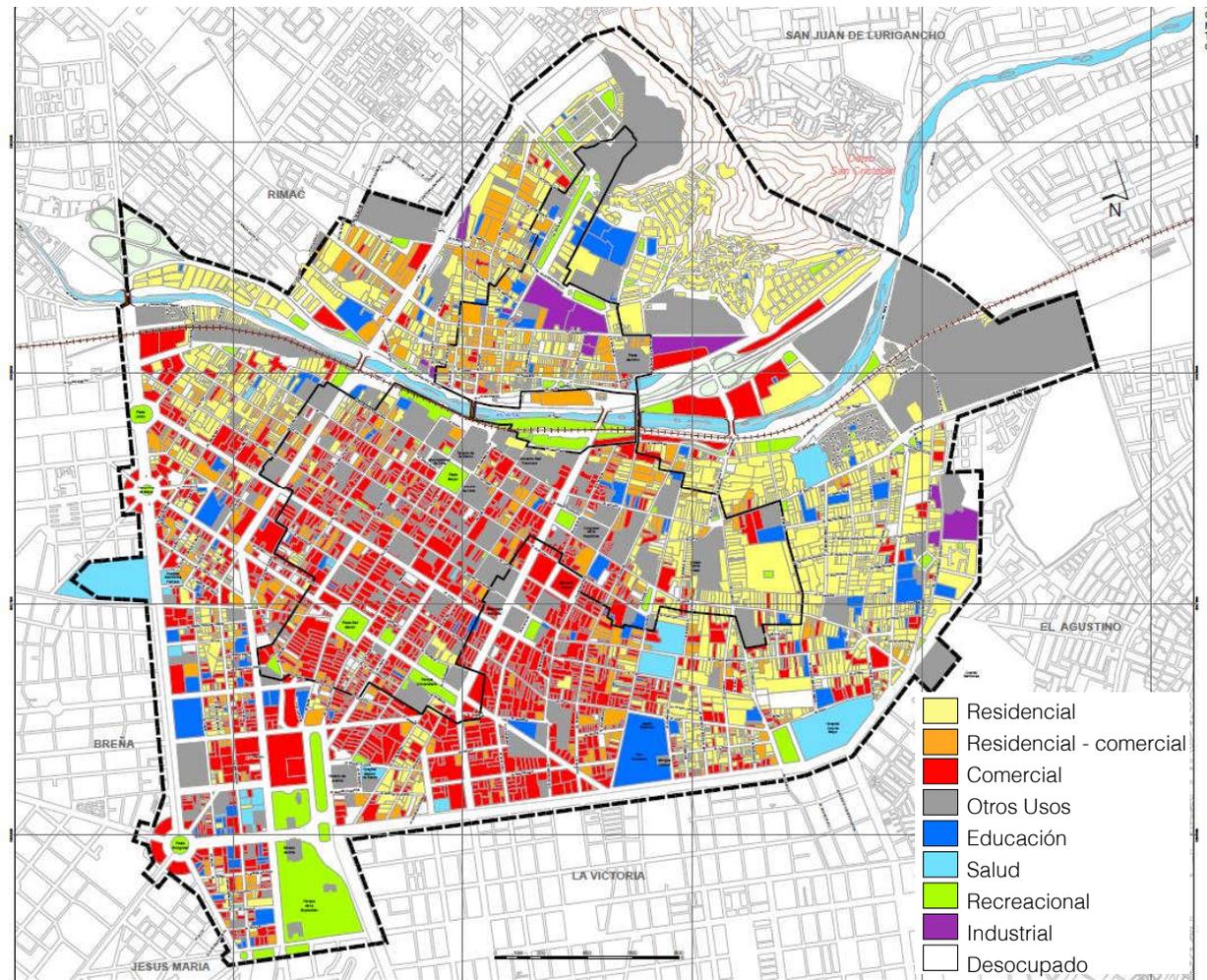
c. Propuesta

Para el proceso de revitalización, los actores sociales constituyen un paso clave para la recuperación, transformación y mantenimiento. En el caso de Lima, dichos actores son: La Municipalidad Metropolitana, Municipalidad Distrital del Rímac, Gobernación de Lima y del Rímac, Ministerio de Vivienda, Ministerio de Cultura, etc. Cabe destacar que PROLIMA es el organismo encargado de la recuperación y desarrollo del área central de Lima.

En 2013 se realiza un levantamiento del uso de suelos mediante el cual se obtienen los siguientes resultados: el uso residencial representa un valor de 27.30%, seguido por el uso comercial (25.33%) y otros usos 20.27%), tal información permite determinar que en la centralidad histórica los principales usos son el residencial, comercial pues constituyen más del 60% del total de usos en el área (PROLIMA, 2014, pág. 58). (Ver Gráfico N°22)

En la presente propuesta se establece una zonificación del Centro Histórico de Lima, y se la considera como “área de tratamiento de carácter integral” en la cual se abordan varios principios referidos a los puntos explicados a continuación:

Gráfico N° 22: Usos de Suelo Centro Histórico de Lima.



Fuente y Elaboración: PROLIMA (2014). Plan Maestro del Centro Histórico de Lima al 2025

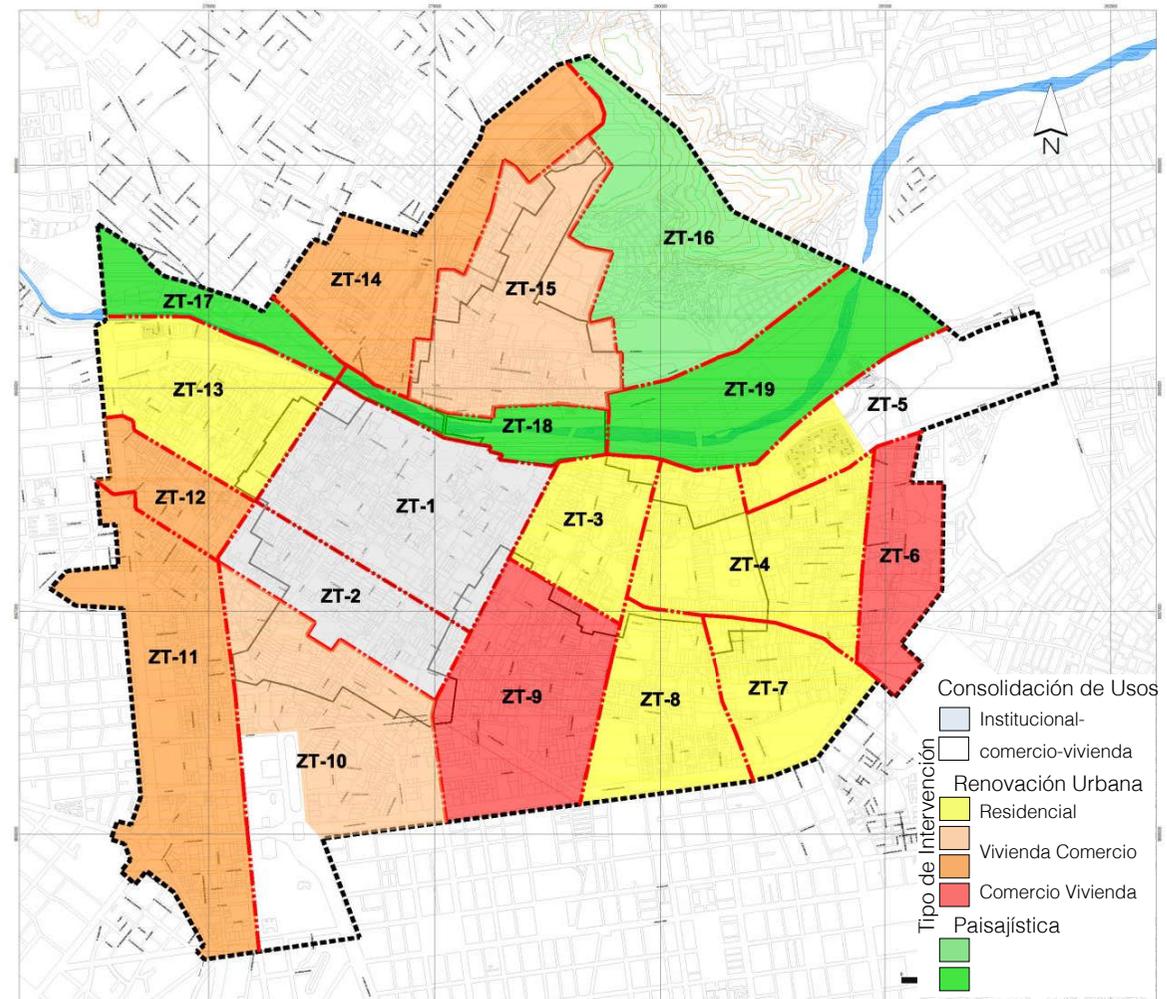


- Las políticas de tratamiento y conservación del Centro Histórico de Lima deben asegurar su mantenimiento, evitando el deterioro y apoyando la revitalización estructural, social, económica, cultural y promover el desarrollo local.
- Propiciar la conservación, rehabilitación y preservación del espacio público, reduciendo la contaminación, tránsito automotor, el comercio en la vía pública, así como los usos incompatibles.
- Control y manejo de edificios y espacios que sin valor intrínseco específico contribuyan a definir y caracterizar el Centro Histórico.
- Mejorar las condiciones de vida de la población, a través de procesos de renovación urbana, destugurización de viviendas precarias y considerando la participación de la población residente.
- Mantener una política de intervención y manejo del medio ambiente, apta para la conservación integral del marco paisajístico.

De acuerdo a las diferentes zonas de tratamiento en el Área del Centro Histórico de Lima, se establece las prioridades de las intervenciones que se llevará a cabo en cada zona. (Ver Tabla N° 12)

La visión que se tiene del Centro Histórico es de conseguir un *“centro moderno, habitable, seguro y sustentables, lugar privilegiado para el encuentro de culturas, con un legado histórico y de identidad de los peruanos, que presente oportunidades para el desarrollo humano, económico y ambiental”* (PROLIMA 2014, pág. 117)

Gráfico N° 23: Zonas de tratamiento y usos de suelo Centro Histórico de Lima.



Fuente y Elaboración: PROLIMA (2014). Plan Maestro del Centro Histórico de Lima al 2025



Tabla N° 12: Zonas de Tratamiento

Zonas de Tratamiento		PV	CU-RM	RU-GRD	RUS	TEP
ZT 1	Monumental Lima 1: Damero de Pizarro	X	X	X		
ZT 2	Monumental Lima 2: Entorno Plaza San Martín	X	X	X		
ZT 3	Barrios Altos: Entorno Congreso	X	X	X		
ZT 4	Barrios Altos Residencial	X		X		
ZT 5	Jardín de Santa Marta			X	X	
ZT 6	Entorno del Cercado	X		X	X	
ZT 7	Cocharcas	X		X		
ZT 8	El Carmen - El Chirimoyo	X		X		
ZT 9	Entorno Mercado Central	X	X	X		
ZT 10	Entorno Parque Universitario - Palacio de Justicia	X		X		
ZT 11	Washington	X		X	X	
ZT 12	Villareal	X		X	X	
ZT 13	Monserate	X		X		
ZT 14	Rímac - Tacna	X		X	X	
ZT 15	Monumental Rímac	X		X	X	
ZT 16	San Cristóbal				X	X
ZT 17	Vía Parque Rímac 1					X
ZT 18	Vía Parque Rímac 2				X	X
ZT 19	Vía Parque Rímac 3			X	X	X

PV: Puesta de valor del Patrimonio

CU-RM: Consolidación Del uso y del Rol Metropolitano

RU:GRD: Regeneración Urbana y Gestión del riesgo de desastres

RUS: Reconversión del Uso del Suelo

TEP: Tratamiento eco-paisajístico

Fuente: PROLIMA (2014). Plan Maestro del Centro Histórico de Lima al 2025.
Elaboración: Propia.

d. Líneas estratégicas

En la propuesta del Plan se establecen líneas estratégicas que rigen las acciones y proyectos que se efectuarán para lograr los objetivos planteados. A continuación, se muestran las líneas estratégicas y las políticas de desarrollo para alcanzar cada una de ellas. (Ver Tabla N° 13)

Tabla N° 13: Líneas Estratégicas Lima

Líneas Estratégicas	Políticas de Desarrollo
Centralidad	Recuperación de la Centralidad Centro Integrado a la Metrópoli
Habitabilidad	Regeneración Urbana Gestión del Riesgo de Desastres
Sustentabilidad	Desarrollo Económico Desarrollo Social Desarrollo Cultural Desarrollo Ambiental
Gestión Integral	Eficacia en el Gobierno y la Administración Protección Jurídica y Competencias Mecanismos Financieros

Fuente: PROLIMA (2014). Plan Maestro del Centro Histórico de Lima al 2025.

Elaboración: Propia.

De las estrategias mencionadas a continuación se realiza una breve explicación de cada una de ellas: centralidad, habitabilidad, sustentabilidad y gestión integral.



Respecto a la recuperación de la **centralidad** se considera que debido a los cambios experimentados a lo largo del tiempo el Centro ha perdido su condición multifuncional, por tanto, su centralidad. Las actividades de la centralidad están ligadas a las dinámicas urbanas y económicas del área metropolitana, es decir permite entender los procesos que se producen en el entorno inmediato.

En cuanto a la **habitabilidad** hace referencia a la calidad de vida, puesto que existen diversos factores que influyen las condiciones ambientales, psico-sociales, económicas, físicas, etc. Se propone la regeneración urbana que implica acciones de rehabilitación, remodelación, renovación, mejoramiento, entre otros, dichas acciones se plantean para lograr la recuperación del uso residencial en el centro.

Se aborda la **sustentabilidad** como un desafío para el Centro Histórico, se pretende lograr el equilibrio entre la sociedad y las actividades que se realizan en su patrimonio cultural, y que se pueda generar el desarrollo de generaciones futuras. Uno de los objetivos dentro de esta línea estratégica es el posicionamiento de la zona como motor de desarrollo turístico de Lima, considerando a la vez el desarrollo económico, social, ambiental y cultural fortaleciendo la identidad.

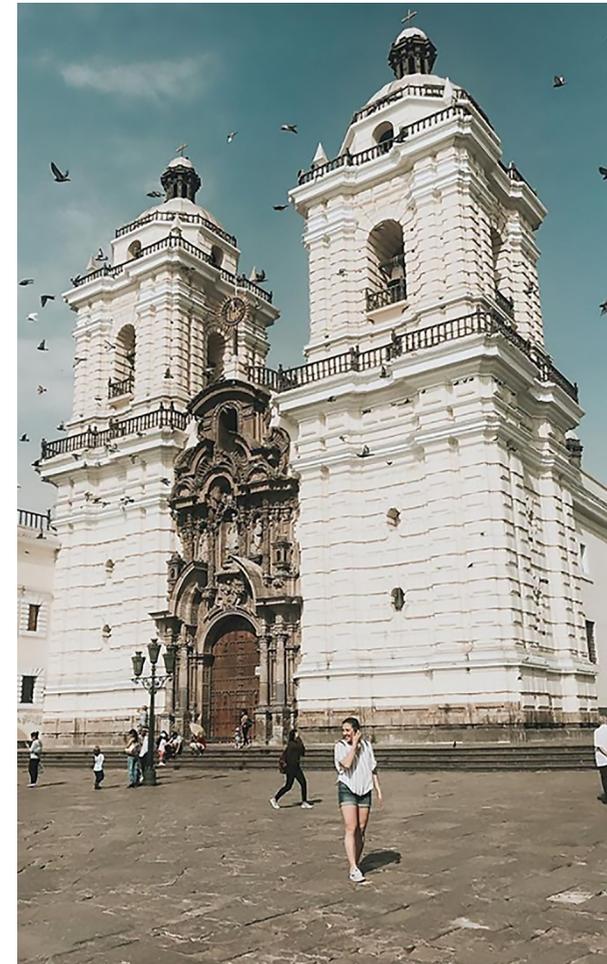
La línea estratégica de **gestión integral** propone la implementación de acciones que conducen hacia la recuperación del área, para ello se profundiza respecto al conocimiento sobre la evolución y la

situación actual que enfrenta en Centro Histórico para contribuir al desarrollo en el futuro. Se establece la protección jurídica y las competencias al igual que los mecanismos financieros.

Cada una de las líneas estratégicas posee políticas que contribuyen para alcanzar los objetivos establecidos en el Plan, estas líneas permiten la recuperación integral de la zona

Además de las líneas estratégicas mencionadas anteriormente, en la actualización establecida por la Municipalidad de Lima (2018) se establecen tres nuevos ejes estratégicos:

- Eje estratégico 1: El centro de Lima como paisaje histórico cultural que realza los valores excepcionales del patrimonio de Lima.
- Eje estratégico 2: Establecer a la zona como centro vivo y lugar atractivo para residir e invertir.
- Eje estratégico 3: La zona monumental de Lima como centro metropolitano de carácter tradicional, integrado a la ciudad, cultural y turístico.



Fotografía N° 15: (2019).Centro Histórico de Lima. Recuperado de: https://www.instagram.com/p/BvaGqiBhAuw/?utm_source=ig_web_copy_link



e. Acciones y proyectos

A través del plan se proponen un conjunto de proyectos que ayudan a revitalizar la dinámica de la ciudad, entre las cuales tenemos las siguientes:

- Obras físicas de impacto
- La catalogación e inventario de inmuebles con valor patrimonial
- El establecimiento de criterios y políticas para la intervención en monumentos históricos, rehabilitación en fachadas (recuperación de vanos, eliminación o reubicación de puertas enrollables), reintegración de elementos faltantes (cornisas, balaustres, vidrios, etc.), aplicación de pintura y resanes, balcones, eliminación de elementos ajenos (cables, tubos, chimeneas, etc.)

Una de las propuestas más destacadas del proceso de recuperación de los centros históricos es respecto al uso habitacional, pues existe una gran cantidad de inmuebles que originalmente eran vivienda, pero se han ocupado como usos relacionados con el comercio, bodegas, oficinas o talleres.

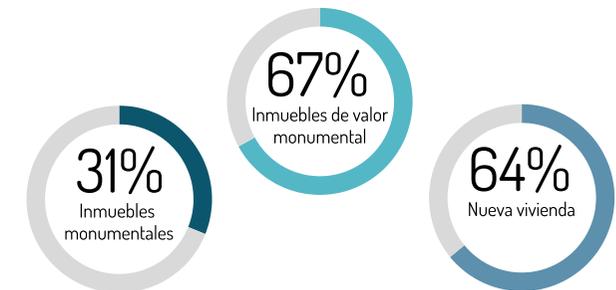
Parte de las propuestas determinadas en el Plan del Centro Histórico de Lima (2014) contemplan la recuperación de la vivienda como una necesidad fundamental para la revitalización, a continuación, se mencionan las diversas acciones a llevarse a cabo:

- Se establece el desarrollo de una política de intervención en vivienda que impulse la participación de los residentes, evitando la expulsión de la población hacia zonas periféricas.
- Se dará prioridad la vivienda en edificaciones consolidadas, especialmente en los pisos superiores que se hallen desocupados.
- Se promueve el uso residencial a través de construcción de viviendas en plantas altas en zonas comerciales e institucionales.
- Se propone el uso mixto para máximo provecho del inmueble, considerando la normativa de uso del suelo.
- Se impulsa la construcción y rehabilitación de viviendas en situación de deterioro orientada a incorporar nuevos habitantes a la zona.

Una de las zonas prioritarias se ubica entre la intersección de la Calle del Rastro de San Francisco con la Calle de la Soledad, aquí se encontraban asentadas más de 100 familias, mostrando altos índices de hacinamiento y turgurización (Plan Estratégico Centro Histórico de Lima, 2006).

Respecto al problema de turgurización se ejecutaron acciones de restauración en 101 inmuebles monumentales, 437 inmuebles de valor monumental, alojamiento temporal para 10.351 familias y construcción de 12.215 nuevas viviendas. (PROLIMA, 2014). (Ver Gráfico N° 24)

Gráfico N° 24: Porcentajes intervenciones en viviendas



Fuente: Fuente: PROLIMA (2014). Plan Maestro del Centro Histórico de Lima al 2025.

Elaboración: Propia. Elaboración: Propia.

Como parte de la rehabilitación urbana se intervienen en varios inmuebles, entre los cuales destacan los siguientes:

- Casa de la Columna, un inmueble declarado monumento nacional en 1972 que tiempo después se convirtió en un tugurio habitado por 53 familias. Mediante la actuación se plantea la rehabilitación y puesta en valor para mejorar las condiciones de habitabilidad. A través de la primera parte del proyecto se generó la dotación de servicios básicos.
- Casa del Balcón: constituida por 16 viviendas distribuidas en dos pisos. El inmueble se encontraba en situación de riesgo debido al mal estado de los muros de adobe y quincha; mediante la intervención se restauró la estructura, la fachada, el balcón y la escalera interior.



Financiamiento

Se han desarrollado varias metodologías, normativas y sistemas de recaudación de recursos para usos de mantenimiento y crecimiento de las ciudades. En el caso de Lima, mediante el Fideicomiso que es un mecanismo mediante el cual un individuo (fiduciante) encomienda bienes de su propiedad determinados a otra persona (fiduciario) para que los administre en beneficio de un tercero (beneficiario) y luego del cumplimiento de una condición o plazo, los transmita nuevamente al fiduciante, al beneficiario, o al otro sujeto. Este mecanismo se aplica para propiedades públicas y privadas.

Otra forma para lograr el financiamiento es a través del cobro de contribuciones a los beneficiarios directos de una obra pública o un sistema de transferencia de derechos; este último puede darse cuando se venda un inmueble con valor patrimonial y también se vendan sus derechos, se esta manera se puede obtener recursos para su mejora y mantenimiento.

Finalmente, el apoyo internacional es el mecanismo por el cual los estados obtienen préstamos y apoyo técnico. Ante las diversas situaciones económicas, para el Centro Histórico de Lima, se establece cooperación española la cual brinda apoyo permanente.

f. Resultados

Debido a la riqueza arquitectónica presente en las iglesias de Lima, se potencian 47 iglesias para la restauración y conservación de las mismas, se considera la parte estructural, y reposición de elementos faltantes respetado la autenticidad de los elementos.

Se considera la destugurización de la zona. Para este fin se intervienen 979 inmuebles (restauración), alojamiento temporal para 17.228 familias, y la construcción de 19.064 nuevas viviendas. Las nuevas viviendas se encuentran distribuidas de la siguiente manera, 2.910 viviendas se ubican en el Circuito Monumental, 3.939 como Patrimonio Cultural de la Humanidad, y en el Centro Histórico se ubican 12.215 nuevas viviendas

En el Centro Histórico se genera un incremento de la oferta inmobiliaria respecto a vivienda, pues se generan 2.584 viviendas (253.232 m²) y se mejoran equipamientos y servicios existentes en la centralidad. De la totalidad de nuevos proyectos de vivienda el 21,05% son parte del Circuito Monumental, el 15,79% se encuentran en el área Patrimonio Cultural de la Humanidad, y 63,16% en el Centro Histórico de Lima.

En el año 2017, la Misión de Asesoramiento del Centro de Patrimonio Mundial de la UNESCO e ICOMOS Internacional (El Consejo Internacional de Monumentos y Sitios) realizó una visita a la ciudad de Lima con el objetivo de hacer una eva-

luación del sector. De acuerdo a esta evaluación se establecieron varias recomendaciones, a continuación, se mencionan varias de ellas:

- Asegurar la correcta e inmediata implementación del Plan Maestro.
- Que se brinde mayor atención a la situación de los edificios que afectan negativamente el paisaje urbano histórico y control de las construcciones ilegales dentro de la ciudad.
- Reforzar las instituciones encargadas de la protección del Patrimonio cultural.
- Implementar el Plan de Gestión de Riesgos de desastres como medida prioritaria.
- Revitalización del distrito de Rímac y sus edificios históricos en base a lo establecido en el Plan Maestro.
- Control de la expansión de viviendas precarias en Lima y Rímac
- Establecer una unidad autónoma de gestión para mejorar la estructura actual y así aclarar las responsabilidades y competencias de las diferentes instancias involucradas (UNESCO, 2018)

Lamentablemente, una de las limitaciones que presentó el Plan Maestro fueron los subsidios otorgados por el Estado para la ejecución de proyectos, pues estos valores resultaron insuficientes para solventar dichos gastos.



Tabla N° 14: Cuadro Resumen

Cuadro Resumen: Líneas Estratégicas para la Recuperación de Centros Históricos	
Línea Estratégica	Descripción
Caso de Estudio: Centro Histórico de México	
Revitalización Urbana y Habitabilidad	Para la repoblación de la centralidad es vital la vivienda, el desarrollo urbano que caracteriza a la zona por poseer varias funciones, una de las fortalezas existentes es la actividad económica, permite el impulso de actividades productivas. Se toma en consideración la forma en como la gente percibe, y da paso a intervenciones respecto a áreas que presentan problemas. Finalmente, pero esencial se considera la vinculación de la comunidad de manera que se conviertan en actores que ayuden a la identificación de problemas y propongan acciones de acuerdo a su realidad.
Funcionalidad Urbana y Seguridad	
Reactivación Económica y Turismo	
Ciudadanía y Comunidad	
Caso de Estudio: Centro Histórico de Quito "La Ronda"	
Urbano	Propone la rehabilitación de elementos urbanos, valoración y rehabilitación de la arquitectura existente promoviendo en uso residencial en platas altas, mejora la vida de las personas residentes establecer la inclusión que permita la satisfacción de sus necesidades sin excepción alguna. Muestra de manifestaciones culturales, que son parte de la identidad del sector y establecer que los residentes se comprometan a velar por el bienestar y progreso de la zona. Además se establece la relación con los moradores, para determinar y conocer cuáles son sus problemas y necesidades. Se crea coordinación con entidades municipales y se determina las funciones que desarrollará tal entidad en búsqueda del beneficio del proyecto.
Social	
Cultural	
Inclusión	
Desarrollo	
Caso de Estudio: Centro Histórico de Lima	
Centralidad	Se plantea la recuperación de las funciones que caracterizan a la centralidad como una zona multifuncional, lo cual tiene directa relación con la dinámica de la ciudad. La habitabilidad que influye en el desarrollo de los residentes para la ejecución de sus diversas actividades, por ello se establece la rehabilitación, remodelación, renovación y mejoramiento de edificaciones, especialmente aquellas que contienen uso residencial. Se establece la sustentabilidad como un reto para el Centro, pues se busca la armonía entre la sociedad y las actividades (económicas, sociales, ambientales, culturales), y dé paso al avance de futuras generaciones.
Habitabilidad	
Sustentabilidad	
Gestión Integral	

Elaboración: Propia.



1.3 A MODO DE CIERRE

El creciente deterioro de las áreas centrales en las ciudades latinoamericanas ha contribuido a la pérdida de la población residente. Debido a este fenómeno han surgido desde hace varias décadas programas, planes y proyectos enfocados a: repoblar las áreas centrales, rehabilitar los inmuebles patrimoniales, mejorar la calidad de vida de la población residente y recuperar la identidad en estas zonas. Se menciona también que para alcanzar la recuperación es necesario contar con diversas herramientas y estrategias de gestión que permitan el desarrollo integral del Centro.

Para lograr que la Revitalización de los Centros Históricos sea exitosa se requiere de la colaboración de gobiernos locales e inversionistas del sector público y privado. Cabe destacar que es de trascendental importancia la participación de los principales beneficiarios, es decir, los propietarios, comerciantes, residentes y visitantes, ya que ellos son aquellos que permiten identificar correctamente las potencialidades y problemáticas de los sitios a intervenir.

Uno de los puntos más relevantes dentro de los Programas de Recuperación del uso residencial en zonas centrales es detener la pérdida de población y mejorar la calidad de vida de los residentes. Para ello se debe llevar a cabo una acción integral de gestión urbana que abarque aspectos como: accesibilidad, calidad ambiental, infraestructura

urbana, espacios públicos de calidad, seguridad, y promover la cohesión social de la centralidad.

Es importante que estos programas fomenten la iniciativa de los residentes o inversores, a fin de que el centro se vuelva un espacio dinámico, rentable y sostenible. De igual forma, deben promoverse usos complementarios y compatibles con el uso residencial a fin de promover el desarrollo económico, social, cultural, y ambiental en estas áreas.

El financiamiento de estos programas y proyectos resulta sustancial, pues permite la ejecución de acciones de rehabilitación de inmuebles a través de subsidios, programas de crédito o mediante la cooperación internacional.

Finalmente, las experiencias en la gestión para la revitalización y repoblamiento de Centros Históricos, tales como La Ciudad de México, Lima y la Ronda en Quito, muestran que se pueden lograr resultados positivos, siempre y cuando se lleve a cabo una gestión adecuada y un trabajo conjunto de las entidades a cargo y la población involucrada. Además, es necesario para la recuperación de las áreas centrales que se efectúe un diagnóstico integral que permita conocer la situación que enfrentan los residentes de manera que se pueda dar solución a los problemas que los afectan.

CAPÍTULO

02

EVOLUCIÓN DEL USO DE SUELO
VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓ-
RICO DE CUENCA A PARTIR DE
1950



Fotografía N° 16: (s.f) Centro Histórico de Cuenca. Fuente: Rayner Alba.





ANTECEDENTES

En términos generales, en este capítulo se delimita el área de estudio y se establece su evolución histórica, esto a través del estudio de los principales cambios en la población y las transformaciones físicas que ha sufrido el Centro Histórico de Cuenca desde 1950. A partir de este año se hace el análisis de la densidad poblacional de la ciudad, debido a que, desde esta fecha, según una publicación de la secretaría municipal de 1949, la ciudad experimenta un proceso de expansión fuera de lo que hoy se denomina Centro Histórico.

Acorde a los censos de población y vivienda desarrollados por el INEC y a los cambios urbanos más importantes que se han dado en la ciudad se logran identificar tres períodos o etapas sobre el cambio del uso residencial en el centro histórico. La primera etapa corresponde a la renovación urbana, donde la ciudad cambia de modelo eco-

nómico; la segunda a una crisis urbana que se da a partir de la década de los ochenta y que implica importantes transformaciones tanto para el uso residencial como para el patrimonio; y la tercera etapa corresponde a los cambios demográficos y de usos más recientes que se han dado a la centralidad y que abarca los dos últimos censos de población y vivienda.

En cada uno de estos periodos, se analizan aspectos como: los cambios demográficos, la evolución del uso residencial, los usos de suelo existentes y las actividades tradicionales que desarrollaba la población residente, pues, estas variables permiten comprender las transformaciones que ha sufrido la centralidad y que han repercutido en una de sus principales problemáticas, como es, la pérdida de su población residente.



2.1 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

2.1.1 Antecedentes

El casco antiguo de la ciudad de Cuenca fue declarado como Patrimonio Cultural del Estado en 1982 y delimitado por primera vez en la “Ordenanza para el Control y Administración del Centro Histórico de la Ciudad de Cuenca” en el año de 1983. Es una de las zonas más representativas de la ciudad y del país, debido a la arquitectura de valor patrimonial, y por las diversas manifestaciones culturales y artísticas que se desarrollan en esta zona. Refleja la historia e identidad de sus pobladores, constituyendo una de las zonas de mayor simbolismo.

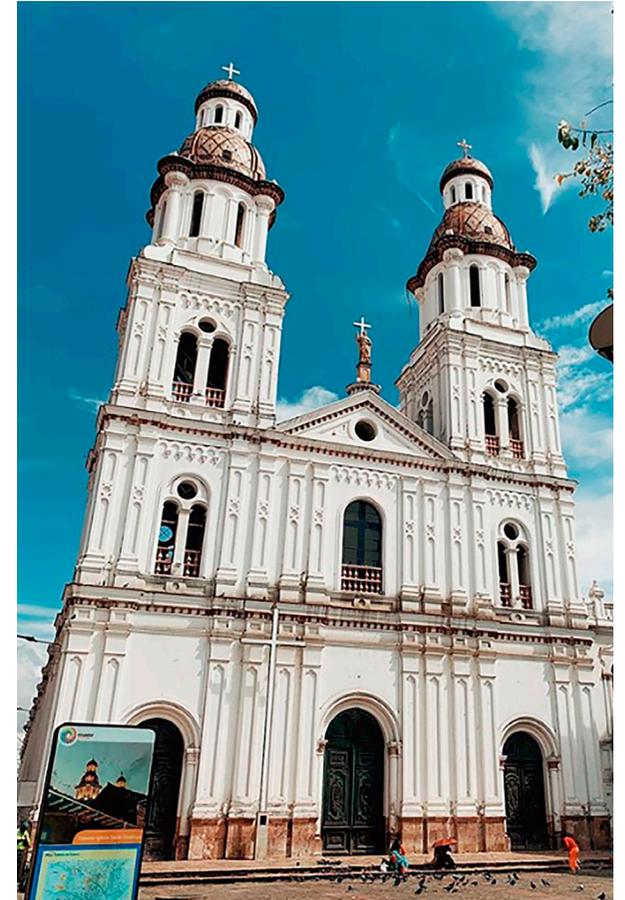
Posteriormente, en diciembre de 1999 es declarado como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO debido al desarrollo de edificaciones importantes en relación con la geografía natural y a las sólidas tradiciones culturales que reflejan sus habitantes. Así también, otra de las razones para tal reconocimiento fue la conservación de la cuadrícula original en forma de damero desde su fundación. (GAD Municipal del Cantón Cuenca, s.f.; Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, s.f.)

Un acontecimiento de vital relevancia que marca el desarrollo de la ciudad, fue la formulación del Primer Plan Regulador de Cuenca, realizado por el Arquitecto Gilberto Gatto Sobral en el año de 1947. La finalidad de este instrumento de

planificación era regular el crecimiento urbano de la ciudad con una visión de 50 años y una población aproximada de 150.000 habitantes, misma que fue alcanzada en un poco más de 25 años (Ochoa, 2016).

El Plan proponía una transformación considerable en el desarrollo de la ciudad, por ejemplo, el sistema de damero fue sustituido por un trazado radial de manzanas alargadas en la zona de El Ejido. Mediante esta propuesta se zonificaba la ciudad en ocho zonas: comercial, industrial, cinturón agrícola, zonas residenciales (M. A. Hermida et al., 2015). En el plan propuesto se da prioridad al uso de automóvil, así como al uso del autobús y ferrocarril, esto debido a las grandes distancias entre las viviendas y los lugares de trabajo.

En la década de los noventa empiezan a resurgir las teorías del desarrollo sustentable a nivel mundial adquiriendo importancia en América Latina a partir de la Conferencia en Río de Janeiro de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y Desarrollo. En base a ello para el año de 1998 el Municipio de Cuenca, emitió la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca, estableciendo el límite urbano y las normas para la infraestructura y construcción.



Fotografía N° 17: (2019) Iglesia de Santo Domingo, Centro Histórico de Cuenca. Recuperado de: <https://www.instagram.com/p/Bxsl6YaFXp-G/?igshid=kdyp920ewd1u>



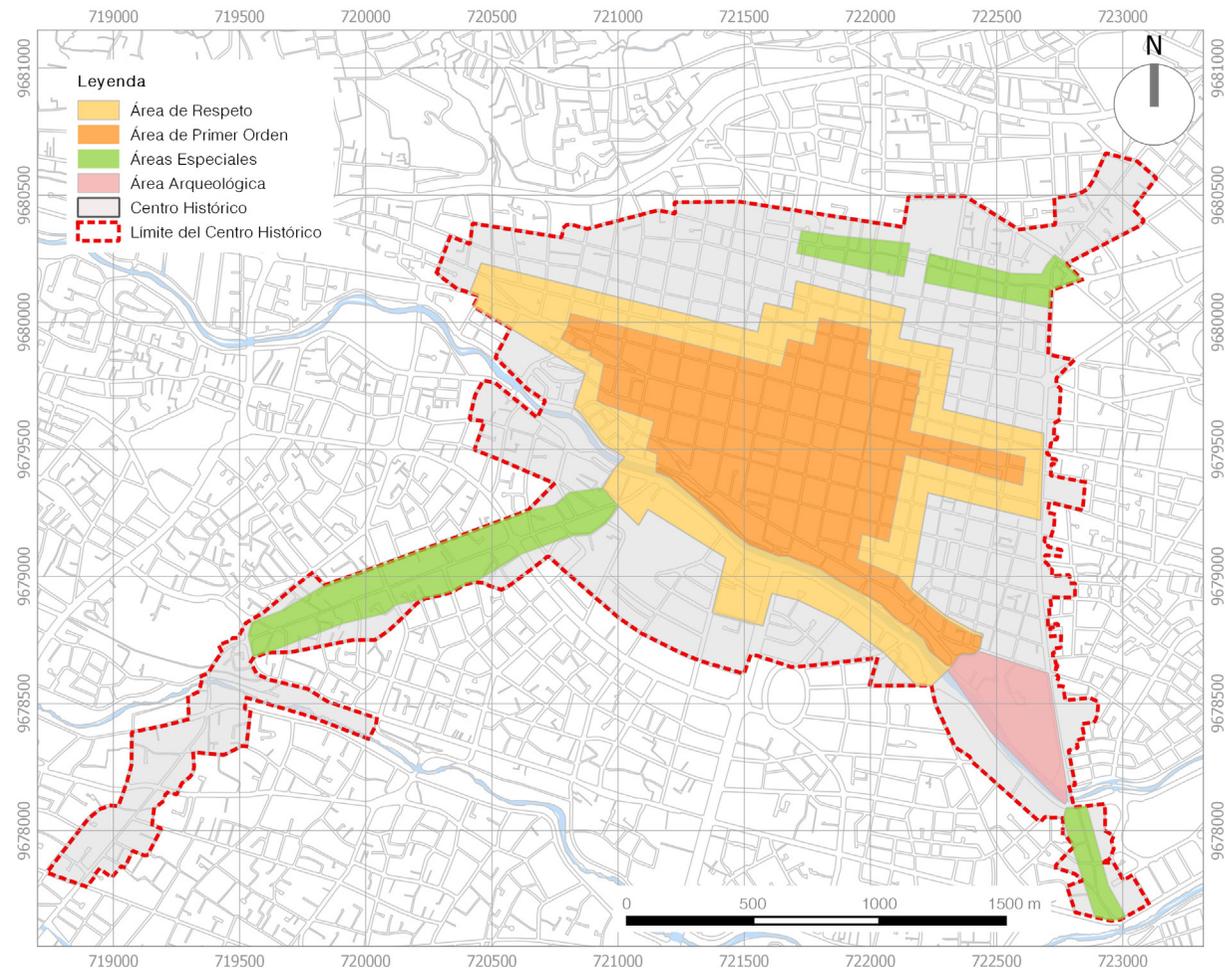
2.1.2 Delimitación del Área de Estudio

El Centro Histórico de Cuenca está conformado por cuatro zonas, que son:

- Área de Primer Orden: zona incluida como Patrimonio Cultural.
- Área de Respeto: próxima al Área de Primer Orden. Se constituyen como “zonas intermedias entre las nuevas estructuras y el Centro Histórico” (Rivera Torres & Serrano Fernández de Córdova, 2013).
- Área Arqueológica y
- Zonas Especiales: contienen los cordones de preservación (Ver gráfico N° 25).

Dicho esto, el presente estudio se centrará únicamente en el Área de Primer Orden del Centro Histórico, donde se concentran elementos con gran valor urbano, arquitectónico, histórico y cultural. Cuenta con una superficie aproximada de 97.49 Ha, abarca alrededor de 109 manzanas y 2234 predios, se encuentra delimitada como se muestra en el gráfico N° 26. Esta área constituye una clara expresión de las diversas transformaciones que se han dado en la ciudad en aspectos sociales, culturales, económicos, funcionales, entre otros, que han formado parte de la identidad de la ciudad y por las cuales han sido reconocidos por la población local y extranjera.

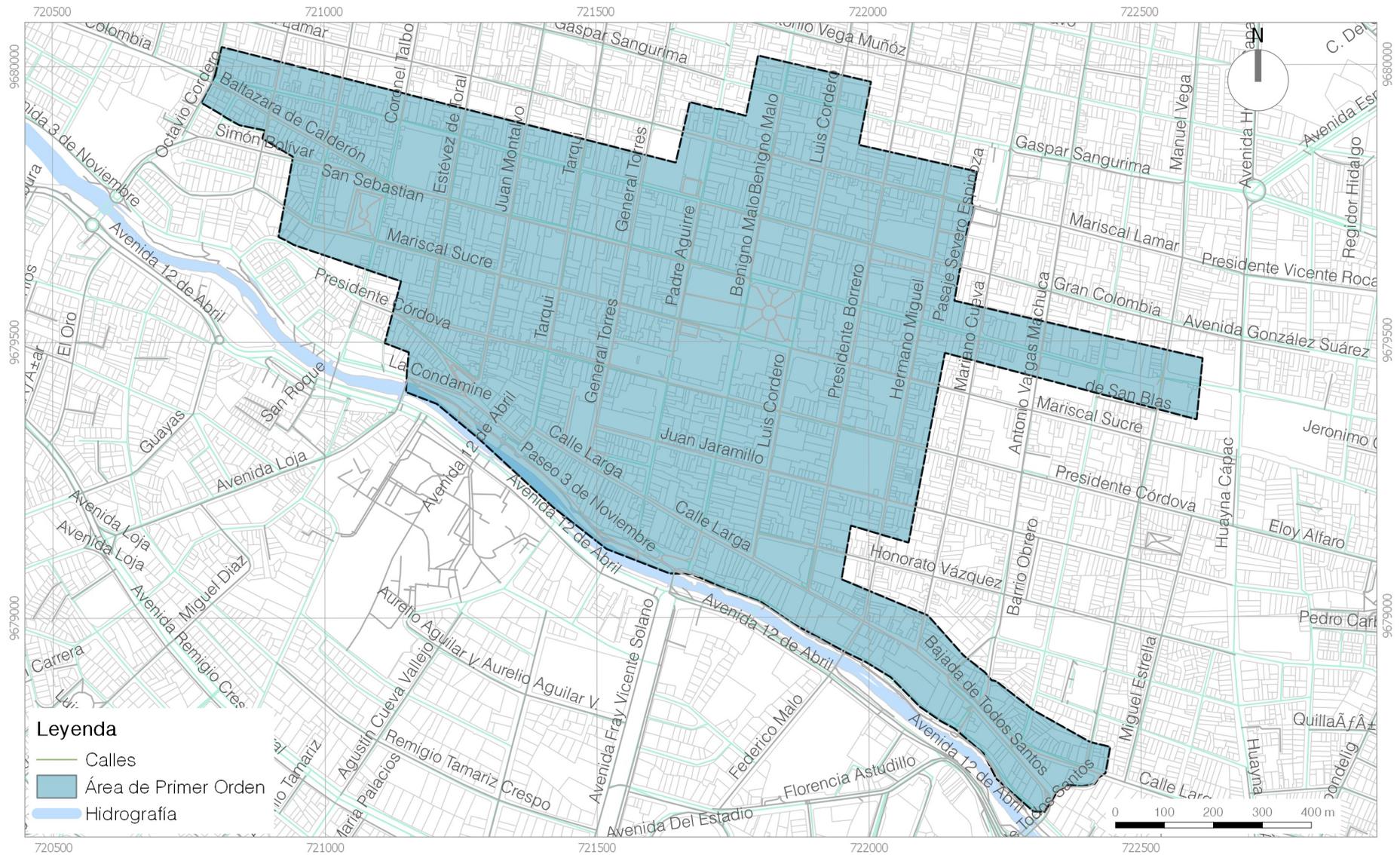
Gráfico N° 25: Zonas del Centro Histórico de Cuenca



Fuente: GAD Municipal del Cantón Cuenca. (2017). Plan de Ordenamiento Urbano de Cuenca. Elaboración: Propia.



Gráfico N° 26: Delimitación del Área de Estudio.



Fuente: GAD Municipal del Cantón Cuenca. (2017). Plan de Ordenamiento Urbano de Cuenca.
Elaboración: Propia.



2.2. PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE 1950 HASTA 1981

Este período se caracterizó por los cambios que se dieron debido a la crisis económica sufrida en la ciudad. Al darse la disminución de las exportaciones de sombreros de paja toquilla, el incrementando del desempleo empezó a ser notorio.

La dinámica productiva se transforma de un modelo de producción artesanal a la actividad industrial. Se ubicaron industrias de caucho, textil y cerámica cuya producción se comercializaba a todo el país. Esta situación dio paso a movimientos migratorios del campo a la ciudad. El centro se convirtió en un receptor de población, se densificó y concentró actividades comerciales, de servicios, de vivienda, entre otros. Las limitaciones presentadas por algunas edificaciones patrimoniales para albergar las actividades comerciales ocasionaron que gran parte del patrimonio sea sustituido.

A partir de 1975, la falta de recursos conllevó a la degradación de edificaciones de valor patrimonial y al deterioro de las condiciones de habitabilidad, como resultado, la clase alta que albergaba la centralidad se trasladó hacia zonas como el Ejido, transformándola en una zona residencial.

Como resultado de estas transformaciones la centralidad presenta cambios representativos como el cambio en tamaños de población, la conformación de los barrios y los nuevos usos de suelo predominantes, etc. Algunos de estos elementos serán estudiados con mayor detalle a continuación.

2.2.1. Aspectos Demográficos

a. Tamaño de la Población

Hacia 1950 el área urbana de la ciudad contaba con 39.983 habitantes según datos del Primer Censo Nacional de Población. La ciudad mantenía su traza en forma de damero, conformada por trece manzanas en sentido norte-sur y 23 en sentido este-oeste, como se muestra en el gráfico N° 27, además contaba con una extensión aproximada de 288.59 ha.

El cambio de modelo económico provocó repercusiones importantes en la relación campo - ciudad y en la demanda de mano de obra para que trabaje en las industrias; este hecho ocasionó la densificación de la población, transformaciones en el entorno construido y concentración de nuevos en el centro de la ciudad (Ochoa, 2016; Rivera Torres & Serrano Fernández de Córdova, 2013)

Así, para 1962 el área urbana de Cuenca poseía 60.402 habitantes distribuidos en 2.200 ha aproximadamente, misma que para 1974 se incrementaría en un 42%, es decir, a 104.470 habitantes, ver tabla N° 15. (M. A. Hermida et al., 2015).

Como resultado de la concentración de familias de bajos ingresos en el centro de la ciudad por medio de la tugurización se da una renovación urbana y el desplazamiento de las familias de altos ingresos hacia la zona de El Ejido, que se

Gráfico N° 27: Área Urbana de la Ciudad de Cuenca desde 1947 hasta 1982.



Fuente: Municipalidad de Cuenca. (1947). Plan Regulador de la ciudad de Cuenca.

Elaboración: Plan Regulador de la ciudad de Cuenca, 1947.

Tabla N° 15: Población y Extensión del Área Urbana de Cuenca desde 1950 a 1974.

Población y Extensión del Área Urbana de Cuenca		
Año	Población	Extensión
1950	39983	13 manzanas en sentido norte-sur y 23 en sentido este-oeste
1962	60402	2237 ha
1974	104667	2317 ha

Fuente: Hermida, M. (2015). La densidad Urbana como variable de análisis de la ciudad.-Ochoa, S. (2016). Transformaciones espaciales del CHC a partir de 1950. -Rivera, G., Serrano, E. (2013). Estudio para la formulación de un modelo de gestión para el fortalecimiento del uso residencial en el CHC. -INEC. (2015). Primer Censo Nacional de población. Elaboración: Propia.



encontraba en proceso de consolidación como ya se mencionó previamente. Entre algunas de las causas que motivaron este fenómeno se encuentran: la saturación en el núcleo central, las nuevas formas de vida, el uso del automóvil, la dotación de infraestructura vial, entre otros, el núcleo urbano crece y presenta una superficie de 331.51 ha. (Barrera et al., 2008; Capa P. et al., 1994; Pauta, 2019)

Los años setenta se vieron marcados por la exportación de petróleo, este hecho contribuyó a la activación del sector de la construcción provocando el crecimiento de las ciudades. Cuenca se expandió más que en su historia previa, rebasando los límites de la ciudad histórica. Las cifras del Censo de población y vivienda realizado por el INEC en 1974, reflejan que Cuenca tenía alrededor de 104.667 habitantes y una extensión de 2317 ha.

b. Densidad Poblacional

Previo a los años cincuenta, la ciudad había experimentado un crecimiento urbano lento, el trazado de la Cuenca colonial no había experimentado grandes cambios. El Centro Histórico contaba con una densidad de 250 hab/ha, de acuerdo a la tesis "Cuenca Urbana de la Universidad de Cuenca" (Chuiza Inca & Sibre Llivisaca, 2016). Por otra parte, a nivel de ciudad en 1950 se tenía una densidad bruta aproximada de 138.69 hab/ha (Ver tabla N° 16) (M. A. Hermida et al., 2015).

A finales de los años 60 ya se había puesto en marcha el Primer Plan Regulador para Cuenca a cargo del arquitecto Gilberto Gatto Sobral, mismo que fue planteado en 1947 (M. A. Hermida et al., 2015). El área urbana se había incrementado considerablemente dando como resultado una densi-

dad bruta de 27 hab/ha. La nueva ocupación de las áreas periféricas ocasionó la disminución de la densidad en cinco veces su valor respecto al año de 1950, ver gráfico N° 28.

La tugurización existente en ciertos sectores del centro para abastecer la demanda de vivienda de personas de bajos recursos ocasiona la degradación de las condiciones de habitabilidad para estos grupos poblacionales, alcanzando densidades de hasta 400 hab/ha (Santacruz & Mera, 2011).

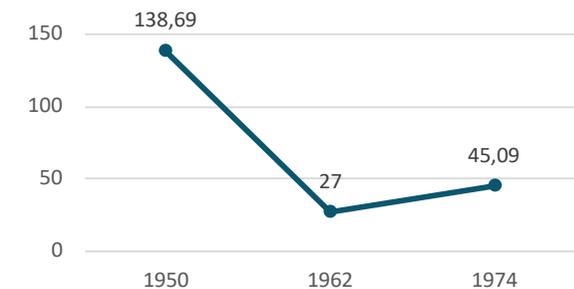
Finalmente, para 1974 la ciudad presentó un descenso en su densidad en un 32% respecto a 1950, presentando densidades de 45.09 hab/ha. Por otro lado, en el Centro Histórico ocurría lo contrario, debido al proceso migratorio existente, ver tabla N° 16.

Tabla N° 16: Densidad bruta de la ciudad y Centro Histórico de Cuenca.

Año	Densidad Hab/ha	
	Ciudad de Cuenca	Centro Histórico
1947	-	250
1950	138,69	
1962	27,00	
1974	45,09	400

Fuente: Hermida, M. (2015). La densidad Urbana como variable de análisis de la ciudad.
Elaboración: Propia.

Gráfico N° 28: Densidad Bruta del Área Urbana de Cuenca, desde 1950 hasta 1974.



Fuente: Hermida, M. (2015). La densidad Urbana como variable de análisis de la ciudad.
Elaboración: Propia.



c. Desarrollo Barrial

De acuerdo a Diego Londoño (2001) establece que: *“El barrio ha sido reconocido como la unidad socioeconómica primaria del ámbito urbano, dado que en él se establecen relaciones comunitarias y de solidaridad que generan comportamientos con sentido de colectividad, los cuales se expresan tanto en situaciones lúdicas que experimenta la colectividad, como ante condiciones de riesgo y seguridad comunal”* (pág.1).

La importancia de su estudio radica en que son los barrios el lugar donde se desarrollan las actividades tradicionales y constituyen la unidad básica en la percepción de la vida. Los barrios contienen diferentes hitos y elementos que caracterizan a la población y la diferencian de otras zonas. Además, se encuentran fortalecidos por el sentido de identidad y pertenencia de sus habitantes dando lugar a que en su interior se desarrollen costumbres y tradiciones típicas.

Desde la fundación de Cuenca el 12 de abril de 1957, barrios como San Blas y San Sebastián acogieron a la población indígena, mientras que las clases de mayores ingresos se ubicaron alrededor de la plaza central. Durante este período las actividades que desarrollaba la población se encontraban estrechamente vinculadas y marcadas por su lugar de residencia, es decir, se establecían

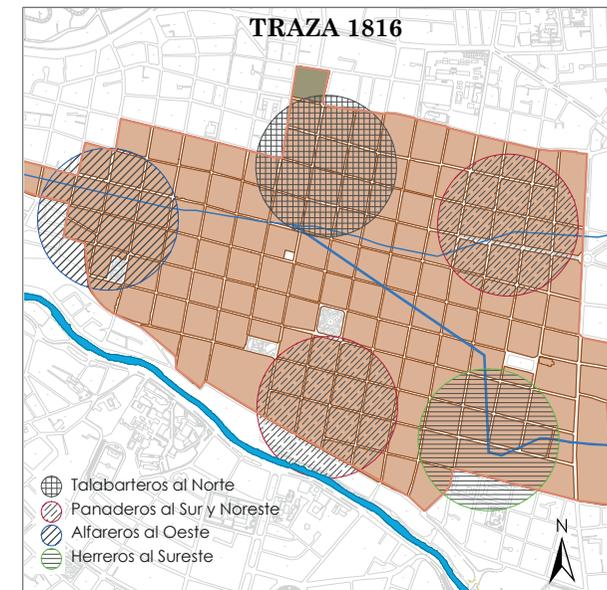
zonas en donde predominaba uno u otro oficio; de esta manera, aparecieron de apoco los barrios de alfareros, herreros, panaderos, entre otros, gráfico N° 29. A manera de ejemplo se tiene:

- *“Todos Santos y San Sebastián: elaboración del Pan*
- *Las Herrerías: elementos de Hierro forjado*
- *La Suelería: elementos en cuero*
- *La convención del 45: trabajos en cerámica utilitaria”* (SEGEPLAN, 2010).

En esta misma época, aproximadamente el 78% de los barrios se encontraban consolidados y el 22% en proceso de consolidación; la mayoría eran considerados como barrios tradicionales alcanzando el 70% del total (Santacruz & Mera, 2011, pág. 57).

La crisis económica mencionada previamente, ocasiona un alto índice de desocupación y cambio en las actividades tradicionales, reemplazando la producción artesanal por la industrial.

Gráfico N° 29: Ubicación de los Oficios tradicionales en el Centro Histórico de Cuenca.



Fuente: Barrera, J., Cabrera, L., Guerrero, L., Lazo, H., Pérez., I. (2008). Análisis del proceso de evolución urbana de la ciudad de Cuenca. Elaboración: Propia.



2.2.2 Evolución de la Vivienda

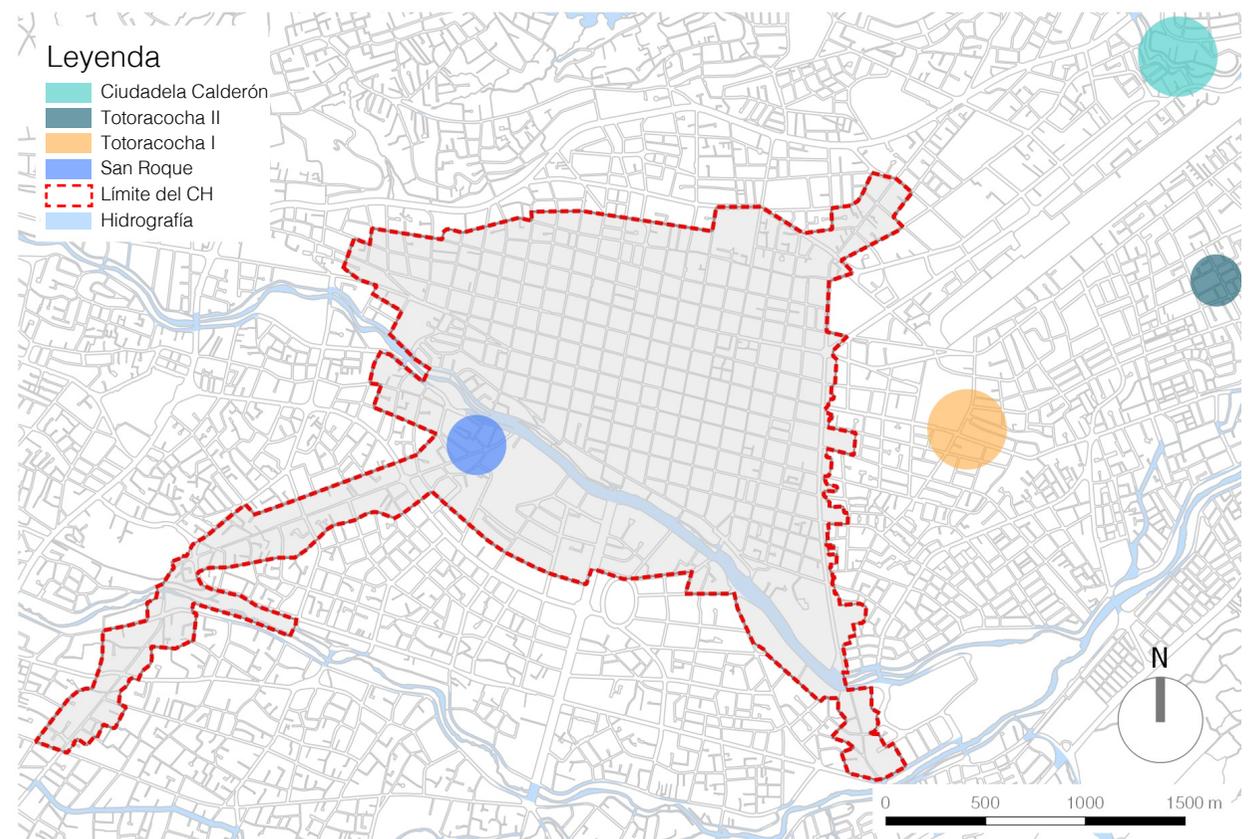
Como ya se ha mencionado, para el año de 1960 las personas de bajos recursos se mantuvieron en el centro de la ciudad, mientras que las personas adineradas se trasladaron hacia el Ejido. Este traslado se dio por diversas razones como: el deterioro físico de la estructura de las viviendas y por la incorporación de servicios básicos en el sector del Ejido. (Barrera et al., 2008). Las casas antiguas se convirtieron en casas de alquiler para la gente de bajos recursos, dando lugar a la conformación de conventillos y tugurios.

A causa de la migración que se dio en este período se llevaron a cabo programas habitacionales en lugares donde el costo del suelo era más bajo, extendiendo los límites de la ciudad (Barrera, Cabrera, Guerrero, Lazo, & Pérez, 2008). Algunos de los programas construidos a finales de los años sesenta y setenta fueron: San Roque, 1969; Abdón Calderón, 1968-1969; Totoracocho, 1972; Católica, 1973; Totoracocho II, ver gráfico N° 30.

En Cuenca, se empezaron a otorgar cada vez más permisos de construcción, como ejemplo, se tiene que para 1962 se otorgaron apenas 74 permisos anuales, caso opuesto, en 1972 donde se otorgaron 344 permisos, es decir, se cuadruplicó la cifra en un periodo de 10 años (Carpio, 1979).

Gracias a esta tendencia se construyeron proyectos como: Corazón de Jesús, 1976; Paraíso I y II, 1978; Ciudadela Tomebamba, 1980 y Corazón de

Gráfico N° 30: Programas de Vivienda en Cuenca a partir de 1974.



Fuente: Hermida, C. (2018). La ciudad no se mueve sola.
Elaboración: Propia.

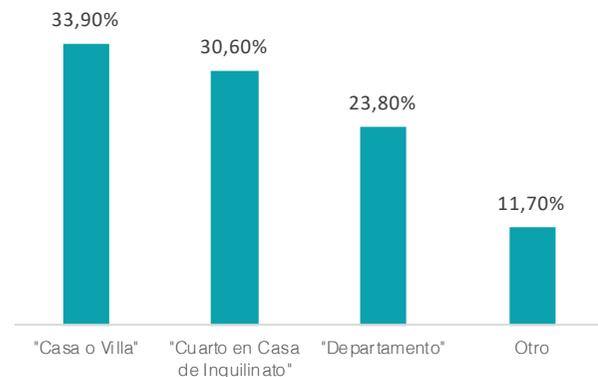


de María 1983-1984 (Barrera et al., 2008). Los programas de vivienda no solo los patrocinaba el Estado, también participaban la empresa privada, los gremios profesionales y las cooperativas.

De acuerdo a los datos del Censo de Vivienda realizado por el INEC en 1974, Cuenca contaba con alrededor de 18.769 viviendas, de las cuales el 33.9% correspondían al tipo de vivienda denominado "casa o villa", seguido de "cuarto en casa de inquilinato" con el 30.60% como se observa en el gráfico N° 31. En cuanto a la tenencia, más de la mitad (52.3%) eran viviendas "arrendadas" y el 35.9% "propias", Ver gráfico N° 32 (Jaramillo Paredes & Pauta Calle, 1981).

Aunque la información corresponde a toda la ciudad,

Gráfico N° 31: Tipo de Vivienda en la ciudad de Cuenca en 1974.



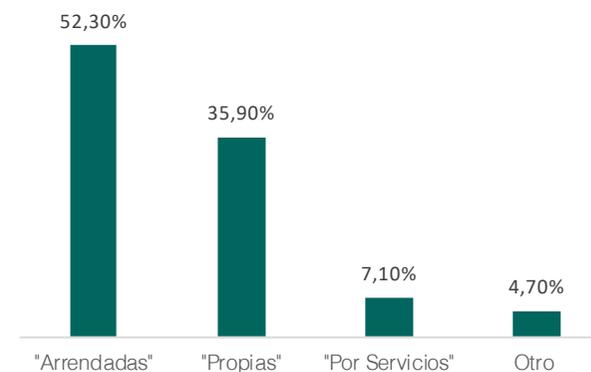
Fuente: Jaramillo, D., Pauta, F. (1981). La renta del suelo y la configuración del espacio residencial en Cuenca.

Elaboración: Propia.

dad, es indudable que gran parte de las viviendas arrendadas 5.746 viviendas, aproximadamente un tercio del total pertenecían al Centro Histórico, donde se evidencia condiciones precarias de habitabilidad de las viviendas en las que residían las familias de bajos ingresos económicos (Pauta, 2019).

Para los años ochenta la ciudad experimenta un acelerado proceso de urbanización. Algunas manzanas del núcleo central presentan un porcentaje de ocupación de 96.7%, además cabe mencionar que para dicho año el 51.6% de viviendas del área urbana de Cuenca no pertenecían a quienes las habitaban (Chuíza Inca & Sibre Llivisaca, 2016; Cordero Cueva & Pauta Calle, 1986).

Gráfico N° 32: Tenencia de Vivienda en la ciudad de Cuenca en 1974.



Fuente: Jaramillo, D., Pauta, F. (1981). La renta del suelo y la configuración del espacio residencial en Cuenca.

Elaboración: Propia.

Según Cordero y Pauta (1986) "Se da entonces un proceso contradictorio puesto que, por un lado, los dueños de algunas edificaciones del Centro Histórico, en su afán de obtener altísimas rentas provenientes del suelo urbano, están tugurizando ciertas zonas centrales de la ciudad" (pág. 163), y por otro el Estado a través del Instituto Nacional de Patrimonio está empeñado en una importante, pero aún incipiente defensa de nuestro Patrimonio Histórico Cultural.

Los datos del INEC de 1974 a 1982 reflejan la crisis más importante del crecimiento urbano de la ciudad para estos años. Así mientras se registra el más alto índice de crecimiento poblacional, para esta misma época el incremento en unidades de vivienda es más bajo (Capa P. et al., 1994).



Fotografía N° 18: (s.f) Cuenca-Ecuador, desde la torre de San Sebastián. Recuperado de: archivo fotográfico Banco Central.



2.2.3 Uso del Suelo

Desde la fundación de Cuenca, el Centro Histórico ha albergado diversos usos entre los que se encuentra el residencial, comercial y administrativo, además de ser el sitio donde se desarrollan gran parte de las actividades civiles, militares y religiosas. A partir de 1955 la ciudad comienza a experimentar cambios de uso, manteniéndose la vivienda como el principal, y concentrando otros como el comercio, los servicios, educación, etc.

La ciudad inicia su expansión hacia zonas como Ricaurte, Baños, Turi y Sayausí (Álvarez & Juliana, 2010). La ya señalada demanda de espacio construido generó el crecimiento del capitalismo comercial, pero asimismo la penetración de ideas relativas a nuevos estilos de vida, han permitido explicar tal movimiento (Jaramillo Paredes & Pauta Calle, 1981; Pauta, 2019)

Factores como las limitaciones presentadas en edificaciones antiguas para albergar actividades comerciales y el incremento de las rentas de suelo, dieron paso a la sustitución y demolición de edificaciones. Parte del parque edificado antiguo que se perdió y desapareció estaba principalmente en las calles: "Mariscal Sucre, Simón Bolívar y Gran Colombia" (Pauta, 2019, pág. 119).

El evidente aumento de la actividad comercial y financiera produjo una fuerte presión en el área central, esta situación provocó el incremento en

los costos del suelo, dando lugar a que la educación y residencia comiencen ser desplazados hacia otras zonas de la ciudad, especialmente hacia el norte y sur. La población de bajos recursos se desplaza hacia otras zonas de la ciudad, puesto que no contaban con la capacidad de cubrir las altas rentas, formando así asentamientos informales y generando problemas de vivienda en otros sectores (Pauta, 2019), mientras que las personas que deciden quedarse en la centralidad lo hacen por medio del hacinamiento al ser la única forma que les permite solventar esos costos.

Estudios mencionan que con la expansión del capitalismo comercial se busca maximizar las inversiones debido a los beneficios que genera la centralidad urbana. Esta tendencia produjo el incremento de las rentas entre comercio y vivienda, por lo tanto, del precio del suelo. (Barrera et al., 2008; Capa P., Flores Juca, & Ortiz G., 1994; Pauta, 2019)

En esta época se da la diversificación de servicios profesionales, comerciales y bancarios, pues se estaba implementado el Plan Regulador del Arq. Gatto Sobral.



2.3 PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE 1982 HASTA EL 2000

Ante la pérdida de elementos arquitectónicos de valor que se dio en el periodo anterior se despierta el interés por la conservación. Así, en 1982 el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural declara al Centro Histórico de Cuenca como Patrimonio Cultural de la Nación, a partir de ese momento el sector toma fuerza y sus límites espaciales son definidos diferenciando zonas y elementos de valor. Posteriormente, inician procesos de restauración de varios inmuebles que se encontraban deteriorados y se los adaptan a nuevos usos.

A inicios de los años 80 se da un proceso de crisis urbana, ante ello la Municipalidad de Cuenca, en 1983, crea por primera vez una “Ordenanza para el Control y Administración del Centro Histórico de Cuenca” que estuvo vigente hasta el año 2010, fecha en la que se publicó la nueva “Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca”, En esta última se amplían los límites de la zona patrimonial, se prohíbe la demolición de edificaciones emplazadas en el Centro Histórico y se incorporan temas como la movilidad y sustentabilidad (C. Hermida, 2018).

A partir de este momento, contrariamente a lo que sucedió en el periodo anterior, el Centro Histórico va perdiendo población. Esto como respuesta a las restricciones que implicaba vivir en la centralidad, en pocas palabras, se dan desplazamientos de los habitantes hacia otras zonas de expansión de la ciudad.

2.3.1 Aspectos Demográficos

a. Tamaño de la Población

Según el III Censo de Vivienda, en 1982 el área urbana de Cuenca contaba con alrededor de 152.406 habitantes y 2.674,99 ha. Respecto al Centro Histórico para el mismo año la población fue de 48.912 habitantes, datos que dan evidencia que en esta época la centralidad contenía el 32% del total de población existente en la ciudad.

Ya para 1990, la población urbana ascendió a 194.981, es decir, un 22% más que en el censo anterior, según datos del V Censo de población y VI de vivienda. En lo que respecta al Centro Histórico, este contaba con 34.772 habitantes y una extensión de 350.41 has. Tan sólo en un periodo de ocho años la centralidad perdió 14.140 habitantes, datos que dan evidencia de la inminente pérdida de población que experimentaba (Chuiza Inca & Sibre Llivisaca, 2016), ver tabla N° 17.

Tabla N° 17: Población desde 1982 hasta el año 1998.

Población		
Año	Población	
	Área Urbana	Centro Histórico
1982	152406	71372
1990	194981	34772
1998	262683	-

Fuente: Chuiza, R., Sibre, R. (2016). Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el Área de Primer Orden del Centro Histórico de Cuenca.
Elaboración: Propia.

La población urbana experimenta un proceso de crecimiento pues pasaría de 262.683 habitantes en el año 1988 a 331.038 en el año 2000, es decir un 41% más en relación al año de 1990 (Chuiza Inca & Sibre Llivisaca, 2016). De igual forma su extensión incrementaría en el último año a 6.754 ha, es decir, triplicaría la extensión correspondiente a 1990.

A partir de 1995, la ciudad experimenta un proceso de crecimiento considerable, por tanto, se buscan nuevos asentamientos en zonas como San Joaquín, Baños, Ricaurte, entre otros. La razón principal para que esto se haya dado en estos lugares fue debido a las remesas enviadas por los emigrantes ya que propiciaban la adquisición de terrenos y casas a precios muy altos, contribuyendo al desarrollo del sector inmobiliario.

Siguiendo esta tendencia, la periferia comienza a crecer de manera adyacente a las vías, extendiéndose de forma lineal y apoderándose poco a poco de territorios rurales (Santacruz & Mera, 2011).

Tabla N° 18: Población en el Área Urbana y Centro Histórico en Cuenca desde 1982 hasta el 2000

Extensión		
Año	Extensión	
	Área Urbana	Centro Histórico
1982	2674,99 ha	-
1990	2237 ha	350,41 ha
2000	6754 ha	-

Fuente: Chuiza, R., Sibre, R. (2016). Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el Área de Primer Orden del Centro Histórico de Cuenca.
Elaboración: Propia.



b. Densidad Poblacional

A causa de los movimientos migratorios que experimentó el Centro Histórico en el periodo anterior, hasta el año de 1982 el núcleo central experimenta un acelerado proceso de urbanización, pues registra densidades de hasta 800 hab/ha, teniendo un porcentaje de ocupación de 96.7% en algunas manzanas del Centro Histórico.

De acuerdo a varios estudios la ciudad para el 1990 contaba con una densidad de 42.57 hab/ha, mientras que para el año 2000 la densidad era de 49.01 hab/ha, y la extensión se había incrementado en 41% durante ese periodo (Chuiza Inca & Sibre Llivisaca, 2016), ver tabla N° 19.

Tabla N° 19: Población de Cuenca y Centro Histórico desde 1982 hasta el 2000.

Año	Densidad Hab/ha	
	Ciudad de Cuenca	Centro Histórico
1982	56,97 hab/ha	800 hab/ha
1990	42,57 hab/ha	-
2000	49,01 hab/ha	-

Fuente: Chuiza, R., Sibre, R. (2016). Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el Área de Primer Orden del Centro Histórico de Cuenca. Elaboración: Propia.

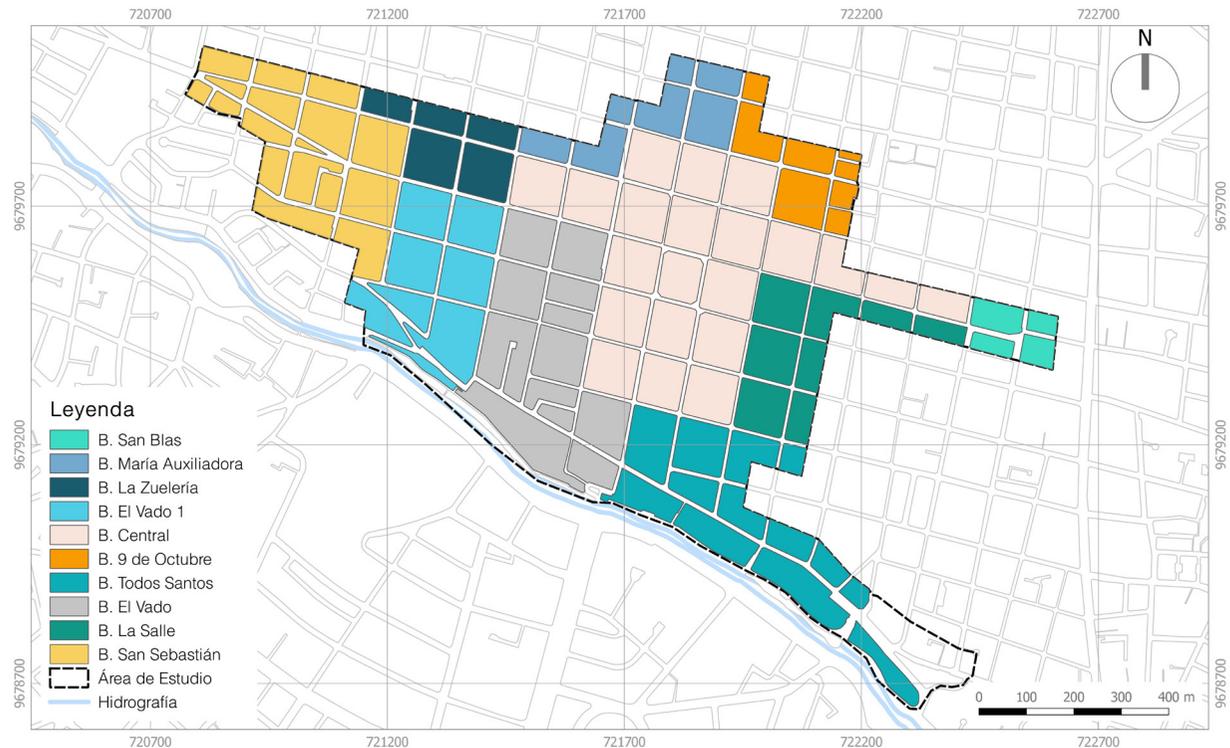
c. Organización Barrial

Para el año de 1988 “se establece una división barrial con la colaboración de los representantes de la Federación de Barrios” (Rivera et.al.,2013), gráfico N° 33, así en el Área de Primer Orden se

encuentran los barrios:

- San Blas
- María Auxiliadora
- La Zuellería
- El Vado 1
- El Vado 2
- 9 de octubre
- Todos Santos
- La Salle
- San Sebastián

Gráfico N° 33: Delimitación Barrial del Área de Primer Orden del Centro Histórico de Cuenca.



Fuente: Pauta, E., Camacho, X., Rodriguez, G., (1988). Plan de Mejoramiento Habitacional en el Centro Histórico de Cuenca, Tesis profesional de arquitectura. Elaboración: Propia.



2.3.2 Evolución de la Vivienda

En la década de los ochenta según los estudios de PDU-AMC (Plan de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Cuenca) (1979), se da un periodo de crisis de la centralidad urbana. La Municipalidad de Cuenca sanciona y aplica la Ordenanza Temporal Normativa de Control del Desarrollo Urbano, misma que prohibió la demolición de las edificaciones emplazadas en el Centro Histórico. La crisis se consolidó en 1983 por la vigencia del instrumento que regulará las actuaciones en el Centro Histórico, la "Ordenanza para el Control y Administración del Centro Histórico de Cuenca", pues en esta ordenanza se establecieron varias restricciones para intervenciones en inmuebles, tal instrumento estuvo vigente hasta el 2010, es decir durante casi 30 años (Pauta, 2019).

Debido a las acciones regulatorias por parte de la municipalidad, los grupos inmobiliarios perdieron el interés de inversión en el Centro Histórico. Las ordenanzas presentaban limitaciones en la demolición, ampliación y la altura de las edificaciones, provocando el congelamiento de la "nueva edificación", para usos destinados al sector terciario. Además, el congelamiento de los precios de renta y terrenos, dio paso al deterioro del valor de predios patrimoniales los cuales se vieron afectados, en mayor medida respecto a aquellos predios que no tenían valor o causaban impactos negativos, algunos de ellos se los pusieron en venta y el sector privado aprovechó

esta situación. (Pauta, 2019)

En lo que respecta a la función residencial, según el III Censo de Vivienda, en 1982 el área urbana de la ciudad de Cuenca tenía 29.914 viviendas en tanto que el Centro Histórico presentaba 11.517 viviendas. Estos datos que dan evidencia que en esta época la función residencial alcanzó su valor más alto en el Centro Histórico. De acuerdo a estudios del PDU-AMC, 1981, "de un total de 29.067 edificaciones que albergaban la vivienda en Cuenca, 10.309 se emplazaban en el Centro Histórico y de estas el 61.6% no tenían características óptimas de habitabilidad" (Cordero Cueva & Pauta Calle, 1986; Jaramillo Paredes & Pauta Calle, 1981; Pauta, 2019, pág.121). Ver tabla N° 20.

Información censal reflejó que en 1982 los tipos de vivienda predominantes en el Centro Histórico fueron la "casa o villa" con el 37.9%, y el "departamento", con el 31.3% de unidades; en lo referente a la tenencia de la vivienda el de mayor frecuencia fue la "arrendada" con el 62.1%, seguida de "propia" con el 30,4% (Pauta Calle, Camacho Guzmán, & Rodríguez Ludeña, 1988; Pauta, 2019). En 1990 se tiene que el tipo de vivienda predominante continuó siendo la "casa o villa", pero se incrementó al 45%, seguida de "departamento" con el 25.8%, en lo referente a la tenencia de la vivienda el que predomina al igual que el censo anterior fue las "arrendadas" con el 50.9%, seguidas con el 32.5% "propias"

Tabla N° 20: Número de Viviendas en el Área Urbana y Centro Histórico de Cuenca desde 1982 hasta el 2000.

Viviendas		
Año	Área urbana	Centro Histórico
1982	29914	11517
1990	46992	10309

Gráfico N° 34 . Tipo de Vivienda

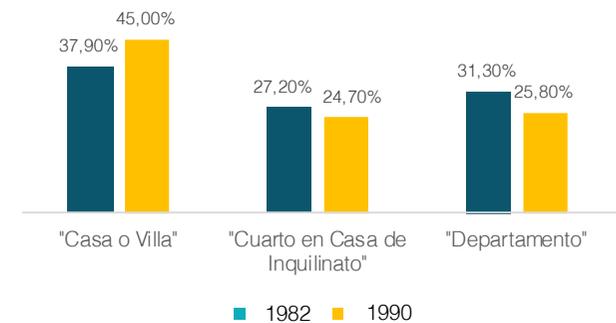
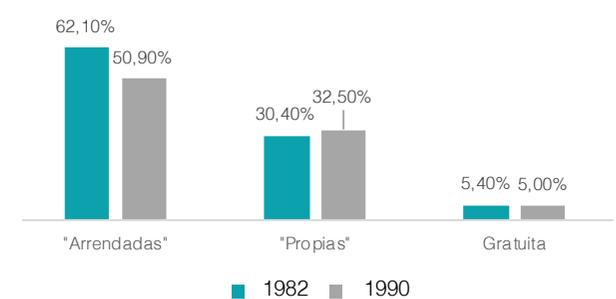


Gráfico N° 35. Tenencia de Vivienda



Fuente: Cordero, F., Pauta, F. (1986). Un problema habitacional en Cuenca: Una reflexión sobre el Centro Histórico. -Jaramillo, D., Pauta, F. (1981).La renta del suelo y la configuración del espacio residencial en Cuenca.- Pauta, F., (2019).La vivienda y la renovación urbana en los Centros Históricos. Elaboración: Propia.

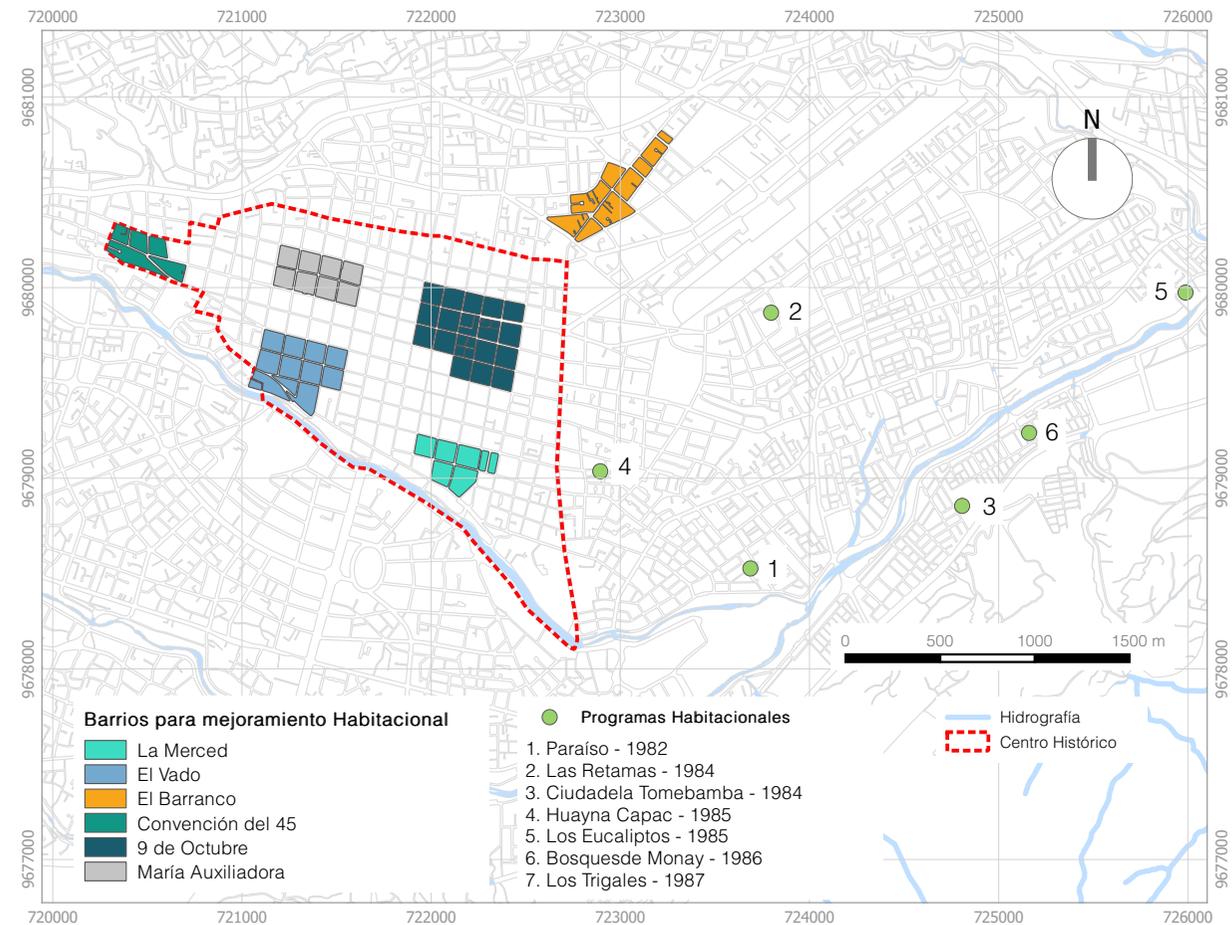


(Pauta, 2019), tal como se muestra en el gráfico N° 34 Y 35.

Entre los años de 1986 y 1995 se da un proceso de renovación urbana del Centro Histórico y, por tanto, se dan intervenciones en los inmuebles del área, pues se tiene que desde 1986 a 1992 la Municipalidad de Cuenca concedió un total de 400 licencias para “nueva edificación”, “readecuación”, “restauración” y “ampliación”. De acuerdo a datos se evidencia el aumento respecto al número de licencias de la siguiente manera: la zona céntrica que registra un incremento del 15%, el barrio Luis Cordero del 11%, Bella Vista del 8.5% y la Zuelería 8%. (Pauta, 2019)

Durante la década de los ochenta, tal como se muestra en el gráfico N° 36, se llevaron a cabo numerosos programas habitacionales enfocados a familias de nivel medio y desarrollados exclusivamente en las zonas rurales, entre éstos se encuentran: Paraíso (1982), Las Retamas (1984), Ciudadela Tomebamba (1984), Huayna Cápac (1984), Los Eucaliptos (1985), Bosques de Monay (1987), Los Trigales (1987) y Patamarca (1989) (Pauta, 2019).

Gráfico N° 36: Programas Habitacionales y Barrios para mejoramiento habitacional en el Área Urbana de Cuenca, en la década de los ochenta.



Fuente: Pauta, F., (2019). La vivienda y la renovación urbana en los Centros Históricos. Un estudio de caso sobre Cuenca (Ecuador).
Elaboración: Propia.



2.3.3 Uso del Suelo

Con la aparición de nuevas formas de ocupación del suelo, como la sustitución de pasajes y los tradicionales huertos, se pretendía aumentar el parque edificado para transformarlo en tiendas y almacenes, llevando a la centralidad a su especialización funcional en actividades terciarias (Pauta, 2019).

Para 1982, el Centro Histórico concentra principalmente el uso vivienda en un 60.28%, seguido de la actividad comercial que para ese entonces representaba el 16.59%. Usos como la producción de servicios (7.43%), producción de bienes (6.23), Gestión (5.90%), Usos Especiales (2.24%) y equipamiento (1.33%), se encontraban en menor medida, ver gráfico N° 37. Hasta esa fecha el núcleo urbano mantenía la función residencial como la principal a pesar de haber experimentado descensos en la población residente.

La Crisis Internacional que ocurría a nivel de país, llevó a que la población cuencana comience a buscar su propia fuente de ingresos y una de las maneras de conseguirlo era mediante su propio negocio (tiendas, bazares, boutiques, etc.). Esto provocó que la tasa de empleo y subempleo descendiera y que el sector comercial se incrementara en el centro, el cual a partir de dichas décadas perderá paulatinamente el uso residencial y su concepción de "barrio".

Consecuentemente con esta tendencia, las rentas del suelo ascendieron, especialmente para el uso residencial, produciendo el incremento de actividades y dependencia funcional respecto

al centro de la ciudad, en donde se realizaban actividades como; vivienda, comercio y administración pública, etc.

Un hecho relevante en el año de 1999 fue la declaración de Cuenca como "Patrimonio Cultural de Humanidad", esto provocó cambios en la actividad residencial debido a las nuevas restricciones que se imponían al tratarse de una ciudad patrimonio. Esta situación conllevó a que para años posteriores se diera el traslado de gran cantidad de personas a la periferia, propiciando la aparición de nuevas áreas residenciales y programas de vivienda, y desplazando cada vez más al uso residencial.

Gráfico N° 37. Usos de Suelo.



Fuente: Rivera, G., Serrano, E. (2013). Estudio para la formulación de un Modelo de Gestión para el fortalecimiento del Uso Residencial en el Centro Histórico de Cuenca.
Elaboración: Propia.



2.4. PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 2001 HASTA EL 2014

2.4.1. Aspectos Demográficos

a. Tamaño de la Población

Para el año 2002 la recuperación para la ciudad de Cuenca es vigorosa, pues tanto la pobreza como el desempleo se reducen a niveles inferiores a los de 1998. (Santacruz & Mera, 2011)

De acuerdo a los datos proporcionados por el INEC, en el 2001 la población del área urbana de Cuenca fue de 277.374 habitantes, mientras que en el Centro Histórico fue de 44.959 habitantes; contrastantemente con los datos del año 2010, la población del área urbana asciende a 331.885 habitantes, y la del Centro Histórico decrece a 41.538 habitantes, ver gráfico N° 21. (Chuiza Inca & Sibre Llivisaca, 2016). En otras palabras, el centro perdió aproximadamente 3.421 habitantes, es decir un 7.69% menos.

Respecto a la extensión territorial de la ciudad sufrió un incremento del 13% aproximadamente en su área desde el año 2001 al 2010, ver tabla N° 22. Para ese año la extensión del Centro Histórico era de 350.41 ha.

En cuanto a la población del Área de Primer Orden, para el año 2001 era de 9.510 habitantes (Chuiza Inca & Sibre Llivisaca, 2016), en tanto que para el 2010 esta población experimentó un descenso a 8.343, lo que evidencia que en un lapso de nueve años perdió alrededor del 12.27% de su total, ver tabla N° 21.

b. Densidad

Según la información publicada en el congreso internacional “La ciudad viva como URBS” llevado a cabo en la ciudad de Quito en julio de 2009, el 17% de la población total de la ciudad de Cuenca se concentra en el Centro Histórico, con una densidad promedio de 130 a 170 hab/ha. Esta cifra, disminuye considerablemente en las manzanas circundantes a la plaza central, presentando densidades de 0 a 50 hab/ha; no obstante, existía un incremento en las zonas cercanas a los mercados debido a la actividad comercial (Chuiza Inca & Sibre Llivisaca, 2016).

En lo referente a la densidad del área urbana, en el año 2001 era de 43.37 hab/ha y se incrementa para el año 2010 a 45.52 hab/ha, evidenciando un crecimiento, aunque sea mínimo. Por otra parte, en el Centro Histórico la densidad para el 2001 fue de 120 hab/ha, disminuyendo considerablemente para el año 2010 que fue de 86 hab/ha. Estos datos reflejan de cierta manera la pérdida de población residente en el Centro Histórico, misma que se ha desplazado hacia las zonas de expansión, en el Centro densidades han experimentado cambios radicales que han ido de los 250 hab/ha hasta los 800 hab/ha a causa de los diferentes procesos que ha sufrido la ciudad, ver tabla N° 23.

Tabla N° 21. Número de Habitantes en el Cantón, área urbana y área de primer Orden del Centro Histórico de Cuenca.

Habitantes				
Año	Cantón	Área urbana	Centro Histórico	A. Primer orden
2001	417632	277374	44959	9510
2010	505585	331885	41538	8343

Tabla N° 22. Extensión territorial Cantón, área urbana y área de primer Orden del Centro Histórico de Cuenca.

Extensión (ha)				
Año	Cantón	Área urbana	Centro Histórico	A. Primer orden
2001		6395	-	-
2010		7248	350,41	157,04

Tabla N° 23. Densidad Bruta del Área Urbana y Centro Histórico de Cuenca en el año 2001 y 2010.

Densidad (hab/ha)		
Año	Área urbana	Centro Histórico
2001	43,37	120,00
2010	45,52	86,00

Fuente: INEC. (2010). VII censo de población y VI de vivienda. - Chuiza, R., Sibre, R. (2016). Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el Área de Primer Orden del Centro Histórico de Cuenca. Elaboración: Propia.

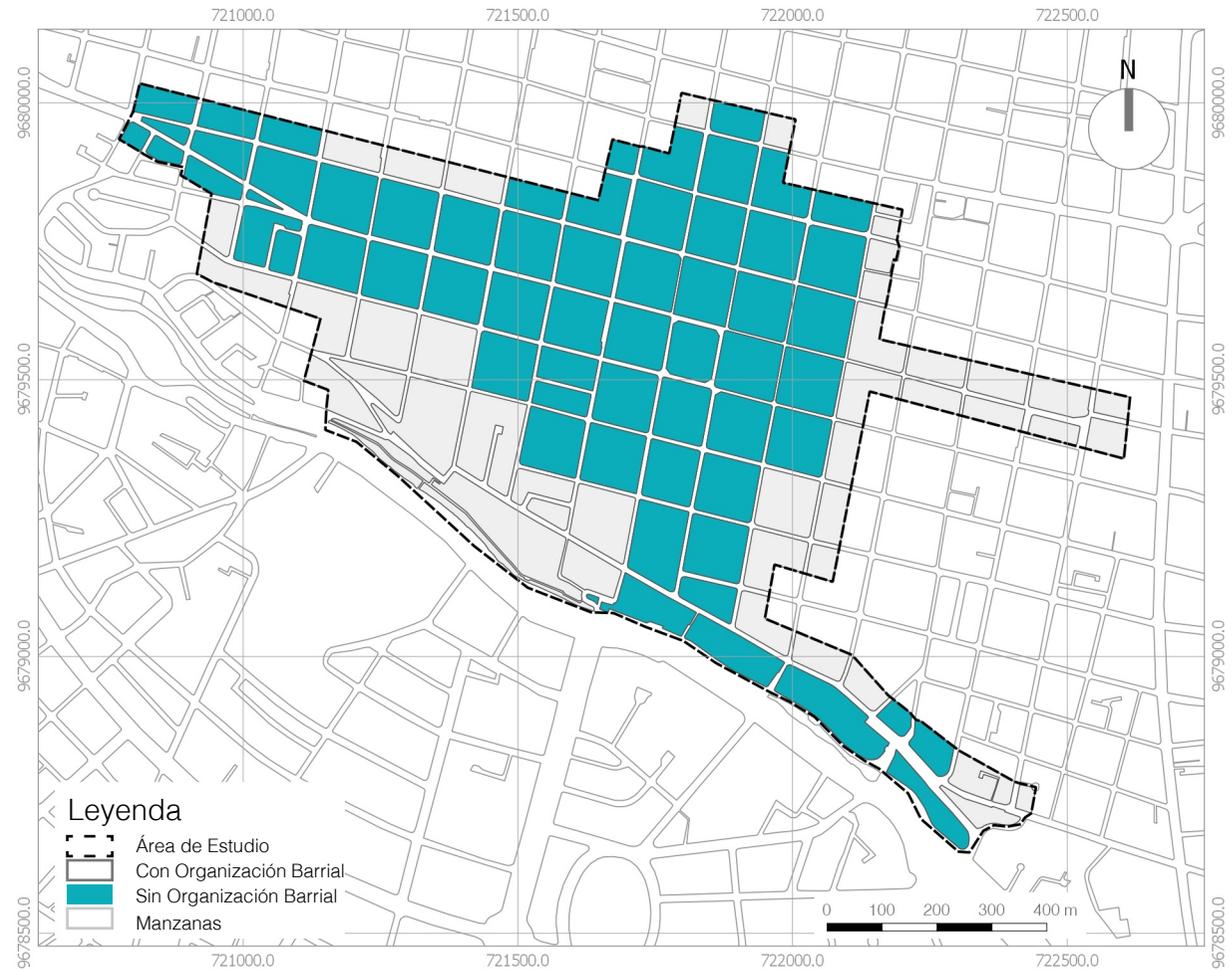


c. Organización Barrial

En la actualidad “la conformación barrial se ha ido debilitando, perdiendo las actividades tradicionales y esencia que los caracterizaba, y que las potencializaba su población residente, un ejemplo de ello es en el Barrio Todos Santos, donde los métodos tradicionales de elaboración de pan han sido remplazados por métodos industrializados que permiten una mayor y más rápida producción” (Rivera Torres & Serrano Fernández de Córdova, 2013). Es necesario brindarles especial atención a los barrios, pues es donde “se enmarcan los símbolos, íconos y construcciones representativas y vivenciales que pertenecen a la memoria colectiva. Por tanto, es el lugar donde se llevan a cabo diversas prácticas sociales” (Velázquez Mejía, 2010, pág. 3).

En este orden de ideas, se puede acotar que de acuerdo a estudios del Plan Especial del Centro Histórico se tiene que aproximadamente el 38% del área central no cuenta con ningún tipo de organización barrial; situación que, para el Área de Primer Orden, empeora, pues de las 109 manzanas existentes, alrededor del 57% tampoco la presentan. Ver gráfico N° 38.

Gráfico N° 38. Organización Barrial del Área de Primer Orden del Centro Histórico de Cuenca.



Fuente: Chuiza, R., Sibre, R. (2016). Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el Área de Primer Orden del Centro Histórico de Cuenca.

Elaboración: Propia.



2.4.2 Evolución de la Vivienda

Los datos que se muestran a continuación corresponden a la tesis “Ciudad compacta. Diseño de Modelos de Bloques de media altura como una respuesta a la necesidad de densificación para zonas consolidadas de la ciudad de Cuenca” en donde se consideran los datos del INEC correspondientes a viviendas incluidas dentro del límite del área urbana, de donde se tiene que para el año 2001 está contaba con alrededor de 75.793 viviendas, cifra que para el 2010 se había incrementado en 29.307 viviendas, mostrando un crecimiento del 38%, ver tabla N° 24.

En relaciónn al Centro Histórico se considera una extensión de 157 ha que para el año 2010 contaba con 6.373 viviendas (Rivera Torres & Serrano Fernández de Córdoba, 2013).

Tabla N° 24. Número de viviendas en el Área Urbana y Centro Histórico de Cuenca

Viviendas		
Año	Área urbana	Centro Histórico (157 ha)
2001	75793	-
2010	105100	6373

Fuente: Abril, J., Auquilla, M. (2013). Ciudad compacta. Diseño de modelos de lotes de media altura como una respuesta a la necesidad de densificación para zonas consolidadas de la ciudad de Cuenca. Elaboración: Propia.

2.4.3 Uso del Suelo

Para esta etapa se utilizó la información de las tesis “Estudio para la Formulación de un Modelo de Gestión Para El Fortalecimiento Del Uso Residencial En el Centro Histórico de Cuenca” y “Modelo para regular la intensidad y comportamiento de los Usos de Suelo en el Área de Primer Orden del Centro Histórico de Cuenca”, de donde se obtienen datos que muestran los cambios que han experimentado los usos de suelo existentes en el área de estudio durante los últimos quince años.

En base a tal información se tiene que el uso de suelo vivienda entre el año 2001 y 2010 ha descendido en 16%, mientras que de 2010 a 2015

se disminuyó en un porcentaje del 40% aproximadamente, situación que reafirma la paulatina pérdida del uso residencial que ha experimentado el Área de Primer Orden durante las últimas décadas, ver tabla N° 25.

Por otra parte, es importante mencionar el incremento que han experimentado ciertos usos en un periodo de tan sólo cinco años. Uno de ellos es el uso comercial que durante el periodo 2010-2015 incremento en 12% respecto al análisis de unidades de uso, situación similar sucede con los usos relacionados a los servicios generales que experimenta un crecimiento en el mismo porcentaje

Tabla N° 25. Usos de Suelo desde el 2001 hasta el 2014.

Usos de Suelo	2001 Área= 179,84 ha		2010 Área= 179,84 ha		2014 Área= 179,84 ha	
	Número	%	Número	%	Número	%
Gestión y Administración	77	0,87%	82	1,45%	26	0,51%
Comercio	2604	29,56%	1470	25,98%	1653	32,66%
Producción de Servicios	2198	24,95%	1094	19,33%	1230	24,30%
Producción de Bienes	310	3,52%	223	3,94%	242	4,78%
Vivienda	2919	33,13%	2465	43,56%	1383	27,32%
Equipamiento	177	2,01%	136	2,40%	176	3,48%
Usos Especiales	525	5,96%	189	3,34%	352	6,95%
Total	8810	100,00%	5659	100,00%	5062	100,00%

Fuente: Brito, L., Tenezaca, Z., Yacila, J., (2008). Revitalización de la vivienda en el Centro Histórico de Cuenca. Elaboración: Propia.



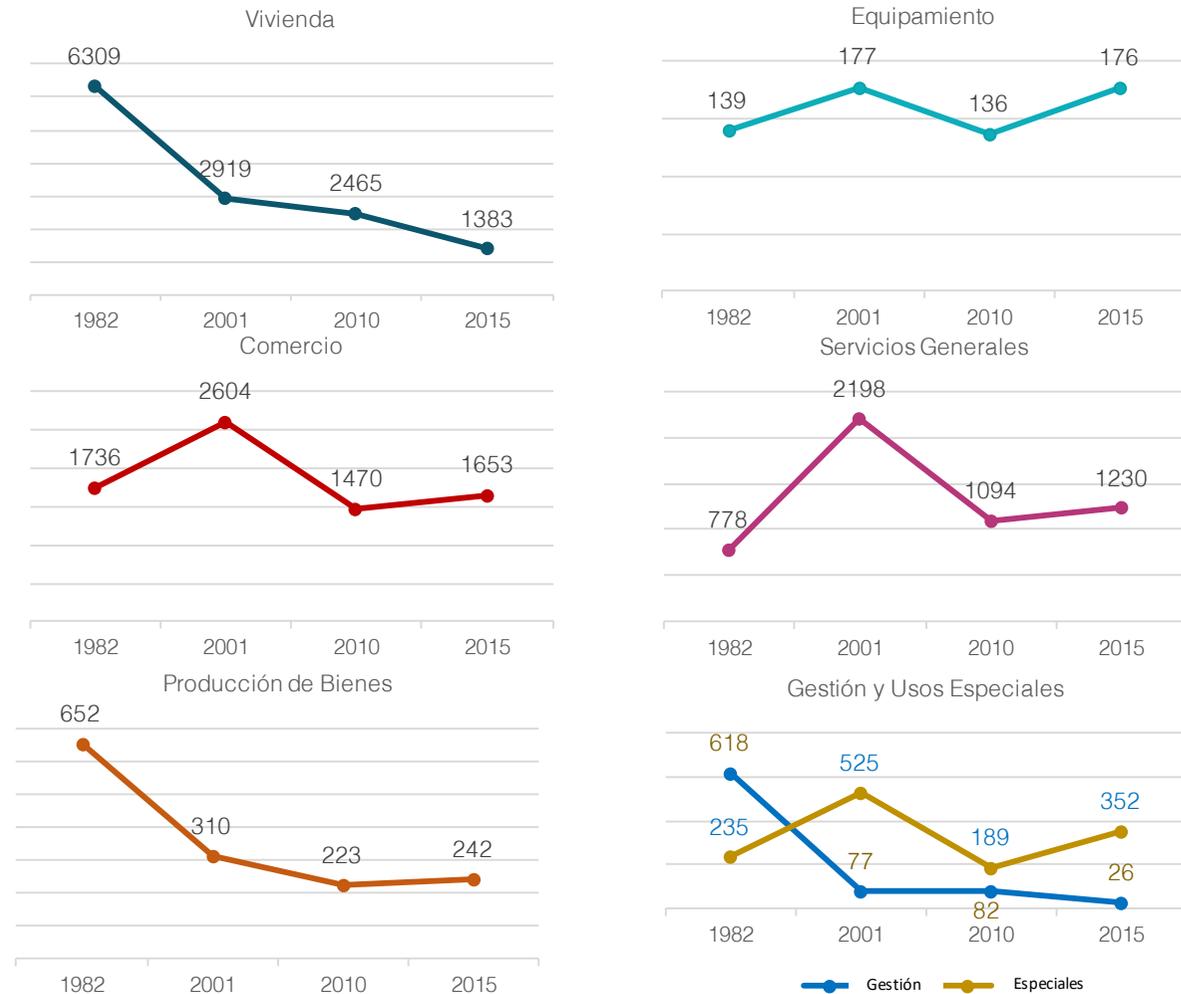
que el comercio; finalmente, los usos especiales que incrementaron en 86%, dentro de esta categoría se encuentran lotes y edificaciones desocupadas o vacíos, las cifras reflejan la pérdida de actividades en la zona de estudio.

En cuanto a usos asociados a la producción de bienes desde el año 2001 al 2010 registra un descenso del 28%, sin embargo, para el 2015 se da un incremento del 8%. Los usos de Gestión y administración de 2001 a 2010 ha incrementado en 6%, pero para el año 2015 ha descendido en 30% aproximadamente. Los usos equipamiento han soportado variaciones, pero en comparación del año 2001 a 2015 los valores son similares, ver gráfico N° 39.

En conclusión, vale la pena destacar que usos como el comercial, servicios generales y usos especiales han incrementado durante el último período; caso contrario, los usos de vivienda, y de Gestión que experimentaron descensos en el mismo tiempo. Por lo tanto, se puede evidenciar como el incremento de usos que representan mayores beneficios económicos ha ido desplazando a los usos tradicionales como el residencial y de gestión.

A pesar de que los cambios muestran valores ya sea de incremento o disminución en los periodos mencionados la vivienda se mantiene en constante descenso, razón que muestra tendencia de pérdida del uso residencial en la centralidad.

Gráfico N° 39: Uso de Suelo en el Área de Primer Orden del Centro Histórico de Cuenca.



Fuente: Rivera, G., Serrano, E. (2013). Estudio para la formulación de un modelo de gestión para el fortalecimiento del uso residencial en el CHC. -Chuiza, R., Sibre, R. (2016). Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el Área de Primer Orden del CHC. Elaboración: Propia.



2.5 A MODO DE CIERRE

La información recopilada de las diversas transformaciones que ha experimentado el Centro Histórico de Cuenca ha permitido conocer más a detalle los factores que han dado lugar a los diferentes cambios durante los últimos sesenta años y que han provocado la pérdida del uso residencial en esta zona.

Ante esto se concluye lo siguiente:

2.5.1 Aspectos Demográficos

a. Tamaño de la Población

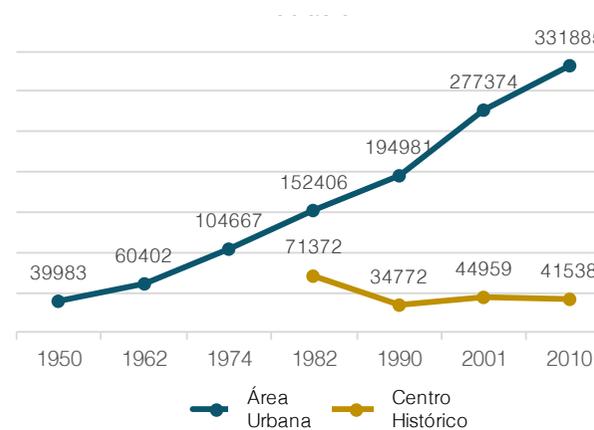
Como ya se mencionaba anteriormente cuando recién se conformó la ciudad, las clases pudientes se emplazaron en el Centro Histórico, posteriormente con el paso de los años se trasladaron a zonas como el Ejido.

A través de los años, se puede notar un gran crecimiento de la población a nivel del cantón y área urbana, sin embargo, en la centralidad ha ocurrido lo contrario pues presenta una pérdida de población durante los diferentes periodos analizados. Especialmente entre 1974 a 1982 la población del área urbana se incrementó en 47.936 habitantes, siendo el lapso de mayor crecimiento en comparación a los periodos anteriores. Tal como se puede evidenciar en el gráfico N° 40 la población urbana ha ido incrementando significativamente, pasando de 39.983 habitantes a 331.885; caso contrario, el Centro Histórico. A

partir de la década de los ochenta la centralidad ha perdido 7.374 habitantes hasta el 2010, representado una pérdida de alrededor del 15%.

Entre las principales causas para el abandono del Centro Histórico como lugar de residencia se encuentran: el incremento de la renta del suelo, sustitución por usos terciarios, desplazamiento de la población hacia la zona del Ejido, bajos costos de lotes en la periferia, falta de políticas enfocadas al rescate del uso residencial.

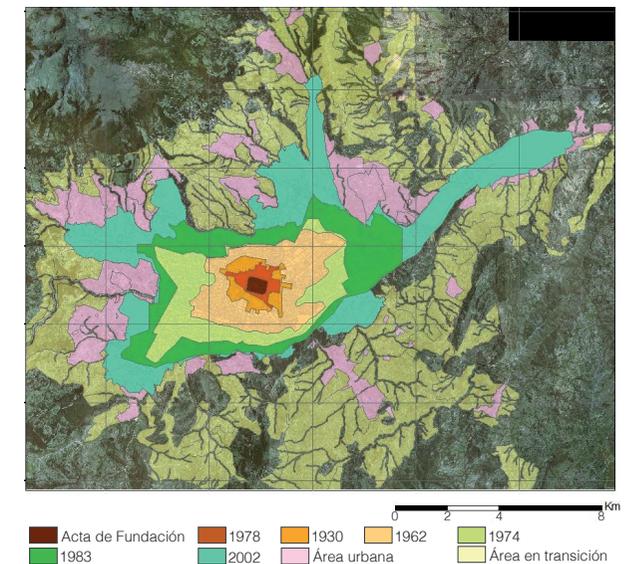
Gráfico N° 40: Población del Área Urbana y Centro Histórico de Cuenca a partir de 1950 hasta el año 2010.



Fuente: Chuiza, R., Sibre, R. (2016). Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el Área de Primer Orden del CHC. -Hermida, M. (2015). La densidad Urbana como variable de análisis de la ciudad. -INEC. (2001- 2010). VII censo de población y VI de vivienda. -Rivera, G., Serrano, E. (2013). Estudio para la formulación de un modelo de gestión para el fortalecimiento del uso residencial en el CHC. Elaboración: Propia.

A lo largo de las dos últimas décadas la ciudad ha ido expandiéndose considerablemente hacia las zonas periféricas; de 1990 al 2010 su extensión se ha incrementado en 2.668,02 ha, es decir, un 58% (Ver gráfico N° 41). Esta situación genera zonas con déficit de infraestructura y equipamientos, lo cual, genera a largo plazo costos adicionales para la ciudad, al tener que abastecer estas zonas de todos estos servicios.

Gráfico N° 41: Crecimiento de Cuenca.



Fuente: Mejía, V., (2014). El proceso de urbanización en Cuenca, Ecuador. Elaboración: Propia.



b. Densidad Poblacional

Conforme la ciudad ha ido creciendo la densidad tanto del Centro Histórico como de la urbe ha ido descendiendo, esto debido a la ocupación dispersa que la ciudad ha desarrollado y por la salida de población residente de la centralidad histórica.

El periodo en que el Centro Histórico alcanzó su valor más alto fue en 1982, donde alcanzó los 800 hab/ha ocasionado problemas de turgurización que afectaban las condiciones de habitabilidad en aproximadamente el 61.6% de hogares. A partir de esta época la densidad del núcleo central irá disminuyendo, llegando a tener en el 2010 hasta 86 hab/ha, cifra que demuestra una situación alarmante si la tendencia continúa, por lo que se requieren acciones para detenerla y contrarrestarla, ver gráfico N° 42.

c. Organización Barrial

En sus inicios la ciudad, estaba conformada por barrios con cualidades y oficios tradicionales que los han caracterizado a lo largo de la historia. Sin embargo, en la actualidad esta organización barrial se ha perdido de tal forma, que existe un área considerable de la centralidad que carece de organizaciones barriales, afectando principalmente, la cohesión social. Parte de las razones que han propiciado la pérdida de

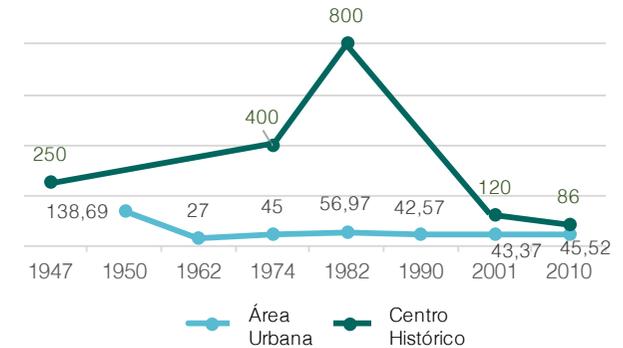
oficios tradicionales es debido al cambio en la producción de artesanal a industrial.

La importancia de su estudio radica en que son los barrios el lugar donde se desarrollan las actividades tradicionales y constituyen la unidad básica en la percepción de la vida. Los barrios contienen diferentes hitos y elementos que caracterizan a la población y la diferencian de otras zonas. Como bien se dijo el barrio es donde se dan relaciones con la comunidad, por tanto, es un punto importante para buscar consolidar vínculos entre residentes de un barrio, de manera que se involucren en actividades en la zona, se fortalezca el sentido de identidad y pertenencia de sus habitantes dando lugar a que en su interior se desarrollen costumbres y tradiciones típicas.

2.5.2 Evolución de la Vivienda

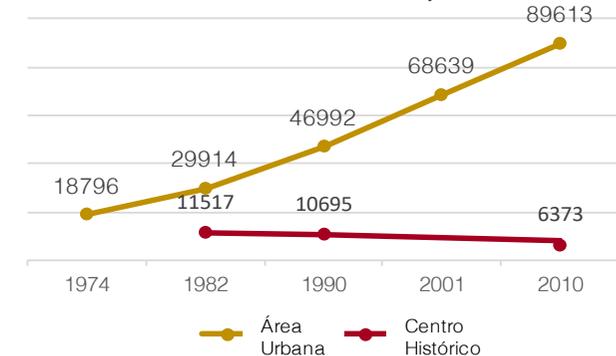
En lo referente a las unidades de vivienda, a nivel urbano ha ido incrementando gracias a los proyectos de vivienda; no obstante, estos proyectos se emplazan mayoritariamente en las zonas de expansión debido a los bajos costos que representa en comparación con los de la centralidad urbana, ver gráfico N° 43, que ha mostrado un descenso.

Gráfico N° 42: Densidad del Área Urbana y Centro Histórico de Cuenca a partir de 1950 hasta el año 2010.



Fuente: (INEC. (2010). VII censo de población y VI de vivienda, 2010. -Chuiza, R., Sibre, R. (2016). Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el Área de Primer Orden del CHC. -Hermida, M. (2015). La densidad Urbana como variable de análisis de la ciudad. Elaboración: Propia.

Gráfico N° 43: Viviendas del Área Urbana y Centro Histórico.



Fuente: Abril, J., Auquilla, M. (2013). Ciudad compacta. Diseño de modelos de lotes de media altura como una respuesta a la necesidad de densificación para zonas consolidadas de la ciudad de Cuenca. -Cordero, F., Pauta, F. (1986). Un problema habitacional en Cuenca: Una reflexión sobre el Centro Histórico. -Jaramillo, D., Pauta, F. (1981). La renta del suelo y la configuración del espacio residencial en Cuenca. Elaboración: Propia.



2.5.3 Uso del Suelo

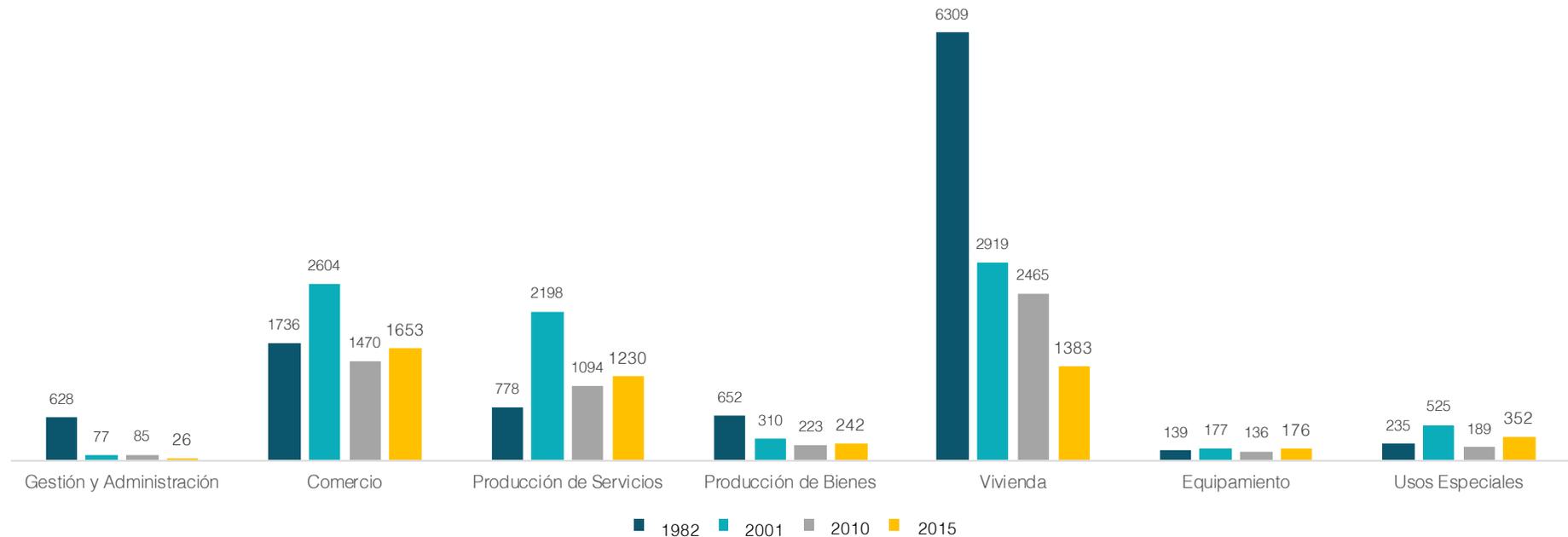
Como se puede observar en el gráfico N° 44 el uso de suelo vivienda es el que mayor cambios y pérdidas ha experimentado a partir de 1982, pues pasó de 6.309 unidades a 1.383 unidades en el 2015.

Este hecho representa una alerta a la ciudad,

pues es el uso residencial el que da sentido a la centralidad, tal como se manifestaba en el capítulo 1 la pérdida de este uso implica otros conflictos tales como la degradación social, pérdida de mezcla social y varias ventajas para su población en cuanto a accesibilidad a diferentes equipamientos y lugares, la vivienda ha estado presente en el Centro desde la formación de la ciudad

Actualmente, los usos predominantes son el comercial y la producción de servicios que, si bien pueden aportar positivamente al desarrollo económico y turístico de la zona, también pueden constituirse en una amenaza si desplazan al uso residencial y convierten a la centralidad en un centro únicamente de intercambio, situación que conllevaría a la pérdida de vitalidad hacia esta zona.

Gráfico N° 44: Usos del Suelo a partir de 1950 hasta el año 2010.



Fuente: Abril, J., Auquilla, M. (2013). Ciudad compacta. Diseño de modelos de lotes de media altura como una respuesta a la necesidad de densificación para zonas consolidadas de la ciudad de Cuenca. -Cordero, F., Pauta, F. (1986). Un problema habitacional en Cuenca: Una reflexión sobre el Centro Histórico. -Jaramillo, D., Pauta, F. (1981). La renta del suelo y la configuración del espacio residencial en Cuenca. Elaboración: Propia.



2.6. NORMATIVA QUE REGULA EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA

El Centro Histórico de la Ciudad de Cuenca ha sido sujeto a diversos cambios en cuanto al uso y ocupación del suelo, para el presente estudio es relevante conocer la normativa que regula el Centro Histórico de Cuenca, abarcando las principales ordenanzas que rigen en esta área específica, a fin de sintetizar las determinaciones en torno a la vivienda en el centro de la Ciudad.

Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca, 2010.

La normativa vigente para el Centro Histórico corresponde al año 2010 posee diversos apartados que regulan el control e intervención en las edificaciones patrimoniales. A continuación, se detallan algunos de ellos que se consideran de importancia para el presente estudio.

En el Título I de la presente ordenanza se establece la delimitación del Centro Histórico de la Ciudad, misma que se encuentra establecida en la ordenanza de 1983, así como su área de influencia inmediata, la zona de El Ejido, los sitios declarados patrimonio cultural del estado y del Cantón.

Por otra parte, este capítulo contempla los instrumentos que se encuentran a cargo de la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales como lo son: El Plan Estratégico del Cantón, el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón, Plan Cantonal de Conservación del Patrimonio Cultural, Planes Especiales, Planes de Ordenamiento Terri-

torial de las Cabeceras Parroquiales, entre otros.

En el Título III de la Ordenanza se enmarca la categorización de las edificaciones en el Centro Histórico de Cuenca y la descripción para cada una de ellas. La clasificación comprende las edificaciones de valor emergente, valor arquitectónico VAR A, valor arquitectónico VAR B, valor ambiental, sin valor y de impacto negativo tal como se muestra en la tabla N° 27

Adicionalmente se establecen los diferentes tipos de intervenciones que pueden realizarse para cada categoría, dentro de ellas se encuentran intervenciones de conservación, restauración, rehabilitación, entre otras, tal como se indica en la tabla N° 26. En este punto es importante considerar aquellas edificaciones sin valor especial y las edificaciones de impacto negativo que serán las únicas categorías susceptibles a albergar nueva edificación.

En el Capítulo IV se han establecido normas generales de actuación para edificaciones patrimoniales de las cuales se puede destacar el Art. 18 y Art. 19 en los que se expresa lo siguiente: *“Se conservará sin alteraciones las características funcionales, formales y constructivas, en todas las edificaciones inventariadas con grado de valor patrimonial, de acuerdo a su categorización”. (...)* ; *“Ninguna edificación inventariada con algún grado de valor patrimonial, aunque se hallare en mal estado de conservación, podrá ser demolida”.*

Tabla N° 26: Tipos de Intervención según categoría

Tipos de Intervención	
Categoría	Tipo de Intervención
Edificaciones de Valor Emergente (E)	Conservación y Restauración
Edificaciones de Valor Arquitectónico A (VAR A)	Conservación y Restauración
Edificaciones de Valor Arquitectónico B (VAR B)	Conservación y Rehabilitación Arquitectónica
Edificaciones de Valor Ambiental (A)	Conservación y Rehabilitación Arquitectónica
Edificaciones sin valor Especial (SV)	Conservación, Rehabilitación Arquitectónica y la sustitución por una nueva edificación siempre y cuando se acoga a las determinantes del sector.
Edificaciones de Impacto Negativo (N)	Demolición y Sustitución por una nueva edificación.

Fuente: Municipalidad de Cuenca. (2003). Reforma, actualización, complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca. Determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano.
Elaboración: Propia.



Tabla N° 27: Categorización de las edificaciones de acuerdo a su valoración patrimonial.

CATEGORIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES DE ACUERDO A LA VALORACIÓN PATRIMONIAL		
ÁMBITO	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
ARQUITECTÓNICO	Edificaciones de Valor Emergente (E)	Son aquellas edificaciones que por sus características estéticas, históricas, de escala o por su especial significado para la comunidad, cumplen con un rol excepcionalmente dominante, en el tejido urbano o en el área en la que se insertan.
	Edificaciones de Valor Arquitectónico A (VAR A)	Edificaciones que de acuerdo a su rol constitutivo en al morfología del sitio en el que se insertan y que por sus características estéticas, históricas o por su significación social cuentan con valores sobresalientes lo que le confiere un rol especial dentro de su propio tejido urbano o área.
	Edificaciones de Valor Arquitectónico B (VAR B)	Su rol es el de consolidar un tejido coherente con la estética de la ciudad o el área en la que se ubican y pueden estar enriquecidas por atributos históricos o de significados importantes para la comunidad local. Desde el punto de vista de su organización espacial expresan con claridad formas de vida que reflejan la cultura y el uso del espacio de la comunidad.
	Edificaciones de Valor Ambiental (A)	Estas edificaciones se caracterizan por permitir y fortalecer una legibilidad coherente de la ciudad o del área en la que se ubican. Son edificaciones cuyas características estéticas, históricas o de escala no sobresalen de una manera especial, cumpliendo un rol complementario en una lectura global del barrio o de la ciudad. Sus características materiales, la tecnología utilizada para su construcción y las soluciones espaciales reflejan fuertemente la expresión de la cultura popular.
	Edificaciones sin valor Especial (SV)	Su presencia carece de significados particulares para la ciudad o el área. A pesar de no ser una expresión de la tradición arquitectónica local (por forma o por tecnología) no ejercen una acción desconfiguradora, que afecte significativamente la forma urbana. Su integración es admisible.
	Edificaciones de Impacto Negativo (N)	Son aquellas edificaciones que por razones de escala, tecnología utilizada, carencia de cualidades estéticas en su concepción, deterioran la imagen urbana del barrio, de la ciudad o del área en el que se insertan. Su presencia se constituye en una sensible afección a la coherencia morfológica urbana.
URBANO	Espacios de Valor Excepcional E	Se incluyen en este grupo a aquellos espacios o elementos urbanos que por sus cualidades estéticas, memoria histórica, rol determinante en el contexto urbano, o alto significado social, son fundamentales para la ciudad o sitio patrimonial. Su presencia compromete a toda la ciudad histórica en una o más de las 4 siguientes dimensiones: estética, histórica, científica o social.
	Espacios de Valor Relevante R	Se incluyen en este grupo a aquellos espacios o elementos urbanos que por sus cualidades estéticas, memoria histórica, rol constitutivo en el contexto urbano, o por su significado social, inciden intensamente con su presencia en un sector de la ciudad o sitio patrimonial. Su presencia compromete particularmente a un sector o barrio de la ciudad histórica o sitio patrimonial, en una o más de las 4 siguientes dimensiones: estética, histórica, científica o social.
	Espacios de Valor Complementario C	Son espacios que sin poseer cualidades intrínsecas relevantes, contribuyen a consolidar una lectura coherente de un contexto barrial o sectorial. En ellos se considerará especialmente su potencialidad como elemento generador de integración y cohesión barrial y como hito generador de referentes e identidades locales.
	Espacios de Impacto Negativo N	Pueden ser considerados dentro de esta categoría, espacios que resulten de acciones de consolidación urbana inconsultas, por pérdida de elementos arquitectónicos o patrimoniales, etc., cuyas cualidades afecten la calidad ambiental o la riqueza urbana del sector. Su registro estará motivado fundamentalmente para promover políticas de mitigación de sus impactos y de fortalecimiento de la calidad del ambiente público.

Fuente: Municipalidad de Cuenca. (2010). Ordenanza para la gestión y Conservación de Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca.
Elaboración: Propia.



Además, se admitirá la incorporación de elementos que permitan alcanzar las condiciones de habitabilidad, higiene y salubridad, siempre que estos no afecten a la estructura, tipología y sean reversibles.

En el Capítulo V, Título III se hace referencia a las condiciones de uso, volumen y funcionamiento de las nuevas edificaciones en el Centro Histórico mismas que deberán cumplir con las normas arquitectónicas detalladas en la tabla N° 28, respecto al COS, CUS, altura de cumbrero, relación lleno vacío y materiales de fachada. De acuerdo al Art. 33 en el Centro Histórico se permitirá edificaciones nuevas de máximo tres plantas o de acuerdo a la altura dominante del tramo.

Por otra parte, en áreas libres de los predios que contengan edificaciones pertenecientes al Patri-

monio Cultural Edificado y sean construibles, se permite la implantación de nuevas edificaciones. Para ello se propone un retiro igual o mayor al 50% de la altura a nivel de alero del bien patrimonial, y la altura no superara la de la edificación patrimonial.

En lo que respecta a áreas verdes se establece que el área libre de las edificaciones se destinará obligatoriamente para espacio verde. En base al Art. 37 se establece que en predios para parqueadero será obligatorio destinar un 20% a espacio verde del área apta para uso parqueadero.

Por último, en el apartado referente a mantenimiento y conservación de los inmuebles en el Art.45 menciona que “no se admitirá la ocupación de las fachadas para exhibición de mercadería de cualquier género; tampoco se podrá

ocupar los zaguanes de los edificios para usos comerciales, salvo que garantice la seguridad y accesibilidad a las edificaciones”.

Se han establecido algunos de los incentivos para incentivar las intervenciones en inmuebles entre ellos el Premio Fray José María Vargas a las personas o instituciones que realizaren las mejores intervenciones en inmuebles ubicados dentro de las Áreas Históricas y Patrimoniales. Además, otra de las opciones de incentivos son las exoneraciones establecidas en las ordenanzas y reglamentos vigentes. Finalmente se considera la imposición de multas y sanciones de acuerdo con las ordenanzas y reglamentos vigentes.

[Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano.](#)

Tabla N° 28: Determinaciones para edificaciones en el Centro Histórico de acuerdo a su altura.

Edificaciones	COS	CUS	Altura de Alero	Altura de Cumbrero	Relación de Fachada Lleno/vacío	Materiales de la Fachada
1 Planta	0,80	0,80	3 metros	6 metros	$\frac{1}{3}$ - $\frac{1}{5}$	Fachada enlucida y pintada o con materiales (piedra, mármol, madera, barro, tierra cocida, etc), puertas y ventanas de madera
2 Plantas	0,70	1,40	6 metros	9 metros	$\frac{1}{3}$ - $\frac{1}{5}$	
3 Plantas	0,70	2,10	9 metros	12 metros	$\frac{1}{3}$ - $\frac{1}{5}$	

Nota: Las alturas son aproximadas, estarán dadas por el estudio de tramo.

Dentro de esta Ordenanza se determinan los usos principales, complementarios y compatibles para la ciudad de Cuenca, pero, para el presente estudio se han considerado los usos correspondientes al Centro Histórico, mismos que constan en el Anexo No. 1 de la presente ordenanza. Así, se determinan como usos principales en el área de estudio: la gestión y administración, comercio y servicios generales y vivienda; usos complementarios los correspondientes a equipamiento comunitario, comercio cotidiano de productos



Tabla N° 29: Clasificación de los usos de suelo

Clasificación de los Usos de Suelo	
Uso	Clasificación
Usos Principales	Gestión y Administración
	Comercio y Servicios Generales
	Vivienda
Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario (barrial o parroquial)
	Comercio Cotidiano de productos de Aprovechamiento al por menor
	Servicios personales y afines a la vivienda
Usos Compatibles	Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios
	Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios
	Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios
	Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor
	Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor
	Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor
	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatible con la vivienda

Fuente: Municipalidad de Cuenca (2003). Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano.
Elaboración: Propia.

de aprovisionamiento al por menor y los servicios generales y afines a la vivienda; y finalmente como usos compatibles; comercios de maquinaria liviana, de vehículos, maquinaria agrícola, de materiales de construcción, entre otros, tal como se indica en la tabla N° 29.

Además, para el presente estudio resulta relevante conocer las normas de arquitectura para edificios de vivienda detallados en el Anexo N° 11 de la presente ordenanza, en donde, se establecen los espacio y superficies mínimas. Así, se determina como unidad de vivienda a aquella que conste de al menos un dormitorio, sala de estar, baño, cocina y cuarto de servicio. Se establece como superficie mínima de vivienda un área 35 m² distribuidos de la siguiente manera:

- Dormitorio: superficie mínima de 8.10 m² y dimensiones mínimas laterales de 2.70m libres.
- Sala de estar: 7.30m², dimensiones mínimas laterales de 2.70m
- Comedor: 7.30m², dimensiones mínimas laterales de 2.70m
- Cocina: 4.50m², dimensiones laterales mínimas 1.50m
- Baños: 2.50m² de superficie útil y las dimensiones mínimas serán de 1.20 m de lado menor.
- Área de servicio: 2.25 m² la cual debe incluir obligatoriamente un área de secado.
- Área de Secado: En toda vivienda se pro-

veerá de un área de secado cuya área será como mínimo de 3m² la misma que puede estar anexa al área de servicio o fuera de ella.

Adicionalmente para un departamento de un solo ambiente, en el mismo anexo en su Art. 69 se determina una superficie mínima de 22m², distribuidos de la siguiente manera:

- Habitación 12m²
- Baño completo 2.50m²
- Cocineta 2.25m²
- Área de servicio 2.25 m²
- Área de secado 3m²

Toda la información anteriormente descrita respecto a las Ordenanzas que regulan las actuaciones en la centralidad histórica permitirá posteriormente en base al diagnóstico realizar una evaluación respecto a su cumplimiento, especialmente en lo referente al objeto de estudio, es decir, el uso residencial.

CAPÍTULO

03

DIAGNÓSTICO DEL USO VIVIEN-
DA EN EL CENTRO HISTÓRICO
DE LA CIUDAD DE CUENCA



ANTECEDENTES

A fin de conocer los motivos que propician la permanencia o el abandono de los habitantes en el núcleo central, se ha aplicado una metodología a través de encuestas a residentes, revisión de documentos bibliográficos, mapas comparativos, cuadros, gráficos y otras herramientas que permitan conocer los indicadores que dan lugar a la pérdida del uso residencial en el Área de Primer Orden.

En primera instancia, es imprescindible el análisis de la población, así como de las características y condiciones de las viviendas, este análisis permitirá conocer de manera certera la relación que los residentes tienen con el lugar en el que habitan, los aspectos positivos y negativos. Esta información es obtenida a través del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC), la Municipalidad de Cuenca y una encuesta dirigida a los residentes del área de estudio.

Los aspectos estudiados en las encuestas se derivaron de las problemáticas relacionadas a la pérdida de habitantes en los Centros Históricos expuestos en el capítulo I. Se abordarán características socio-demográficas, características de las viviendas, uso y ocupación del suelo, valoración patrimonial, la vivienda y el lugar de trabajo, relaciones vecinales, percepción de la población y proyectos de vivienda en el Centro Histórico. Todo esto con la finalidad de obtener conclusiones que permitan la formulación de estrategias a fin de frenar y revertir su pérdida demográfica.



Cálculo de la muestra

Para su determinación fue necesario conocer el tamaño de la población en el área de estudio misma que es de 8.364 habitantes, dato que se obtuvo mediante la información de población por manzana del INEC correspondientes al VII Censo de población y VI de vivienda. Con este valor, se procedió a la aplicación de métodos estadísticos, con el 95% de confiabilidad y 5% de error.

La fórmula aplicada para el cálculo es la siguiente:

$$n = \frac{N * Z^2 * P (1-P)}{e^2 (N-1) + Z^2 * p (1-p)}$$

En donde:

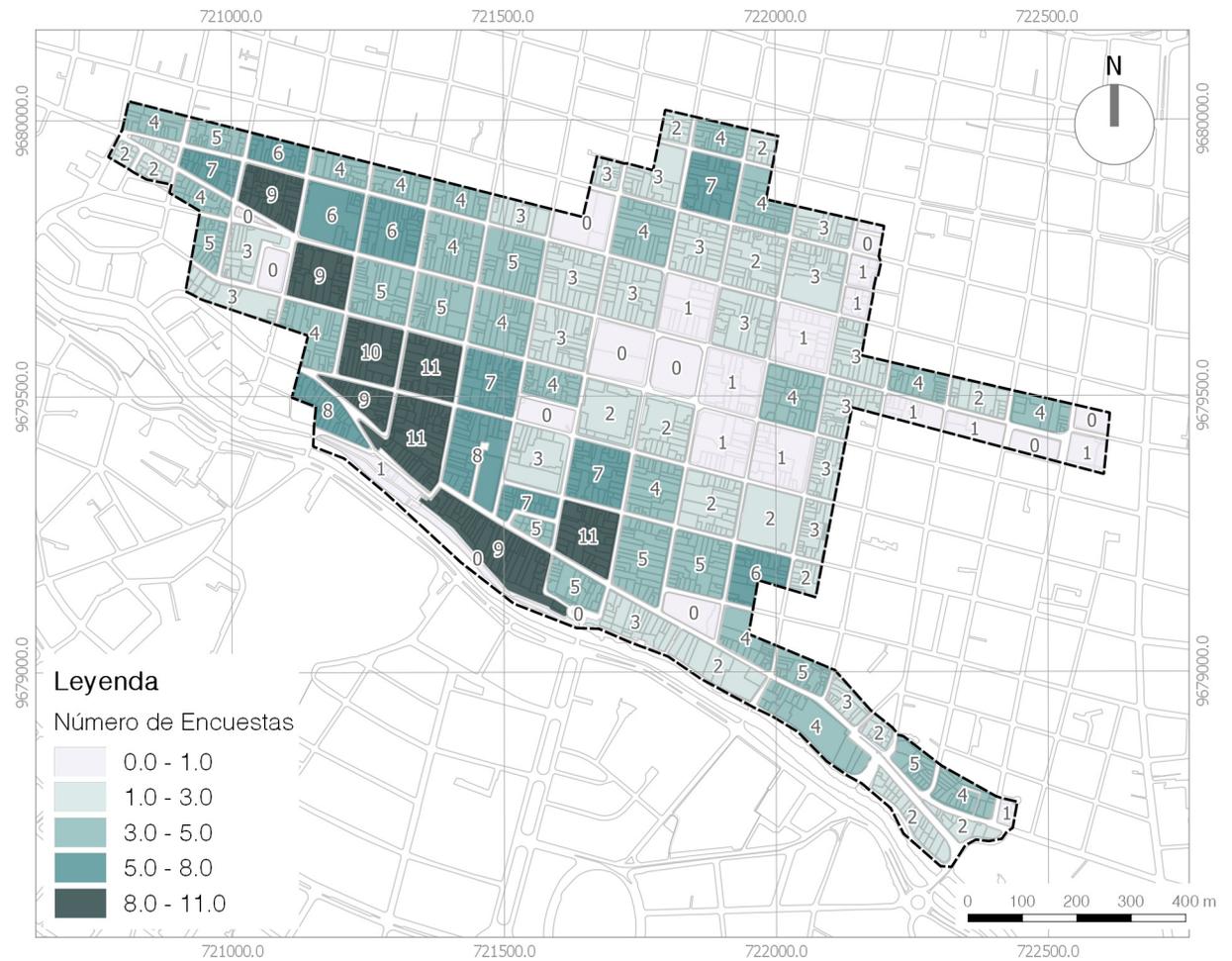
N= población
p= variable

Z= nivel de confianza
e= error estadístico

Se obtuvo una muestra de 368 encuestas en el área de estudio. Sin embargo, se hizo necesario el cálculo de encuestas por manzana a fin de que este valor se encuentre en concordancia con la población existente y su distribución. Los resultados obtenidos se muestran en el gráfico N° 45.

Otro de los aspectos a considerar son las características de la población a encuestar, misma que debían ser residentes actuales del Centro Histórico de Cuenca y ser mayores a 18 años.

Gráfico N° 45: Número de encuestas por manzana en el área de estudio.



Fuente: INEC. (2010). VII censo de población y VI de vivienda.
Elaboración: Propia.



3.1. ASPECTOS DEMOGRÁFICOS Y SOCIO-ECONÓMICOS DE LA POBLACIÓN RESIDENTE EN EL ÁREA DE ESTUDIO

Este estudio permite caracterizar la situación actual de la población que reside en la centralidad y conocer su distribución espacial en el Área de Primer Orden. El análisis de la demografía de acuerdo al diccionario de la Real Academia hace referencia al “*estudio estadístico de una colectividad humana, referido a un determinado momento o a su evolución*”. Por otra parte, el socio-económico permite caracterizar la situación económica de la población y las actividades económicas a las que se dedican. En este contexto, a continuación, se analizan:

- Densidad poblacional
- Edad y Género
- Lugar de Nacimiento, y
- Características Económicas

3.1.1 Densidad Poblacional

El análisis de la densidad poblacional permite determinar el número de habitantes por hectárea, esto con la finalidad de entender su distribución en el área de estudio. Para ello se tomó la información proporcionada por el INEC, de la cual se obtiene la densidad correspondiente para cada una de las manzanas del Área de Primer Orden, ver gráfico N° 31.

El área de menor densidad (0-63 hab/ha), sin contar la plaza central, áreas verdes, y otros espacios públicos, representa aproximadamente el 26.47%. Por otro lado, las densidades más altas son la comprendidas entre 63-122 hab/ha que represen-

ta el 30.39%. Acorde a los rangos establecidos por el Plan Especial del Centro Histórico (2010) se considera densidad baja rangos menores a 120 hab/ha, por tanto, es correcto decir que alrededor del 56% de manzanas tiene una densidad baja; el 25 % densidad media (121-200 hab/ha); y apenas el 17 % de las manzanas densidades altas (superiores a 200 hab/ha).

De acuerdo a la gráfica 3.3 se puede concluir que:

- La distribución de la población en el área de estudio no es uniforme.
- Las manzanas cercanas a la plaza central presentan la menor densidad, situación similar para la zona del Barranco.
- Las densidades más altas se encuentran en la zona norte de San Sebastián, al norte del Mercado 9 de octubre, la zona comprendida entre San Sebastián y el mercado 3 de noviembre y las manzanas cercanas al mercado 10 de agosto. De esto se puede concluir que un claro factor que influye en la distribución de la población es la ubicación de los mercados.
- Un total de 58 manzanas presentan densidades bajas.

La densidad promedio en el Área de Primer Orden es de 125 hab/ha, que en relación a los datos de 1950 correspondiente al Centro Histórico se ha reducido a la mitad. A pesar de no estar referida exactamente a la misma área, muestran una evidente pérdida de densidad.

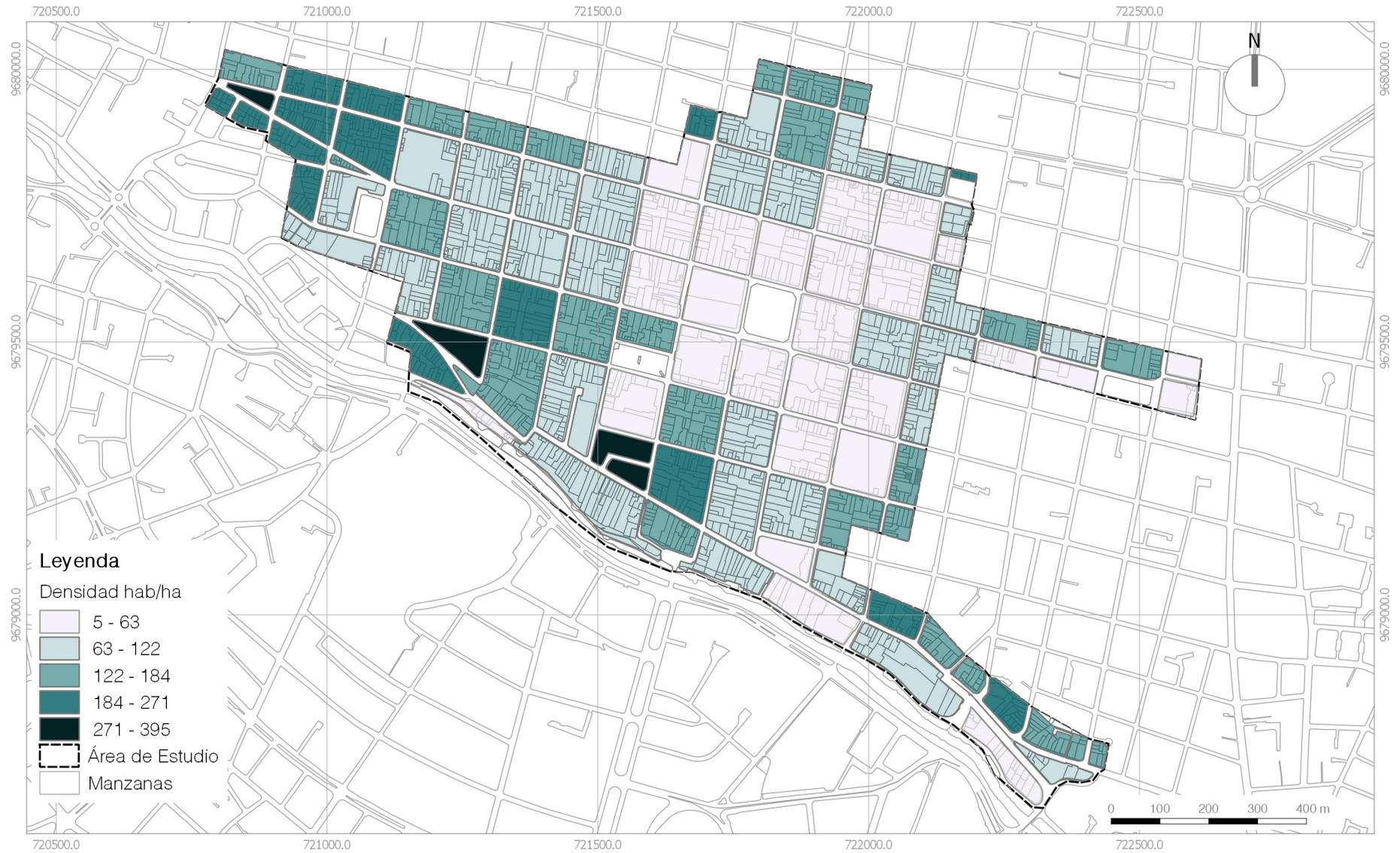
Tabla N° 30: Porcentaje y cantidad de manzanas de acuerdo a la densidad neta en el Área de Primer Orden.

Densidad Poblacional		
Rango (hab/ha)	Cantidad de Manzanas	Porcentaje
5 a 63	27	26,47%
63-122	31	30,39%
122-184	25	24,51%
184-271	15	14,71%
271-395	4	3,92%
Total	102	100,00%

Fuente: INEC. (2010). VII censo de población y VI de vivienda.
Elaboración: Propia.



Gráfico N° 46: Densidad neta por manzanas en el Área de Primer Orden.



Fuente: INEC. (2010). VII censo de población y VI de vivienda.
Elaboración: Propia.



3.1. ASPECTOS DEMOGRÁFICOS Y SOCIO-ECONÓMICOS DE LA POBLACIÓN RESIDENTE EN EL ÁREA DE ESTUDIO

3.1.2 Edad y Género

El análisis de edad permite determinar los rangos de años existentes en el Área de Primer Orden a fin de conocer los grupos de edad predominantes.

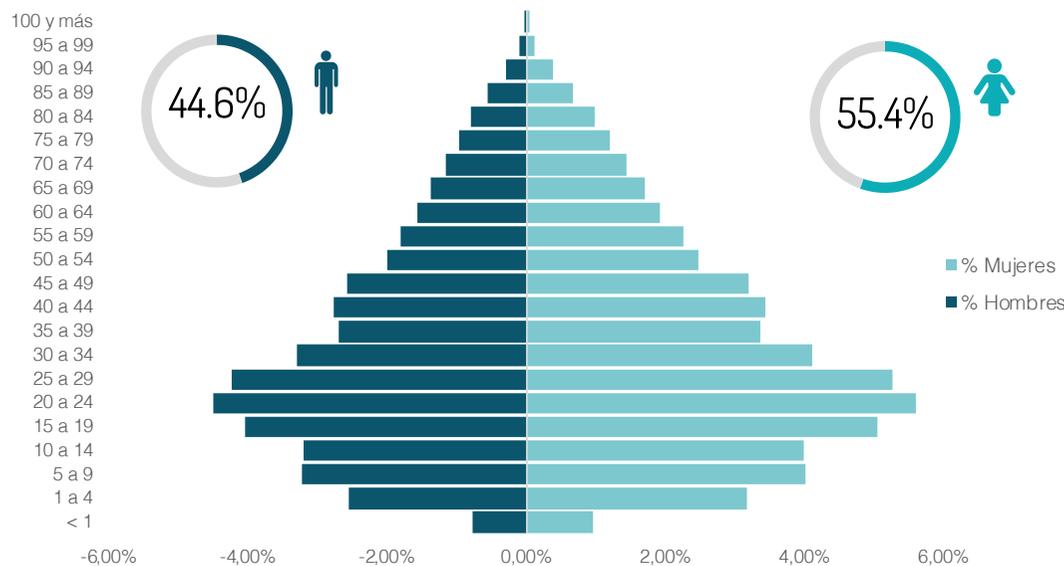
En la tabla adjunta N° 31, se muestra la distribución de la población en el área de estudio, según los rangos de edad definidos por el INEC.

De los resultados se desprende que el mayor por-

centaje, 10.12%, corresponde a una población entre los 20 a 24 años de edad, en segundo lugar, de 25 a 29 años con el 9.49%, en cambio la población de la tercera edad (65 o más) representa entre hombres y mujeres el 11.87% del total, ver gráfico N° 47. De esto se puede inferir que en el área de estudio existe un predominio de población joven que se encuentra entre los 20 a 29 años de edad.

Por otra parte, en lo correspondiente al género predomina la población femenina con el 55.4%.

Gráfico N°47. Población por rangos de Edad



Fuente: INEC. (2010). VII censo de población y VI de vivienda. Elaboración: Propia.

Tabla N° 31. Población en rangos de Edad.

Rangos de Edad	% Hombres	%Mujeres	Total	%
< 1	0,78%	0,97%	146	1,74%
1 a 4	2,56%	3,18%	480	5,74%
5 a 9	3,23%	4,02%	606	7,25%
10 a 14	3,20%	3,98%	601	7,19%
15 a 19	4,05%	5,04%	761	9,10%
20 a 24	4,51%	5,61%	847	10,12%
25 a 29	4,23%	5,26%	794	9,49%
30 a 34	3,30%	4,11%	620	7,41%
35 a 39	2,71%	3,37%	508	6,07%
40 a 44	2,76%	3,43%	518	6,19%
45 a 49	2,58%	3,20%	483	5,78%
50 a 54	1,99%	2,48%	374	4,47%
55 a 59	1,81%	2,26%	340	4,07%
60 a 64	1,56%	1,93%	292	3,49%
65 a 69	1,38%	1,71%	259	3,09%
70 a 74	1,17%	1,45%	219	2,62%
75 a 79	0,97%	1,21%	182	2,18%
80 a 84	0,80%	0,99%	150	1,79%
85 a 89	0,55%	0,68%	103	1,24%
90 a 94	0,30%	0,37%	56	0,67%
95 a 99	0,10%	0,12%	19	0,22%
100 y más	0,03%	0,04%	6	0,07%
TOTAL			8364	100

Fuente: INEC. (2010). VII censo de población y VI de vivienda. Elaboración: Propia.



3.1.3 Lugar de Nacimiento

Este indicador permitirá conocer la cantidad de personas originarias de la centralidad histórica y la proveniente de otros sectores, ciudades o países, a fin de conocer la dinámica de la población, es decir, identificar que grupos son los que muestran interés por vivir en el Centro Histórico de Cuenca.

Como se puede observar en la gráfica N° 48, el 44.57% corresponde a personas originarias del Centro Histórico, es decir, el mayor porcentaje. Muy cerca, quedan las personas nacidas en otros sectores y otras provincias con el 25.54% y 23.64% respectivamente.

Es importante mencionar la cantidad de extranjeros que residen actualmente en la centralidad, ya que el valor alcanza los 6.25% y que lo conforman personas provenientes de países como: Estados Unidos, Perú, Venezuela, entre otros.

Se puede acotar entonces que más de la mitad de personas encuestadas no son originarias del centro, es decir, gran parte de los residentes nativos han sido reemplazados por personas provenientes de otros sectores, provincias y países, quienes han hecho de la centralidad su lugar de residencia debido a los beneficios que ofrece, por ser el núcleo de la ciudad.

3.1.4 Tiempo que Reside en el Centro Histórico

Los resultados muestran que el 56.56% de los casos corresponde a personas que han vivido por más de 20 años en el Centro Histórico, (valor incluye a las personas que han habitado toda su vida en esta zona) es decir, más de la mitad del total. El porcentaje restante se encuentra distribuido entre las personas que han residido entre 6-20 años con el 20.49%, entre 1-5 años con el 16.39% y menos de un año con el 6.56%, tal como se muestra en el gráfico N° 49.

De los resultados se puede concluir que la mayoría de personas encuestadas han residido toda su vida o gran parte de ella en la centralidad, mientras que la otra mitad ha vivido poco tiempo en ésta, es decir, se evidencia un cambio de población residente en el Área de Primer Orden.

Por otra parte, es importante reafirmar los resultados obtenidos en base a la información del último Censo de Población y Vivienda, gráfico N° 50, en donde se tiene que el 78.16% de personas residían en el año 2005 en la Ciudad de Cuenca, el 9.27% pertenecía a otro lugar del país y el 5.10% correspondía a personas extranjeras. Los resultados obtenidos reafirman la salida de la población residente y el incremento de personas ajenas a la centralidad histórica.

Gráfico N° 48: Lugar de Nacimiento de los residentes del Área de Primer Orden.

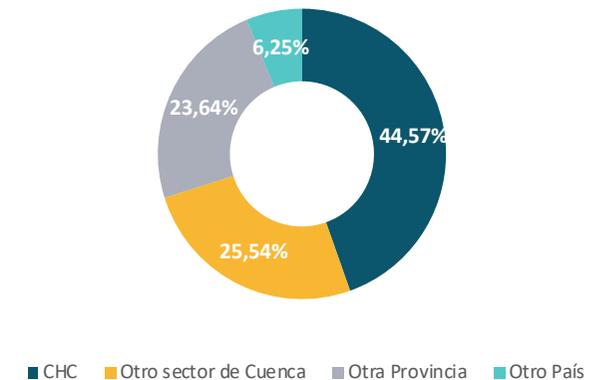
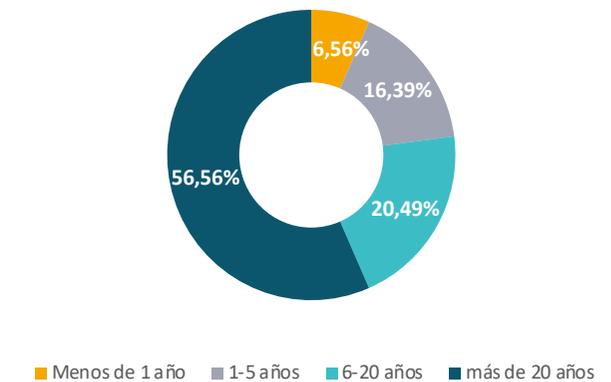


Gráfico N° 49: Tiempo de residencia de los pobladores del Área de Primer Orden.



Fuente: Grupo de tesis. (2018). Encuesta a residentes.
Elaboración: Propia.



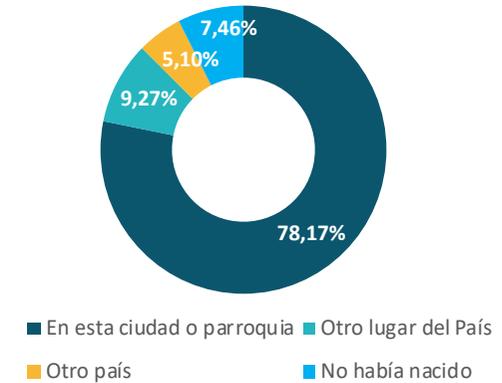
3.1.5 Características económicas de la Población

En primera instancia se debe indicar que el análisis comprende la población de 15 años o más, de acuerdo a lo establecido por el INEC, dentro de este rango se considera como población económicamente activa a las personas que trabajan al menos una hora a la semana, o que se encuentran disponibles para trabajar o buscan empleo.

Así también, se tiene la población económicamente inactiva incluye personas desempleadas o que no buscan empleo. Dentro de esta categoría se encuentran: estudiantes, amas de casa, jubilados, rentistas, entre otros (INEC,2018).

Según los datos del INEC correspondientes al año 2010, ver gráfico N° 51, la población económicamente activa en el Área de Primer Orden alcanza un 66.5%, en tanto que la inactiva representa el 33.5%, en efecto y de acuerdo a los datos obtenidos esta zona evidencia un alto índice de actividad laboral.

Gráfico N° 50: Lugar de residencia hace 5 años.



Fuente: INEC. (2010). VII censo de población y VI de vivienda.
Elaboración: Propia.

Gráfico N° 51: Población económicamente activa e inactiva



Fuente: INEC. (2010). VII censo de población y VI de vivienda.
Elaboración: Propia.



- Tipo de Actividad de la Población

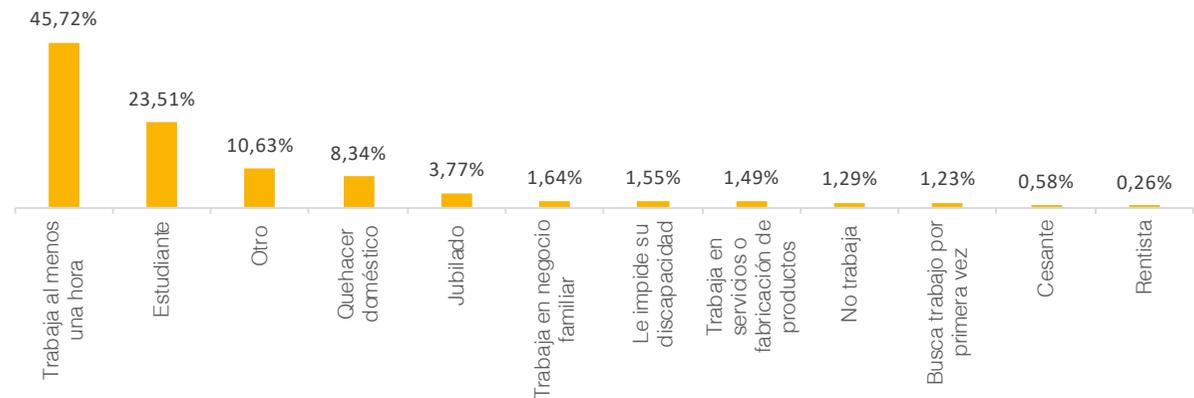
El Centro Histórico de Cuenca es un centro vivo y dinámico en el que se desarrollan actividades vinculadas al comercio, producción y servicios. De acuerdo a la información del INEC, se ha clasificado las actividades que se realizan en 13 tipos: trabaja al menos una hora, no trabaja, trabaja en servicios o fabricación de productos, trabaja en negocio familiar, cesante, busca trabajo por primera vez, rentista, jubilado, estudiante, quehacer doméstico, entre otros.

Las personas que trabajan al menos una hora representan la mayoría de la población con el 45.72%, seguidos de estudiantes con el 23.51% y las personas que se dedican a los quehaceres domésticos con el 8.34%, ver gráfico N° 52.

Por otra parte, el levantamiento de información también demostró que la mayoría de personas se dedican a la actividad comercial (33.33%), tras estas se encuentran las amas de casa, los jubilados y los comerciantes, que representan el 16%, 11% y 11% respectivamente (gráfico N° 53).

De los datos anteriores se puede concluir que la actividad predominante a la que se dedican los residentes es la comercial debido a las oportunidades que presenta la centralidad al atraer diariamente gran cantidad de turistas y población de la ciudad, seguida de estudiantes al constituirse una zona que concentra gran cantidad de escuelas, colegios y entidades de educación superior, amas de casa y jubilados.

Gráfico N° 52: Tipo de Actividad de la Población del Área de Primer Orden.



Fuente: INEC. (2010). VII censo de población y VI de vivienda.
Elaboración: Propia.

Gráfico N° 53: Actividades de la Población del Área de Primer Orden según encuesta



Fuente: Grupo de tesis. (2018). Encuesta a residentes.
Elaboración: Propia.



3.1.6 Tamaño de las familias

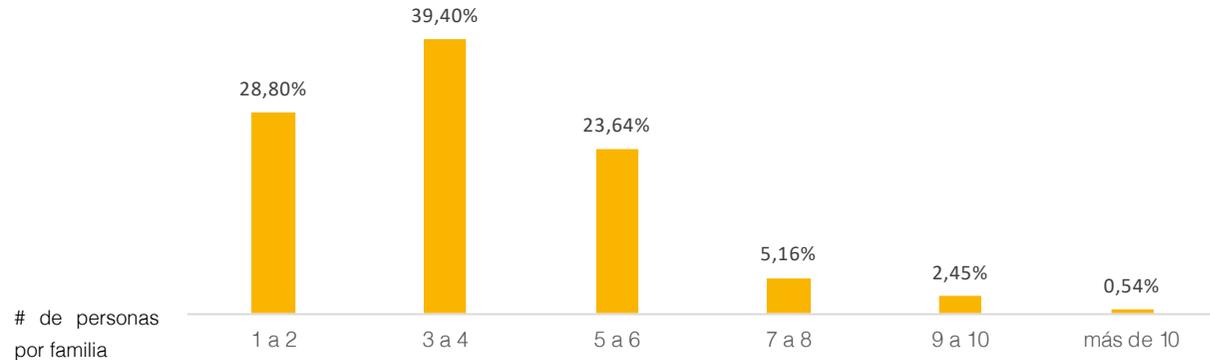
El análisis del tamaño de las familias permite determinar la cantidad de personas que residen en la unidad familiar, a fin de determinar el rango predominante.

Los datos obtenidos a partir de la encuesta reflejan que predominan las familias conformadas por 3 a 4 miembros en un 39.40%, seguidos por el grupo de 1 a 2 miembros con el 28.80%; por lo tanto, se puede deducir que el promedio de personas por familia promedio en el área de estudio es de 3.72 miembros (gráfico N° 54).

Los resultados se encuentran en concordancia con la información del último censo de población y vivienda del 2010 realizado por el INEC, de donde se obtiene que el rango predominante es el de 1 a 2 miembros con el 44.96%, y de 3 a 4 miembros con el 35.90%, con una composición familiar de 3.73 miembros por familia a nivel cantonal (gráfico N° 55).

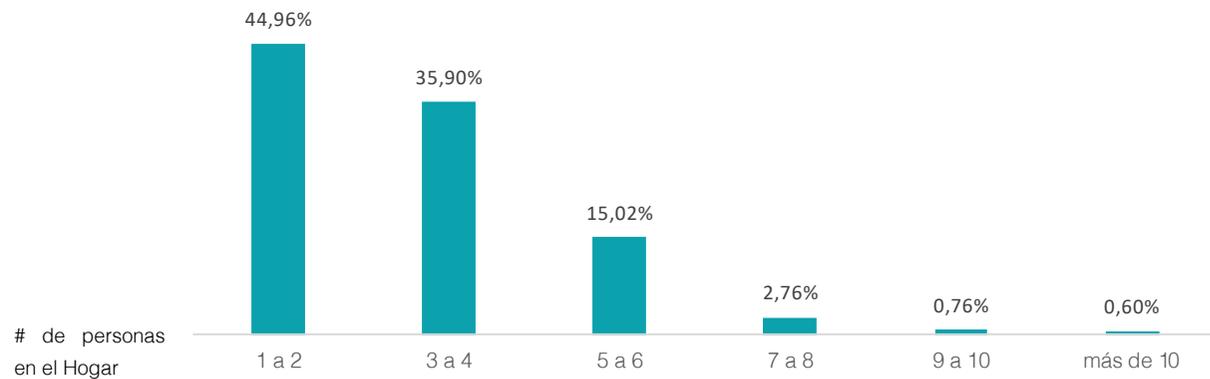
Tanto los datos de la encuesta como del último censo concuerdan como los dos grupos predominantes en el área de estudio los conformados por 1 a 2 miembros y 3 a 4. De esto se desprende que la composición familiar predominante en el área de estudio es de 1 a 4 miembros.

Gráfico N° 54: Número de Personas en la Unidad Familiar en el Área de Primer Orden según la encuesta.



Fuente: Grupo de tesis. (2018). Encuesta a residentes.
Elaboración: Propia.

Gráfico N° 55: Total de Personas en el Hogar



Fuente: INEC. (2010). VII censo de población y VI de vivienda.
Elaboración: Propia.



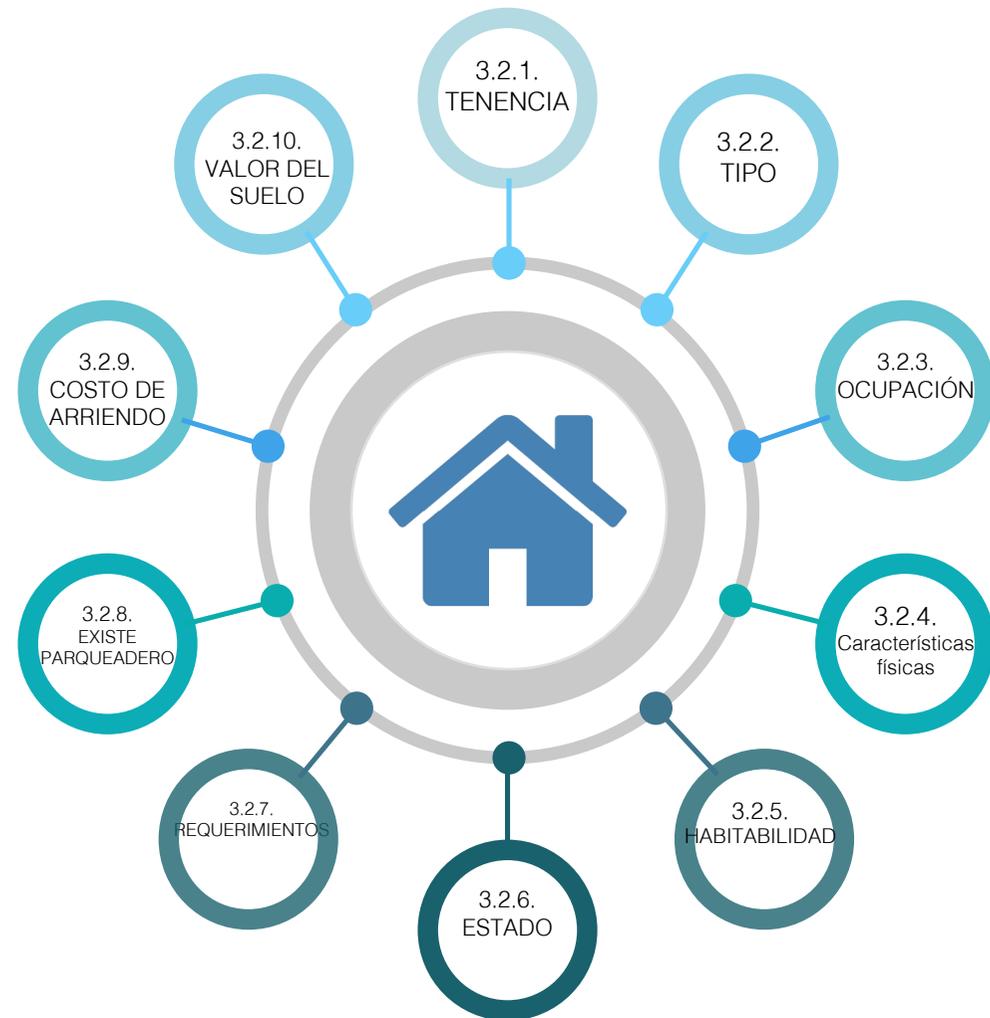
3.2. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS

Se entiende como unidad de vivienda al “*reciento de alojamiento estructuralmente separado y con entrada independiente, dispuesto para ser habitado por una persona o grupo de personas. También se considera como vivienda, espacios móviles y locales improvisados para vivir, que se hallen habitados al momento de ser visitados*” (INEC,2006).

La situación y características de las edificaciones destinadas al uso residencial en el Área de Primer Orden, constituyen un tema fundamental, considerando que es el uso vivienda el que mantiene al Centro Histórico como un espacio vivo, dinámico y seguro. La pérdida de los habitantes del núcleo central es un tema relacionado directamente a las condiciones y características de las viviendas en que habitan, de ahí la importancia en su comprensión y análisis.

A continuación, se abordan aspectos como: tenencia de la vivienda, tipo de vivienda, estado, valor patrimonial, requerimientos, costo de arriendo, valor del suelo, condiciones de la vivienda, entre otros (gráfico N° 56), que permitirán conocer la situación actual que presentan los inmuebles del área de estudio y que será parte fundamental para el planteamiento de estrategias que permitan revertir la pérdida de residentes en esta zona.

Gráfico N° 56: Características de las viviendas.



Fuente: Propia
Elaboración: Propia.



3.2.1 Tenencia de la Vivienda

La tenencia permite determinar “*las formas de posesión de las personas que habitan las viviendas y calcular indicadores de las mismas*” (INEC). Uno de los aspectos fundamentales para conocer el déficit de vivienda en el Área de Primer Orden es el de tenencia, pues permite conocer la cantidad de personas que son propietarios de la mismas.

En base a los datos obtenidos del INEC, se determina que la mayor parte de viviendas existentes en el área de estudio se encuentran habitadas por personas en condición de “arrendamiento”, valor que representa el 62.12% del

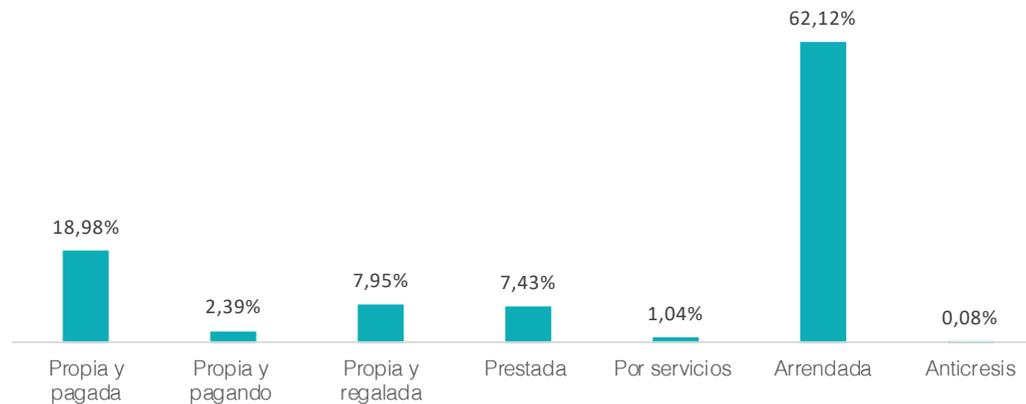
total, seguida de la categoría “propia y pagada” con el 18.98%, siendo los tipos de tenencia predominantes (gráfico N° 57).

Por otra parte, en base a la encuesta realizada la tenencia predominante continúa siendo la “arrendada” con el 48.64%, seguida de propia con el 47.01%, gráfico N° 58. Es importante mencionar el aumento de las viviendas propias en relación al INEC pues, durante la aplicación de la encuesta, las personas que generalmente están en sus viviendas durante todo el día suelen ser los propietarios de las mismas, valor que incluye a las personas jubiladas o amas de

casa. Consecuentemente, los resultados muestran que debido a que la mayor cantidad de personas que viven en la centralidad histórica se encuentran en condición de arrendatarios, se ven limitados en la toma de decisiones respecto a cambios o mejoras en las diferentes edificaciones de vivienda.

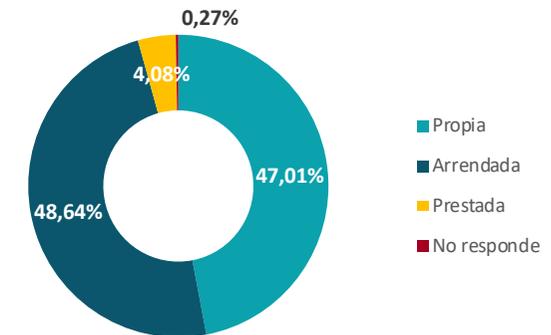
Por ello, es importante plantear alternativas enfocadas a este grupo de residentes, que si bien, no tienen los recursos económicos para adquirir vivienda en el área central de la ciudad constituyen un grupo importante que debe considerarse en la toma de decisiones.

Gráfico N° 57: Tenencia de la Vivienda en el Área de Primer Orden según datos del INEC.



Fuente: INEC. (2010). VII censo de población y VI de vivienda.
Elaboración: Propia.

Gráfico N° 58: Tenencia de la Vivienda en el Área de Primer Orden según Encuesta



Fuente: Grupo de tesis. (2018). Encuesta a residentes.
Elaboración: Propia.



3.2.2 Tipo de Vivienda

Este análisis permite conocer los tipos de viviendas en las que habita la población a fin de diferenciar la cantidad de residencias destinadas a la vivienda particular y colectiva. El análisis se hace de acuerdo a la información y clasificación establecida por el INEC correspondiente al año 2010 en las que se encuentran las siguientes categorías: casa o villa, departamento en casa de inquilinato, cuarto en casa de inquilinato, mediagua y las demás correspondientes al gráfico N° 59.

Como se puede observar en el gráfico N° 59 el tipo de vivienda “casa o villa” es el más frecuente en el área de estudio abarcando 45 % del total,

seguido del tipo “departamento en casa o edificio” con el 36%, valores que responden a los datos del último censo de población y vivienda.

Los resultados muestran que la tipología predominante en el área de estudio es la “casa o villa” que, en comparación a los resultados anteriores de tenencia de vivienda, reflejan que más de la mitad de personas del núcleo central son arrendatarias.

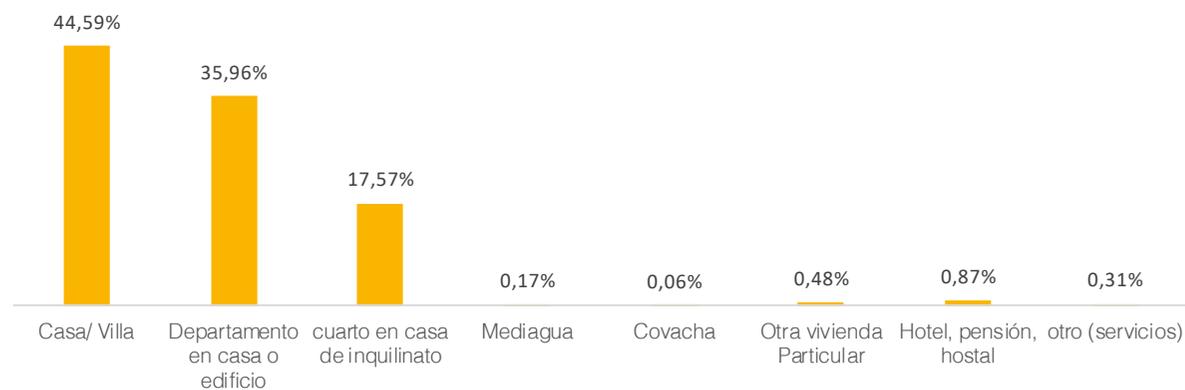
Esto quiere decir, que muchas de las casas o villas existentes en esta zona han sido readequadas por parte de sus propietarios para destinarlas a arrendamiento, debido principalmente a que representa una actividad más lucrativa.

3.2.3 Condición de Ocupación de la Vivienda

La condición de ocupación permite determinar las viviendas ocupadas y desocupadas en el área de estudio. Se debe considerar que el INEC establece como viviendas desocupadas a aquellas que al momento de realizarse la encuesta se encuentran vacías, pero están listas para ser habitadas.

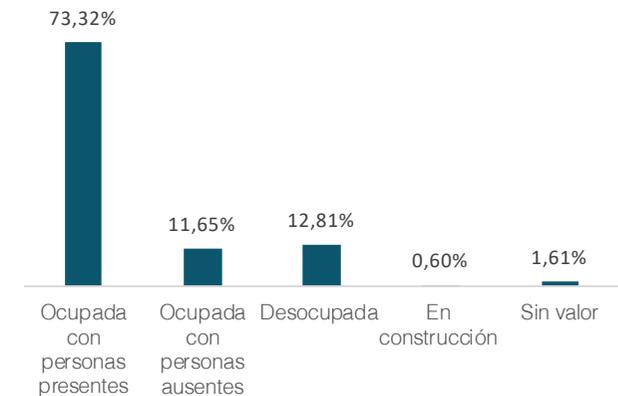
Según los datos obtenidos, se determina que el 73.32% de viviendas se encuentran “ocupadas con personas presentes”, seguido de “desocupadas” con el 12.81%, siendo estas últimas las que se encuentran en desuso, gráfico N° 60.

Gráfico N° 59: Tipos de Viviendas en el Área de Primer Orden, según datos del INEC



Fuente: INEC. (2010). VII censo de población y VI de vivienda. Elaboración: Propia.

Gráfico N° 60. Condición de Ocupación de la Vivienda



Fuente: INEC. (2010). VII censo de población y VI de vivienda. Elaboración: Propia.

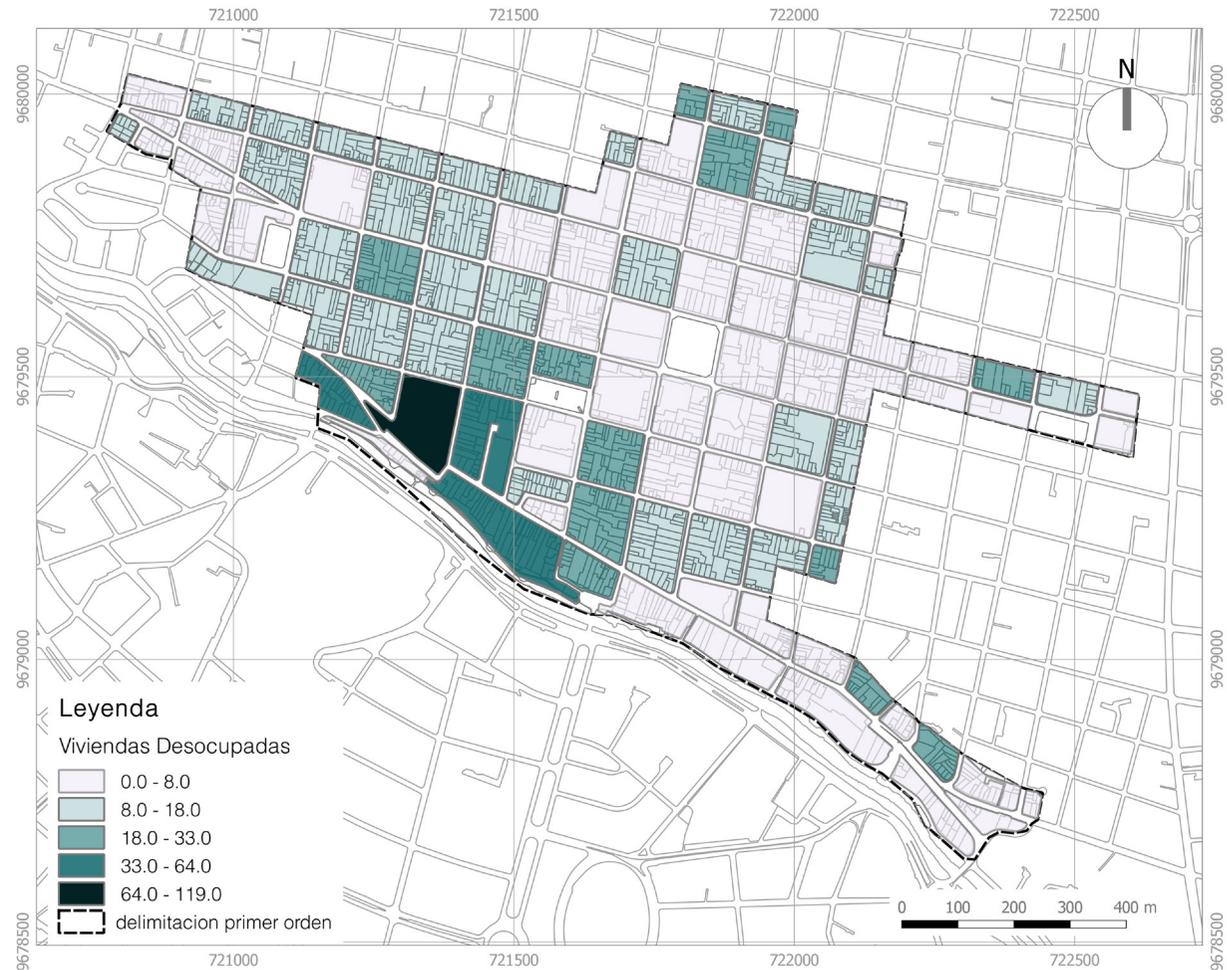


En base a los datos obtenidos referentes a la condición de ocupación de la vivienda es pertinente analizar la ubicación de aquellas desocupadas, pues se constituyen sitios estratégicos para incentivar el uso residencial. De acuerdo al gráfico N° 61 la mayoría de viviendas desocupadas se localizan cercanas al mercado 10 de Agosto.

Sin embargo, se debe aclarar que la cantidad de viviendas desocupadas también se encuentra en función del número de viviendas por manzana, así las manzanas cercanas al Parque Calderón en donde de acuerdo al mapa de usos de suelo (Gráfico N° 80) presentan menor cantidad de viviendas en relación a las manzanas de la parte Este de la zona de estudio (San Sebastián, Mercado 10 de Agosto).

Además, la información mostrada en el gráfico N° 61 corresponde al último censo de población y vivienda realizado por el INEC en el año 2010, por ello, es de vital importancia corroborar dicha información y actualizarla en base al levantamiento de usos de suelo realizado por el grupo de tesis mostrado más adelante en el gráfico N° 87.

Gráfico N° 61: Total de personas en la vivienda según datos del INEC.



Fuente: INEC. (2010). VII censo de población y VI de vivienda.
Elaboración: Propia.



3.2.4 Características Físicas de las Viviendas

Conocer las características físicas de las viviendas permite dar pautas que guíen la ejecución de proyectos nuevos desarrollados en el Centro Histórico a fin que se respete el entorno preexistente y consideren los materiales predominantes y característicos de la zona. A su vez, al existir inmuebles con cubiertas, paredes y pisos en estado de deterioro influye negativamente en la calidad de vida de los residentes y se constituye en un punto de atención de los elementos que necesitan ser intervenidos con mayor urgencia.

Con respecto a este tema se cuenta con información del último censo de población y vivienda del año 2010, en donde se analiza los materiales usados y su estado en los elementos más destacados de las viviendas, que son: techo, cubierta y piso.

a. Cubiertas:

El material predominante utilizado en las cubiertas es la “teja” con el 54.73%, luego con un menor porcentaje se encuentra el “asbesto” con el 20.49% y “hormigón” con el 14.03%, ver tabla N° 32. En cuanto a las condiciones en las que se encuentran estos materiales tenemos que el 49.60% se encuentra en buen estado, contrariamente a lo que sucede con más del 50 % se encuentran en estado regular o malo (gráfico N° 62).

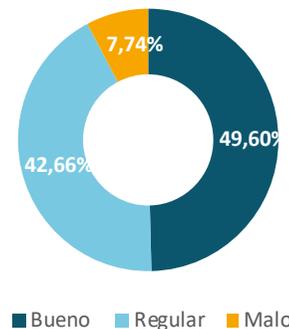
b. Paredes:

La mayoría de viviendas emplean el “ladrillo o bloque” para las mamposterías, porcentaje que repre-

Tabla N° 32. Material Predominante del Techo de las viviendas del Área de Primer Orden.

Material predominante del Techo o Cubierta de la Vivienda	
Tipo	Porcentaje
Hormigón	14,03%
Asbesto (Eternit)	20,49%
Zinc	10,39%
Teja	54,73%
Otros	0,37%
Total	100,00%

Gráfico N° 62: Estado de las cubiertas de las viviendas.

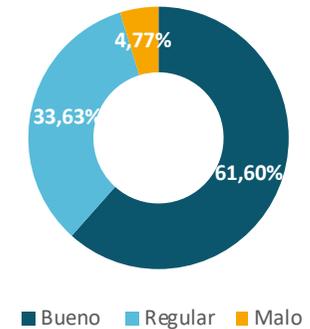


Fuente: INEC. (2010). VII censo de población y VI de vivienda. Elaboración: Propia.

Tabla N° 33. Material Predominante de las Paredes de las viviendas del Área de Primer Orden.

Material Predominante de las Paredes exteriores de la Vivienda	
Tipo	Porcentaje
Hormigón	6,52%
Ladrillo o bloque	55,34%
Adobe o Tapia	35,94%
Caña revestida o Bahareque	1,47%
Madera	0,51%
Otro	0,23%
Total	100,00%

Gráfico N° 63: Estado de las paredes de las viviendas.



Fuente: INEC. (2010). VII censo de población y VI de vivienda. Elaboración: Propia.



senta el 55.34% del total, seguida de “adobe o tapia” con el 35.94%, siendo los tipos de materiales más frecuentes en las construcciones del Área al existir poca incidencia del resto de materiales como hormigón, caña y madera, tabla N° 33.

Respecto al estado de las paredes el 61.60 % se encuentran en buen estado, seguido del 33.63% que se encuentra en estado regular, gráfico N° 63.

c. Pisos:

El material que predomina es el perteneciente a la categoría “duela, parquet, tablón o piso flotante” con el 42.31%, seguido de “tabla sin tratar” y “cerámica, baldosa o mármol” con el 28.72% y 23.59%. Tal como se muestra en el gráfico N° 64 el 61.46 % de los pisos se encuentra en buen estado, en tanto que el 48.54% en estado regular o malo, ver tabla N° 34.

Del análisis podemos concluir que los materiales predominantes en las edificaciones del Área de Primer Orden son: para cubiertas la “teja”, para paredes el “ladrillo o bloque”, y para pisos la “duela, parquet, tablón o piso flotante”.

Vale la pena señalar que en la mayoría de los casos un elevado porcentaje (alrededor del 50%) de los materiales, tanto en pisos, cubiertas y paredes, se encuentran en estado “regular” o “malo”, lo que que influye de manera negativa en las condiciones de habitabilidad y confort de los residentes y que además permite conocer a grandes rasgos el estado de las edificaciones en el área de estudio.

3.2.5 Condiciones de Habitabilidad

Al hablar de la pérdida del uso residencial en la centralidad histórica, no solo se hace referencia a la cantidad de espacios destinados a vivienda, sino también a las condiciones y características que presentan las mismas para brindar mejores niveles de habitabilidad a los usuarios.

Para entender esta situación resulta necesario el análisis de hacinamiento por número de dormitorios y cuartos en los diferentes inmuebles, así como la disponibilidad de equipos sanitarios básicos como el servicio higiénico y la ducha.

a. Déficit por Número de Dormitorios

La existencia de hacinamiento por déficit de dormitorios de acuerdo al INEC se determina cuando existen más de tres personas por dormitorio en las diferentes viviendas. En el gráfico N° 65 se muestra que el 63.66% de viviendas en el área de estudio no presentan condiciones de hacinamiento, contrariamente a lo que pasa con el 6.09% que si presenta esta condición.

b. Déficit por Número de Cuartos

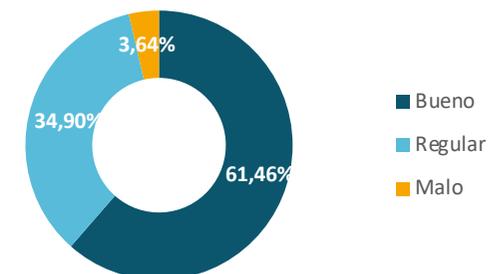
Se determina hacinamiento por número de cuartos de acuerdo al INEC cuando existen más de 4 personas que residen en la misma habitación. Según el gráfico N° 67 el hacinamiento por déficit de cuartos representa el 4.04% del total de hogares,

Tabla N° 34. Material Predominante del Piso de las viviendas del Área de Primer Orden.

Material predominante del piso de la Vivienda	
Tipo	Porcentaje
Duela, parquet, tablón o piso flotante	42,31%
Tabla sin tratar	28,72%
Cerámica, baldosa o mármol	23,59%
Ladrillo o cemento	4,76%
Otros materiales	0,39%
Tierra	0,22%
Total	100,00%

Fuente: INEC. (2010). VII censo de población y VI de vivienda.
Elaboración: Propia.

Gráfico N° 64: Estado de los pisos de las viviendas.



Fuente: INEC. (2010). VII censo de población y VI de vivienda.
Elaboración: Propia.



mientras que el 95.96% se encuentran habitadas por hasta tres personas por cuarto, lo que indica que prácticamente no existe hacinamiento por déficit de cuartos en el área de estudio.

c. Disponibilidad de Servicio Higiénico

Uno de los aspectos que influyen en las condiciones de habitabilidad de los residentes es la disponibilidad de servicio higiénico, y si éste es de uso exclusivo o compartido. Al respecto, se obtuvo que el 79.73% de hogares disponen de este servicio de manera exclusiva, mientras que el 20.19% lo comparte con varios hogares porcentaje que se encuentran en condiciones de habitabilidad inadecuadas, gráfico N° 66.

d. Disponibilidad de Ducha

Otro de los aspectos que influye en el confort y propicia a desarrollar mejores condiciones de vida, es la disponibilidad de ducha. En el área de estudio el 76.82% disponen de este equipo sanitario de uso exclusivo, y el 20.27% la comparten con varios hogares, gráfico N° 68.

Si se compara con la disponibilidad de servicio higiénico, hay un mayor porcentaje, 2.91%, de viviendas que no cuentan con ducha, situación que evidencia deficientes niveles de habitabilidad para este grupo de personas.

Gráfico N° 65: Número de personas por dormitorio

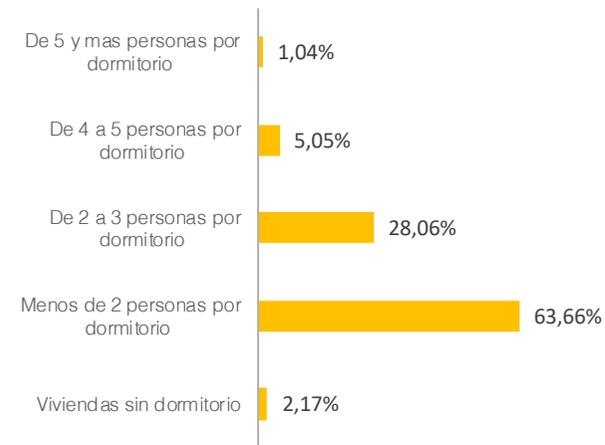
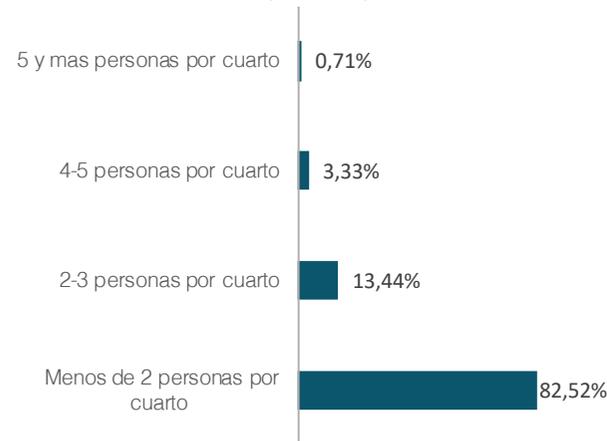


Gráfico N° 67: Número de personas por cuarto.

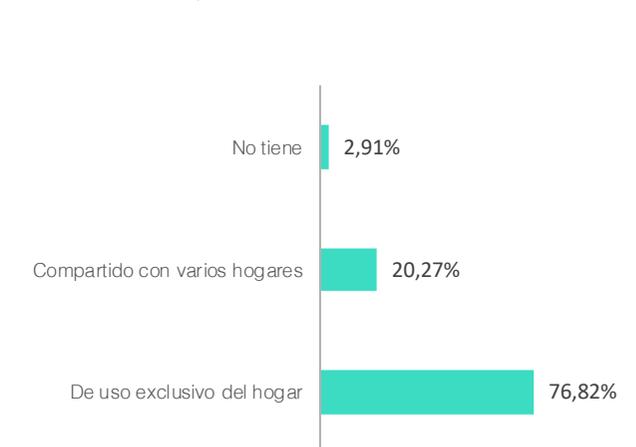


Fuente: INEC. (2010). VII censo de población y VI de vivienda.
Elaboración: Propia.

Gráfico N° 66: Disponibilidad de Servicio Higiénico.



Gráfico N° 68: Disponibilidad de Ducha.



Fuente: INEC. (2010). VII censo de población y VI de vivienda.
Elaboración: Propia.



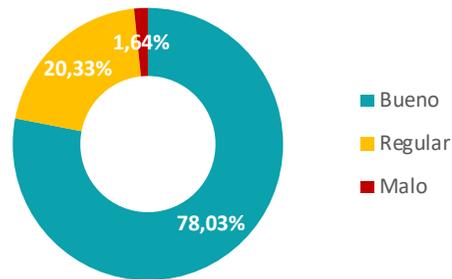
3.2.6 Estado de las Edificaciones

Las edificaciones en estado precario y regular, constituyen los principales inmuebles que deben ser intervenidos a fin de preservar su valor histórico, evitar su irremediable pérdida y de mejorar las condiciones de habitabilidad de las personas que residen en estos espacios.

Para la evaluación del estado de las edificaciones se consieró las definiciones establecidas por el INEC, que son:

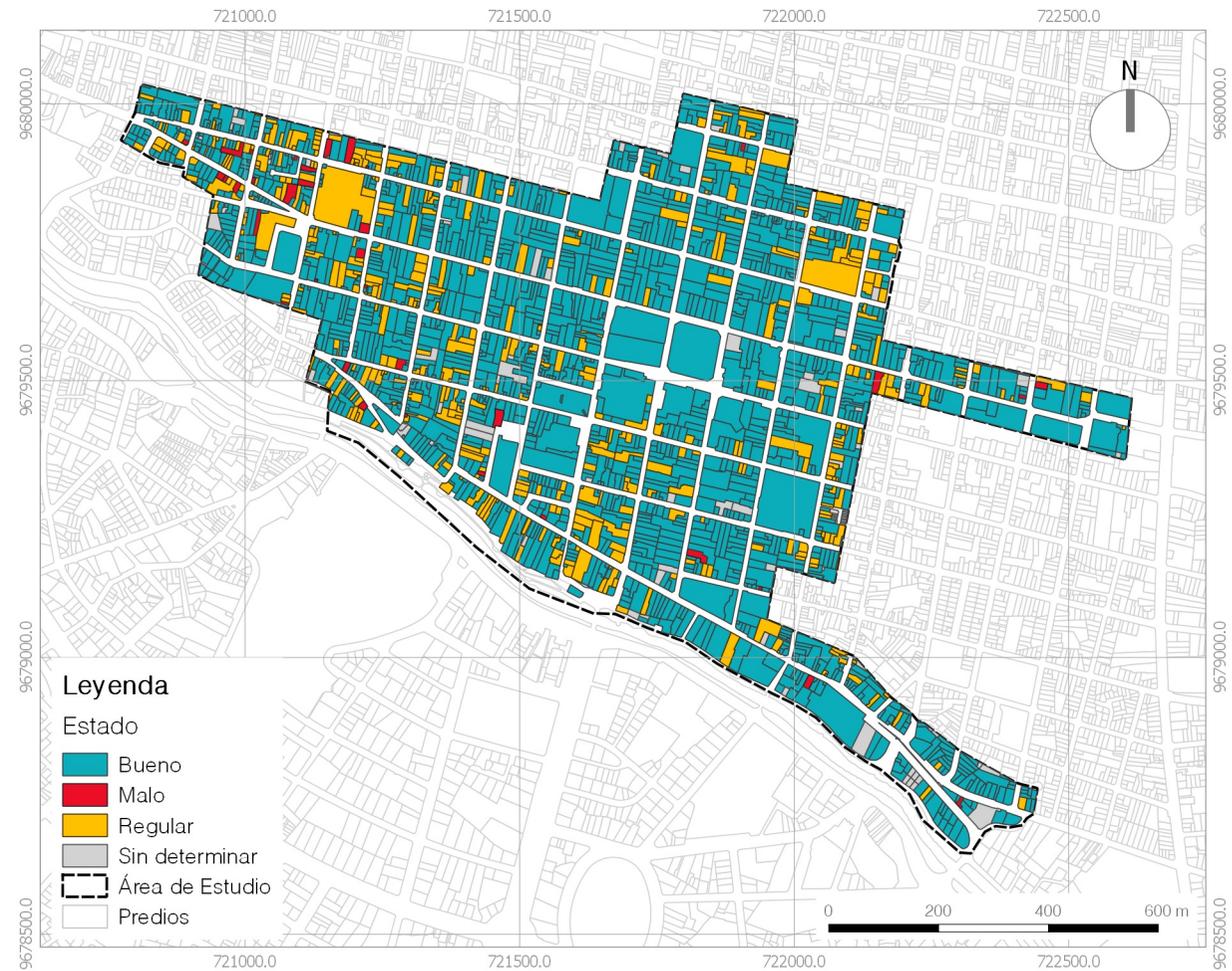
- Bueno: *“Cuando los materiales no presenten ningún deterioro tal como grietas, huecos, hundimientos, etc., ni fallas estructurales.*
- Regular: *Cuando los materiales presentan algún deterioro o defecto estructural, que requiere alguna reparación (tablas dañadas, ladrillos*

Gráfico N° 69: Estado de las edificaciones en el Área de Primer Orden



Fuente: Grupo de Tesis. (2018). Levantamiento Usos de Suelo en el Área de Primer Orden)
Elaboración: Propia.

Gráfico N° 70: Estado de las Edificaciones en el Área de Primer Orden



Fuente: Grupo de Tesis. (2018). Levantamiento Usos de Suelo en el Área de Primer Orden)
Elaboración: Propia.



faltantes, pequeñas grietas, etc.). Sin embargo, esto no constituye un peligro inminente para los residentes de la vivienda.

- *Malo: Cuando los materiales presentan mucho deterioro o daño estructural que requiere de una sustitución parcial o total de las áreas afectadas, lo cual constituye un peligro inminente para los habitantes de la vivienda, pues los deja a merced de la lluvia, el viento, derrumbes u otros posibles percances que atentan contra su bienestar” (INEC, 2013, pág. 51).*

Se clasificaron a las edificaciones mediante una evaluación en su conjunto, determinando que el 78% se encuentran en buen estado, mientras el 22% en estado regular y malo. La distribución de las edificaciones en el área de estudio se muestra en el gráfico N° 70, en donde se puede evidenciar que gran cantidad de inmuebles en estado de deterioro se localizan al norte de la plaza de San Sebastián. Algunos de los inmuebles pertenecientes a cada categoría (bueno, regular, malo) se muestran en las fotografías N° 19, 20, 21 y 22, donde se puede evidenciar las características anteriormente mencionadas. En base a la valoración se debe considerar aquellas edificaciones que se encuentran dentro de éste último rango, pues requieren de una pronta intervención que permita la preservación del patrimonio.

Cabe aclarar que existe una cantidad de predios cuyas edificaciones no se encuentran en ningún estado, pues corresponden a edificaciones en construcción, remodelación o predios vacíos.



Fotografía N° 19. (2018). Edificación del Centro Histórico de Cuenca en Buen Estado. Fuente: Propia



Fotografía N° 20. (2018). Edificación del Centro Histórico de Cuenca en Buen Estado. Fuente: Propia



Fotografía N° 21. (2018). Edificación del Centro Histórico de Cuenca en estado regular. Fuente: Propia



Fotografía N° 22. (2018). Edificación del Centro Histórico de Cuenca en mal estado. Fuente: Propia



3.2.7 Requerimientos en las Viviendas

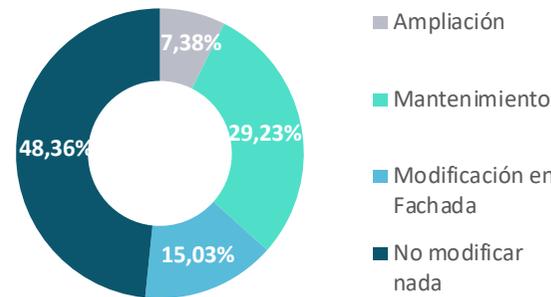
Los requerimientos en los inmuebles permiten conocer el grado de satisfacción que tienen los usuarios respecto a las infraestructuras en las que habitan. Para este apartado es importante analizar los resultados obtenidos en su conjunto, como para los residentes en condición de arrendamiento y para aquellos cuya vivienda es propia, pues permite evidenciar si la tenencia es un factor que influye en las acciones requeridas en los inmuebles.

Mediante la encuesta, se determinó que para el total de encuestados el 48.36% de residentes “no desean modificar nada”; seguido de quienes desean realizar “mantenimiento” con el 29.23% y ampliación con el 7.38%. Además, en base a los gráficos N° 72 y 73 correspondientes a los requerimientos para las viviendas propias y arrendadas, respectivamente, se puede evidenciar que cuando las viviendas son propias se muestra mayor interés por realizar intervenciones ya sean de “ampliación”, “mantenimiento” o “modificación en fachada” con el 56.65%, mientras que cuando las viviendas son arrendadas este porcentaje disminuye a el 46.93%, esto, debido a que como lo expresaron los propios residentes no pueden realizar intervenciones en un bien que no es propio.

De la gráfica N° 71 podemos inferir que la mayoría de los encuestados, 51.64%, requieren diver-

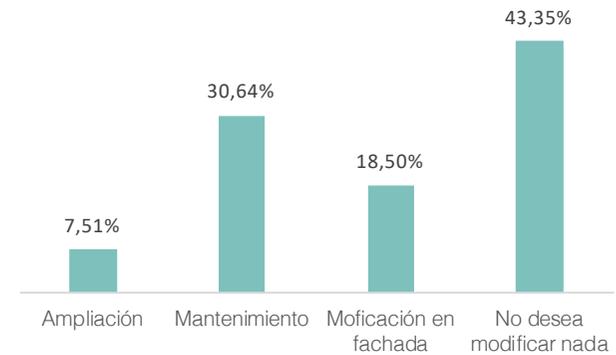
sas acciones en sus viviendas (ampliación, mantenimiento, modificación en fachada). Además, entre las razones por las cuales los habitantes expresaron no desear modificar sus viviendas se encuentran principalmente cuestiones económicas, falta de asesoría, limitaciones respecto a la normativa para intervenir inmuebles patrimoniales y que la gran mayoría no son propietarios de dichas edificaciones. Esto quiere decir, que un alto porcentaje de los inmuebles no se encuentran en las condiciones idóneas para sus residentes, situación que contribuye a la pérdida del uso residencial en la zona. Por ello debe considerarse estrategias que permitan la viabilidad económica y asesoría para la intervención en las viviendas.

Gráfico N° 71: Requerimientos en las viviendas del Centro Histórico de Cuenca.



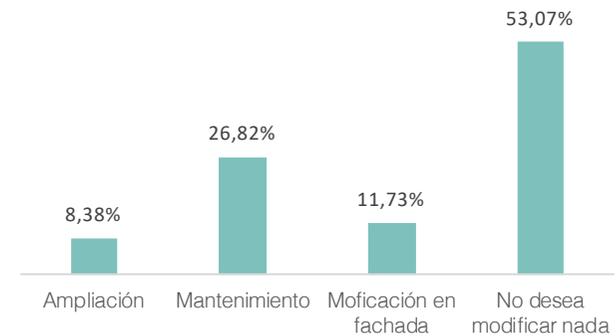
Fuente: Grupo de tesis. (2018). Encuesta a residentes. Elaboración: Propia.

Gráfico N° 72: Requerimientos en las viviendas Propias.



Fuente: (Encuesta, grupo de tesis, Diciembre 2018) Elaboración: Propia.

Gráfico N° 73: Requerimientos en las viviendas Arrendadas.



Fuente: Grupo de tesis. (2018). Encuesta a residentes. Elaboración: Propia.

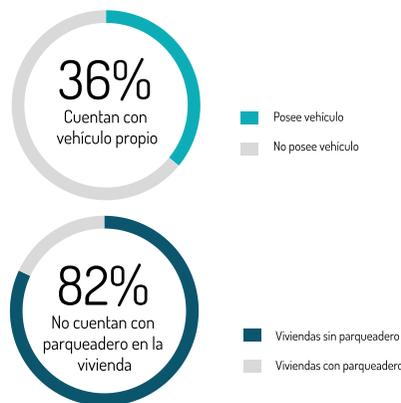


3.2.8 Existencia de Parqueadero

La falta de oferta de parqueadero, como se analizará posteriormente, constituye una de las razones que causan insatisfacción en las personas que habitan la centralidad histórica, al tener que destinar costos adicionales para su pago mensual. Sin embargo, esta situación se puede mejorar brindando facilidades para los residentes que poseen vehículos y que no cuentan con espacio en su vivienda.

Se obtuvo que de los 368 encuestados, el 36% cuentan con vehículo propio, de los cuales el 82% no cuentan con parqueadero en su vivienda, grá-

Gráfico N° 74: Tenencia de vehículo y parqueadero en las viviendas del Área de Primer Orden.

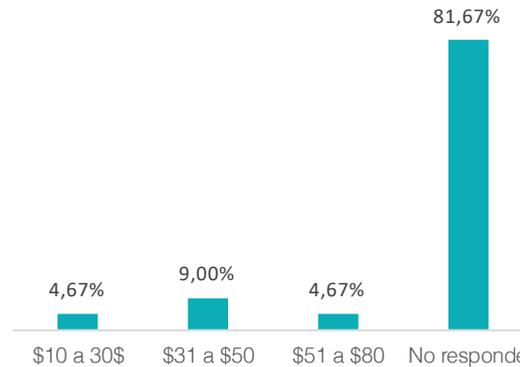


Fuente: Grupo de tesis. (2018). Encuesta a residentes. Elaboración: Propia.

fico N° 74. Estas personas destinan valores que van desde los 10 dólares a los 80 dólares para el pago mensual de parqueadero privado, el mayor porcentaje de la población pago valores comprendidos entre los 31 a 50 dólares, gráfico N° 75.

Entre las razones por las cuales los residentes no cuentan con vehículo propio, a más de motivos económicos, están la falta de espacio en sus viviendas y el pago mensual en parqueadero privado; además, muchos de ellos no sienten la necesidad de adquirir un vehículo debido a la facilidad para movilizarse y acceder a los diferentes equipamientos y servicios que se encuentran en esta zona.

Gráfico N° 75: Costo mensual del pago de parqueadero de los residentes del Área de Primer Orden.



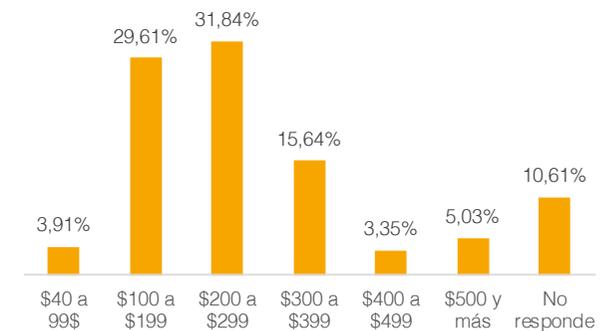
Fuente: Grupo de tesis. (2018). Encuesta a residentes. Elaboración: Propia.

3.2.9 Costo de Arriendo

El precio de arriendo permite conocer en cierta parte el costo de vida de las personas que viven en la centralidad urbana.

En base a la encuesta en el área de estudio existen valores que presentan cambios radicales, pues van desde los \$40 hasta más de \$500, estos valores contemplan el costo de cuartos, departamentos o viviendas. Del total de encuestados, el mayor porcentaje (31.84%) destinan valores entre los \$200 a \$299 al pago mensual de arriendo de vivienda, gráfico N° 76. Es pertinente mencionar que dichos valores dependen de factores como:

Gráfico N° 76: Costo de Arriendo en el Área de Primer Orden.



Fuente: Grupo de tesis. (2018). Encuesta a residentes. Elaboración: Propia.



ubicación, tamaño de departamentos, estado, si es vivienda o cuarto de inquilinato, entre otros, que inciden en el incremento de su valor.

Vale la pena aclarar que de las personas que pagan arriendo el 46% considera que ese valor es alto, para el 44,5% es un valor medio y tan sólo para el 9% lo considera un valor bajo. En este último se encuentran los jubilados norteamericanos, que tienen mayores ingresos económicos que la población ecuatoriana. Los resultados muestran, por tanto, que para aproximadamente la mitad de arrendatarios, resulta costoso vivir en el Centro Histórico.

Por otra parte, de acuerdo al gráfico N° 77 se puede observar la distribución por manzanas de cada uno de los rangos correspondientes al pago de arriendo. En este aspecto, vale aclarar que los resultados que se muestran en el gráfico corresponden al rango que predomina en cada manzana. Así, las viviendas cuyo pago de arriendo es entre 100 a 199 dólares se concentran principalmente en la parte sureste del área de estudio; aquellas que se encuentran en el rango de 200 a 299 dólares se distribuyen en toda el área de estudio; las pertenecientes al rango entre 300 a 399 dólares se distribuyen cercanas al parque Calderón, San Blas y San Sebastián y los valores superiores a 400 dólares mensuales predominan en la parte norte del área de Primer Orden.

Gráfico N° 77: Mapas de costo de arriendo por rangos en el Área de Primer Orden.



Fuente: Grupo de tesis. (2018). Encuesta a residentes.
Elaboración: Propia.



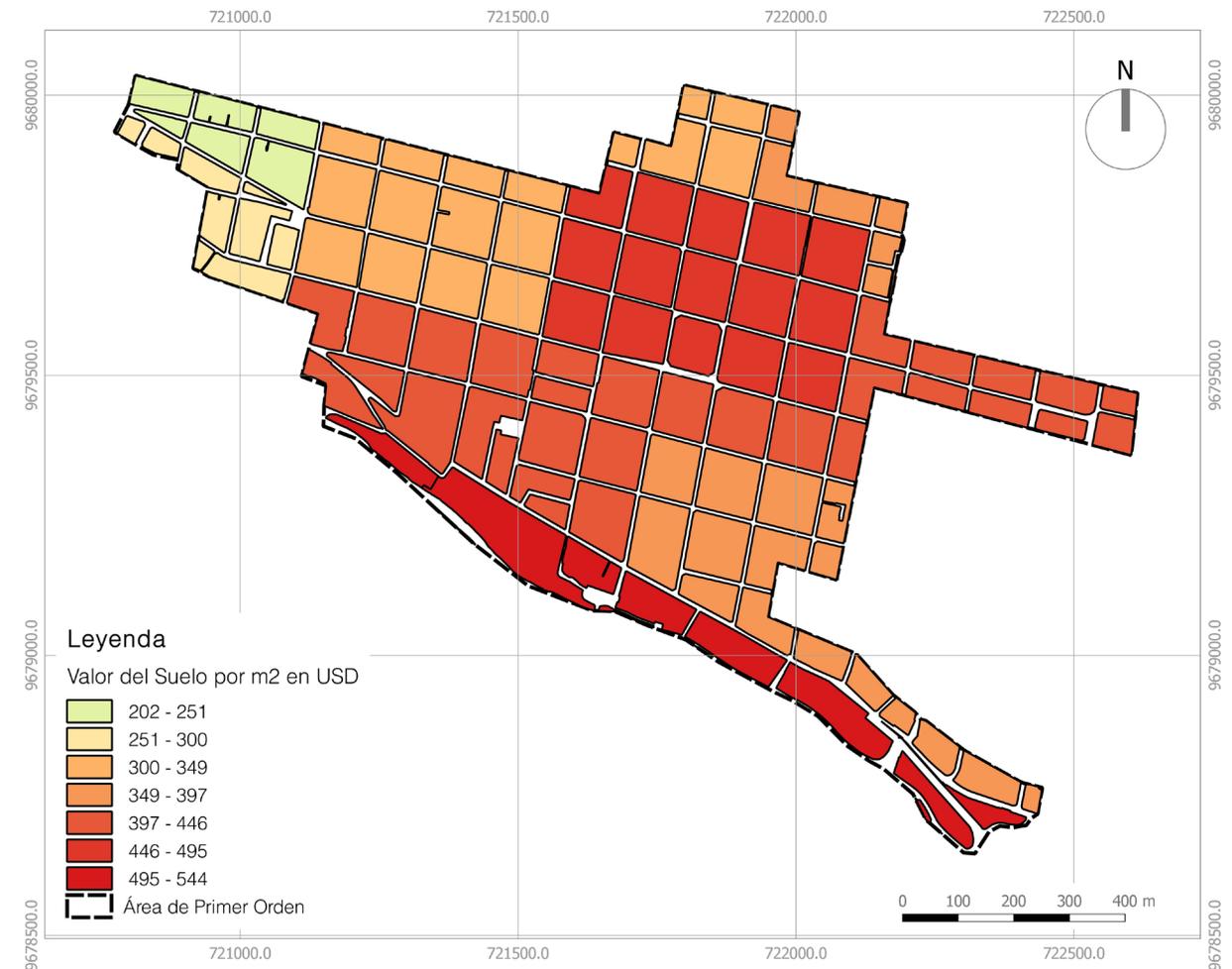
3.2.10 Valor Catastral del Suelo

Un Centro Histórico como el de Cuenca, atraerá siempre la atención de la inversión inmobiliaria por los beneficios económicos que conlleva al contar con todas las redes de infraestructura y servicios, por tal razón, la demanda aumenta y el precio del suelo también.

En general, los predios de esta área son los que alcanzan los valores más altos en relación al resto de la ciudad, gráfico N° 79. De acuerdo a los datos proporcionados por la Municipalidad de Cuenca referentes al año 2018-2019, los precios del valor del metro cuadrado se encuentran en un rango que va desde 202 a 544 dólares como se muestra en el gráfico N° 78. Los valores contrastan en zonas como la parroquia Hermano Miguel, Monay y Machángara que presenta los valores más bajos pues se encuentra entre 30-50 dólares por m², es decir, un 89.2% menos que en la centralidad.

Adicionalmente, resulta necesario realizar una comparación entre el costo de adquisición establecido por los propietarios frente al fijado por entidades públicas. A través de datos facilitados por el Arq. Fredy Muñoz en ejercicio libre de la profesión se establece una comparación del costos comercial frente al valor catastral. Se obtuvo que el porcentaje excedente promedio para 79 de las manzanas ubicadas en el área de estudio es de alrededor del 60% del costo establecido por la Municipalidad. En este sentido, es notoria la excesiva especulación del suelo para esta zona, convirtiéndola en un área exclusiva, restringiendo el acceso a ciertos sectores sociales llegando incluso a su expulsión.

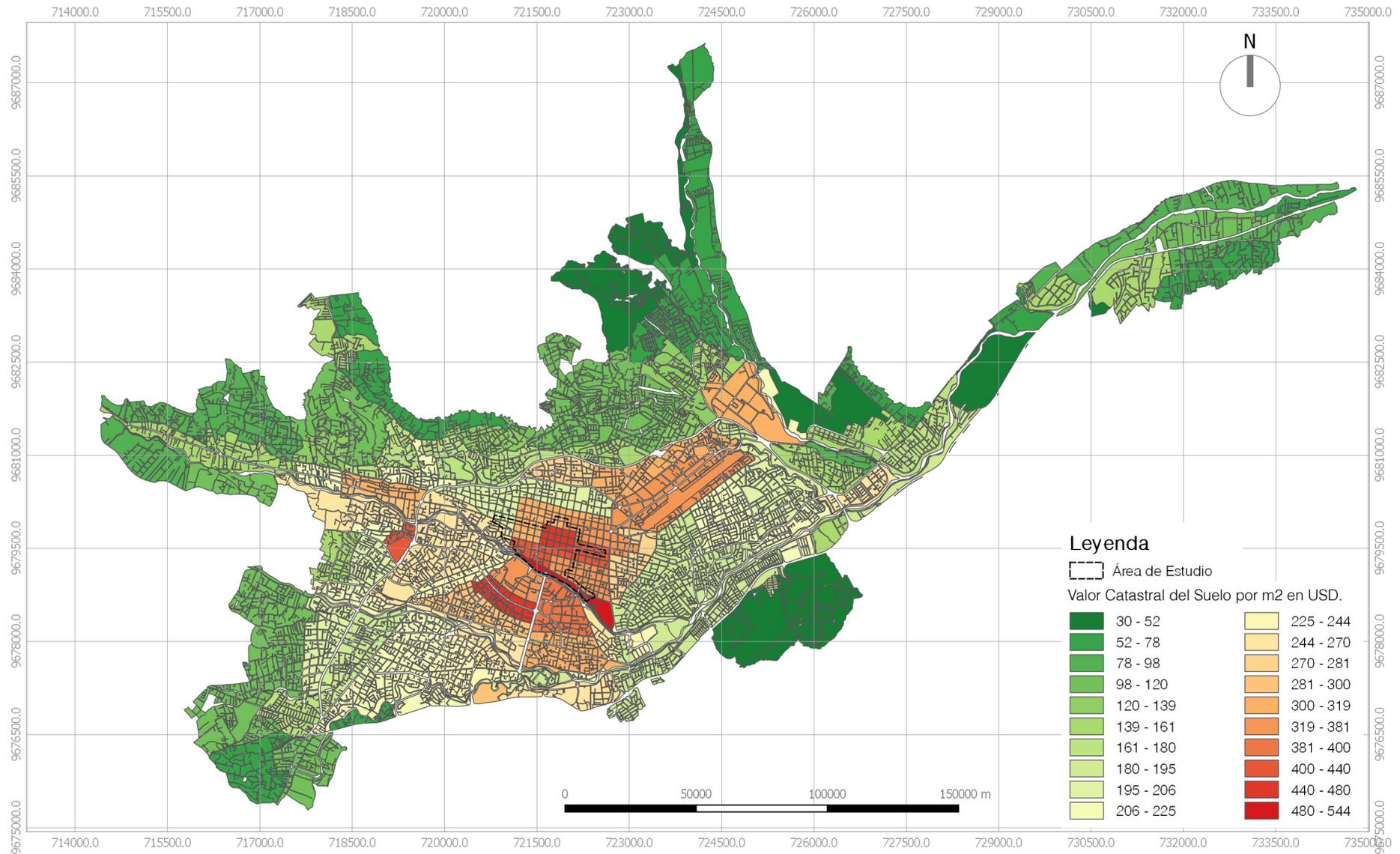
Gráfico N° 78: Valor del Suelo en el Área de Primer Orden del Centro Histórico de Cuenca.



Fuente: Municipalidad de Cuenca. (2018). Valor catastral del Suelo en el Área de Primer Orden.
Elaboración: Propia.



Gráfico N° 79: Valor Catastral del Suelo en el Área Urbana de Cuenca.



Fuente: Municipalidad de Cuenca. (2018). Valor catastral del Suelo en la ciudad de Cuenca.
Elaboración: Propia.



3.3 USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL ÁREA DE PRIMER ORDEN

Permite conocer las actividades que se llevan a cabo en el Centro Histórico de Cuenca, así como su distribución y funcionamiento, esto con la finalidad de establecer un conjunto de directrices que permitan guiar la actuación dentro del área de estudio.

Previamente se han codificado todos los usos, utilizando como base la clasificación correspondiente al documento de “Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca. Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano” y la tesis “Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el Área de Primer Orden del Centro Histórico de Cuenca”.

De acuerdo a la codificación se realizó de 2.234 predios distribuidos en 109 manzanas. El levantamiento se realizó por medio de la observación directa y mediante la aplicación de una ficha que permitió registrar los usos correspondientes en cada uno de los predios.

Es necesario recalcar que la información presentada a continuación muestra únicamente la existencia de cada uno de los usos de suelo por pre-

dio, mas no la cantidad de cada uno. Además, se analizan las combinaciones existentes entre el uso residencial con los demás usos (comercio, equipamiento, servicios personales, servicios generales, etc.), con la finalidad de establecer las combinaciones predominantes y establecer la compatibilidad e incompatibilidad de usos.

Finalmente, en cuanto a la ocupación de suelo se analiza únicamente las alturas de edificaciones y tamaño de lotes, aspectos determinantes a considerar para cualquier intervención en el Centro Histórico. Al igual que el caso anterior se hace énfasis en el análisis respecto a la normativo a fin de determinar su cumplimiento.

A continuación, se muestran los resultados de dicho levantamiento los cuales corresponden a las siguientes categorías de usos:

- a. Vivienda
- b. Equipamiento
- c. Comercio
- d. Servicios Personales y Afines a la vivienda
- e. Servicios Generales
- f. Producción de Bienes
- g. Gestión y Administración
- h. Usos Especiales



3.3.1 USOS DEL SUELO EN EL ÁREA DE PRIMER ORDEN

3.3.1.1 Vivienda

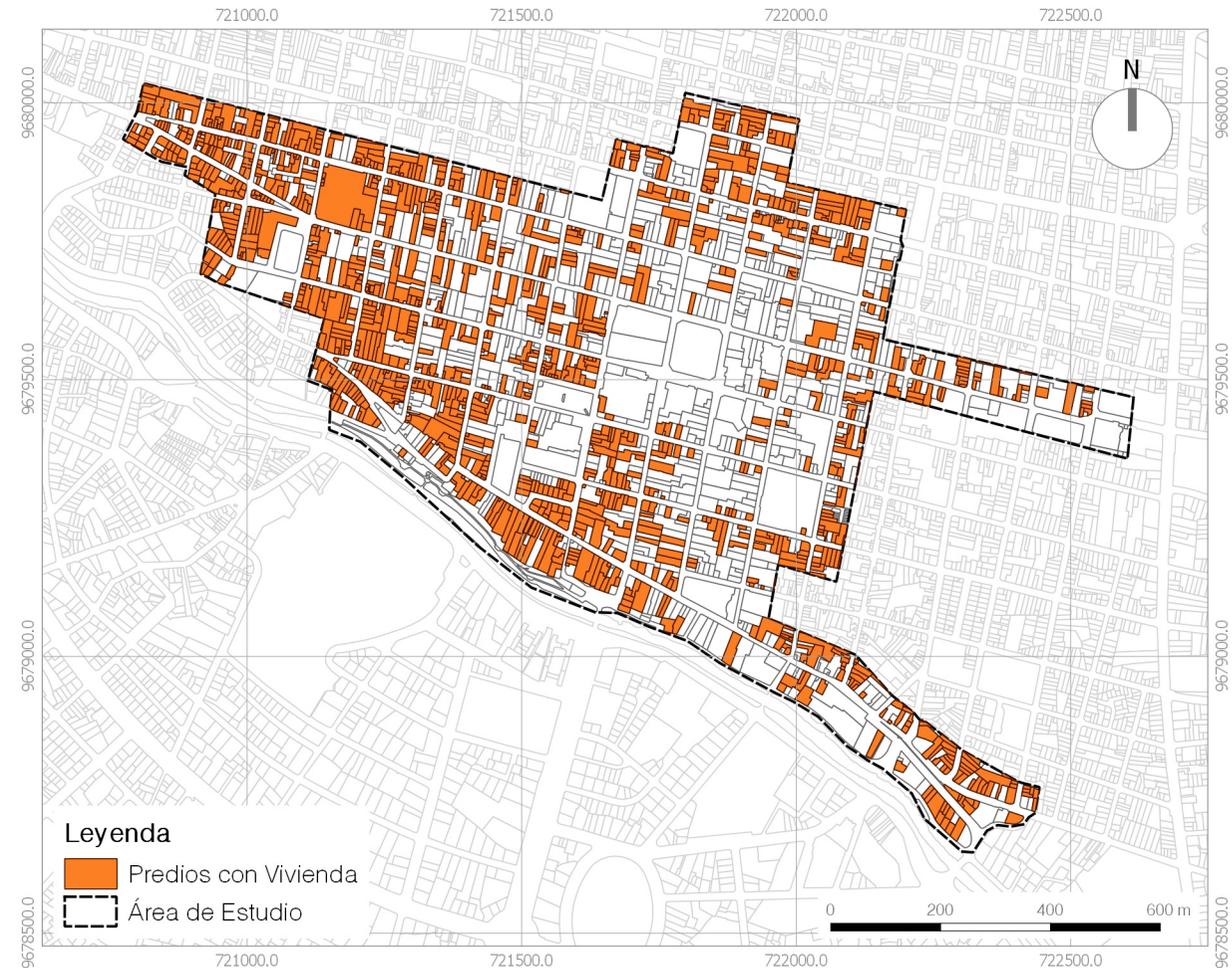
De acuerdo al levantamiento de información se ha determinado que, de los 2.234 predios, 1244 están destinados al uso residencial, es decir, el 55%, los cuales se encuentran distribuidos en 91 manzanas.

En base al gráfico N° 80 se deduce lo siguiente:

- La zona que presenta mayor concentración de vivienda se ubica en la parte noroeste de San Sebastián, al oeste y sur del mercado 10 de Agosto.
- Las manzanas cercanas al Parque Calderón presentan la menor cantidad de vivienda respecto al área de estudio. Además, los predios inmediatos a las plazas La Merced y San Blas, no cuentan con gran cantidad de vivienda.

Finalmente, de acuerdo a la normativa vigente en lo referente al Centro Histórico, la vivienda se considera un uso principal para esta zona. Sin embargo, como lo muestran los resultados se ha perdido en aproximadamente la mitad de predios, principalmente alrededor de la plaza central, situación que, entre otras cosas, repercute en su vitalidad y cuidado.

Gráfico N° 80: Distribución espacial de Vivienda



Fuente: Grupo de Tesis. (2018). Levantamiento Usos de Suelo en el Área de Primer Orden)
Elaboración: Propia.



3.3.1.2 Equipamiento

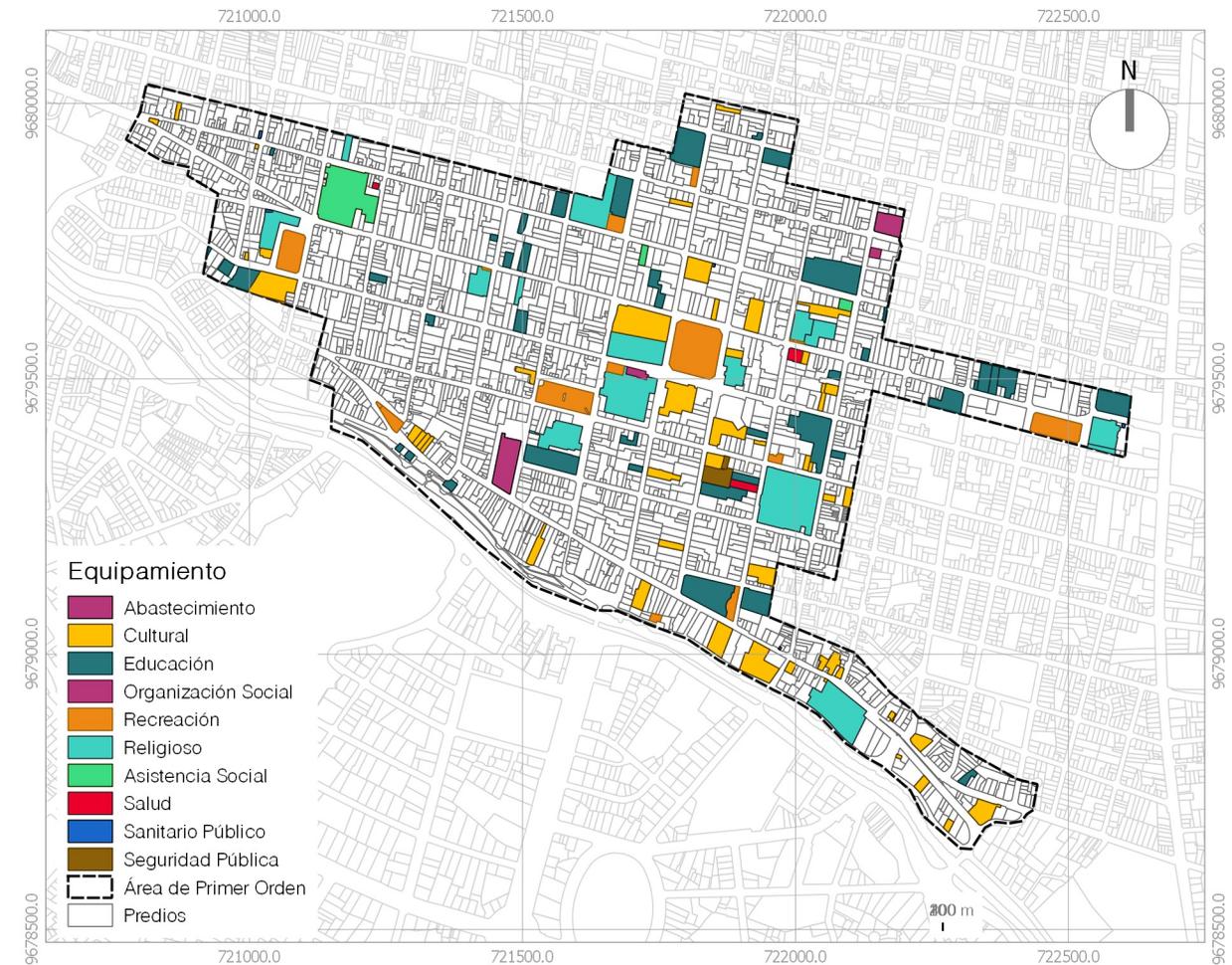
Debido a las características del área de estudio, se ha optado por considerar únicamente equipamientos comunitarios de alcance barrial o parroquial, ya son los que se encuentran en mayor medida. Del total de predios, 140 presentan equipamiento, cifra que representa el 6.2%, constituyéndose en punto de interés al atraer la población tanto local como exterior al centro. Dentro de esta categoría se encuentran aquellos destinados a la actividad cultural, educación, asistencia social, recreación, cultural, religioso, entre otros que se muestran en el cuadro N° 35.

La mayor cantidad de equipamientos se encuentran en las manzanas cercanas a la plaza central, predominando los de tipo cultural con el 36.23% y de educación con el 30.43%, gráfico N° 81. De acuerdo a la ordenanza el equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial es un uso complementario de la centralidad, al igual que los comercios cotidianos y servicios personales y afines a la vivienda.

Tabla N° 35. Equipamiento Comunitario de Alcance Barrial.

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	
Clasificación	Porcentaje
Educación	30,43%
Asistencia Social	2,17%
Cultural	36,23%
Religioso	10,87%
Abastecimiento	1,45%
Recreación	10,14%
Sanitario público	3,62%
Organización Social	1,45%
Seguridad Pública	1,45%
Salud	2,17%

Gráfico N° 81: Distribución espacial de Equipamiento



Fuente: Grupo de Tesis. (2018). Levantamiento Usos de Suelo en el Área de Primer Orden
Elaboración: Propia.



3.3.1.3 Comercio

Después de estar al tanto de las actividades a las cuales se dedica la población residente, resulta relevante conocer la localización y distribución de estas, que como se dijo anteriormente es uno de los principales usos que se desarrollan en el centro de la Ciudad.

La actividad comercial se encuentra presente en 1052 predios, que representa el 47.1% del total de la zona. Esta categoría se encuentra distribuida en toda el Área de Primer Orden presentando menor concentración en las manzanas cercanas al Parque Calderón, tal como lo indica el gráfico N° 82.

Dentro de este uso, se encuentran siete subcategorías que responden al comercio cotidiano, comercio ocasional, comercio de materiales de construcción, entre otros que se muestran en la tabla N° 36. Ahora bien, la mayor cantidad de predios corresponden a la subcategoría comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor con el 64.72% dentro del que se incluyen usos como: centros comerciales, relojerías, joyerías, ópticas librerías, almacenes de ropa confeccionada, entre otros; en segundo lugar, está el comercio cotidiano con el 27.48%, que incluye tiendas, panaderías, farmacias, bazares, heladerías, centros de copiado, etc., mientras que las demás subcategorías se reparten el 7.79% restante.

De acuerdo a la “ Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano”, se considera como uso principal el “comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor” y como uso complementario al “comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor” que de acuerdo a los resultados son los que se encuentran en mayor medida. Sin embargo, una de las categorías que no se encuentra dentro de los usos principales, complementarios ni compatibles para la zona del Centro Histórico, de acuerdo a dicha ordenanza, es el “comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor”, cifra que no representa un valor significativo pues es el 0.08% (tabla N° 26).

Cabe señalar que el uso comercio en el Área de Primer Orden se caracteriza sobre todo por la diversidad que presenta y por la dinámica de cambio que experimenta continuamente.

Tabla N° 36. Clasificación del Comercio.

COMERCIO	
Clasificación	Porcentaje
Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor	27,48%
Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor	64,72%
Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal	0,76%
Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios	3,39%
Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios	1,95%
Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor	0,08%
Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios	0,34%
Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor	1,27%

Fuente: Grupo de Tesis. (2018). Levantamiento Usos de Suelo en el Área de Primer Orden)
Elaboración: Propia.



Gráfico N° 82: Distribución espacial del Comercio en el Área de Primer Orden y las subcategorías, comercio cotidiano y ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.



Fuente: Grupo de Tesis. (2018). Levantamiento Usos de Suelo en el Área de Primer Orden)
Elaboración: Propia.



3.3.1.4 Servicios Personales y Afines a la Vivienda

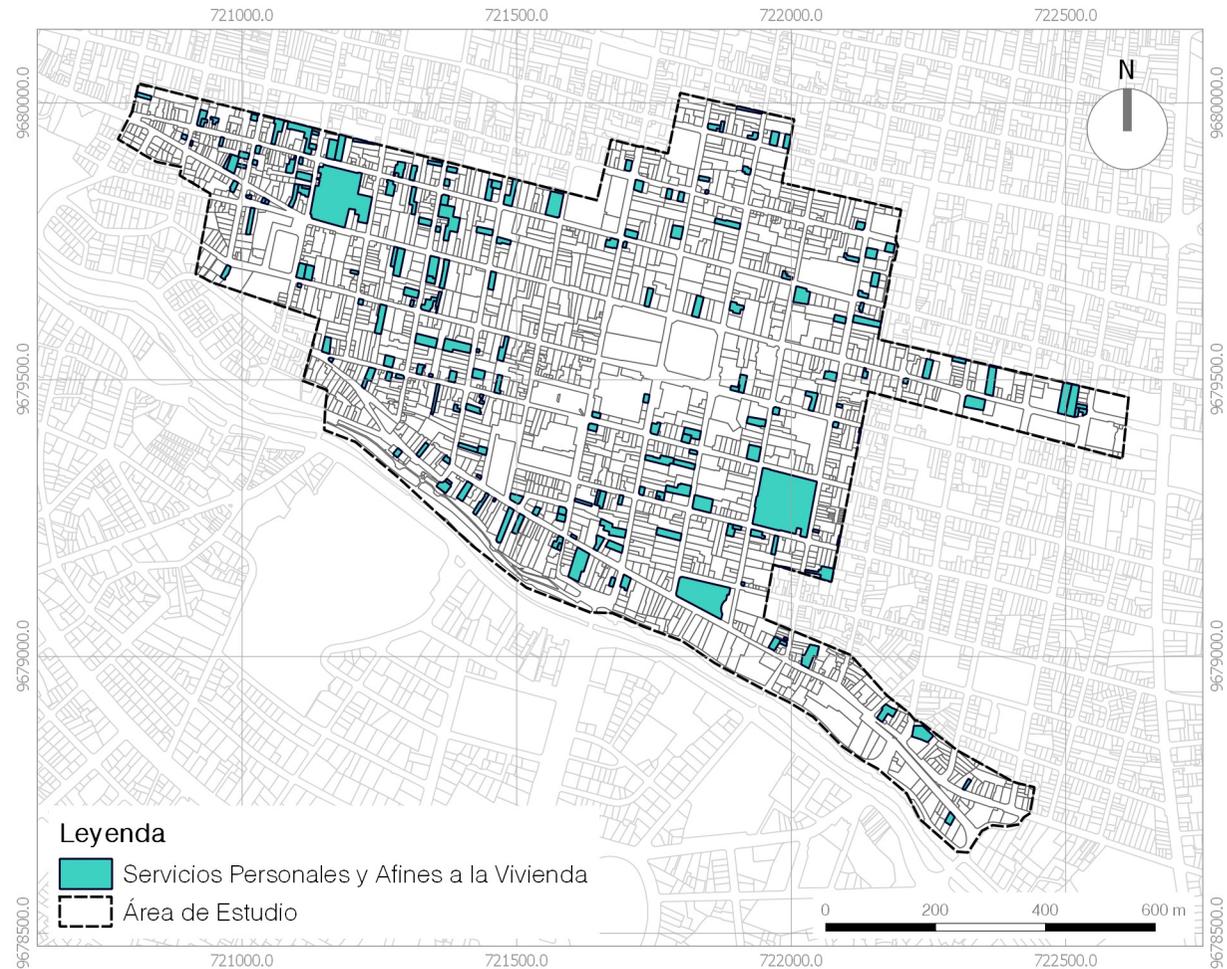
En esta categoría los predios representan el 9.1% del total, destaca una cantidad considerable de: peluquerías, salones de belleza, laboratorios y estudios fotográficos, funerarias y afines, talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos, y cabinas telefónicas e internet.

De los datos se tiene que:

- Los servicios personales y afines a la vivienda se aglomeran al norte y este de la plaza de San Sebastián y al sur del mercado 10 de Agosto.
- Se da menor concentración de este uso al norte y este del parque Calderón.
- Existen manzanas que incluso carecen de este uso, o que presentan un solo predio con esta categoría en toda la manzana.
- En relación al uso vivienda se podría decir que la zona de San Sebastián y sur del mercado 10 de Agosto se encuentra servida de esta categoría de uso, ver gráfico N° 83.

En el marco de la normativa existente, esta categoría se encuentra dentro de usos complementarios dentro del Centro Histórico y como se mencionó anteriormente no se encuentra distribuida homogéneamente, pues existen zonas que carecen de servicios personales o que se encuentran en mínima cantidad.

Gráfico N° 83: Distribución espacial de Servicios Personales y Afines a la Vivienda en el Área de Primer Orden.



Fuente: Grupo de Tesis. (2018). Levantamiento Usos de Suelo en el Área de Primer Orden)
Elaboración: Propia.



3.3.1.5 Servicios Generales

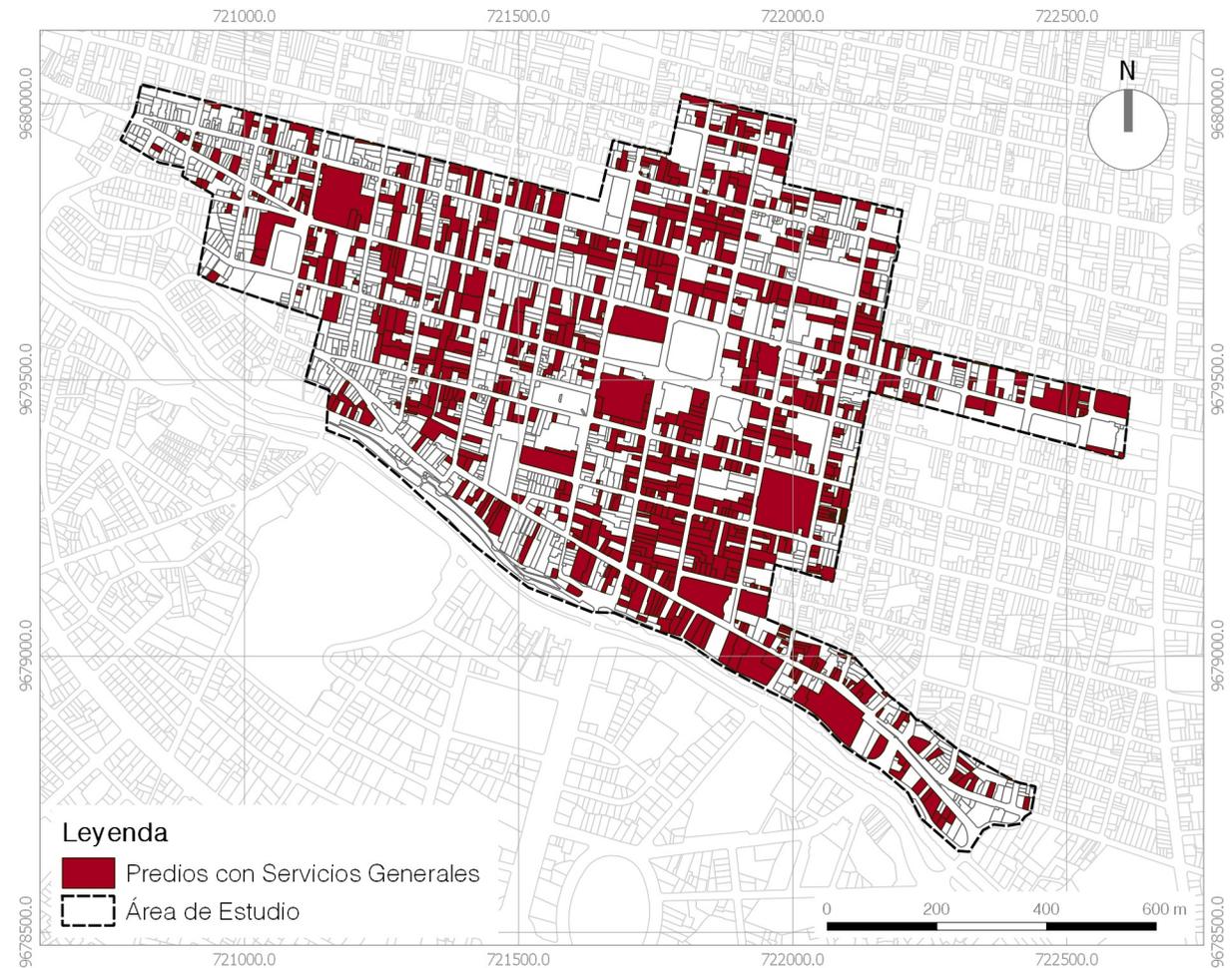
Son muchos y variados los servicios generales que presenta el Área de Primer Orden, entre los que están los financieros, de transporte y comunicaciones, de turismo y recreación, de alimentación, y los profesionales. Una de las subcategorías destacadas es la destinada a servicios de alimentación entre los que se tiene restaurantes, cafeterías, bares, entre otros. Son los que se encuentran en mayor medida, pues equivalen al 36.46% del total de servicios generales. Después se encuentran los servicios profesionales con el 28.92% y de turismo y recreación con el 15.70%, ver tabla N° 37. En definitiva, los servicios generales corresponden al 33.8% del total de predios del área de estudio y se encuentran casi la totalidad de estos, tal como se muestra en el gráfico N° 84.

Tabla N° 37. Subcategorías y porcentajes de los Servicios Generales en el Área de Primer Orden.

Servicios Generales	
Subcategorías	Porcentaje
Servicios Financieros	4,37%
Servicios de Transporte y comunicaciones	14,01%
Servicios de turismo y recreación	15,70%
Servicios de alimentación	36,43%
Servicios profesionales	28,92%
Servicios de Seguridad	0,11%
Servicios industriales	0,45%
Total	100,00%

Fuente: Grupo de Tesis. (2018). Levantamiento Usos de Suelo en el Área de Primer Orden). Elaboración: Propia.

Gráfico N° 84: Distribución espacial de Servicios Generales en el Área de Primer Orden.



Fuente: Grupo de Tesis. (2018). Levantamiento Usos de Suelo en el Área de Primer Orden). Elaboración: Propia.



3.3.1.6 Producción de Bienes

Destaca la producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda, con más del 90% dentro de este uso. Se clasifica en zapaterías, sastrerías, estudios de tatuajes, carpinterías, talleres de aluminio y vidrio entre otros (tabla N° 38). Así pues, existen 175 predios que contemplan esta categoría, cifra que corresponde al 7.8%.

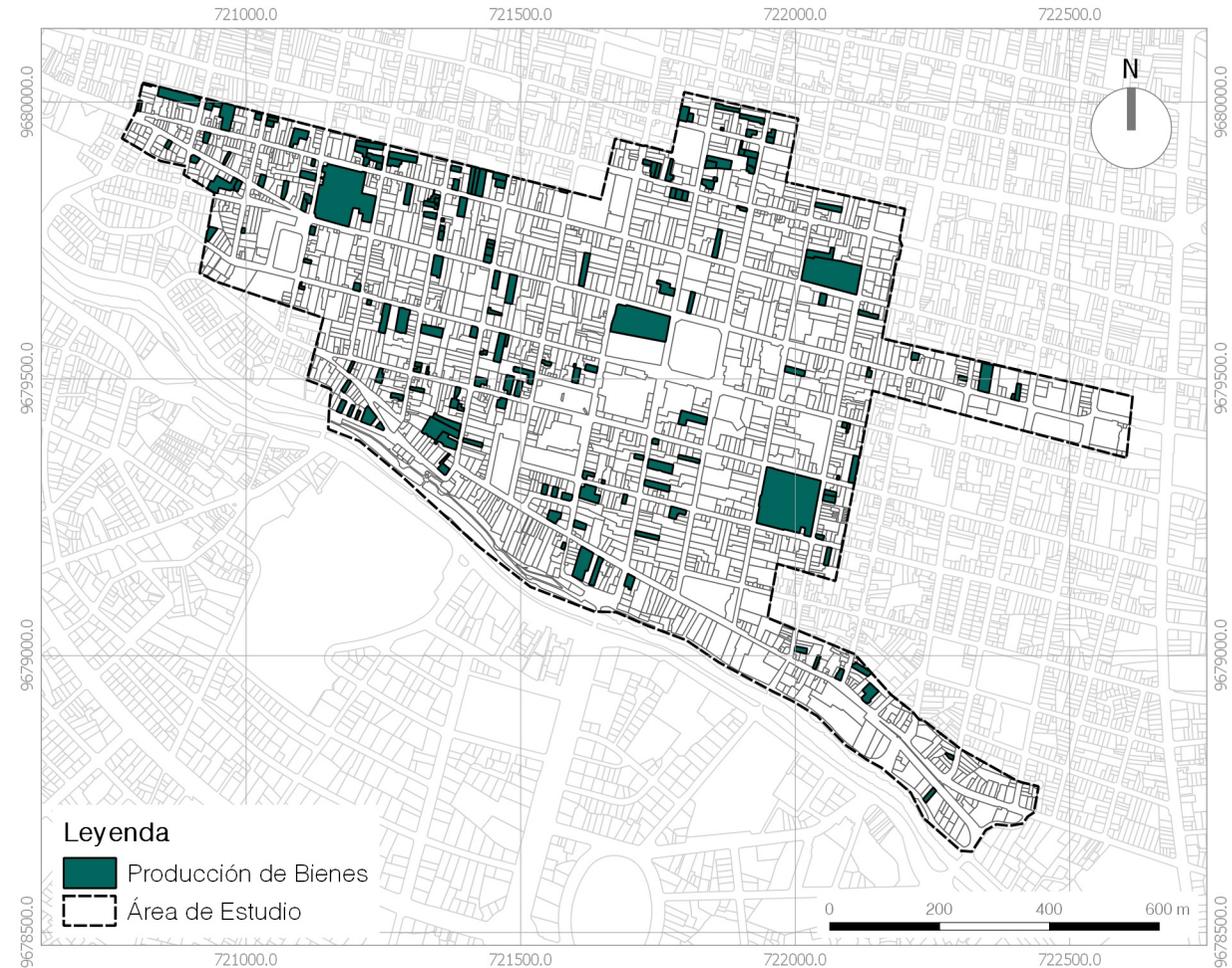
De acuerdo a los datos obtenidos mostrados en el gráfico N° 85 se obtiene que existe concentración en la parte norte y este del mercado 10 de Agosto, al noreste de la plaza San Sebastián, y al noreste del colegio Octavio Cordero. Vale la pena mencionar que la zona este del Área de Primer Orden presenta mayor cantidad de producción al igual que predios con vivienda.

Tabla N° 38. Producción de Bienes.

Producción de Bienes	
Subcategorías	Clasificación
Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda	Zapaterías, sastrerías, sombrerías, talabarterías, carpinterías, hojalaterías, cerrajerías, tapicerías, talleres de; encuadernación, manualidades, etc.
Industria de Mediano impacto. En general pequeñas industrias de procesos	Fabricación de: prendas de vestir, excepto calzado, de productos de madera, de muebles y accesorios, de productos plásticos, etc.
Industrias de Alto impacto. Industrias en general, con excepciones de las calificadas	Matanza de ganado, fabricación de productos lácteos, de envases, cajas de papel y cartón, etc.

Fuente: Grupo de Tesis. (2018). Levantamiento Usos de Suelo en el Área de Primer Orden). Elaboración: Propia.

Gráfico N° 85: Distribución espacial de Producción de Bienes en el Área de Primer Orden.



Fuente: Grupo de Tesis. (2018). Levantamiento Usos de Suelo en el Área de Primer Orden). Elaboración: Propia.



3.3.1.7 Gestión y Administración

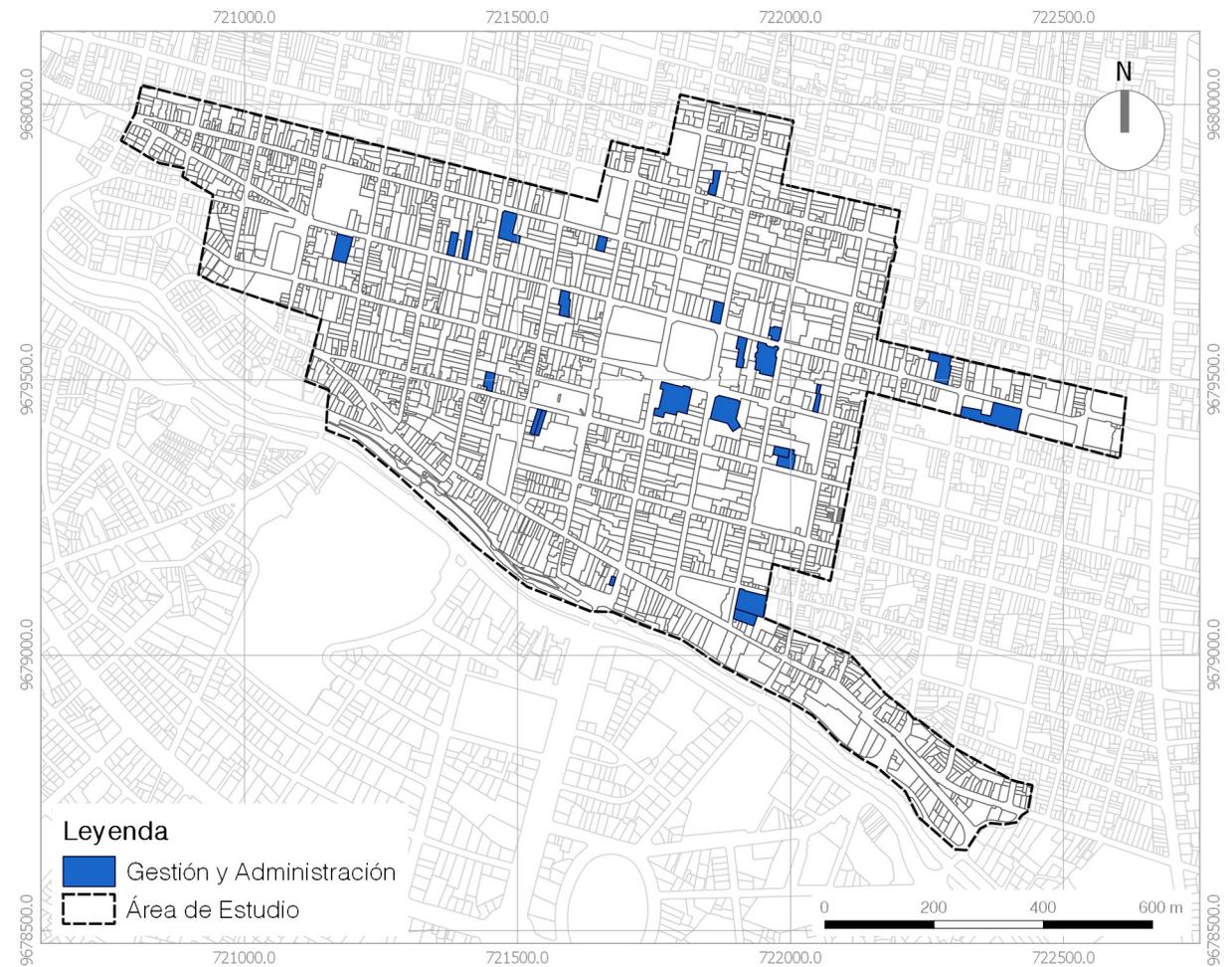
Como ya se ha mencionado con anterioridad, el Centro Histórico constituye el área donde se concentran gran cantidad de usos relacionados con gestión y administración tanto a nivel nacional, provincial, cantonal y de la ciudad.

Del levantamiento de información se desprende que el 1.07% de predios son destinados al uso de gestión, cifra que no representa un valor significativo. Sin embargo, su importancia es notoria, pues en esta categoría se encuentran instancias de la administración pública y privada, religiosa, sedes de organizaciones gremiales, sedes de organismos o gobiernos extranjeros. Así mismo, la gestión ha sido una de las categorías de uso que se ha mantenido a lo largo de la historia del Centro Histórico de Cuenca hasta la actualidad.

En el gráfico N° 86 se puede constatar que la mayoría de predios con gestión se ubican en las manzanas próximas al parque Calderón, sitio al que confluyen gran cantidad de personas para realizar diversos trámites municipales.

La normativa señala que todos los usos correspondientes a gestión y administración se encuentran dentro de los usos principales en el Centro Histórico al igual que ocurren con la vivienda y la mayoría de servicios generales.

Gráfico N° 86: Distribución espacial de Gestión y Administración en el Área de Primer Orden.



Fuente: Grupo de Tesis. (2018). Levantamiento Usos de Suelo en el Área de Primer Orden
Elaboración: Propia.

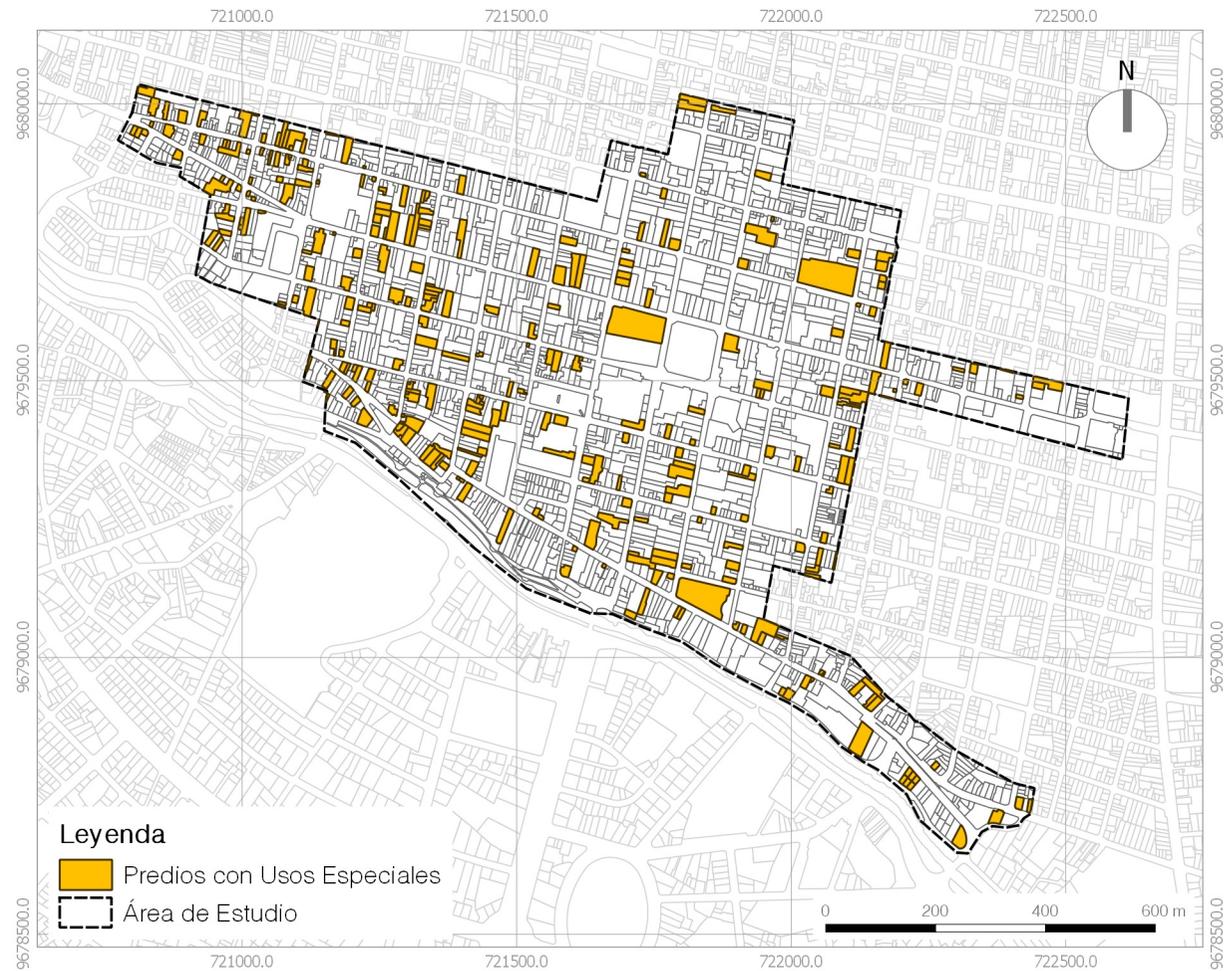


3.3.1.8 Usos Especiales

A esta categoría corresponden usos de gran importancia para el presente estudio, puesto que dentro de esta se encuentran los lotes vacantes, edificaciones desocupadas, locales desocupados y edificios en construcción y remodelación, que constituyen oportunidades de intervención para el uso residencial.

El total de predios que soportan usos especiales en el Área de Primer Orden son 297, valor que corresponde al 13.3%, gráfico N° 87. En relación con los locales vacíos, una cantidad considerable se encuentran a lo largo de la calle Gran Colombia y Mariscal Lamar que, de acuerdo a los moradores del sector, se han visto afectados por el paso del tranvía. Debido a este hecho, la concurrencia tanto vehicular como peatonal ha disminuido considerablemente, lo que ha llevado al cierre de locales comerciales.

Gráfico N° 87: Distribución espacial de Usos especiales en el Área de Primer Orden.



Fuente: Grupo de Tesis. (2018). Levantamiento Usos de Suelo en el Área de Primer Orden)
Elaboración: Propia.



3.3.2 MIXTURA DE USOS

Al ser el uso residencial el tema central del presente estudio, se analiza su combinación con las demás categorías, por ejemplo: con comercio, equipamiento, servicios generales, etc., con la finalidad de determinar las combinaciones más relevantes.

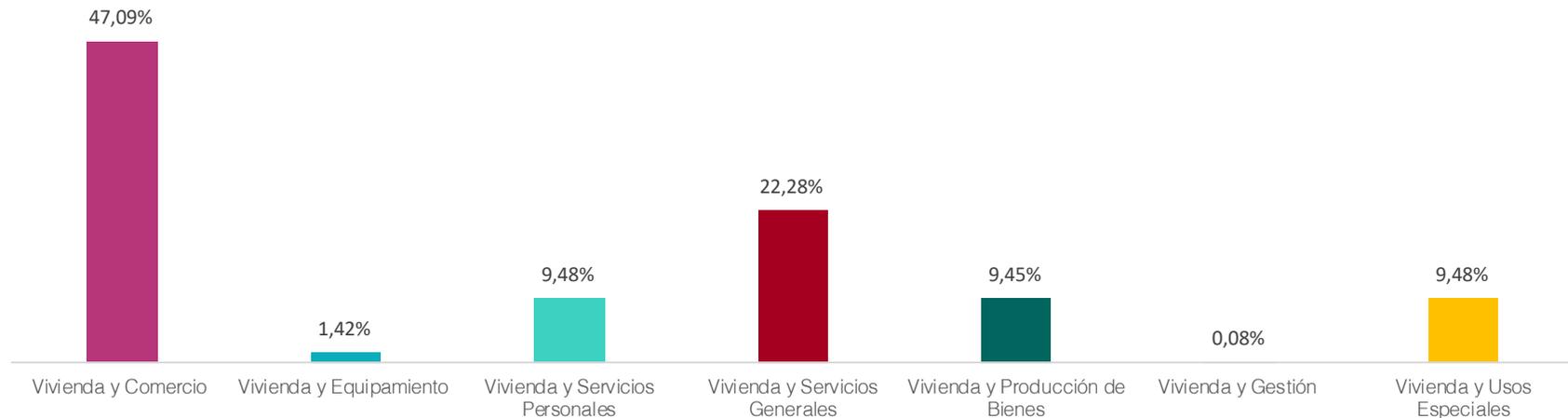
En este sentido, se determina que la vivienda se combina principalmente con el uso comercial, pues representa el 47.09% del total, gráfico N° 89. En segundo lugar, está la combinación con los servicios generales con el 22,28% y luego con los usos especiales y servicios personales con el 9.48% cada uno. (Gráfico N° 88.)

Los usos mixtos genera una serie de beneficios a nivel social, económico y de infraestructura. Se dan beneficios sociales ya que las personas pueden acceder a diferentes servicios y equipamientos sin la necesidad de realizar largos recorridos, se incrementan las opciones de vivienda y se concibe al espacio como un lugar más seguro al existir mayor número de residentes y personas en las calles. Beneficios económicos, pues aumenta la cantidad de comercios y negocios, y por ende de ingresos. La existencia de usos comerciales próximos a la vivienda estimula el incremento del “valor de las propiedades” (ONU HABITAT, 2016). Y finalmente beneficios de infraestructura, ya

que, las personas al residir próximas a sus lugares de trabajo, reducen significativamente el uso del automóvil, situación que influye positivamente al reducir los tiempos y costos de transporte. Se promueve el desplazamiento a pie, en bicicleta o en transporte público, esta situación influye positivamente en la infraestructura ya que se destinan menores espacios para estacionamiento.

Con la mixtura de usos se da mejores posibilidades para que las personas puedan acceder a diferentes servicios sin la necesidad de realizar largos recorridos. Con las políticas de zonificación se reduce la interacción ciudadana y la integración social.

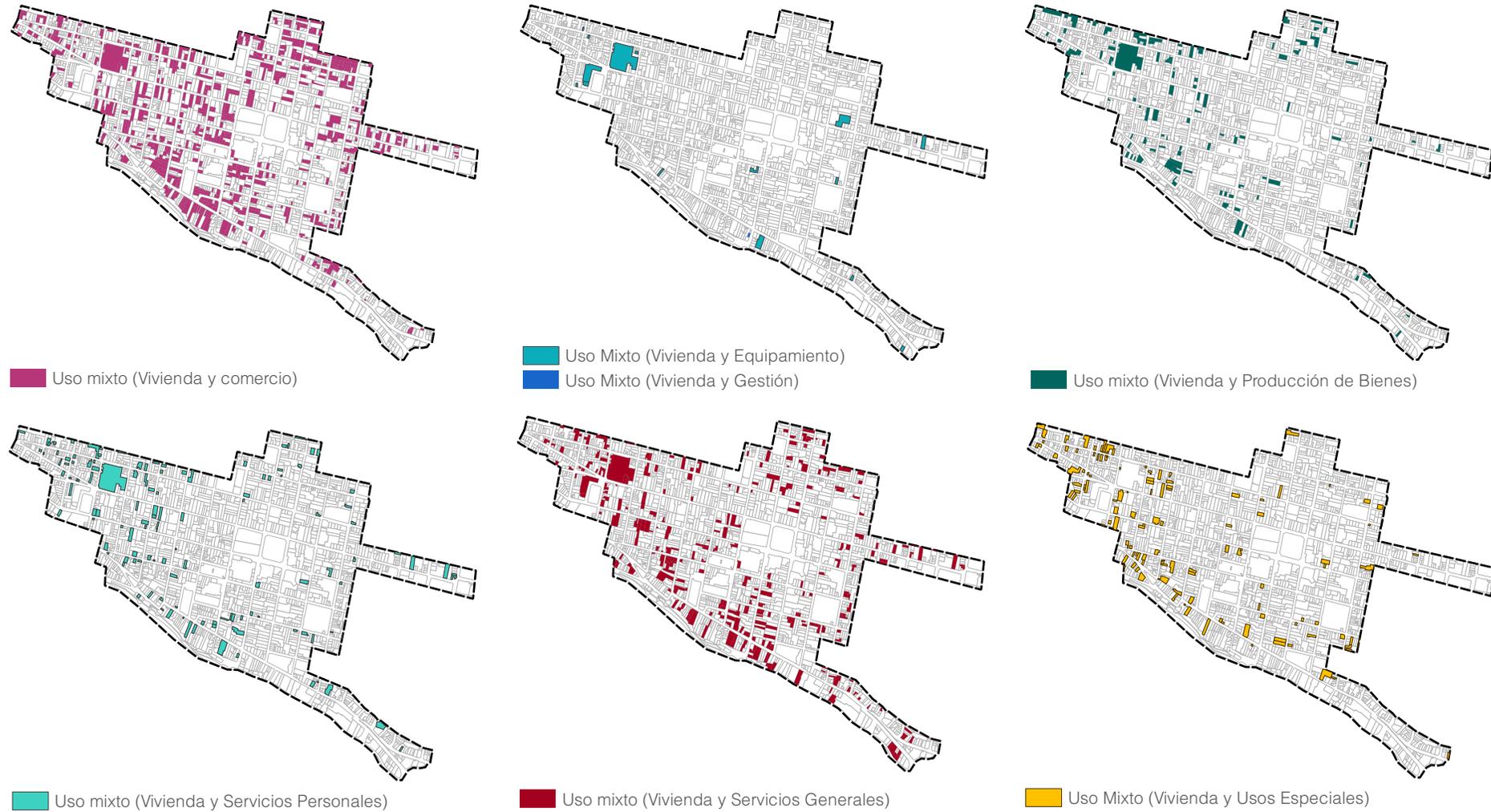
Gráfico N° 88: Porcentajes de la combinación de la vivienda con los demás usos en el Área de Primer Orden.



Fuente: Grupo de Tesis. (2018). Levantamiento Usos de Suelo en el Área de Primer Orden)
Elaboración: Propia.



Gráfico N° 89: Combinación de la vivienda con los demás usos en el Área de Primer Orden.



Fuente: Grupo de Tesis. (2018). Levantamiento Usos de Suelo en el Área de Primer Orden)
 Elaboración: Propia.

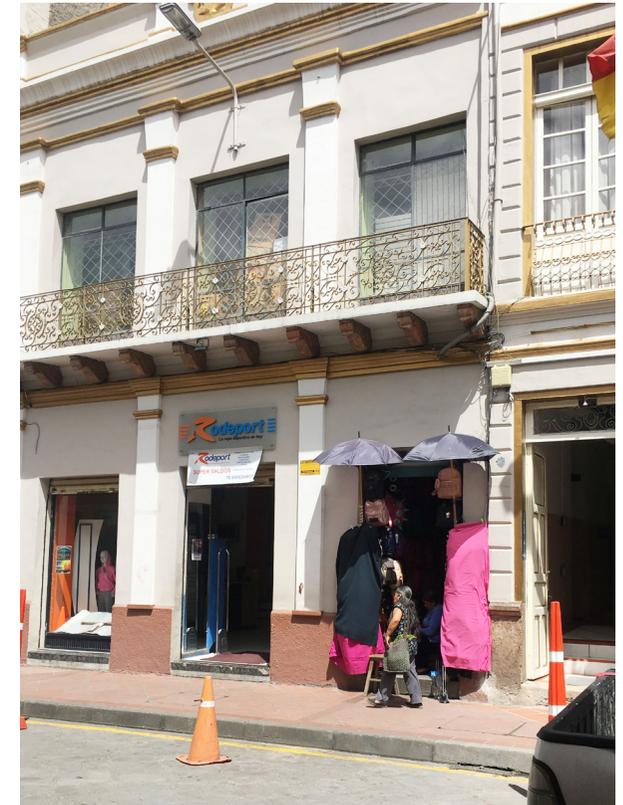


Respecto a la “Ordenanza para la gestión y conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca”

Respecto a la normativa analizada previamente en el Capítulo II y de acuerdo al recorrido realizado en campo durante el estudio del Área de Primer Orden se ha podido determinar algunos aspectos que van en contra de lo establecido en la ordenanza. Por ejemplo: en el Art. 45 se prohíbe la ocupación de fachadas para la exhibición de mercadería; y el uso de zaguanes para usos comerciales, situación que se incumple pues gran parte de los usos en el Centro Histórico corresponden a los de tipo comercial, los cuales para dicho fin aprovechan al máximo los espacios. Esta situación se puede corroborar en las fotografías N° 23 y 24, que muestran el uso de zaguanes para la exposición de mercadería dificultando la accesibilidad hacia al interior de la edificación.



Fotografía N° 23. (2018). Uso de zaguán en edificación del Centro Histórico de Cuenca. Fuente: Propia



Fotografía N° 24. (2018). Uso de zaguán en edificación del Centro Histórico de Cuenca. Fuente: Propia



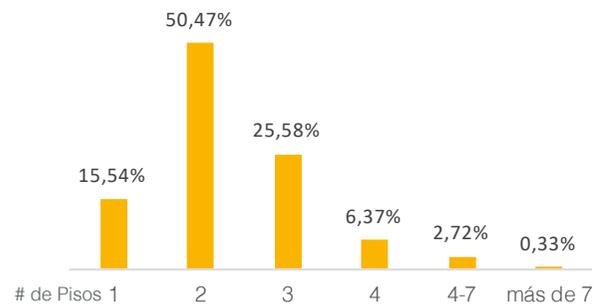
3.3.3 OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL ÁREA DE PRIMER ORDEN

3.3.3.1 Alturas

La altura de las edificaciones presenta cierta homogeneidad en el área de estudio, pues como se puede observar en el gráfico N° 90 predominan las menores a tres pisos. Los inmuebles de dos pisos representan el 50.47%, seguidos de los de tres pisos con el 25.58%.

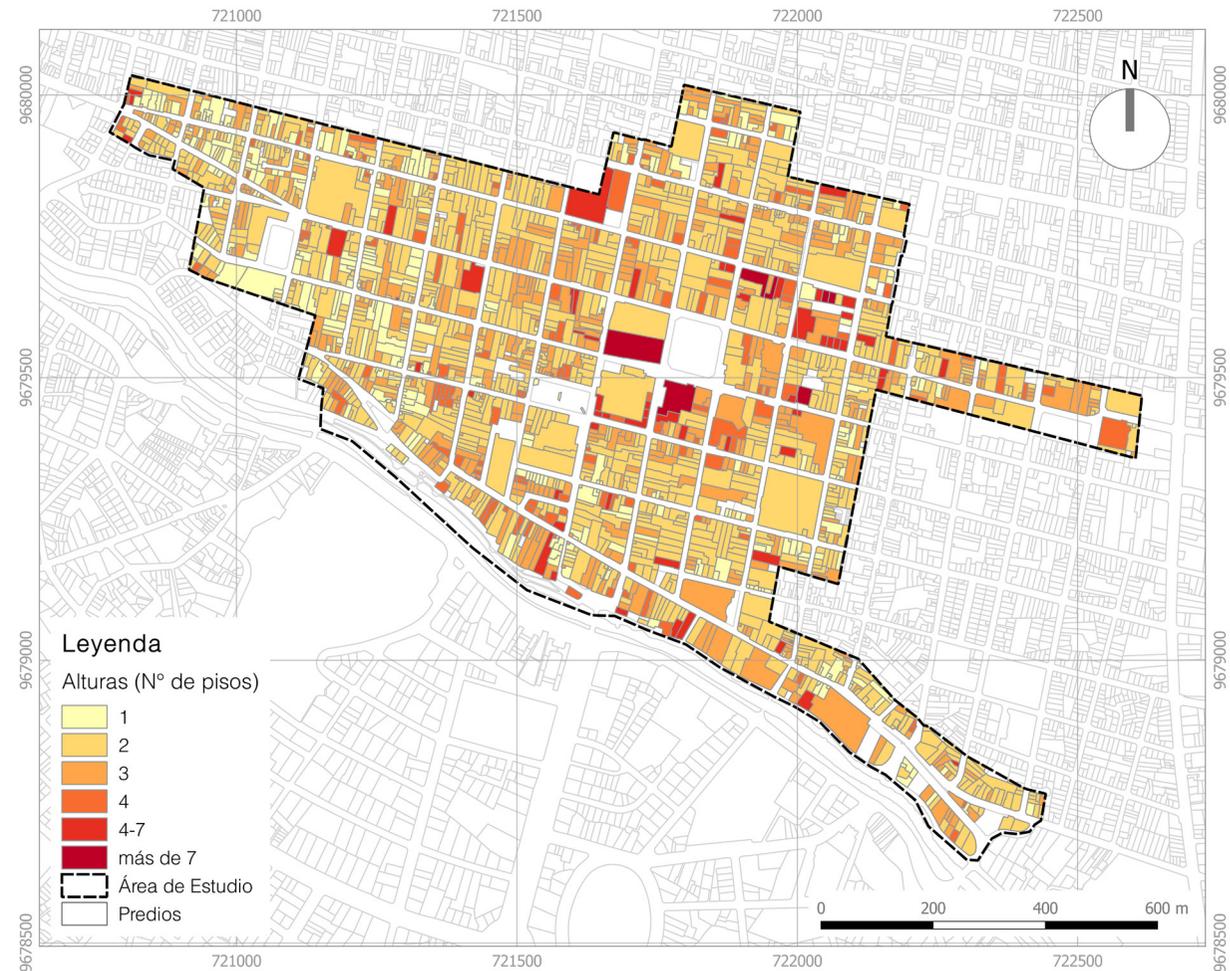
En tanto que las edificaciones que presentan mayor altura comprenden la minoría con apenas el 2.95%, dentro de esta categoría se encuentran edificaciones de más de cuatro pisos como hoteles, iglesias, entidades municipales y edificaciones que responde a la topografía existente en el Barranco.

Gráfico N° 90: Porcentajes de la Altura de las edificaciones en el Área de Primer Orden.



Fuente: Grupo de Tesis. (2018). Levantamiento Usos de Suelo en el Área de Primer Orden)
Elaboración: Propia.

Gráfico N° 91. Alturas de las Edificaciones en el Área de Primer Orden.



Fuente: Grupo de Tesis. (2018). Levantamiento Usos de Suelo en el Área de Primer Orden)
Elaboración: Propia.

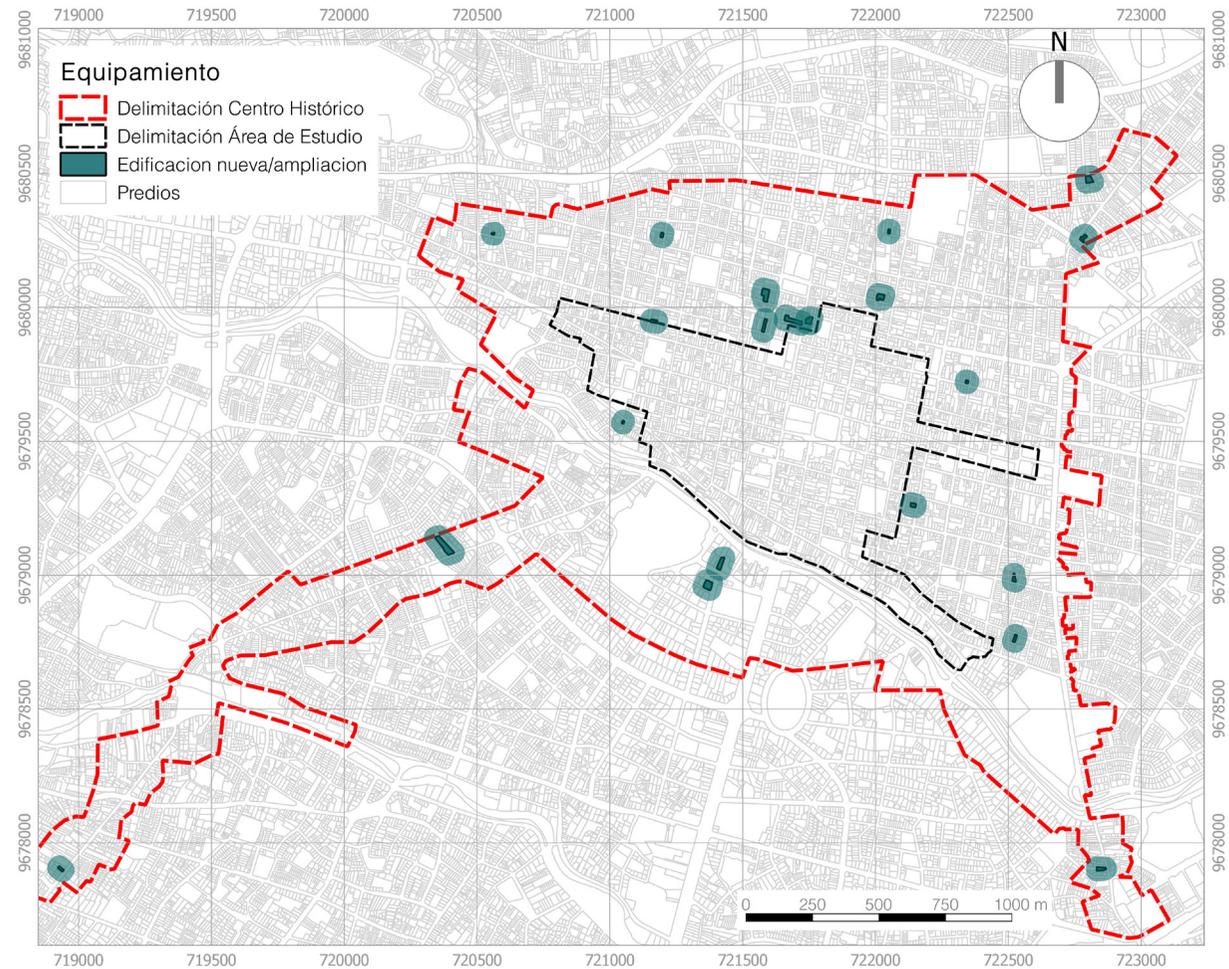


De acuerdo a la normativa, la altura para edificaciones nuevas en el centro será de hasta tres plantas o de acuerdo a la altura dominante del tramo. En este punto es importante analizar las edificaciones incorporadas a partir de la aprobación de la “Ordenanza para la gestión y conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca”, a fin de constatar el cumplimiento de la misma.

En base a información proporcionada por la dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales se han identificado 21 predios con edificación nueva y ampliación a partir del año 2010 en el Centro Histórico distribuidos tal como se muestra en el gráfico N° 94. Como se puede observar todas estas intervenciones se encuentran fuera del área de estudio, sin embargo, constituyen parte de la centralidad.

Así, en lo que respecta al cumplimiento de la normativa en el Área de Primer Orden respecto a altura de edificaciones, no se ha incumplido, pues no se han incorporado inmuebles nuevos o ampliación de los mismos a partir de su aprobación.

Gráfico N° 92: Edificación nueva y ampliación en el Centro Histórico de Cuenca a partir del año 2010 hasta el 2019.



Fuente: Municipalidad de Cuenca Áreas Históricas. (2019). Edificación nueva y ampliación en el Centro Histórico de Cuenca a partir del año 2010
Elaboración: Propia.



3.3.2 OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL ÁREA DE PRIMER ORDEN

3.3.3.2 Tamaño de Lotes

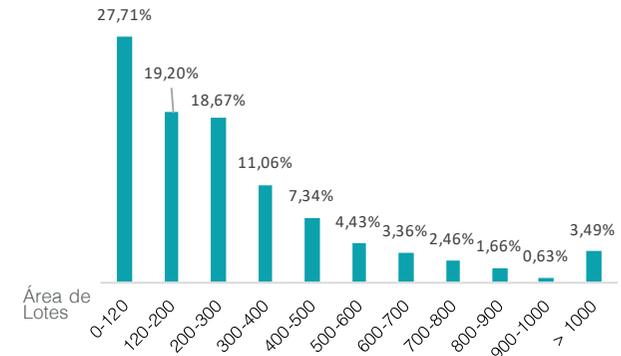
Los lotes que presentan mayor superficie corresponden principalmente a los parques y plazas, dentro de los que se encuentran el Parque Calderón, Parque de San Sebastián, Plaza de la Merced, Plaza de Santo Domingo, entre otros, tal como se muestra en el gráfico N° 93.

Las superficies de lotes predominantes en toda el área de Primer Orden son las correspondientes a predios con una superficie menor a 120 m² (27.71%), seguidos de los predios con áreas entre 120 a 200 m² (19.20%) y de 200 a 300 m² (18.67%), ver gráfico N° 93.

De acuerdo a la propuesta del “Plan de Ordenamiento Urbano de Cuenca” para la zona del Centro Histórico el lote mínimo es de 120 m². Así, en el área de estudio, el porcentaje que se encuentra por debajo de este rango es el 27.71% distribuidos en su mayoría en lotes de 0 a 35 m² (6.76%), seguidos de lotes entre 75 a 100 m² (6.45%), tal como se muestra en el gráfico N° 94.

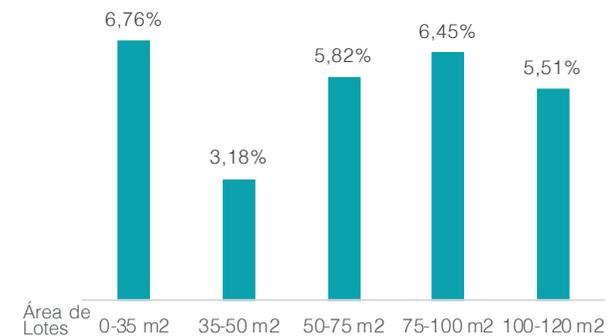
Dentro de este apartado es importante hacer referencia a los lotes que por su superficie no son aptos para albergar el uso vivienda. Pues de acuerdo a la “Reforma, actualización, comple-

Gráfico N° 93: Porcentaje de tamaño de los Lotes.



Fuente: Municipalidad de Cuenca. (2018). Tamaño de lote. Elaboración: Propia.

Gráfico N° 94: Porcentaje de tamaño de los Lotes.



Fuente: Municipalidad de Cuenca. (2018). Tamaño de lote. Elaboración: Propia.

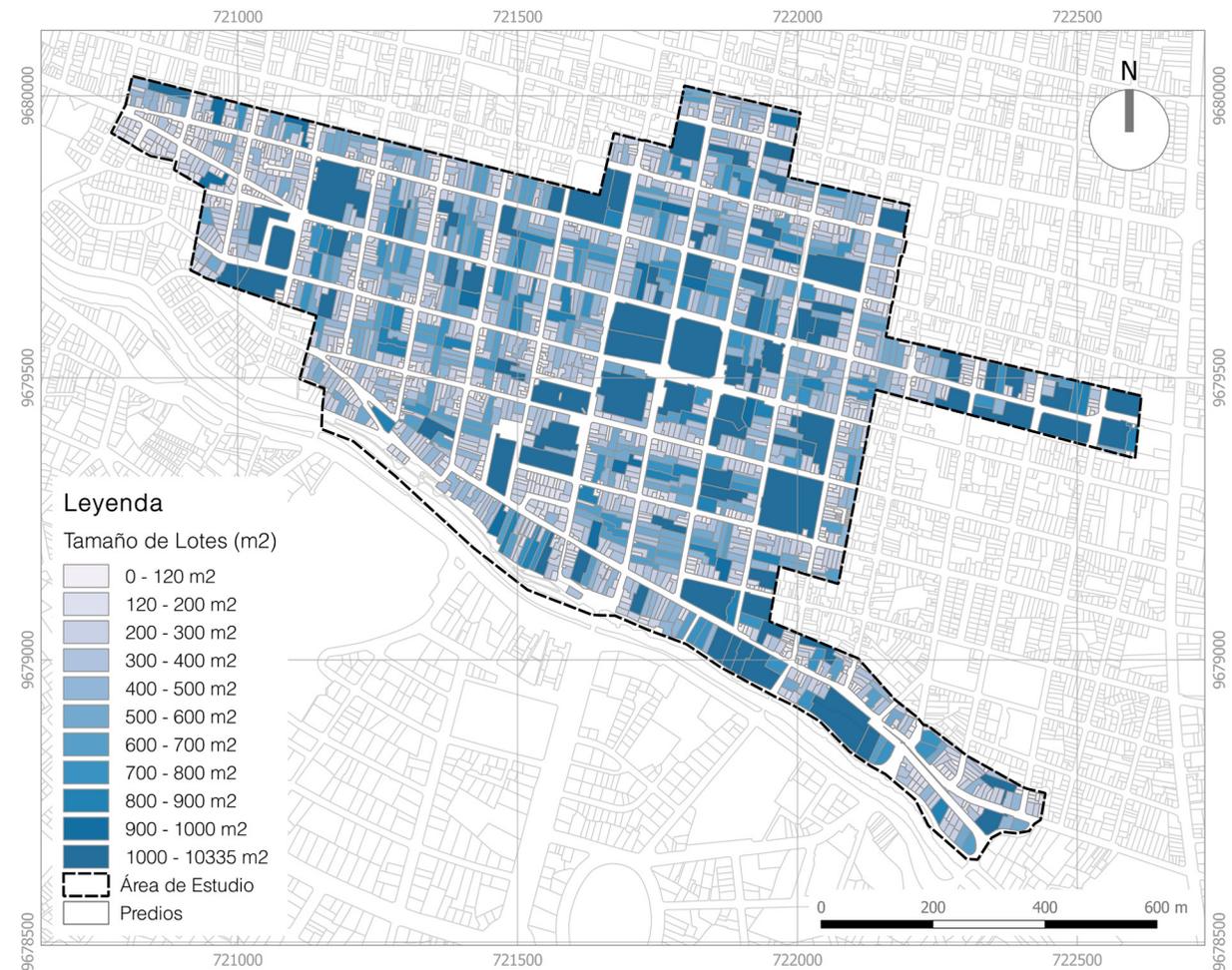


mentación y codificación de la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo”, establece en el capítulo II como unidad de vivienda a aquella que conste de al menos una sala de estar, un dormitorio, cocina, cuarto de baño y área de servicio, dichos espacios en su conjunto comprenderán una superficie mínima de 35 m².

Además, de acuerdo a los programas de vivienda establecidos por el “Plan Especial del Centro Histórico 2015-2030”, se determina un área mínima de 36 m² para el caso de vivienda económica mínima, la cual busca dar solución a lugares que funcionan como conventillos dentro de la centralidad, a fin de atender a los sectores más vulnerables.

Es decir, en el área de estudio de acuerdo al gráfico N° 94 se evidencia que el 6.76% de lotes se encuentran por debajo de este rango, es decir, presentan condiciones desfavorables para su adaptación al uso residencial, como consecuencia del excesivo fraccionamiento del suelo que presenta la zona, pues más del 60% de estos lotes han sido destinados al uso comercial y de servicios, tal como se muestran en los gráficos N° 82 y 83.

Gráfico N° 95: Tamaño de los Predios en el Área de Primer Orden.



Fuente: Municipalidad de Cuenca. (2018). Tamaño de lote.
Elaboración: Propia.



3.4 VALORACIÓN PATRIMONIAL

De acuerdo a la “Ordenanza para la Gestión y Administración de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca”, se han clasificado las edificaciones del Centro Histórico en seis categorías:

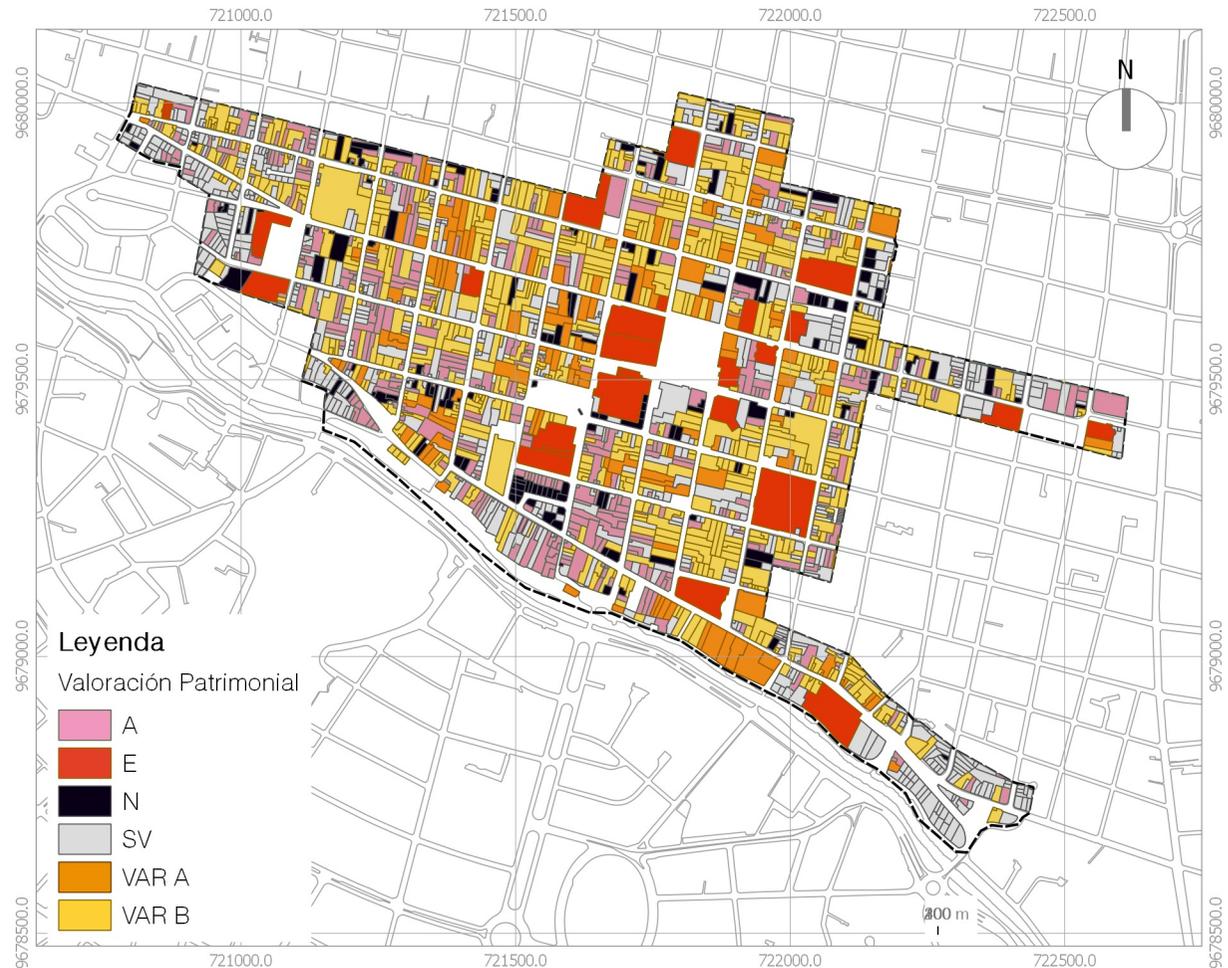
- Valor arquitectónico A (Var A)
- Valor arquitectónico B (Var B)
- Valor emergente (E)
- Valor Ambiental (A)
- Sin valor especial (SV)
- Edificaciones de impacto negativo (N)

En base a esta clasificación, en el área de estudio las edificaciones patrimoniales se encuentran distribuidas como se observa en el gráfico N° 96. Los resultados muestran que de los 2.234 predios existentes en el Área de Primer Orden 1.514 tienen valoración patrimonial, es decir, el 68.38%.

Dentro de este grupo el 48.61% corresponde a la categoría “Valor Arquitectónico B”, es decir casi la mitad del total, seguida de “valor ambiental” con el 31.51%, un porcentaje menor lo representan las edificaciones con valor negativo con el 9.71%, tal como se muestra en la tabla N° 39.

En pocas palabras, aproximadamente la mitad de predios en el área de estudio contienen atri-

Gráfico N° 96: Valoración Patrimonial edificaciones del Área de Primer Orden



Fuente: Proyecto VLIR "Ciudad Patrimonio". (2010). Valoración patrimonial en el Área de Primer Orden.
Elaboración: Propia.



butos “estéticos, históricos o de escala” que reflejan la cultura de la población, razón por la que únicamente están sujetos a acciones de conservación y rehabilitación arquitectónica.

Además, se evidencian edificaciones con valor negativo que deterioran la imagen urbana de la ciudad, razón por la que se constituyen un punto de interés para futuras intervenciones que promuevan la intervención de estos inmuebles, a fin de que se adapten de mejor manera con el entorno preexistente.

Tabla N° 39. Categorización Patrimonial de las edificaciones en el Área de Primer Orden

Categorización Patrimonial en el Área de Primer Orden		
Categoría	N° de Predios con edificaciones patrimoniales	Porcentaje
Valor Arquitectónico A	127	8,39%
Valor Arquitectónico B	736	48,61%
Valor Emergente	27	1,78%
Valora Ambiental	477	31,51%
Valora Negativo	147	9,71%
TOTAL	1514	100,00%

Fuente: Proyecto VLIR “Ciudad Patrimonio”. (2010). Valoración patrimonial en el Área de Primer Orden.
Elaboración: Propia.

Viviendas con Valor Patrimonial

Para el análisis de las viviendas ubicadas en edificaciones patrimoniales se utilizó la información levantada en campo por el grupo de tesis, de la cual se obtuvo que de 1.514 predios que presentan edificaciones con valoración patrimonial, 775 contienen vivienda.

De estos predios, el 46% corresponden a inmuebles con valoración “VAR B”, es decir, cuentan con características formales y tipológicas que

Tabla N° 40. Categorización Patrimonial en viviendas en el Área de primer Orden

Categorización Patrimonial en Vivienda en el Área de Primer Orden		
Categoría	N° de predios con viviendas patrimoniales	%
Valor Arquitectónico A	36	4,65%
Valor Arquitectónico B	356	45,94%
Valor Emergente	2	0,26%
Valor Ambiental	295	38,06%
Valor Negativo	86	11,10%
TOTAL	775	100,00%

Fuente: Proyecto VLIR “Ciudad Patrimonio”. (2010). Valoración patrimonial en el Área de Primer Orden.
Elaboración: Propia.

deben ser conservadas. Otra de las categorías predominantes es la correspondiente a valor “ambiental” ya que se presenta en un 38% del total de edificaciones con el uso vivienda, ver tabla N° 40.

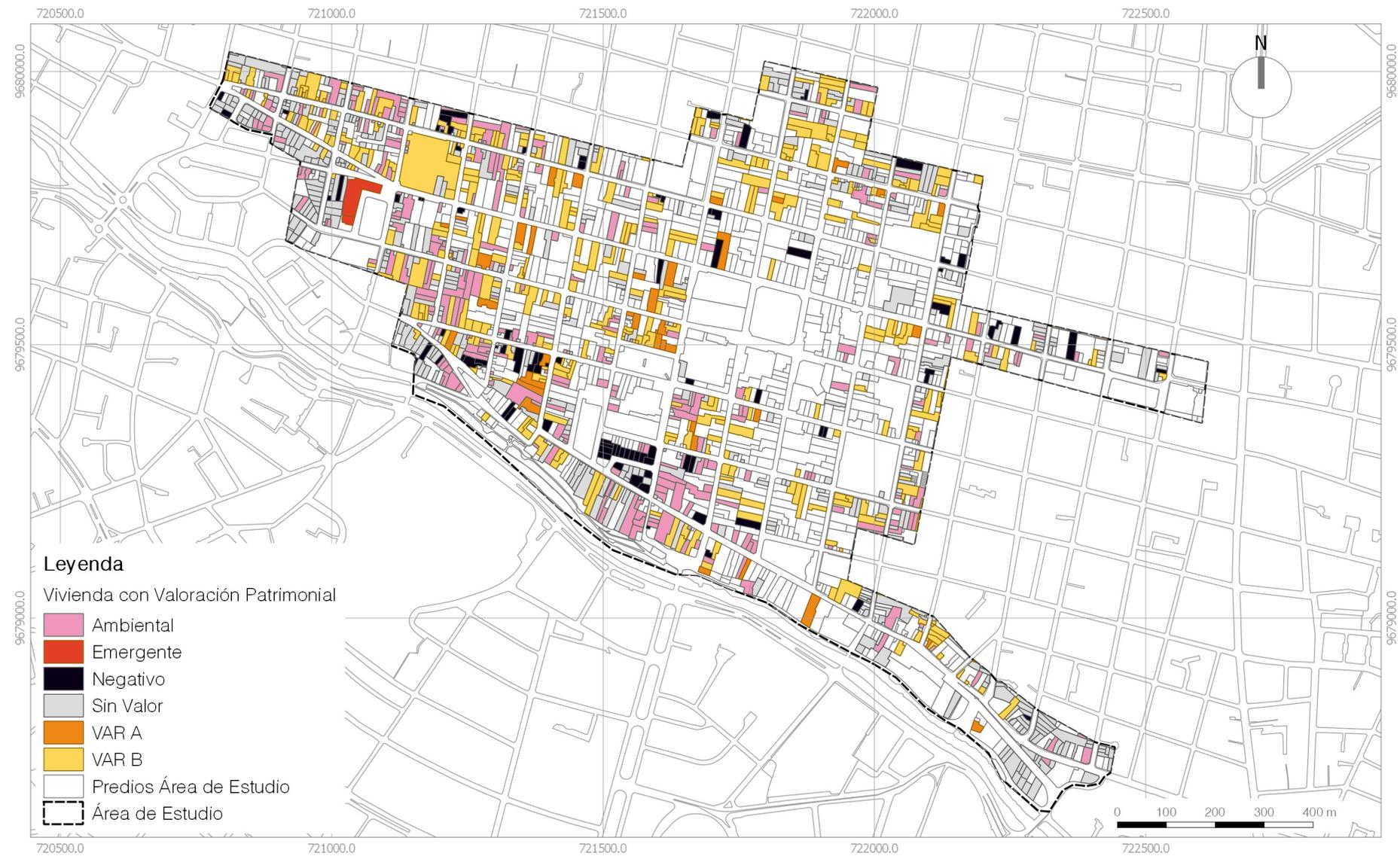
De acuerdo al mapa de predios con viviendas patrimoniales, gráfico N° 97, se puede decir lo siguiente:

- La mayor concentración de predios con valoración “VAR B”, que es la categoría predominante en el área de estudio, se ubica en la parte norte y este de San Sebastián y en la parte sur-este de María Auxiliadora.
- Un número considerable de edificaciones con valor negativo se encuentran cercanas al mercado 10 de Agosto.
- Parte importante de las viviendas con valor ambiental se encuentran distribuidas en la zona este de San Sebastián y próximas a la Calle Larga.

Mediante el análisis se puede concluir que de las edificaciones con valoración patrimonial más del 50% están destinadas al uso residencial. Por ello los proyectos y acciones destinados a recuperar el uso vivienda deben promover la puesta en valor de estas edificaciones respetando sus características formales y promoviendo su conservación y rehabilitación.



Gráfico N° 97: Valoración Patrimonial predios con vivienda en Área de Primer Orden



Fuente: Proyecto VLIR "Ciudad Patrimonio". (2010). Valoración patrimonial en el Área de Primer Orden.
Elaboración: Propia.



3.5 LA VIVIENDA Y EL LUGAR DE TRABAJO

Tener conocimiento sobre el lugar de trabajo implica estar al tanto de los desplazamientos de la población del Centro Histórico hacia la zona en que realizan su actividad laboral.

En este contexto es importante mencionar que entre las actividades laborales a la que se dedica la población de la centralidad están la comercial, artesanías y de servicios profesionales, tal como se mostró anteriormente en el análisis de los aspectos demográficos y socioeconómicos del presente capítulo.

Al respecto, se mostró que el 87% de residentes realizan su actividad laboral en el Centro Histórico, mientras que tan solo el 12.81% lo realizan fuera de esta zona o en otra ciudad, gráfico N° 98. Las personas que residen en la centralidad y que no trabajan en la misma zona, se ven sometidas a mayores costos y tiempos de movilización, situación que es perjudicial para este grupo.

Son los comerciantes, artesanos, vendedores ambulantes y profesionales quienes encuentran en este lugar las condiciones idóneas para el desarrollo de sus actividades, al contar con los servicios requeridos, pues esta zona concentra gran cantidad y diversidad de usos, situación que atrae además a gran cantidad de personas que la visitan diariamente.

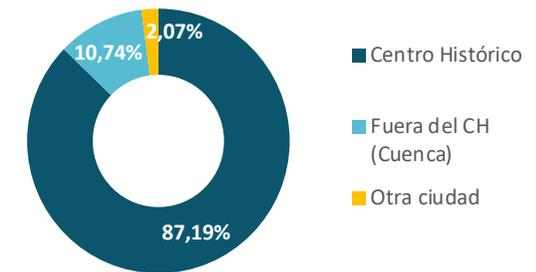
Otro aspecto a destacar es la movilidad, pues al ser los residentes de esta zona quienes tam-

bién trabajan en ella, reduce significativamente los gastos y tiempo de transporte. Al respecto, la encuesta efectuada muestra en el gráfico N° 99 que el 59.24% de pobladores se movilizan diariamente a pie y el 21.47% utilizan el transporte público, situación que reafirma la menor cantidad de recursos económicos que deben emplearse para movilizarse en el centro.

Los porcentajes más bajos los constituyen las personas que se movilizan en su automóvil particular (11.75%), motocicleta (0.82%), bicicleta (2.19%) y transporte comercial (4.64) que en conjunto representan el 19.29%. Muchos de los usuarios del automóvil particular y transporte comercial expresaron que utilizan estos medios cuando se dirigen a zonas externas al centro, mientras que otra parte mencionó, sobre todo para personas de la tercera edad, que utilizan el transporte público de pasajeros (taxis) movilizarse dentro del área central.

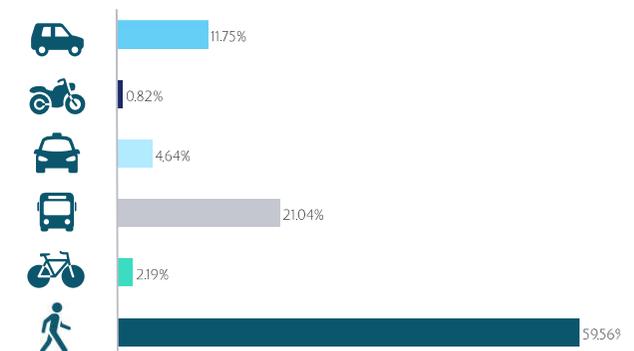
Un punto importante a analizar son los motivos de viaje a nivel de la ciudad. Al respecto, de acuerdo al “Plan de Movilidad y Espacios Públicos” (PMEP), entre una de los principales motivos generadores de viajes a nivel de Cuenca se encuentran los relacionados a la actividad laboral (33%), al igual que por estudios (18%) y para realizar compras (17%), ver gráfico N° 100. En este contexto el Centro Histórico y la zona de El Ejido son las que mayor concentración de viajes reciben diariamente.

Gráfico N° 98: Lugar de trabajo de los residentes en el Área de Primer Orden.



Fuente: Grupo de tesis. (2018). Encuesta a residentes. Elaboración: Propia.

Gráfico N° 99: Movilización de los residentes.



Fuente: Grupo de tesis. (2018). Encuesta a residentes. Elaboración: Propia.

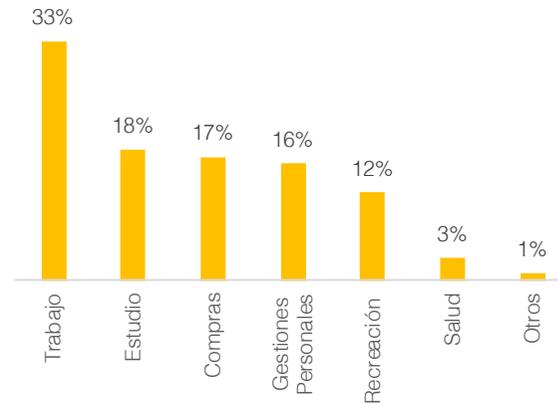


La zona predominante a la que la población del área urbana de Cuenca se dirige por motivos de trabajo es la centralidad histórica, pues comprende el 12%, debido a la gran cantidad de actividades que se desarrollan en su interior, tanto de gestión, comerciales, de servicios, entre otras, seguido de la zona de El Ejido con el 11% tal como se muestra en el gráfico N° 101.

Alrededor del 40% de viajes con destino Centro Histórico son por motivos de trabajo, seguido del motivo compras (20%) y gestiones personales (18%), gráfico N° 102, uno de los principales medios utilizados para dirigirse a esta zona es el transporte público. Cuando el motivo de desplazamiento -ya sea trabajo, estudio, compras, etc., - se encuentra más cercano al lugar de residencia, se propicia en mayor medida la movilidad peatonal, contrariamente a lo que sucede si el trabajo se encuentra alejado del lugar de alojamiento, ya que da paso a la utilización de medios motorizados para la circulación.

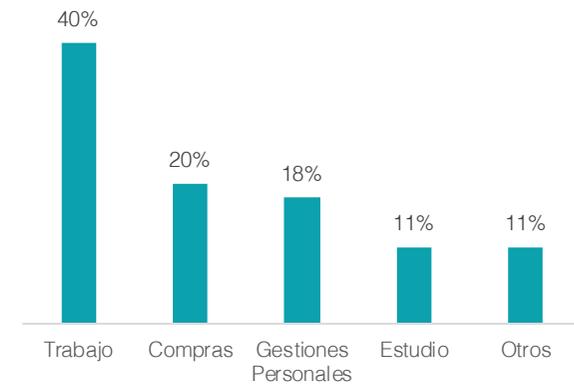
En conclusión, resulta de gran importancia que el uso residencial vaya de la mano con la actividad laboral de los residentes, pues conlleva significativas ventajas, tanto en el uso de los diversos inmuebles, reducción de tiempos y costos de transporte, mejora en la interacción social y permite que esta área continúe siendo usada al término de la jornada laboral.

Gráfico N° 100: Motivo de viaje en la Ciudad de Cuenca



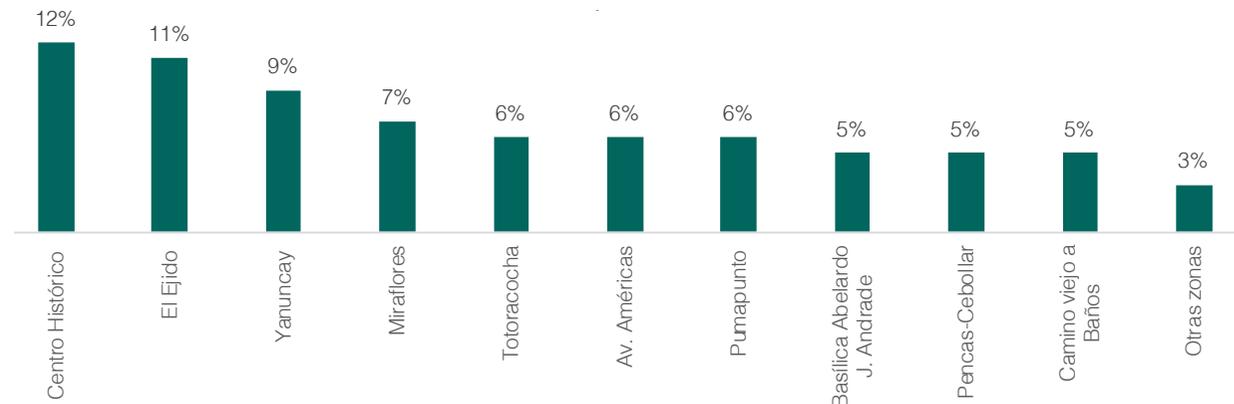
Fuente: Municipalidad de Cuenca. (2015-2025). Plan de Movilidad. Elaboración: Propia.

Gráfico N° 102: Motivo de viaje con destino Centro Histórico



Fuente: Municipalidad de Cuenca. (2015-2025). Plan de Movilidad. Elaboración: Propia.

Gráfico N° 101: Movilidad en el Área Urbana de Cuenca por motivo Laboral



Fuente: Municipalidad de Cuenca. (2015-2025). Plan de Movilidad. Elaboración: Propia.

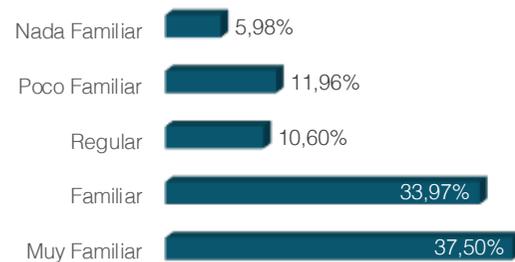


3.6 RELACIONES VECINALES

Al tener una buena relación vecinal se fortalece el sentido de comunidad y de apropiación hacia el barrio, contribuyendo a generar acciones en mejora de los diferentes espacios de uso común, así como llevar a cabo emprendimientos y proyectos en búsqueda del progreso de cada sector.

Para alcanzar buenas relaciones vecinales es necesario fomentar el sentido de apropiación con el barrio, pues permite determinar el grado de apego, cuidado y mantenimiento del mismo. Acorde a la encuesta realizada, el 37.50% de personas encuestadas considera que su barrio les resulta “muy familiar”, seguido del 33.97% de residentes que lo consideran “familiar”, además consideran

Gráfico N° 103: Familiaridad con el Barrio de los residentes en el Área de Primer Orden.

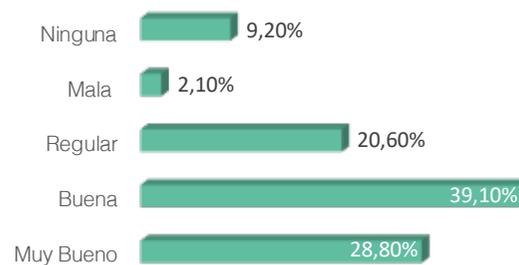


Fuente: Grupo de tesis. (2018). Encuesta a residentes.
Elaboración: Propia.

que su relación vecinal es en su mayor porcentaje “buena” y “muy buena” con el 69%, caso contrario lo que sucede con el 28.54% que considera que su familiaridad con el barrio es regular, poca o ninguna, al igual que el 31.9% que consideran que su relación vecinal es regular, mala o ninguna (Gráfico N° 103 y 104)

Otro punto a considerar es la colaboración de los moradores en actividades vecinales, que de igual forma se encuentra en concordancia con la familiaridad y relación vecinal en el sector. El fomentar la unión vecinal, contribuye a que los pobladores colaboren en actividades e iniciativas que buscan el progreso y unión del barrio.

Gráfico N° 104: Relación vecinal de los residentes en el Área de Primer Orden.

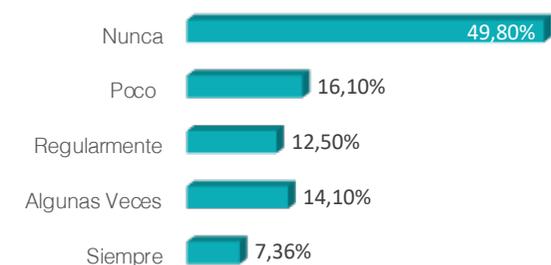


Fuente: Grupo de tesis. (2018). Encuesta a residentes.
Elaboración: Propia.

Acorde al levantamiento de información, el 66% de residentes no participa nunca o lo hacen muy poco, esto debido al desconocimiento o falta de actividades sociales en las distintas zonas. Así también, el 34% de personas expresó participar regularmente, algunas veces o siempre en distintas actividades barriales, gráfico N° 105.

Se puede deducir entonces, que el nivel de familiaridad y relación vecinal en el barrio es bueno, sin embargo, la participación en actividades es poca o nula, situación que lleva a pensar que existe falta de organización o apoyo para que se desarrollen acciones que promuevan la participación activa de la población.

Gráfico N° 105: Colaboración en actividades vecinales de los residentes en el Área de Primer Orden.



Fuente: Grupo de tesis. (2018). Encuesta a residentes.
Elaboración: Propia.



3.7 PERCEPCIÓN DE LA POBLACIÓN RESIDENTE

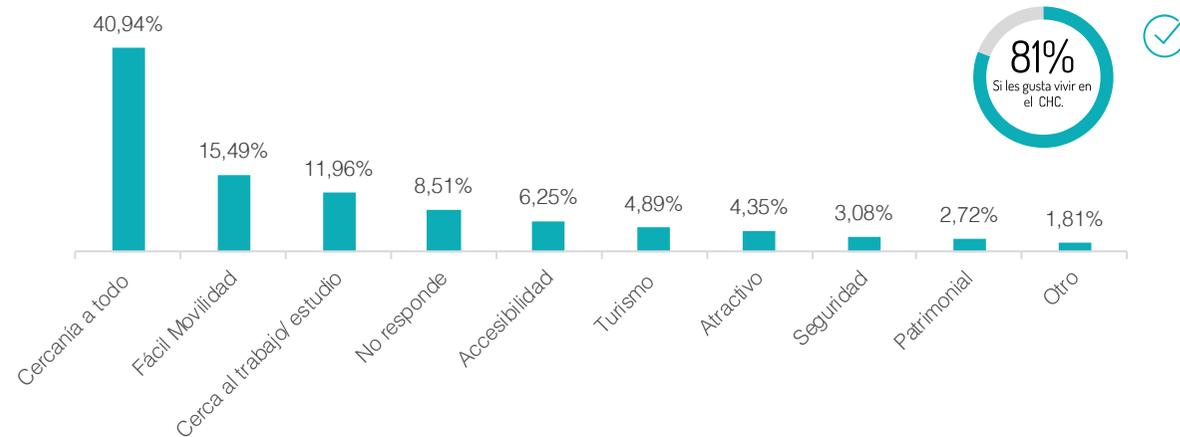
Para conocer los motivos que propician la permanencia y abandono de los habitantes en el Centro Histórico, se ha aplicado una encuesta orientada a definir y entender los indicadores que dan lugar a la pérdida del uso residencial en el Área de Primer Orden. Resulta imprescindible analizarlo desde este enfoque debido a la diferencia que existe entre la percepción de los residentes y los técnicos involucrados. Sólo el estudio de los habitantes permite conocer certeramente su relación con el lugar que habitan, así como sus aspectos positivos y negativos.

3.7.1 Ventajas y Desventajas de vivir en el la Centro Histórico

Una de las primeras interrogantes a resolver es si a los residentes les gusta o no vivir en el Centro Histórico y que ventajas o desventajas posee para ellos. En relación a esta interrogante, el 81% manifiesta que “si les gusta vivir en el Centro Histórico”, y que la principal ventaja que tiene para ellos está la “cercanía a todo”: iglesias, equipamientos, locales comerciales, mercados, bancos, etc., así también señalan “fácil movilidad” y “cercanía al trabajo/lugar de estudio” como otras ventajas enormes con relación a otros lugares de la ciudad, gráfico N° 106.

Por otro lado, 19% de los encuestados expresaron que “no les gusta vivir en el Centro Histórico”, esto por razones como “ruido” (18.84%), “contaminación” (17.12%) y “congestión vehicular” (16.49%).

Gráfico N° 106: Ventajas y Desventajas de vivir en el Centro Histórico



Fuente: Grupo de tesis. (2018). Encuesta a residentes.
Elaboración: Propia.



En definitiva, los problemas presentes en la centralidad son, sobre todo, de contaminación ambiental, auditiva y visual. El ruido del tránsito vehicular, de los bares, discotecas y de los centros comerciales, así como las molestias que ocasiona para la salud la emisión de gases de los vehículos ya que la concentración de actividades comerciales, de gestión y de servicios, lo convierten en un punto sumamente concurrido diariamente tanto por vehículos particulares y del transporte público.

3.7.2 Ha considerado abandonar el Centro Histórico

Las desventajas mencionadas con anterioridad y otros factores inciden en que el 36% de los actuales habitantes consideren abandonar el centro. Entre las tres principales razones está de igual forma el ruido (20%), la contaminación (15%) y la delincuencia (13%), tal como se muestra en el gráfico N° 107.

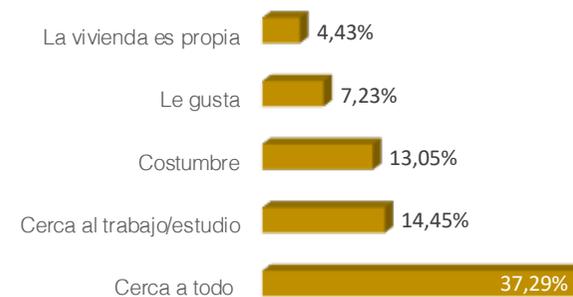
Caso contrario, el 64% expresa que no han considerado abandonarlo por motivos como la cercanía que tiene a todo con el (37%), seguida de “cerca al trabajo/estudio” (15%) y por “costumbre” (13%), ver gráfico N° 108. Como se mencionó anteriormente en el estudio de las características de la población, la mayoría de personas han vivido más de 20 años o toda su vida en este lugar.

Gráfico N° 107: Razones por las que los residentes SI abandonarían el Centro Histórico



Fuente: Grupo de tesis. (2018). Encuesta a residentes.
Elaboración: Propia.

Gráfico N° 108: Razones por las que los residentes NO abandonarían el Centro Histórico



Fuente: Grupo de tesis. (2018). Encuesta a residentes.
Elaboración: Propia.

3.7.3 Análisis de los principales problemas que inciden en la pérdida de residentes en el Centro Histórico.

De acuerdo a los resultados mostrados con anterioridad, entre las principales causas que intervienen en el abandono de la población residente en el área de estudio destacan el ruido, contaminación, congestión vehicular. Adicionalmente, se establecen las razones por las cuales la población dejaría de vivir en la centralidad, las cuales coinciden con las anteriores sumándose el aspecto del alto valor del suelo y la adquisición de vivienda. A continuación, se analizan los tres principales aspectos que son:

a. Ruido

El ruido es uno de los factores que afectan la calidad de vida de la población residente. El crecimiento de las ciudades influye directamente en el aumento de los niveles de ruido, especialmente en zonas de alto flujo comercial, donde se generan actividades industriales o donde se da gran movimiento vehicular.

La Alcaldía, mediante la Comisión de Gestión Ambiental (CGA) en convenio con la Universidad del Azuay, ha establecido el estudio del ruido en la ciudad durante el periodo (2009-2016). Pues de acuerdo al Acuerdo Ministerial N° 097-A es competencia de los municipios la “obtención de mapas de ruido como herramienta estratégica para la gestión de la contaminación acústica y la planificación te-



territorial” (Ilustre Municipalidad de Cuenca & Universidad del Azuay, 2016), tales herramientas deben levantarse especialmente en zonas donde el ruido es un problema que afecta a la población.

Para la determinación de emisiones de ruido la Alcaldía de Cuenca conjuntamente con la Universidad del Azuay consideran varios sectores de la ciudad para realizar el monitoreo un total de 31 puntos, en el presente estudio se han tomado 10 puntos, entre ellos algunos situados en el Centro Histórico, ver tabla N° 41. Para el muestreo se estableció un horario en donde se presenta mayor flujo de personas y de vehículos: 7h00 - 13h00 - 18h00, también se establece control a las 10h00 y 15h00 que son horarios donde el flujo disminuye, además se adiciona un análisis a las 21h00 como horario nocturno.

Según lo establecido en el Código Orgánico del Ambiente (COA), se considera competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Provinciales el cumplimiento de parámetros ambientales y la aplicación de normas técnicas de los componentes agua, suelo, aire y ruido. Para ello el Ministerio del Ambiente ha expedido la normativa sobre “Los límites permisibles de niveles de ruido ambiente para fuentes fijas, fuentes móviles, y vibraciones” que se presenta en el Anexo V del Libro VI del Texto Unificado de Legislación Secundaria del Ministerio del Ambiente (TULSMA) (Ver Tabla N° 42).

A través del análisis de ruido en la zona comercial de acuerdo a la evaluación una de las zonas con

mayor nivel de ruido en hora pico se ubica en en el sector Bajada del Centenario, pues presenta los valores más altos especialmente en horas pico 07h00, 13h00 y 18h00 (ver tabla N° 41). Además, en la gran mayoría de los sectores se sobrepasa el límite establecido de acuerdo al TULSMA (60 decibeles en zona comercial en horario diurno) el único sector que posee un valor menor es el del Aeropuerto Mariscal Lamar a las 07h00 (57,40 decibeles) con un valor cercano al límite establecido lo que implica que si no se llevan a cabo acciones

para regular el ruido este problema se agudizará.

Se han generado mapas de ruido de la ciudad de Cuenca, lo cuales permiten tener una idea del flujo existente en la ciudad tanto de personas como de vehículos. A continuación, se muestran los mapas en los horarios 07h00 – 13h00 – 18h00 con los respectivos niveles de ruido que presentan, la gran mayoría presenta valores elevados, valores superiores a los 68 decibeles (Ver gráfico N° 109 y tabla N° 42)

Tabla N° 41. Niveles de Ruido en zona comercial.

Punto	Sector	Calle 1	Calle 2	Ruido Promedio (Decibeles)					
				07h00	10h00	13h00	15h00	18h00	21h00
R-01	Estadio	Del Estadio	José Peralta	65,70	67,20	64,00	65,00	60,80	63,60
R-03	Aeropuerto Mariscal Lamar	Av. España	Elia Liut	57,40	60,40	61,90	65,20	69,10	60,40
R-05	Remigio Crespo	Remigio Crespo	Ricardo Muñoz	69,40	69,50	70,20	70,90	69,50	62,80
R-19	Redondel Paseo de los Cañaris	Paseo de los Cañaris	González Suárez	69,50	68,40	68,80	67,70	67,80	65,20
R-21	Feria Libre	Av. de las Américas	Remigio Crespo	69,30	72,70	73,40	69,80	67,80	64,50
R-23	Av. De las Américas y Don Bosco	Av. de las Américas	Don Bosco	70,10	69,40	71,60	67,80	63,90	65,50
R-24	Control sur	Av. de las Américas	Circunvalación sur	73,00	69,50	65,50	69,10	69,40	68,60
R-25	Gran Colombia	Tarqui	Gran Colombia	69,50	66,50	71,50	66,60	68,70	62,90
R-27	Chola Cuencana	Av. Huayna Cápac, Av. España	Gaspar Sangurima	66,30	66,20	66,90	75,90	66,30	66,70
R-29	Bajada del Centenario	Calle Larga	Benigno Malo	71,90	70,40	73,40	75,70	70,90	65,60

Fuente: Municipalidad de Cuenca, Municipalidad del Azuay. (2016). Monitoreo de Ruido Ambiente en la ciudad de Cuenca. Elaboración: Propia.

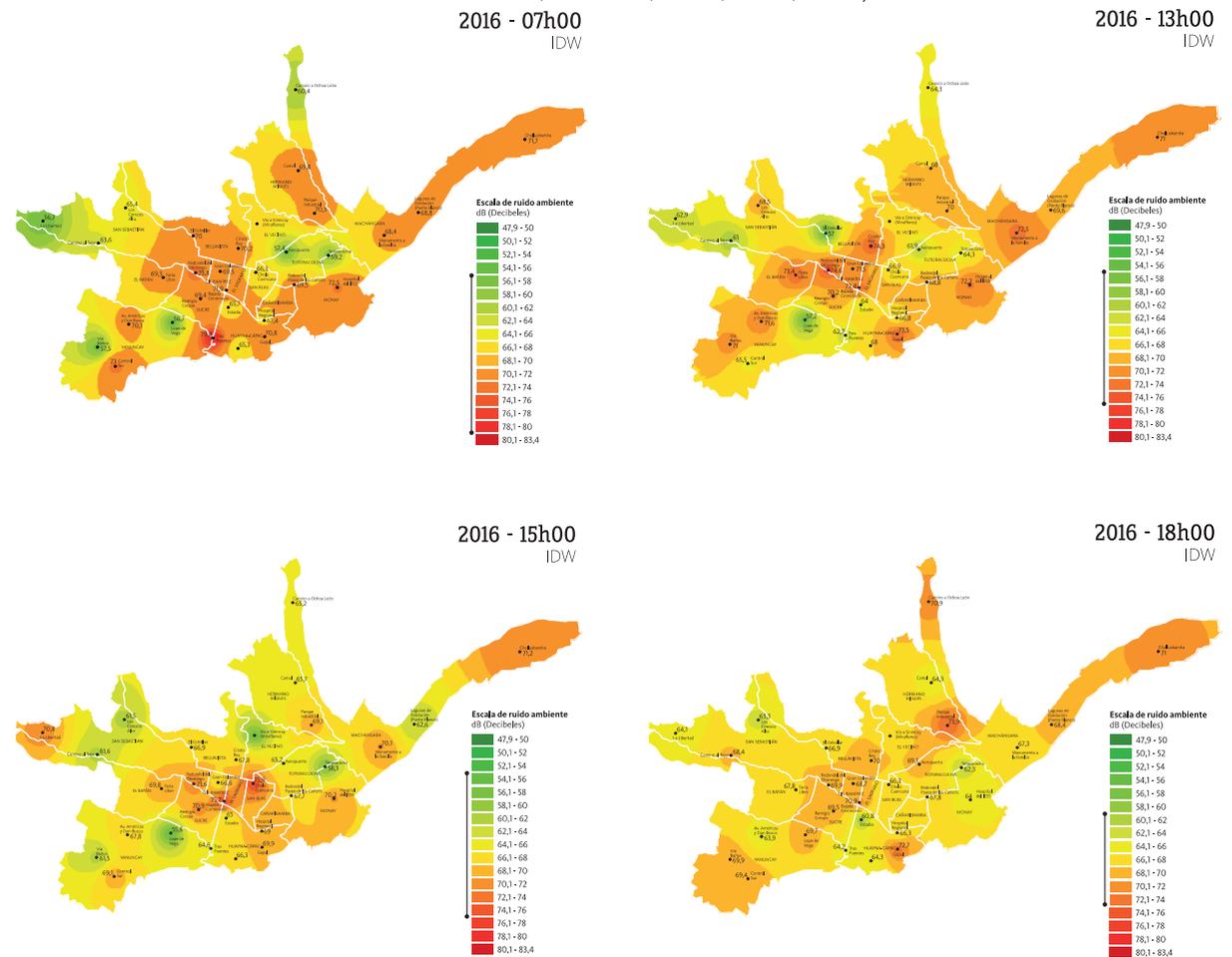


Tabla N° 42. Límites permisibles de ruido

Límites permisibles			
Uso del Suelo	Denominación	Nivel de presión sonora (decibeles)	
		Diurno: 07h00 a 21h00	Nocturno: 21h00 a 07h00
Residencial	R1	55	45
Equipamiento de servicios sociales	EQ1	55	45
Equipamiento de servicios públicos	EQ2	60	50
Comercial	CM	60	50
Agrícola residencial	AR	65	45
Industrial	ID1/ ID2	65	55
Industrial	ID3/ ID4	70	65
Uso Múltiple	Cuando existan usos del suelo múltiples o combinados, se utilizará el valor mas bajo de cualquiera de los usos del suelo que componen la combinación		
Protección ecológica	PE	La determinación del valor para estos casos se los llevará a cabo de acuerdo con el procedimiento descrito en el Anexo 5 del Libro VI del TULSMA	
Recursos naturales	RN	La determinación del valor para estos casos se los llevará a cabo de acuerdo con el procedimiento descrito en el Anexo 5 del Libro VI del TULSMA	

Fuente: Ministerio del Ambiente. (2015). Libro VI, Anexo 5 del TULSMA. Elaboración: Propia.

Gráfico N° 109. Niveles de Ruido en la ciudad de Cuenca, a las 7h00, 13h00, 15h00, 18h00)



Fuente: Municipalidad de Cuenca, Municipalidad del Azuay. (2016). Monitoreo de Ruido Ambiente en la ciudad de Cuenca. Elaboración: Municipalidad de Cuenca, Municipalidad del Azuay. (2016). Monitoreo de Ruido Ambiente en la ciudad de Cuenca.



b. Contaminación

Causado por el excesivo tránsito vehicular que circula diariamente por la centralidad, tanto de vehículos privados como de transporte público se han establecido como uno de los factores negativos presentes en la percepción de los residentes del área de estudio.

La entidad municipal ha realizado esfuerzos en conjunto con la Empresa Municipal de Movilidad, Tránsito y Transporte de Cuenca (EMOV) para establecer un monitoreo del aire del cantón. Mediante el informe de calidad del aire del año 2017 se identificaron varios contaminantes que ocasionan problemas de salud, entre ellos se encuentran: dióxido de nitrógeno, material particulado, dióxido de azufre, monóxido de carbono, compuestos orgánicos volátiles y ozono troposférico.

La identificación de dichos componentes en la ciudad se hace mediante una red de monitoreo que consta de 20 puntos de vigilancia localizados como se muestra en el gráfico N° 110. Sin embargo, para el presente estudio se tomarán los puntos situados en el Área de Primer Orden del Centro Histórico, ver tabla N° 44.

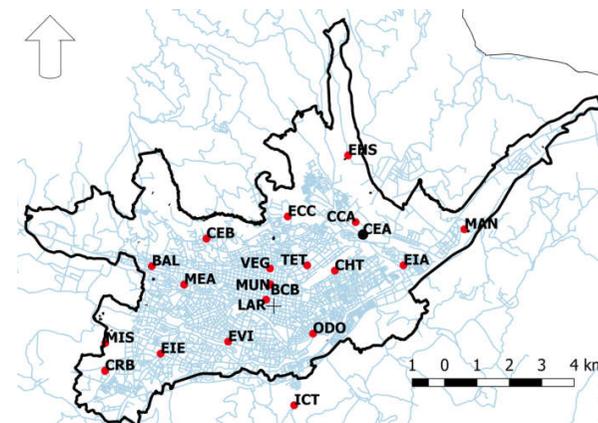
En base al último inventario de emisiones del Cantón Cuenca (EMOV EP, 2016) las fuentes más importantes de emisión por contaminante son el tráfico vehicular y las industrias de acuerdo a la tabla N° 43. En la zona urbana de la ciudad el tráfico vehicular es la mayor fuente de emisión, pues cons-

Tabla N° 43. Contaminantes en Cuenca y su porcentaje.

Monóxido de Carbono (CO)	
Tráfico vehicular	94,50%
Óxidos de Nitrógeno (NOx)	
Tráfico vehicular	71,20%
Térmicas	18,50%
Compuestos orgánicos volátiles diferentes del metano (COVNM)	
Industrias	60,40%
Térmicas	35,10%
Dióxido de Azufre (SO2)	
Industrias	48,20%
Térmicas	21,10%
Tráfico vehicular	30,20%
Material Particulado fino (MP2,5)	
Tráfico vehicular	42,50%
Ladrilleras artesanales	38,50%
Térmicas	11,30%
Material Particulado fino (MP10)	
Tráfico vehicular	55,60%
Ladrilleras artesanales	24,60%

Fuente: Municipalidad de Cuenca, EMOV EP. (2017). Informe de Calidad de Aire.
Elaboración: Propia.

Gráfico N° 110. Localización de las estaciones de la red de monitoreo de la calidad de aire de Cuenca.



Fuente y Elaboración: (Informe de Calidad de Aire. Alcaldía de Cuenca, EMOV EP, 2017)

Tabla N° 44. Estaciones próximas al Área de Estudio.

Puntos de Monitoreo			
Punto	Nombre	Ubicación	Contaminantes
VEG	Vega Muñoz	Vega Muñoz y Luis Cordero	NO ₂ , SO ₂ , BTEX
MUN	Municipio	Simón Bolívar y Presidente Borrero	O ₃ , NO ₂ , SO ₂ , CO, MP2.5, MP10, PS, BTEX
BCB	Estación de Bomberos	Calle Presidente Córdova y Luis Cordero	NO ₂ , SO ₂ , PS, BTEX
LAR	Calle Larga	Calle Larga y Borrero	NO ₂ , SO ₂ , BTEX

Fuente: Municipalidad de Cuenca, EMOV EP. (2017). Informe de Calidad de Aire.
Elaboración: Propia.



tituye los valores más altos para la mayoría de los contaminantes.

De acuerdo a los valores aceptables según la Norma de Calidad del Aire Ambiente (NCAA) y la guía de calidad de aire de la Organización Mundial de la Salud (OMS), se realiza un análisis de acuerdo a los contaminantes presentes en el aire. De acuerdo a los valores establecidos. El componente O3 (Ozono troposférico) no se encuentra en la tabla puesto que el valor establecido no se encuentra en promedio anual en un período de 8 horas.

Los valores obtenidos en función de los puntos de monitoreo del año 2017 permiten observar que respecto a MP10 (material particulado menor a 10

micras) rebasa lo establecido según la OMS. No obstante, de acuerdo a la Norma de Calidad del Aire Ambiente (NCAA) se encuentra dentro de lo establecido, respecto a los demás contaminantes MP2.5 (material particulado menor a 2.5 micras), PS (Partículas sedimentables), NO2 (Dióxido de nitrógeno), SO2 (Dióxido de azufre), están de acuerdo a los valores establecidos. El componente O3 (Ozono troposférico) no se encuentra en la tabla puesto que el valor establecido no se encuentra en promedio anual en un período de 8 horas.

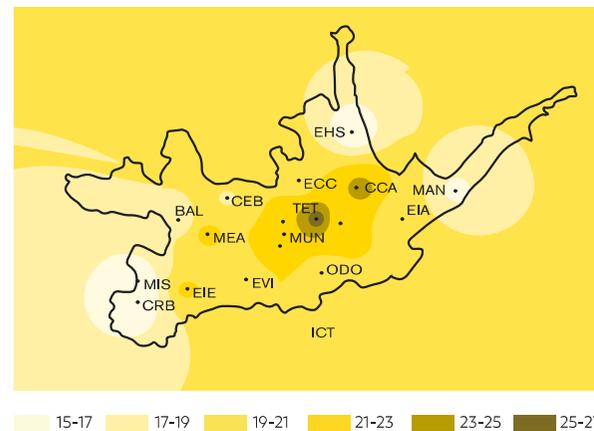
La mayoría de los contaminantes no rebasan lo permitido, pero es importante procurar que tales valores no deben incrementar, sino al contrario, establecer medidas para su reducción.

Tabla N° 45. Contaminantes presentes en el aire

Contaminante	Punto de Vigilancia	2017	NCAA	OMS 2000
MP 10	MUN	33,60	50	20
	Promedio	38,50		
MP 2,5	MUN	10,80	15	10
	Promedio	0,23		
PS	MUN	0,18	1	
	Promedio	0,23		
NO 2	MUN	22,89	40	40
	BCB	38,47		
	LAR	30,27		
	VEG	38,04		
	Promedio	22,50		
SO 2	MUN	11,66	60	50
	BCB	10,49		
	LAR	11,85		
	VEG	7,33		
	Promedio	11,35		
O 3	MUN	39,84		
	Promedio	40,53		

Fuente: Municipalidad de Cuenca, EMOV EP . (2017). Informe de Calidad de Aire. Elaboración: Propia.

Gráfico N° 111. Distribución espacial de la concentración media de NO2



Fuente: Municipalidad de Cuenca, EMOV EP . (2017). Informe de Calidad de Aire. Elaboración: Propia.

Gráfico N° 112. Distribución espacial de la concentración media de PS

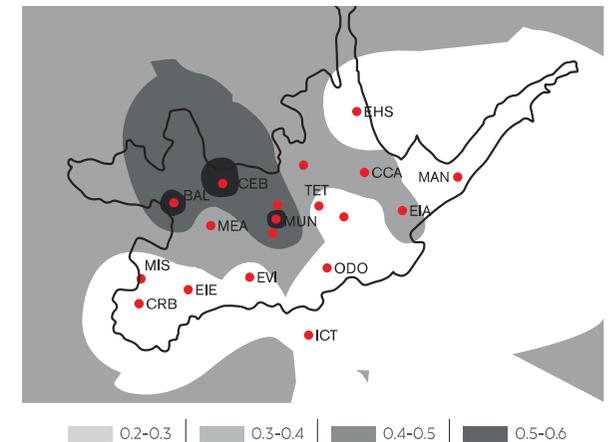
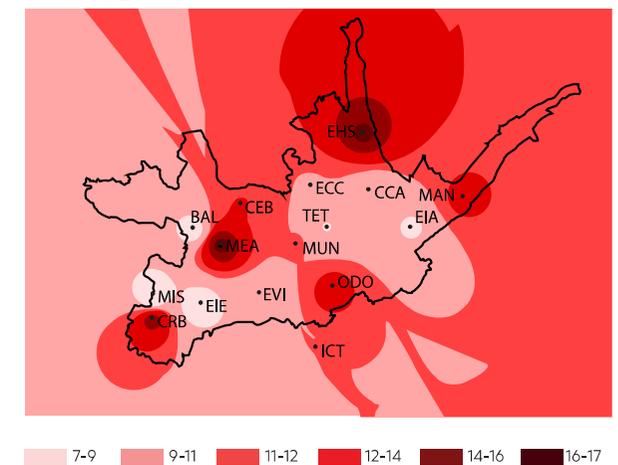


Gráfico N° 113. Distribución espacial de la concentración media de SO2



Fuente: Municipalidad de Cuenca, EMOV EP . (2017). Informe de Calidad de Aire. Elaboración: Propia.



c. Congestión Vehicular

Las personas acuden a la centralidad principalmente por motivos de trabajo, de estudio y para ir de compras, esto debido a la gran cantidad y variedad de locales comerciales, equipamientos educativos y plazas de trabajo que se localizan en esta área. Además, se constituye en una zona de alta atracción y por ende de recepción de viajes a diario.

Otro de los factores que inciden es el incremento del parque automotor pues tan sólo del 2012 al 2013 pasó de 90.000 a 160.000 vehículos que aprobaron la revisión técnica vehicular de acuerdo a datos del Plan de Movilidad del Cantón Cuenca, es decir, en un período de tan sólo un año casi se duplicó la cifra, ver gráfico N° 114.

En general la centralidad es la zona que soporta mayor destinos de viaje con el 25.85%, seguida de El Ejido con el 13.83%, tal como se muestra en la tabla N° 46. Las calles de entradas y salidas del Centro Histórico que soportan mayor carga vehicular son las correspondientes a La Condamine, Presidente Córdova y Huayna Cápac, la Gran Colombia, Mariscal Sucre, Los Molinos y Todos Santos. Como se puede observar en la tabla N° 47. La subida de la Condamine es la que soporta mayor número de vehículos diariamente.

Respecto a las vías que soportan mayor tráfico vehicular y que se encuentran sometidas a niveles excesivos de saturación se encuentran es-

pecialmente en el Área de Primer Orden en vías como la Antonio Vega Muñoz, Gaspar Sangurima y Mariscal Lamar.

En cuanto al medio de transporte preferencial, en la centralidad es el vehículo particular con el 62%, seguido del transporte comercial con el 10% y transporte público y de carga con el 19%.

A esto se suma la gran cantidad de vehículos que acuden diariamente al centro, pues concentra alrededor de 100.000 viajes, de los cuales el 40% constituye únicamente tráfico de paso. Alrededor del 66% de viajes con destino Centro Histórico se realizan por motivos de trabajo, seguido de gestiones personales (11.84%) y compras/ocio/diversión (9.13%), ver tabla N° 48.

En conclusión, se puede reafirmar lo expresado por la población residente, ya que el Centro Histórico de Cuenca y sobre todo el Área de Primer Orden es la zona que mayor concentración de automotores presenta diariamente, conllevando graves problemas de contaminación sonora y del aire, generada especialmente por el uso masivo del vehículo particular. Por ello es indispensable tomar medidas que permitan restringir el ingreso de vehículos a la centralidad, promover medios de desplazamiento de mayor número de personas, a fin de dar solución a los problemas que afectan a la centralidad y sobre todo la calidad de vida de sus residentes.

Tabla N° 46. Destinos de viajes en Cuenca.

Macrozonas-destinos de viajes	Destinos Totales	%
Centro Histórico	177095	25,85%
El Ejido	94726	13,83%
Norte de Av. Américas	33347	4,87%
Aeropuerto	30115	4,40%
Cañaribamba	28496	4,16%
Pumapungo	18874	2,76%
Yanuncay	46473	6,78%
Camino Viejo a Baños	10171	1,48%
Feria Libre	41966	6,13%
Pencas- Cebollar	15973	2,33%
Basílica- A. J. Andrade	24420	3,56%
Miraflores	32454	4,74%
Parque Industrial	13972	2,04%
Totoracocha	25066	3,66%
Monay	22517	3,29%
Control Sur-Borja	17484	2,55%
Sayausí- Río Amarillo	13207	1,93%
Ricaurte	16170	2,36%
Capulispamba	8020	1,17%
Pacca Rayoloma	6578	0,96%
Turi	1415	0,21%
Narancay	5709	0,83%
Cajas	832	0,12%
Total Destinos	685080	100,00%

Fuente: Municipalidad de Cuenca. (2015-2025). Plan de Movilidad Cuenca.

Elaboración: Propia.



Tabla N° 47. Entradas al Centro Histórico con mayor número de vehículos.

Estación	% de Entradas	# de vehículos	Bus y carga	Taxi	Particular
La Condamine	18,30%	18376	9,50%	24,00%	66,50%
P. Córdova y Huayna Cápac	8,30%	8309	8,00%	21,90%	70,10%
Gran Colombia	8,30%	8306	7,50%	20,50%	72,00%
Mariscal Sucre	8,30%	8302	3,30%	14,00%	82,70%
Los Molinos	7,90%	7890	3,50%	18,90%	77,50%
Todos Santo-Alfonso Jerves	7,60%	7653	3,40%	23,60%	72,90%

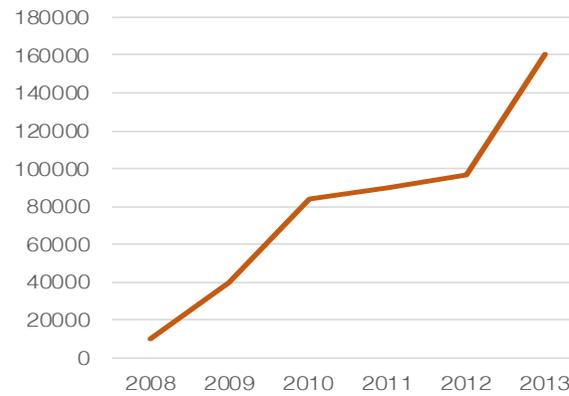
Fuente: Municipalidad de Cuenca. (2015-2025). Plan de Movilidad Cuenca.
Elaboración: Propia.

Tabla N° 48. Motivos de viaje hacia el Centro Histórico.

Motivos de Viaje	Modos					Total General	% de motivos de viaje
	Bus	Carga	Moto	Particular	Taxi		
Compras/Ocio/Diversión	1	2	-	31	1	35	9,13%
Estudios/ Formación	3	1	1	9	1	15	2,54%
Gestiones Personales	3	6	8	52	1	70	11,84%
Otros	-	-	-	6	1	7	2,88%
Trabajo	16	75	38	216	45	390	65,99%
Transporte a otros al trabajo/ estudio/ ocio	1	4	3	22	7	37	7,62%
Total general	26	89	52	365	59	591	100,00%
Porcentaje de modos de Transporte	4%	15%	9%	62%	10%	100%	

Fuente: Municipalidad de Cuenca. (2015-2025). Plan de Movilidad Cuenca.
Elaboración: Propia.

Gráfico N° 114. Evolución del parque automotor en Cuenca.



Fuente: (Plan de Movilidad Cuenca, 2015-2025)
Elaboración: Propia.

d. Delincuencia

En esta zona de la ciudad se dan problemas de alcoholismo, drogadicción, prostitución y una serie de delitos, como se muestra en el gráfico N° 115. Muchos de éstos se desarrollan en zonas específicas, sin embargo, abarcan un radio de acción más amplio que afecta la percepción de seguridad en la centralidad. Así, gran cantidad de estos puntos de inseguridad se localizan principalmente en la calle larga y las manzanas cercanas al mercado 9 de Octubre.

De acuerdo a los resultados de la Fiscalía provincial del Azuay respecto a hurtos a personas en

el área urbana de Cuenca, del 2014 al 2016, las zonas como el Sagrario y la Gil Ramírez Dávalos presentan el mayor número de hurtos. En el caso de El Sagrario ha existido un descenso del -13%, caso contrario, en la Gil Ramírez Dávalos, donde se ha incrementado en un 9% del año 2014 al año 2016, ver tabla N° 49.

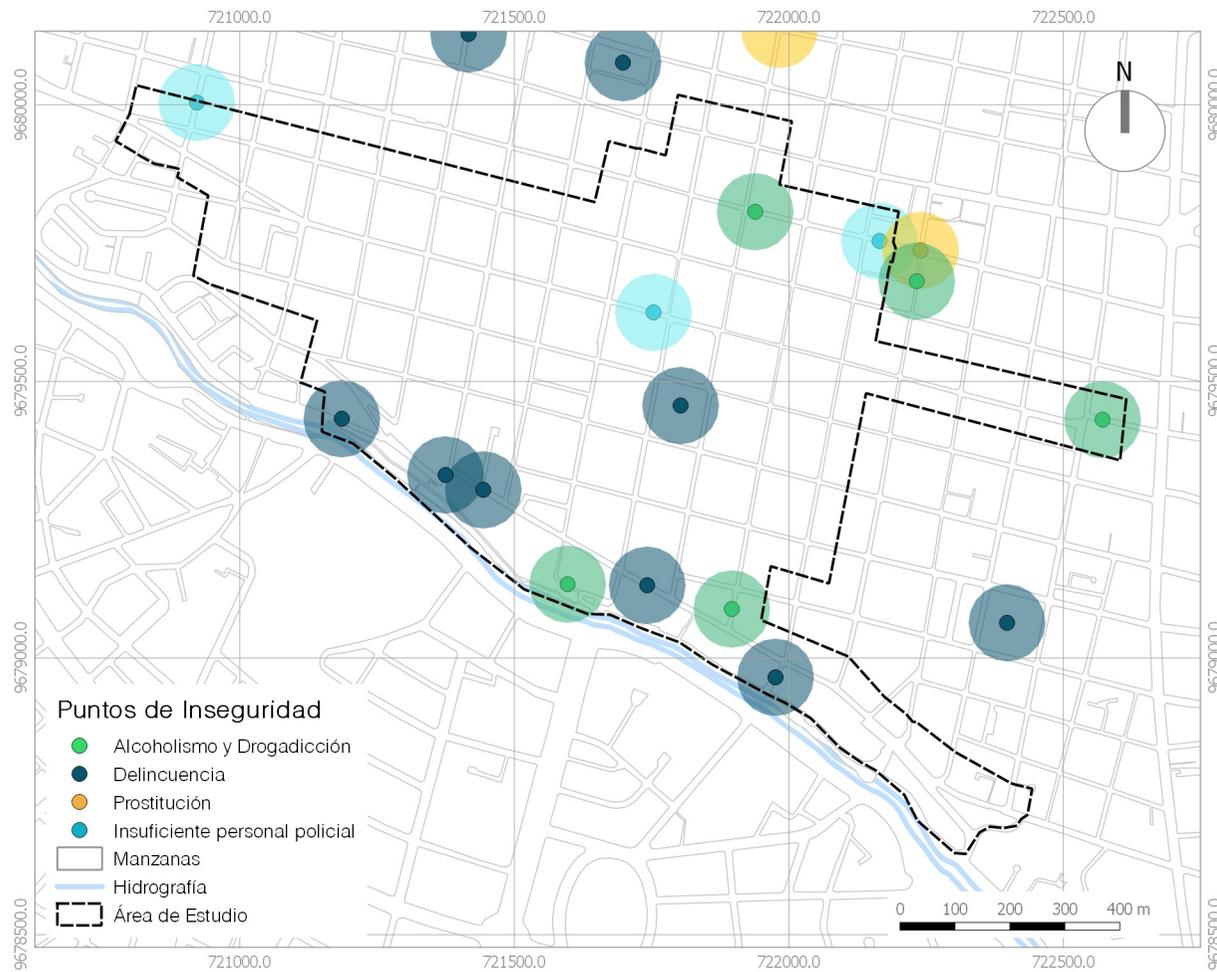
Tabla N° 49. Delincuencia en Cuenca según parroquias urbanas.

Parroquia Urbana	Año 2014	Año 2015	Año 2016	Cambio
El Sagrario	98	86	80	-13,00%
Huayna Cápac	49	44	55	18,00%
Gil Ramírez Dávalos	43	51	51	9,00%
El Batán	36	35	46	30,00%
Sucre	36	33	44	28,00%
Totoracocha	61	53	42	-26,00%
Yanuncay	35	27	39	26,00%
San Blas	22	22	38	73,00%
San Sebastián	25	22	28	19,00%
El Vecino	18	23	16	-22,00%
Monay	12	12	13	8,00%
Bellavista	12	12	11	-8,00%
Cañaribamba	9	8	8	-6,00%
Machángara	5	3	7	7,50%
Hermano Miguel	1	2	6	300,00%

Fuente: Municipalidad de Cuenca. (2015-2025). Plan de Movilidad Cuenca.
Elaboración: Propia.



Gráfico N° 115. Puntos de Inseguridad en el Área de Primer Orden.



Fuente: Rivera, G., Serrano, E. (2013). Estudio para la Formulación de un Modelo de Gestión para el fortalecimiento del Uso Residencial en el Centro Histórico de Cuenca.

Elaboración: Propia.

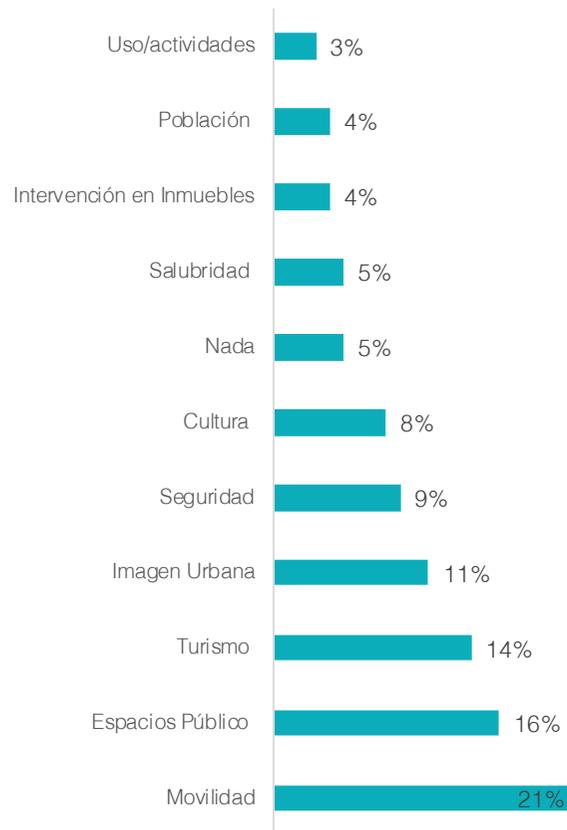
3.7.4 Cambios más importantes que se han dado en el Centro Histórico

De acuerdo a los residentes los cambios más importantes que se han dado en torno a su lugar de residencia han sido prioritariamente en lo que respecta a movilidad (21%), destacando particularmente la incorporación del tranvía a lo largo de las calles Gran Colombia y Mariscal Lamar. Otro de los aspectos que más ha cambiado ha sido en torno al espacio público, mediante la incorporación e intervención en los distintos parques y plazas (16%), luego el turismo (14%), y finalmente la imagen urbana de la ciudad con (11%). Un menor porcentaje lo comprenden cambios en cuanto a la seguridad (9%) y la cultura (8%), entre otros, ver gráfico N° 116.

Vale la pena mencionar que dentro de la movilidad muchos de los residentes supieron expresar que la incorporación del tranvía es un cambio negativo debido a que las calles han quedado desoladas y por tanto, ha significado el cierre de sus locales comerciales.



Gráfico N° 116: Cambios más importantes que se han dado en el Centro Histórico según la percepción de los residentes.

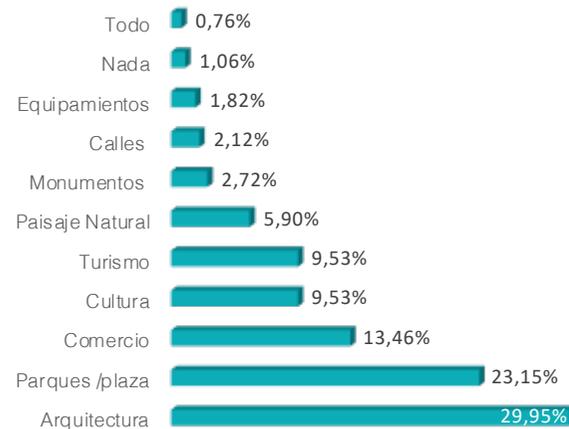


Fuente: Grupo de tesis. (2018). Encuesta a residentes. Elaboración: Propia.

3.7.5 Aspectos de Identidad

En un 29.95 %, los residentes se sienten identificados por la arquitectura que siempre ha sido uno de los aspectos que han destacado en la ciudad, después están los parques y plazas con el 23.15% (Parque Calderón como uno de los espacios más concurridos y característico para la población), y finalmente el comercio con el 13.46%, al ser uno de los usos que caracterizan la centralidad histórica, ver gráfico N° 117.

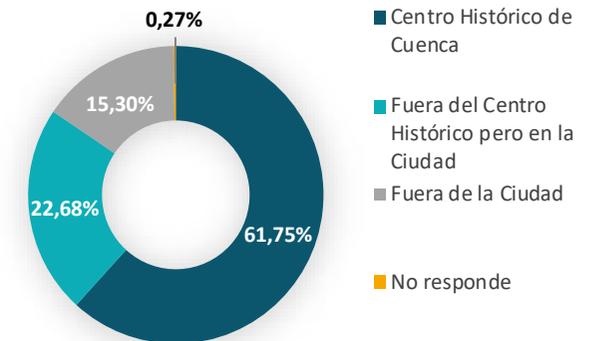
Gráfico N° 117: Aspectos con los que la población se siente identificada.



Fuente: Grupo de tesis. (2018). Encuesta a residentes. Elaboración: Propia.

En este sentido, es notorio los lugares que los residentes más frecuentan en su tiempo libre, (61.75%), son espacios que se encuentran dentro del Centro Histórico, destacando plazas, parques, comercios, equipamientos, etc., seguidos de los que se sitúan fuera del centro, pero con el 22.68%, una menor cantidad lo abarcan las personas que viajan fuera de la ciudad en su tiempo libre, que son apenas el 15.3%, ver gráfico N° 118.

Gráfico N° 118: Lugares que más frecuentan los residentes del Centro Histórico en su tiempo libre.



Fuente: Grupo de tesis. (2018). Encuesta a residentes. Elaboración: Propia.



3.8. CONOCIMIENTO SOBRE PROYECTOS EN EL CENTRO HISTÓRICO

A lo largo de los años la vivienda siempre a pres-tando un déficit a nivel mundial, situación que ha llevado a que varios gobiernos y municipios creen sus propios organismos encargados de dar solu-ción a esta problemática. En el caso de Ecuador la entidad a cargo es el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), cuya misión es ejer-cer la rectoría e implementación de la política pú-blica de las ciudades, garantizando el acceso al hábitat seguro y saludable a la vivienda digna y al espacio público integrador en búsqueda del Buen Vivir. El MIDUVI se encarga de proyectos de vivienda especialmente enfocados en ayudar a las clases de recursos bajos a través de bonos y ayudas económicas que permitan la obtención de una vivienda digna.

Existe un desconocimiento preocupante de la población respecto a iniciativas enfocadas a la vivienda, pues el 91,36% de los encuestados no conoce sobre el tema, 1,36% no respondió la pregunta y apenas el 7,61% si conoce sobre proyectos. (Gráfico N° 119 Y 120). En este apartado es importante mencionar que en los últimos años en el Centro Histórico han sido escasas las intervenciones destinadas a vivienda, entre ellas se encuentran la “Casa del Sombrero” y “La Casa Cordero”.

Respecto los proyectos de vivienda, se optó por preguntar cual fue el medio por el que se entera-

ron, el 35,71% respondió que, viendo intervencio-nes, el 32,14% manifestó que se habían enterado voz a voz y en menor porcentaje el 10,71% mediante la prensa escrita.(Gráfico N° 121).Además, se consultó sobre el medio que tiene mayor credi-

Gráfico N° 119: Conocimiento de la población respecto a programas de revitalización en el Centro Histórico.



Fuente: Propia.
Elaboración: Propia.

Gráfico N° 120: Conoce sobre programas y proyectos de revitalización de la vivienda



Fuente: Propia.
Elaboración: Propia.

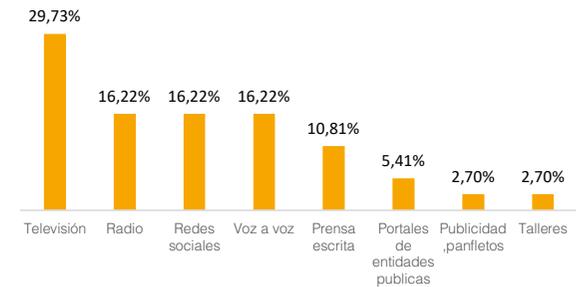
bilidad, y los resultados determinan que a través de la televisión con el 29,73%, seguido de la prensa escrita con un valor de 10,81%, radio, redes sociales y voz a voz con un porcentaje de 10,22% cada uno de ellos. (Gráfico N° 122).

Gráfico N° 121: Como se informó



Fuente: Propia.
Elaboración: Propia.

Gráfico N° 122: Medio con mayor nivel de credibilidad



Fuente: Propia.
Elaboración: Propia.



De acuerdo a los datos obtenidos la mayoría de los encuestados manifiesta estar de acuerdo a que se lleven a cabo estas iniciativas de revitalización de la vivienda (84,78%). Entre algunas de las principales razones expuestas por encuestados se encuentran: mejora en la economía (25%), preservación del valor histórico (19,55%) y la atracción de turistas a la ciudad (17,31%). (Gráfico N° 123).

Sin embargo, quienes no están de acuerdo se fundamentan en varias razones, entre las más frecuentes están: caos en la ciudad (33,93%), afectaciones el valor histórico (30,36%) y perjuicios en la economía (17,86%), ver gráfico N° 124. Esta postura refleja los inconvenientes generados con anterioridad a causa de una mala gestión en las intervenciones.

Los resultados revelan que, existe aceptación por la mayoría de los residentes para que se lleven a cabo programas y proyectos que contribuyan al desarrollo y recuperación del uso residencial en el área de estudio, sin embargo, una de las falencias es el desconocimiento de los proyectos efectuados hasta la actualidad, debido a la inadecuada socialización por parte de las entidades a cargo. Por tanto, deben plantear propuestas que permitan una mejor socialización y que cuenten con la participación y compromiso de los residentes.

A continuación, se analizan los proyectos desde el año 2.000 hasta la actualidad por parte del EMUVI para el Centro Histórico, pues el MIDUVI no ha desarrollado proyectos.

Gráfico N° 123: Razones por las cuales SI está de acuerdo

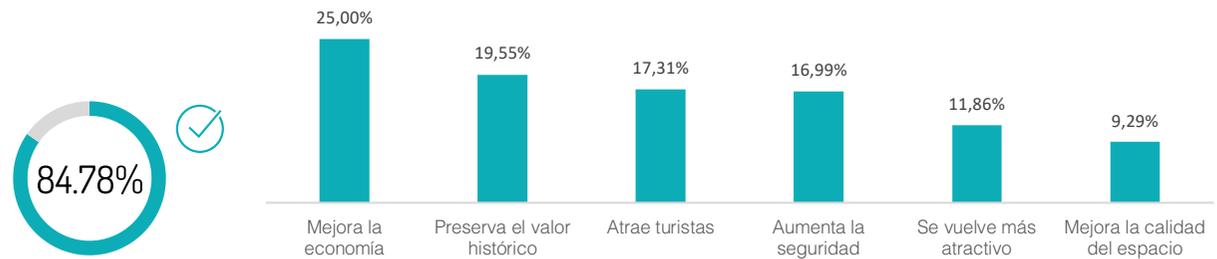
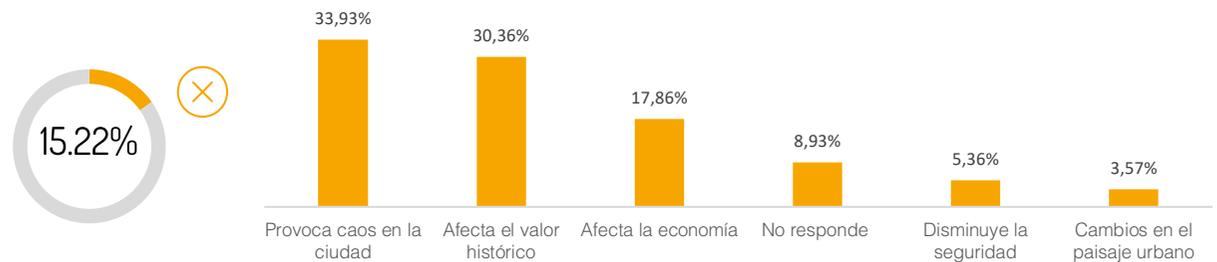


Gráfico N° 124: Razones por las cuales NO está de acuerdo



Fuente: Propia.
Elaboración: Propia.



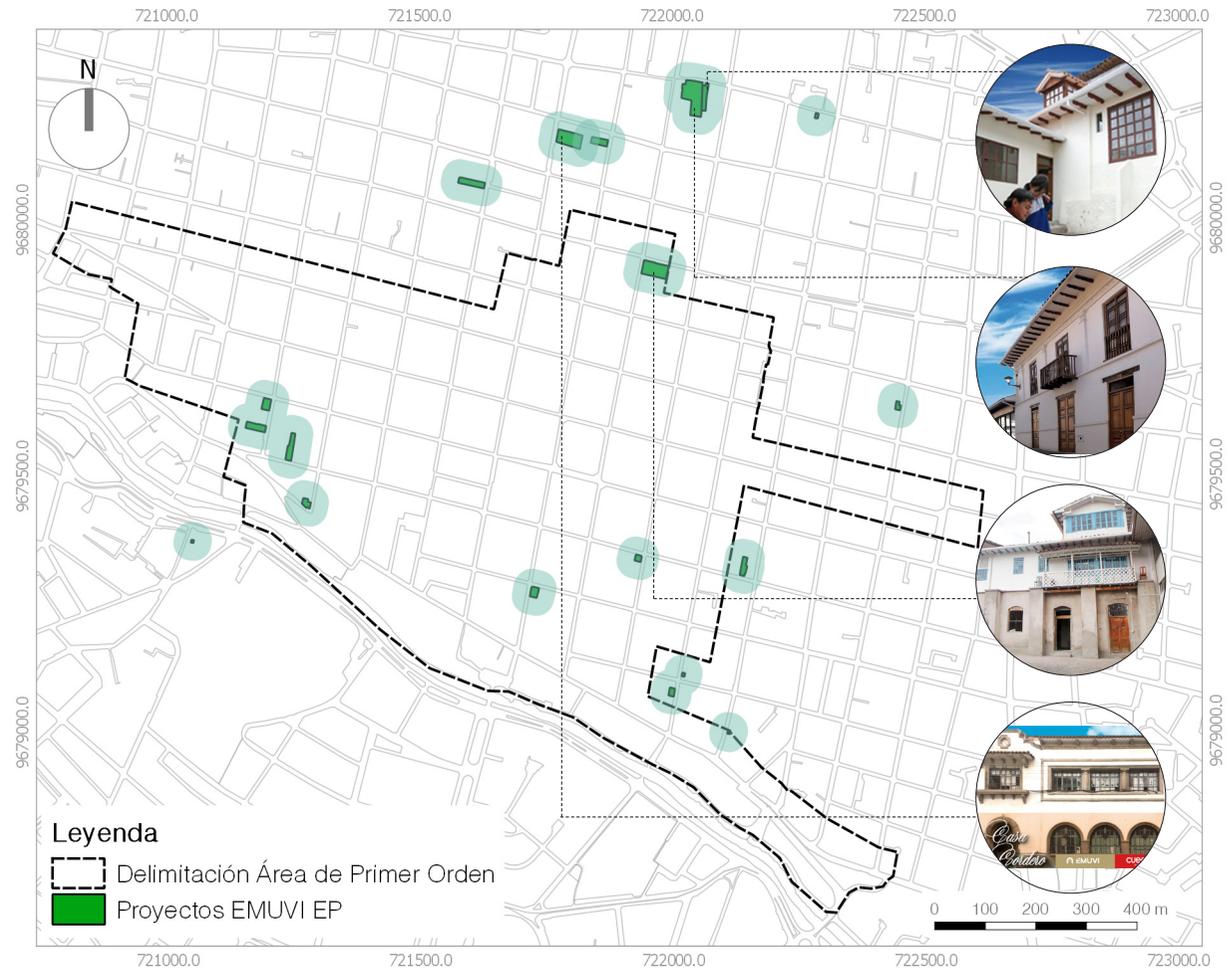
3.8.1 Proyectos de Vivienda - Empresa Municipal de Vivienda (EMUVI)

La empresa Municipal de Urbanización y Vivienda (EMUVI EP), se encarga de planificar, promover y desarrollar programas de vivienda mediante asociaciones con actores públicos y privados. En el caso exclusivo de proyectos de vivienda en el Centro Histórico de Cuenca esta entidad trabaja como intermediaria entre la municipalidad, las entidades financieras y los agentes privados interesados en la rehabilitación de inmuebles para destinarlos a vivienda.

La empresa EMUVI EP ha generado alianzas con la Junta de Andalucía, además facilita a los propietarios de las viviendas acceder a créditos directos de ayuda para financiar las obras. Entre algunas de las tareas a cargo de la empresa están las siguientes: realización de estudios técnicos, asesoría, elaboración de proyectos, realización de trámites, supervisión de obras durante su ejecución.

Esta empresa pública ha desarrollado varios proyectos que contribuyen a la revitalización del Centro, a continuación, se muestran en el gráfico N° 125 algunas de estas. El total de proyectos planteados son 20, pero los ejecutados hasta la fecha son solamente 9 y uno que se encuentra en etapa de ejecución. En este sentido, es importante mostrar algunos de los programas desarrollados en el área de estudio.

Gráfico N° 125: Ubicación de proyectos planteados



Fuente: (EMUVI EP, 2018)

Elaboración: Propia.



Así pues, se presentan algunos de los programas desarrollados en el Área de estudio.

1.-Programa recupera tu vivienda

Es un programa impulsado por el EMUVI en asociación con la Junta de Andalucía y la Municipalidad de Cuenca con Fondos del FONSAL, que pretende dar las facilidades para la mejora de bienes inmuebles que tienen valor patrimonial. Se realizaron varias propuestas para intervención en viviendas, pero solo se ejecutaron 9 proyectos (ver tabla N° 52). Uno de ellos la Casa Guananga (ver gráfico N° 126).

Tabla N° 50: Proyectos de Vivienda EMUVI EP

Proyectos Realizados en el Centro Histórico entre 2009 hasta 2011	
Nombre	Dirección
Casa Guananga	Rafael María Arizaga 7-41
Casa Salgado	Rafael María Arizaga entre Mariano Cueva y Hno Miguel
Casa Materno Infantil	Sangurima y Luis Cordero esquina
Casa Vásquez	Presidente Córdova 13-60
Casa Gavilanes	Mariano Cueva 4-48
Casa Huiracocha	Calle del Batán 1-41
Casa García	Hermano Miguel 4-79
Casa Sucre - Guerrero	Calle el Oro y el Batán
Casa Jaramillo	Pío Bravo 5-46 y Hno.Miguel

Fuente: (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2018)
Elaboración: Propia.

Gráfico N° 126: Requisitos, obras y ayuda proyecto Casa Guananga



Fuente: (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2018)
Elaboración: Propia.



2.-Casa del Sombrero Condominio

Programa habitacional situado entre las calles Rafael María Arizaga y Luis Cordero, cuyos objetivos eran: “El regreso del hábitat al Centro Histórico, que se ha convertido solo en un sector comercial”, demostrando nuevamente la problemática del área central de la ciudad.

Para dicho fin se construyeron 15 departamentos que ofertaron diversas opciones, ya sea para personas solas (suites) o para grupos familiares más grandes, para los cuales se ofrecieron 10 departamentos con dos habitaciones y 4 departamentos con tres habitaciones.

3.-Casa Cordero

A través de un acuerdo de Cooperación con la Junta de Andalucía de España se propone el “Programa de Actuaciones para la Rehabilitación integral del Centro Histórico de Cuenca”. A través de este se busca recuperar los inmuebles patrimoniales ubicados en el Centro Histórico que se encuentren en desuso y se hallen deteriorados para establecer programas de vivienda.

El proyecto consta de dos etapas, la primera propone departamentos y suites en un área de intervención de 1.000 m² aproximadamente. En cada piso se desarrollan dos o tres departamentos de diferentes superficies.

La segunda etapa comprende el diseño de nue-

vas edificaciones para vivienda emplazadas en el predio adyacente a la edificación patrimonial cuya área es de 1200m² aproximadamente. En dicha propuesta se desarrollan departamentos de 70 y 80 m² que se delimitan por patios internos.

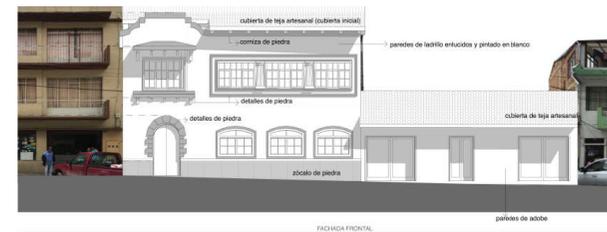
Se proyecta en total 15 departamentos en el área de construcción nueva y 9 en la construcción existente. Es importante mencionar que la Casa Cordero se encuentra en etapa de desarrollo y la información sobre el anteproyecto se encuentra disponible en el portal de compras públicas.

Finalmente, de los proyectos analizados previamente, se determina que pocos han sido desarrollados en el Centro Histórico, pues como en el caso del programa “Recupera tu vivienda” existieron propuestas que nunca se ejecutaron por la falta de recursos financieros y por dificultades legales de los inmuebles, de acuerdo a lo manifestado por el Arq. Diego Izquierdo EMUVI EP.

En la actualidad las intervenciones enfocadas a vivienda proponen edificación de planta nueva en zonas periféricas por el bajo costo de suelo que presentan. Sin embargo, no se considera que estas áreas carecen de servicios, equipamientos e infraestructura para satisfacer las necesidades de la población, y que su incorporación implica costos adicionales para la ciudad. Frente al Centro Histórico que las condiciones propicias para albergar la función residencial y que debe ser considerado como la principal opción para promover la vivienda.



Fotografía N° 25 (2018). Casa del Sombrero . Recuperado de: <http://www.late.com.ec/wp-content/uploads/2013/07/2-22.jpg>



Fotografía N° 26 (2018). Proyecto Casa Cordero . Recuperado de: Archivos EMUVI EP



3.8.2 Proyecto de Vivienda - Cuenca Red Intervención Escuela Febres Cordero

El Plan de Revitalización del Centro Histórico de Cuenca “Cuenca Red” es un programa desarrollado por el Banco Interamericano de Desarrollo y el Gobierno Autónomo Descentralizado de la Ciudad de Cuenca.

El proyecto consta de tres partes: “Estrategia de Acupuntura Urbana” en el Centro Histórico, Concepto y Desarrollo de una red de patios activos de manzana, “Guía de Diseño del Núcleo del Centro Histórico”.

Dentro de este plan se encuentra la propuesta de intervención en la Escuela Febres Cordero donde se plantea entre sus nuevos usos: vivienda, residencia universitaria y planta baja comercial. De



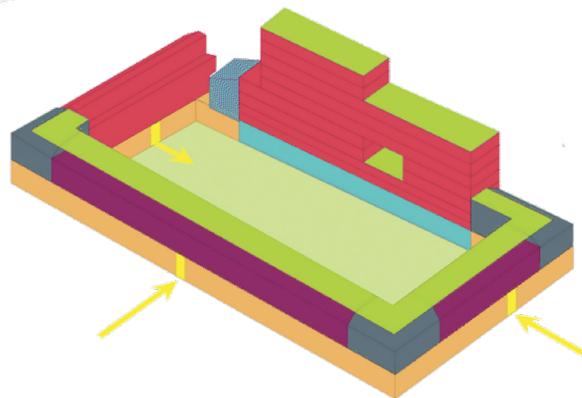
Fotografía N° 27: (2016). Vista de la nueva edificación mixta y su relación con la antigua Escuela Febres Cordero desde la nueva plaza pública. Recuperado de: https://ecosistemaurbano.org/wp-content/uploads/fotomontaje_FC-768x543.jpg

acuerdo al diseño: se establecen 90 viviendas nuevas, de varias tipologías, por ejemplo: dúplex, residencia estudiantil, vivienda, loft, etc.

La iniciativa del proyecto Red se enfoca en mayor medida en la recuperación del espacio público y cultural, más no a la recuperación de la vivienda.

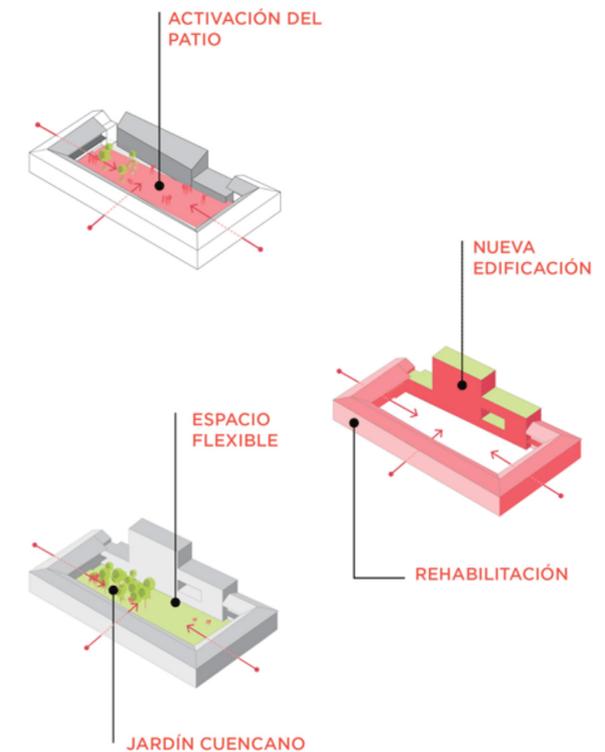
Zonificación del proyecto:

- | | |
|--|---|
| ■ Conexiones | ■ Vivienda |
| ■ Comercio | ■ Terrazas públicas |
| ■ Centro Cívico | ■ Plaza Pública |
| ■ Terciario | ■ Corredor |
| ■ Residencia Estudiantil | |



Fotografía N° 28: (2016). Zonificación del Proyecto. Recuperado de: <https://ecosistemaurbano.org/wp-content/uploads/FE-BRES-hibrido.gif?x15528>

Además, su propuesta se enfoca en la activación de los centros de manzana como se muestra en el esquema.



Fotografía N° 29: (2016). Fases del Proyecto. Recuperado de: <https://ecosistemaurbano.org/wp-content/uploads/Phases-Febres.gif?x15528>



3.10 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

La síntesis del diagnóstico muestra en forma resumida los resultados obtenidos en la fase de diagnósticos, sintetizando esta información en función de los problemas que presenta el área de estudio, al igual que las potencialidades y ventajas.

Esta síntesis se lleva a cabo a través de los siguientes componentes:

1. Identificación de problemas: en esta etapa se establecen un conjunto de problemas identificados en la fase de diagnóstico.
2. Análisis FODA: se señalan los factores externos que intervienen en la zona y que dan lugar a oportunidades y amenazas; y los factores internos que dan lugar a las fortalezas y debilidades que presenta el área de estudio

3.9.1 PROBLEMÁTICA GENERAL

Como resultado del análisis realizado previamente en el capítulo II referente a la evolución histórica del uso residencial en la centralidad y del diagnóstico en el capítulo III, se han podido determinar una serie de problemas que afectan esta zona y que repercuten en su desarrollo económico, social, cultural, habitacional, entre otros.

Parte de la problemática abarca la disminución progresiva de la función residencial que ha venido experimentando el Centro Histórico a partir de los años cincuenta al ser desplazado por usos más

rentables como el comercial y de servicios generales.

En las últimas décadas, se ha generado un modelo de ciudad dispersa debido entre otras cosas, al incremento del valor del suelo en áreas consolidadas y al bajo costo para acceder a viviendas en zonas periurbanas. Así también, el incremento del parque automotor y la dependencia al vehículo privado, ya que el acceso al servicio de transporte público es limitado, dando lugar a la adquisición de vehículos privados como el principal medio para movilizarse hacia la centralidad generando graves problemas de contaminación ambiental producto del excesivo tráfico vehicular que diariamente soporta la zona y que conlleva graves problemas de polución y contaminación sonora que afecta el bienestar de los residentes y se constituye en unas de las principales razones para dejar de vivir en esta área.

Así mismo la falta de oferta de parqueadero en las viviendas. Pues del 36% de residentes del área de estudio que cuentan con vehículo el 82% no posee parqueadero en su vivienda, este porcentaje destina un costo económico adicional que va desde los 31 dólares a los 51 dólares mensuales al pago de parqueadero privado.

Otro de los factores que la afectan es la inseguridad. Existen focos de delincuencia alrededor de los mercados 10 de Agosto y 9 de Octubre, además una de las zonas que presenta problemas como venta de droga y alcohol, y por ende de



inseguridad, es alrededor de la Calle Larga, área que concentra gran cantidad de bares y discotecas. A esto se suma la pérdida de dinamismo de la centralidad al término de la jornada laboral, dando lugar a que la zona quede desocupada y por tanto insegura.

Además, el elevado valor del suelo, pues se constituye la zona más costosa de la ciudad. Consecuentemente, los propietarios fraccionan sus predios y los modifican para adaptarlos a un mayor número de viviendas o a usos terciarios, a fin de obtener el máximo beneficio económico, destinando incluso los zaguanes de dichas edificaciones para usos comerciales, situación que no es permitida de acuerdo a la normativa para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales. Adicionalmente, se generan problemas de hacinamiento principalmente debido a los elevados precios del arrendamiento de los lugares de residencia. La población de menores recursos económicos se ven sujetas a dos opciones, por un lado, dejar de residir en la centralidad por los elevados costos que implica, o por otro, vivir en condiciones de hacinamiento para poder cubrir las altas rentas. Al respecto, el 32% de los encuestados expresaron pagar valores comprendidos entre los 200-300 dólares mensuales por arriendo de vivienda, sin embargo, existen grupos que llegan a pagar más de 500 dólares.

Por otra parte, están los deficientes niveles de habitabilidad de las edificaciones con uso de suelo vivienda. Aproximadamente el 22% de inmuebles

están en estado regular o malo debido a la dificultad para intervenir edificaciones patrimoniales por la falta de recursos económicos por parte de los propietarios y por los trámites municipales que implica, dando como resultado el acelerado proceso de deterioro de las edificaciones al no ser intervenidas. Esta situación se agrava por la presencia de hogares que comparten servicio higiénico y ducha, y por los inmuebles que presentan hacinamiento por número de dormitorios y cuartos provocando deficientes condiciones de habitabilidad que repercuten en el bienestar de los residentes.

Otro de los problemas es la débil cohesión social, provocada por el escaso sentido de identidad y pertenencia que tienen los habitantes respecto a la zona en la cual residen, situación que se refleja también en su limitada participación en actividades vecinales, pues alrededor del 66% nunca colabora o lo hace muy poco, esto se evidencia también en que, especialmente en el Área de Primer Orden, alrededor del 57% de la zona no presentan ningún tipo de organización barrial.

La mayoría de proyectos dirigidos por empresas públicas se realizan en la periferia, principalmente por el bajo costo de suelo que ello implica, sin embargo, en búsqueda de satisfacer la necesidad de vivienda, se generan nuevos problemas al tener que abastecer estos nuevos espacios de infraestructura, servicios y equipamientos de los cuales carece, implicando mayores costos para la ciudad al intentar dotar estas nuevas zonas de servicios. Por esta ra-

zón se deben priorizar la vivienda en áreas consolidadas como el Centro Histórico a fin de promover su repoblamiento y evitar los problemas mencionados con anterioridad.

Es importante mencionar respecto a la aplicación de la normativa, que de acuerdo a los datos proporcionados por la municipalidad referente a la construcción nueva y ampliación en el Centro Histórico a partir de la aplicación de la "Reforma," no se ha dado su incumplimiento respecto a altura y tamaño de lotes, pues, no se han ejecutado este tipo de intervenciones en el área de estudio, sin embargo, es notorio su incumplimiento respecto a la ocupación de fachadas y zaguanes para usos comerciales. En este apartado es necesario aclarar que, si bien la normativa no limita la implantación del uso vivienda, tampoco lo incentiva. Hace falta dar mayor prioridad a la habitabilidad dentro de la normativa, regulando aspectos como: superficie mínima de vivienda, servicios básicos, la implantación de usos incompatibles a la vivienda que puedan afectar y repercutir en la salida de población residente.

Una situación alarmante es que, de acuerdo al diagnóstico, aproximadamente el 36% de los residentes considera abandonar el Centro Histórico eventualmente, acentuando los problemas que presenta la centralidad a causa de la pérdida de su población residente y dificultando cada vez más la recuperación del uso residencial. En este sentido, se presentan en la tabla N° 51 a una serie de problemas correspondientes a lo ya mencionado.

Tabla N° 51. Problemática en el Área de Primer Orden.

ASPECTO	PROBLEMÁTICA
Percepción	Elevada presencia de factores como el ruido (18,84%), la contaminación (17,12%), la congestión vehicular (16,49) y la delincuencia (12,77%) influyen negativamente en el bienestar de los residentes, lo que implica que al 19% de la población no le guste vivir en el Centro Histórico
	El 36% de los residentes considera abandonar el Centro Histórico
Características de las Viviendas	Sólo 18% de viviendas cuentan con parqueadero, el porcentaje restante (82%) debe acceder a parqueaderos privados lo cual implica un costo económico adicional, la mayoría de los encuestados paga valores comprendidos entre 31-50 dólares mensualmente
	Deficientes condiciones de habitabilidad en las viviendas debido a: hacinamiento por número de dormitorios y de cuartos (6,09% y 4,04%), servicio higiénico y ducha de uso común en los hogares (20,19%) y edificaciones en estado regular o malo (22%).
	Especulación en los precios de arrendamiento en el Centro Histórico.
Uso y Ocupación del Suelo	Disminución de la función residencial que históricamente se ha constituido como uno de los usos principales del Centro Histórico al ser desplazada por el uso comercial y de servicios generales.
Valoración Patrimonial	Limitaciones económicas para intervenir edificaciones patrimoniales.
Relaciones Vecinales	Débil cohesión social en el Área de Primer Orden, provocada por el poco interés de la población para involucrarse en asuntos de interés público (El 17,94% de residentes tienen un bajo sentido de pertenencia respecto a su barrio y aproximadamente el 66% de la población no colabora en actividades vecinales o lo hace muy poco)
Programas y Proyectos en el A.P.O	Reducido número de programas y proyectos por parte del sector público sobre intervenciones en las viviendas en el Centro Histórico durante los últimos 18 años. Las intervenciones destinadas a viviendas sólo se enfocan en zonas periféricas dejando de lado la centralidad histórica.

Fuente: Propia.
Elaboración: Propia.



3.9.2 ANÁLISIS FODA

El análisis FODA permite establecer las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas que presenta el Área de Primer Orden. Estas características ayudarán a establecer una serie de directrices que guiarán el diseño de las estrategias enfocadas a enfrentar el proceso de despoblamiento del Centro Histórico.

- *“Fortalezas: Destacan los aspectos positivos de carácter interno, con la finalidad de plantear maneras de preservarlos y potenciarlos si es posible.*
- *Oportunidades: Factores provenientes del medio externo. Son utilizados para mantener, reforzar y desarrollar sus fortalezas o para neutralizar y superar sus debilidades.*
- *Debilidades: Analiza los aspectos negativos que afectan el desempeño del territorio, con la finalidad de plantear maneras de solventarlos, superarlos o neutralizarlos.*
- *Amenazas: Identifica variables o situaciones provenientes del medio externo, que pueden afectar al territorio, generalmente se opone a las fortalezas” (Chuiza Inca & Sibre Llivisaca, 2016).*



Tabla N° 52. Análisis FODA del uso vivienda del Área de Primer Orden del Centro Histórico.

F	O	D	A
Facilita la movilidad peatonal debido a la ubicación cercana a los diferentes servicios, comercios, equipamientos, etc.	Atrae el interés de la inversión económica del sector privado	Inmuebles que por sus características físicas (estado de deterioro y valoración negativa) afectan la imagen urbana	Prioridad de intereses económicos sobre el patrimonio tangible e intangible
Zona que propicia oportunidades de trabajo	La declaratoria del Centro Histórico como Patrimonio Cultural de la Humanidad, lo convierte en un atractor de la inversión de entidades internacionales	Los bares no consideran medidas de mitigación del ruido, lo cual ocasiona molestia a la población.	Expansión hacia zonas periféricas dando paso a una ciudad dispersa que carece de infraestructura y genera costos adicionales a la ciudad.
Lugar de encuentro de diversas actividades culturales	Planes y propuestas desde la academia que buscan el desarrollo del Centro Histórico	Zonas estigmatizadas como peligrosas e inseguras	Dificultad en aprobación de trámites municipales para intervenir las edificaciones (papeleo, tiempo)
Sector de gran valor para la ciudad por ser el centro administrativo, político y religioso.	Paso del tranvía que permite la conexión de diferentes sectores de la ciudad.	Pérdida de la cohesión social, especialmente por el desinterés en la participación en actividades vecinales (49,80%)	
Diversidad de productos tradicionales que generan movimiento en el mercado.	Turismo como una importante fuente de recursos	Excesivo tráfico vehicular que afecta la calidad ambiental del Centro Histórico	
Construcciones desocupadas y lotes vacantes que pueden ser aprovechados para el desarrollo de proyectos enfocados al uso residencial		Limitada información respecto a los usos existentes en la zona, por parte de la entidad encargada.	
Alrededor del 85% de los residentes estarían de acuerdo a que se den proyectos de revitalización de la vivienda en el Centro Histórico		Incumplimiento de la normativa vigente en cuanto a la ocupación de zaguan y fachadas para usos comerciales	
El 85% de la población esta de acuerdo en la realización de proyectos enfocados a recuperar la función residencial		Excesivo incremento de actividades comerciales (47,2 % de predios) y de servicios (33,8% de predios) que desplazan al uso residencial	

Fuente: Propia.
Elaboración: Propia.



3.7 A MODO DE CIERRE

El Área de Primer Orden de Cuenca presenta una serie de factores que influyen y afectan su desarrollo económico y social, entre los que destaca la pérdida de su población residente, que se da principalmente por los problemas generados a partir del uso masivo del vehículo privado, que da lugar a problemas de ruido, contaminación ambiental y contaminación sonora.

En consecuencia, las medidas deben estar dirigidas principalmente a resolver los problemas ocasionados por el excesivo tráfico vehicular. Se debe promover un sistema de movilidad integral en el que se priorice el transporte público, la movilidad a pie y en bicicleta.

Actualmente el uso residencial que históricamente ha caracterizado el Centro Histórico de la ciudad se ve amenazado, pues además de la población que hasta la actualidad ha salido de esta área, alrededor del 36% de los actuales residentes considera abandonar la centralidad. Esta tendencia se agrava por la falta de iniciativas enfocadas a vivienda por parte del sector público y por las limitaciones económicas y la dificultad que implica intervenir en inmuebles patrimoniales para la

población residente. Se debe optimizar el uso de la infraestructura existente, promoviendo el uso residencial en lotes vacantes, bodegas y edificios desocupados.

Es importante hacer notar que la mayor cantidad de personas están de acuerdo en proyectos de recuperación del uso residencial, esto porque consideran que estas iniciativas contribuyen a mejorar la economía, preservar el valor histórico y atraer turistas. Por otra parte, el grupo que se opone a las intervenciones lo hacen por una inadecuada gestión en proyectos desarrollados con anterioridad, pues expresan que provoca caos en la ciudad y que afecta la economía.

Por tanto, se debe preservar el patrimonio edificado, realizando intervenciones de rehabilitación y mejora de estas infraestructuras, principalmente las que se encuentran deterioradas y que deben ser intervenidas a fin de preservar este legado.

Del total de residentes encuestados tan sólo el 36% cuentan con vehículo privado y usan para trasladarse fuera de esta zona. Al existir equipamientos educativos, religiosos, de abastecimiento

próximos al lugar de residencia resulta innecesario el uso del vehículo particular y se promueve la movilidad a pie o en bicicleta. Sin embargo, de este porcentaje el 82% no cuentan con parqueadero propio, es decir, deben acceder y destinar valores mensuales al pago de parqueadero. Por ello se debe dar solución a los problemas que afectan y repercuten en la salida de la población, así como procurar brindar las mayores comodidades y facilidades para que los actuales residentes continúen habitando esta área.

La zona presenta una serie de oportunidades para la inversión, capta la atención de inversores inmobiliarios al constituirse en un área de gran valor y entidades internacionales que buscan preservar el Patrimonio.

Evidentemente, es necesario emprender una serie de acciones, estrategias y políticas que guíen y permitan alcanzar una recuperación integral, mediante la participación conjunta del sector público, privado, residentes, propietarios y ciudadanía en general a fin de lograr un equilibrio económico, social, cultural que beneficie no sólo a sus habitantes, sino a la ciudad en general.

ESTRATEGIAS

CAPÍTULO

04



“Conservar con vida los centros históricos y prever su futuro es nuestra obligación; hay que habitarlos y disfrutarlos, impulsar la vivienda y las actividades compatibles, culturales y de servicios que los mantenga en valor: como un sustento y no un riesgo, ya que el patrimonio puede ser afectado por ignorancia, indolencia, especulación o el progreso mal entendido”
(Covarrubias, 2008:29)



ANTECEDENTES

En la parte final del presente trabajo se establece una serie de estrategias generales que permitan mitigar el proceso de despoblamiento en el Área de Primer Orden del Centro Histórico de Cuenca. Para ello se ha considerado las propuestas existentes tanto en el borrador del “Plan Especial del Centro Histórico 2015-2025”, Plan de Movilidad y espacios públicos y en el “Plan de Revitalización del Centro Histórico, Cuenca RED”, de manera que las directrices y objetivos tanto del presente trabajo como de las propuestas mencionadas se enlacen coherentemente y coadyuven al objetivo común de recuperar la residencia en la centralidad histórica.

Se han considerado los principales problemas existentes en el área de estudio que se han determinado mediante la etapa de diagnóstico descrita en el capítulo III y el análisis FODA que ha permitido identificar los aspectos internos y externos que afectan y favorecen la centralidad.

En primera instancia se describe las etapas realizadas a lo largo del estudio que han servido de fundamento para la realización del capítulo final, mismo que consta de cuatro etapas que son: una parte teórica, una histórica, la etapa de diag-

nóstico y de formulación de las estrategias. Posteriormente, en base a la descripción de cada uno de los problemas se determinan objetivos específicos que permitan dar solución a cada uno de ellos, después se identifican la estrategia o conjunto de estrategias que permitan la consecución de los objetivos planteados.

Finalmente se describe cada una de las estrategias considerando aspectos normativos, legales e instrumentos de planificación que permitan dar sustento a las propuestas. Se consideran las experiencias ejecutadas en otras ciudades o países que permitan dar una directriz de actuación. Y, por último, se establece una entrevista con varios arquitectos que poseen conocimiento sobre el tema, entre ellos: Arq. Fernando Pauta, Arq. Sebastián Astudillo, el Arq. Pablo Burbano, Arq. Fernando Cordero, Arq. Cecilia Achig y Arq. Gabriela Barzallo a fin de conocer su posición respecto al tema y su opinión sobre algunas de las alternativas planteadas, para discernir su factibilidad y pertinencia en el caso del Centro Histórico de Cuenca. Se considera además el punto de vista ciudadano para plantear estrategias que respondan a sus principales problemas y exigencias.



4.1. ESTRATEGIAS PARA LA RECUPERACIÓN DEL USO RESIDENCIAL EN EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA

A continuación se describen de manera general todas las etapas abordadas previamente para la formulación de las estrategias. La primera comprende las bases teóricas. Esta etapa está conformada por tres partes: el primero corresponde a los aspectos teóricos, donde se aborda la importancia de los centros históricos latinoamericanos, las diversas problemáticas a las que se han visto sometidos. En la segunda etapa están los estudios de casos, en donde consideran las estrategias y planes de acción para enfrentar dichas problemáticas enfocadas sobre todo a resolver la pérdida del uso residencial. Y por último la tercera etapa se enfoca en dos aspectos: primero, conocer el desarrollo del uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca; y en segundo lugar, conocer la normativa vigente que actualmente rige en la centralidad.

En la segunda parte, se realiza el diagnóstico del área de estudio, donde se expone su situación actual en cuanto a: las características socio-demográficas de su población residente, características de las viviendas, el uso y ocupación del suelo, lugar de trabajo, relaciones vecinales, entre otros. Adicionalmente se abordan análisis de la percepción acerca de vivir en la centralidad. El análisis de estos aspectos permite la identificación de los principales conflictos existentes en la zona de estudio.

Gráfico N° 127: Esquema metodológico para la formulación de estrategias.



Elaboración: Propia.



Finalmente, se establecen una serie de objetivos enfocados a resolver las problemáticas encontradas y que, a su vez, permitirán la formulación de estrategias encaminadas principalmente a frenar y revertir el proceso de abandono del Área de Primer Orden, considerando, además otras propuestas para la centralidad desarrolladas por la municipalidad a través de diversos planes. Además del diagnóstico técnico se considera el ámbito político y ciudadano a fin de establecer estrategias que permitan una visión integral para la formulación de estrategias encaminadas principalmente a frenar y revertir el proceso de abandono del Área de Primer Orden del Centro Histórico de Cuenca.

En la figura N° 127 se puede sintetizar de mejor manera lo explicado anteriormente, y se muestra por niveles cada uno de los contenidos y su relación para la formulación de estrategias.

4.1.1. OBJETIVOS

Para la determinación de los objetivos se analizaron ocho aspectos: población, características de las viviendas, uso y ocupación del suelo, valoración patrimonial, la vivienda y el lugar de trabajo, relaciones vecinales, percepción de la población, programas y proyectos en el área de estudio, analizados previamente en la etapa de diagnóstico.

Parte de los problemas identificados abordan aspectos físicos, es decir, aquellos que se evidencian espacialmente en el área de estudio, tales como la existencia de edificaciones en mal estado, deficientes condiciones de habitabilidad en ciertos inmuebles, problemas de congestión vehicular, ruido, contaminación y reducido número de programas y proyectos de vivienda que afectan la población residente y que desincentiva habitar la zona. Por otro lado, están los que no se encuentran explícitos en el territorio tales como la débil cohesión social, pérdida del sentido de comunidad y de identidad y la falta de instrumentos que guíen las actuaciones en edificaciones patrimoniales.

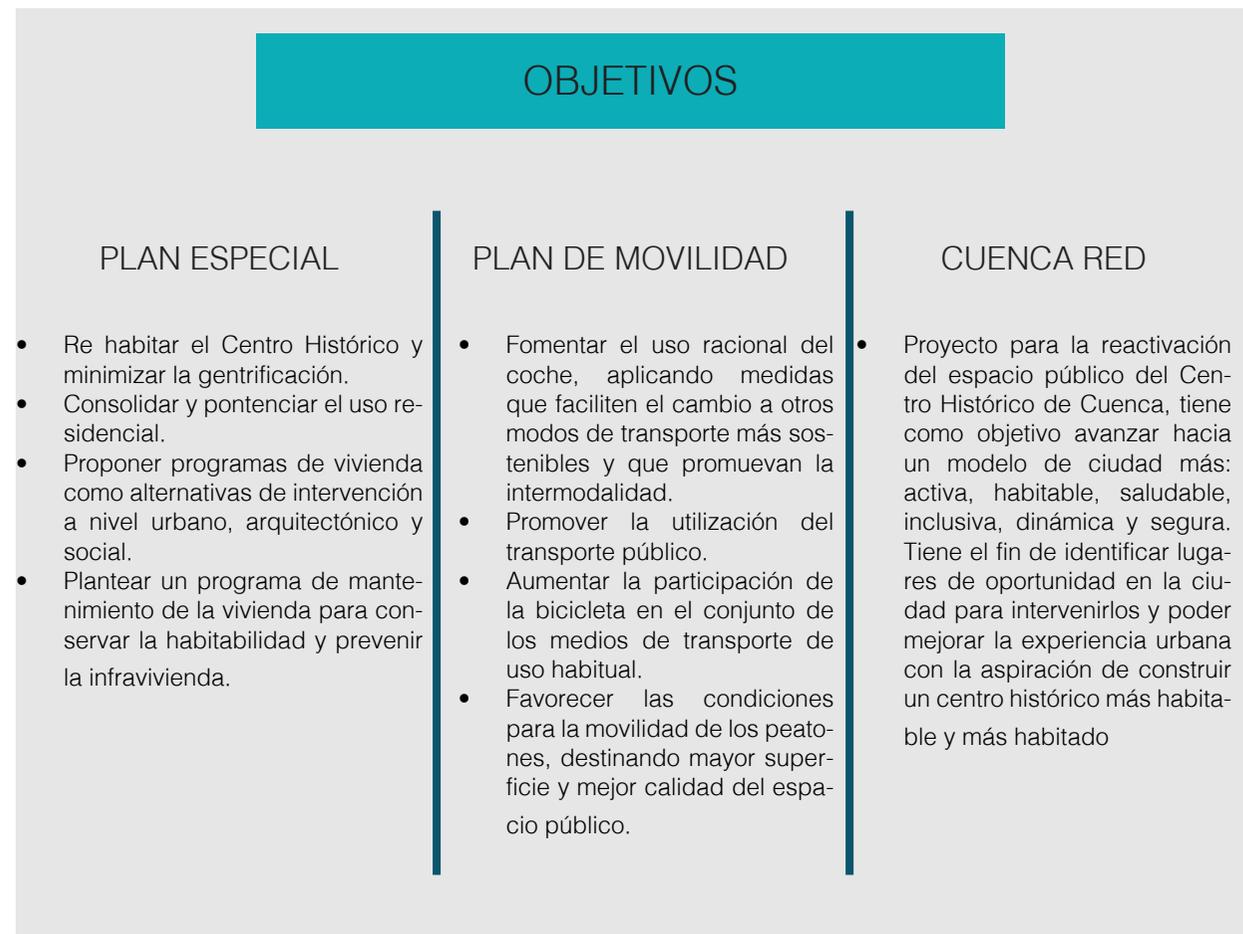
Es importante mencionar la pertinencia de vincular los objetivos del presente estudio con los propuestos por: el “Plan de Movilidad”, borrador del “Plan Especial 2015-2030” y el “Plan de Revitalización del Centro Histórico, Cuenca Red” (ver gráfico N° 128), de manera que se complementen y coadyuven a la consecución del objetivo general del presente trabajo, que es, recuperar la función residencial en la el área central. Con este antecedente el borrador del “Plan Especial” en sus objetivos hace referencia principalmente a volver a habitar el Centro Histórico, proponer programas de vivienda y dar mantenimiento a las ya existentes; el “Plan de Movilidad” por su parte, promueve el uso de modos de transporte



más sostenibles, el uso del transporte colectivo, favorecer las condiciones de movilidad para el peatón y el uso racional del coche; y finalmente el “Plan de Revitalización del Centro Histórico, Cuenca Red” propone la reactivación del espacio público mediante la identificación de propuestas en lugares de oportunidad a fin de lograr un centro más habitado. Todos estos objetivos permiten tener una visión más general que permita convertir a la centralidad en un foco de atracción para la residencia

A continuación, se muestran en el gráfico N° 129 los problemas identificados en orden de prioridad, encontrándose en primer lugar aquellos que directamente dan lugar a la salida de la población residente. A partir de dichos problemas se ha podido determinar una serie de objetivos que permitan resolverlos. Posteriormente, de acuerdo a cada objetivo se determina un conjunto de estrategias que permitan alcanzarlos, mismas que sintetizan en el gráfico N° 130.

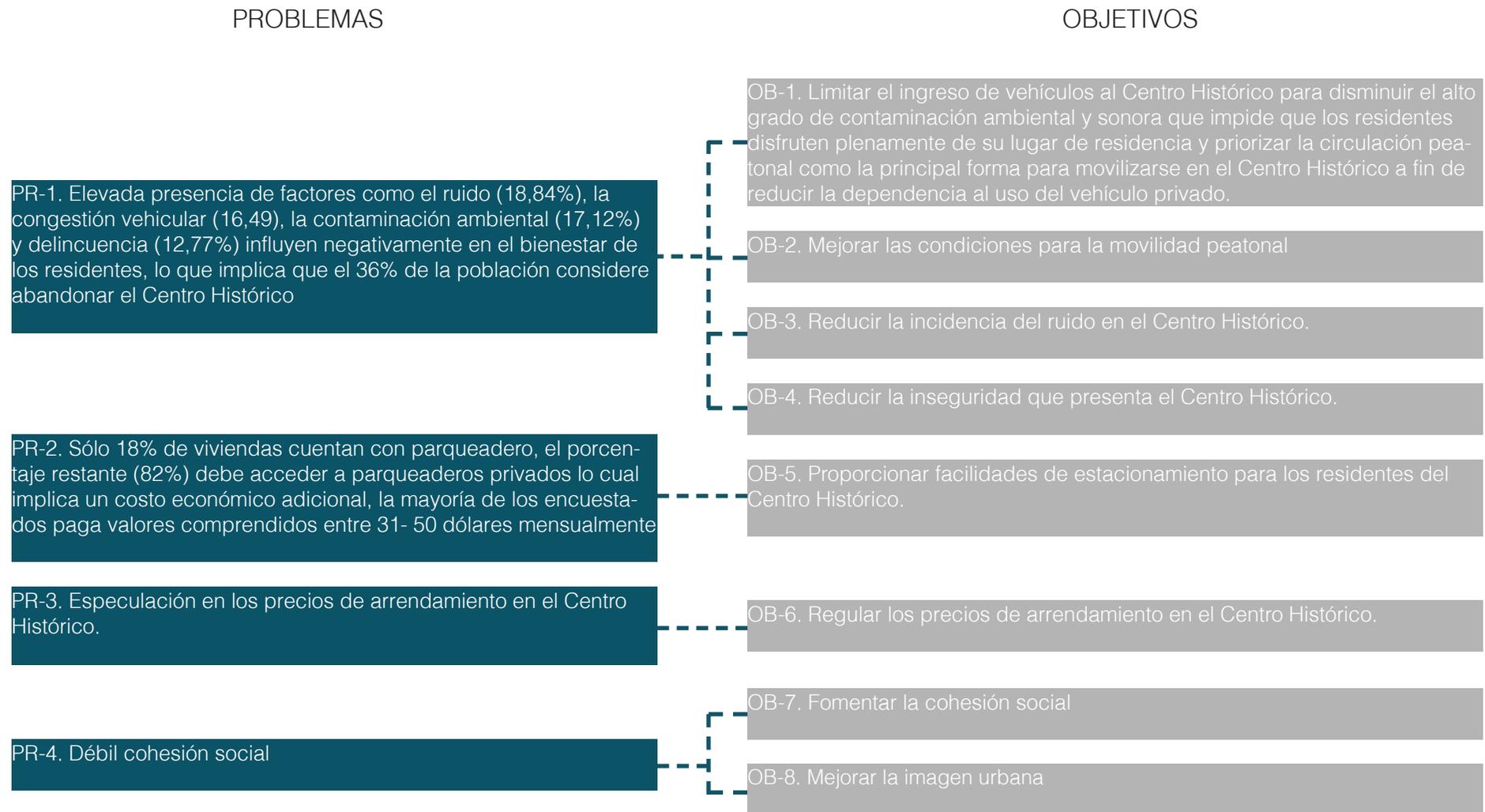
Gráfico N° 128: Objetivos propuestos por el “Plan Especial”, “Plan de Movilidad” y “Plan de Revitalización del Centro Histórico, Cuenca Red”.



Elaboración: Propia.



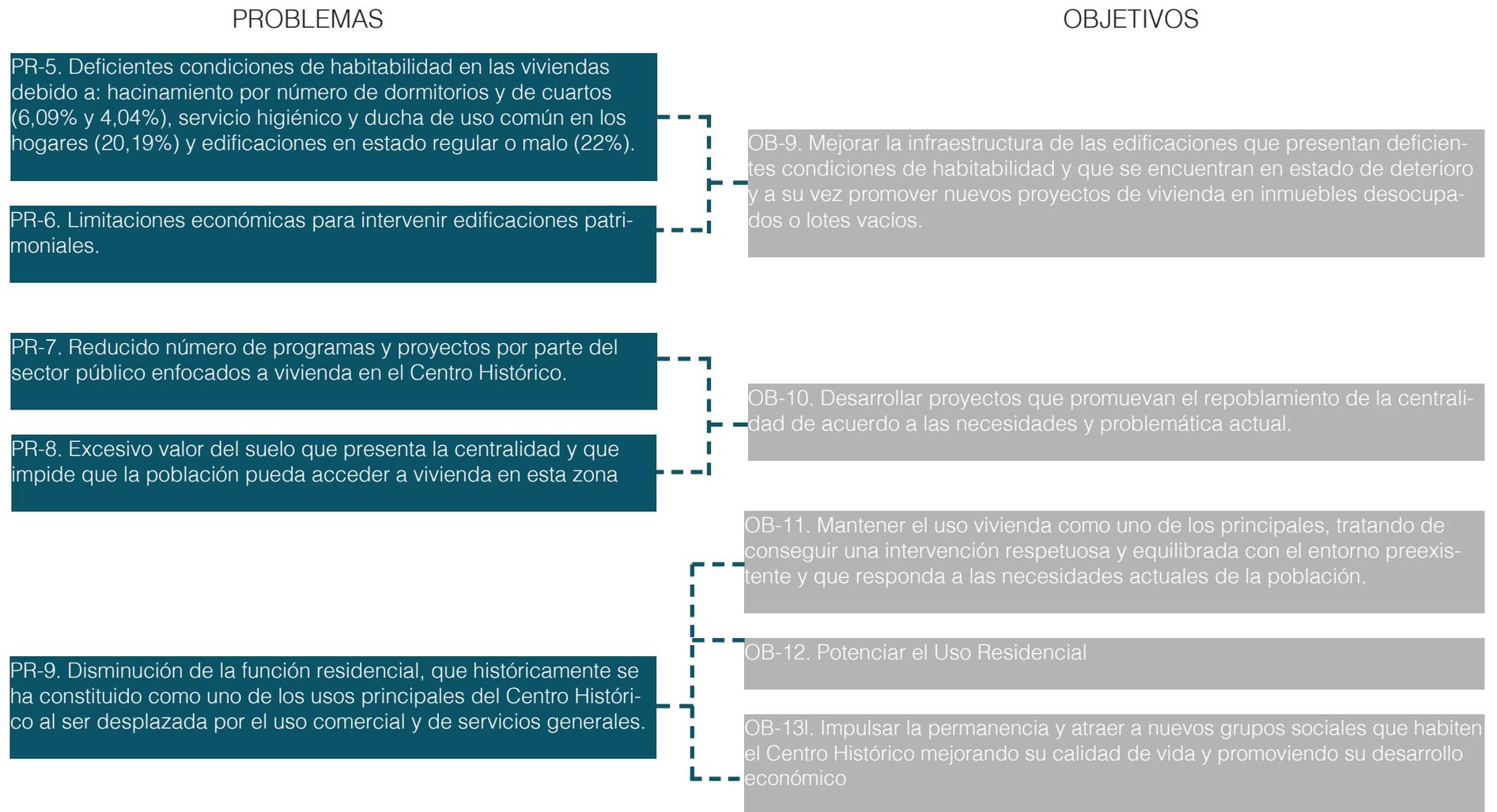
Gráfico N° 129: Identificación de problemas y objetivos.



Elaboración: Grupo de Tesis.



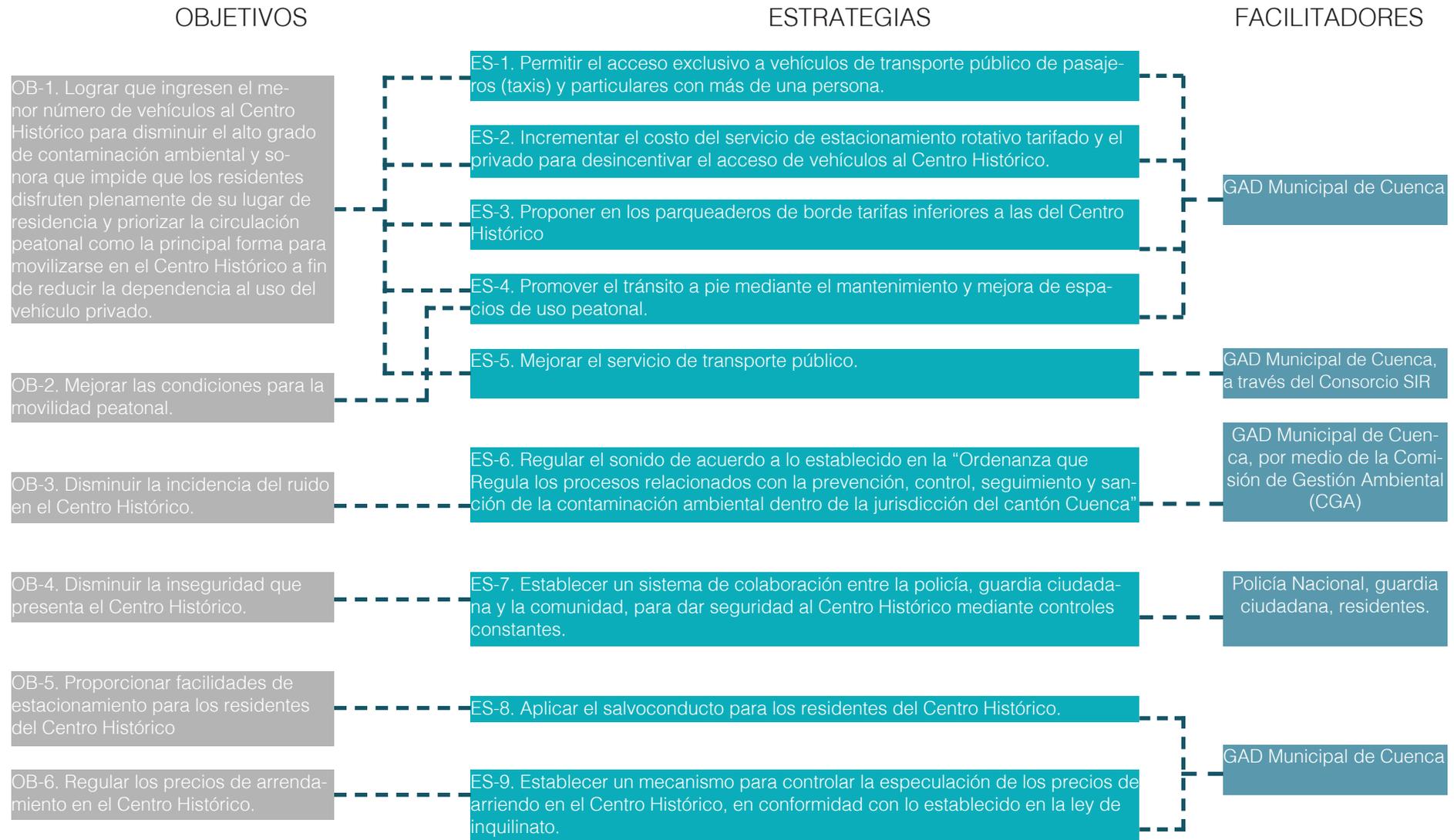
Gráfico N° 4.2: Identificación de problemas y objetivos.



Elaboración: Propia.



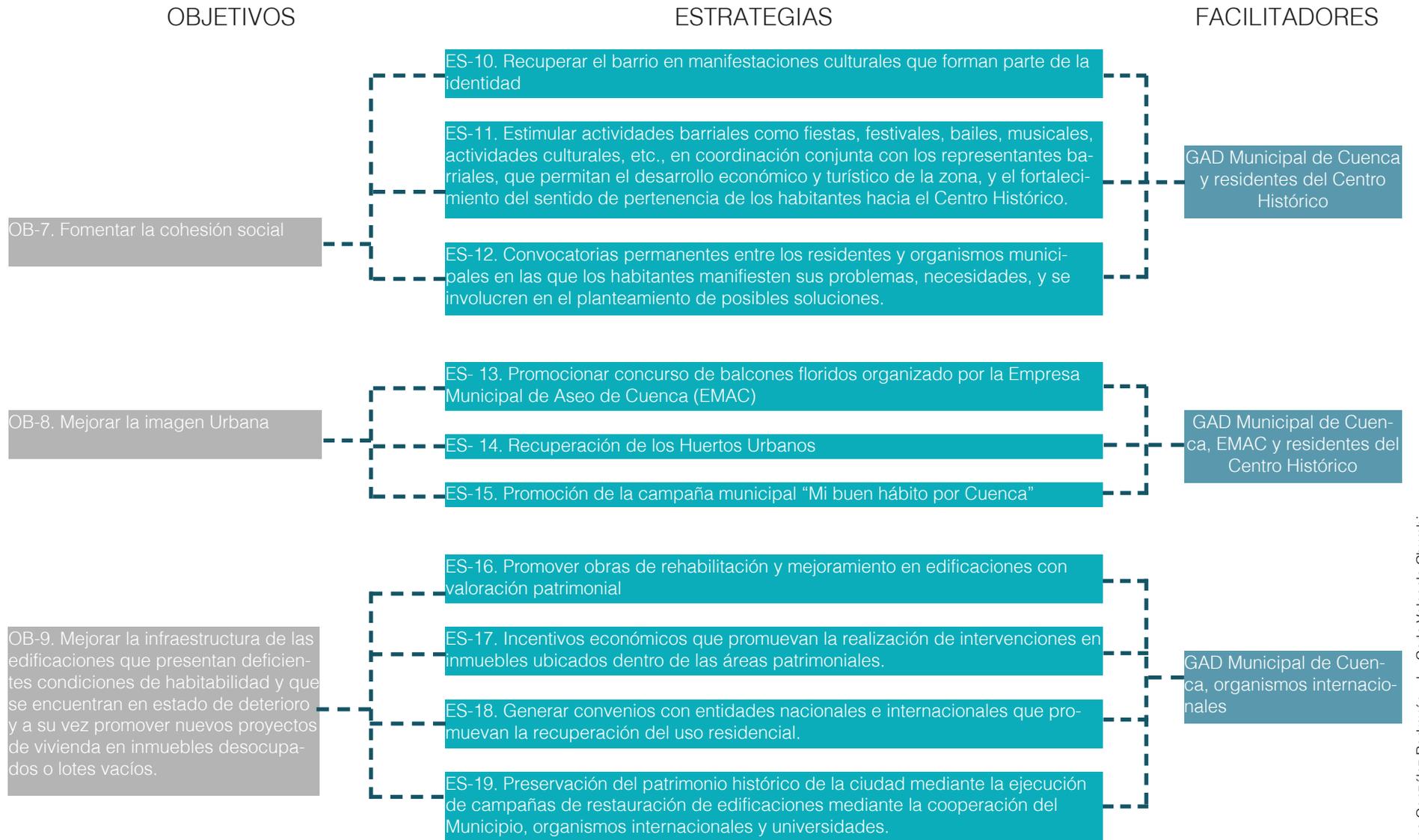
Gráfico N° 130: Identificación de objetivos y estrategias.



Elaboración: Propia.



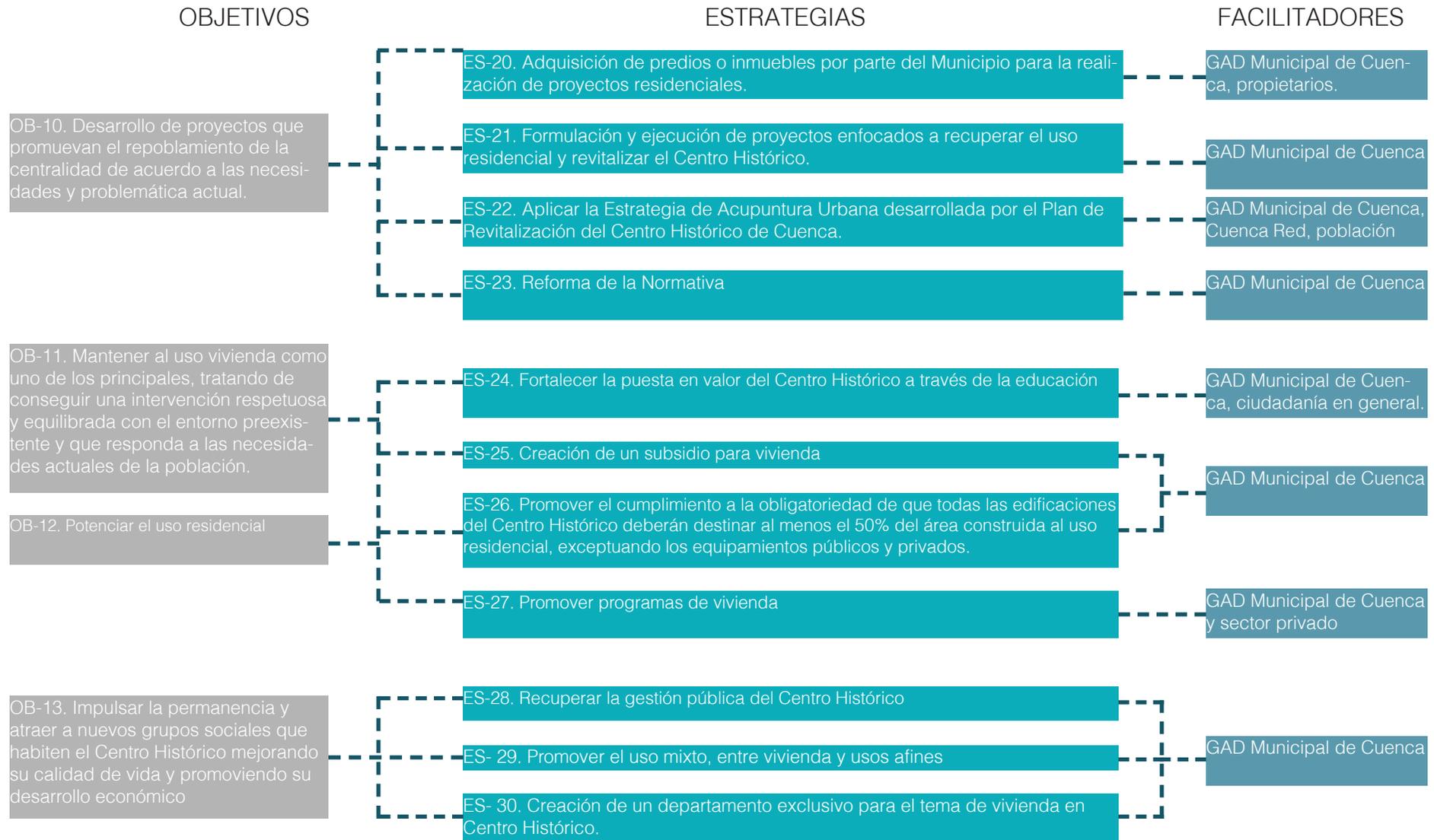
Gráfico N° 130: Identificación de objetivos y estrategias.



Elaboración: Propia.



Gráfico N° 130: Identificación de objetivos y estrategias.



Elaboración: Propia.



4.1.2. DEFINICIÓN DE ESTRATEGIAS

La determinación de estrategias propuestas a continuación responde no sólo a un diagnóstico técnico, sino, a una visión integral que considera también la visión política, y ciudadana (gráfico N° 132), a fin de dar una solución eficaz a los problemas que afectan la calidad de vida de la población residente, promoviendo su permanencia y captando la atención de nueva población.

Para conocer la factibilidad y pertinencia de las propuestas, se consideró la perspectiva de diversos actores tanto en el ámbito técnico, político y ciudadano. Se desarrollaron entrevistas con actores dentro de cada uno de los ámbitos, en el político: Arq. Fernando Cordero, Arq. Pablo Burbano; en el técnico: Arq. Fernando Pauta, Arq. Cecilia Achig, Arq. Gabriela Barzallo, Arq. Sebastián Astudillo; y en el ciudadano: Sra. María Jiménez, Sra. Marta Cordero, Srta. Rosa Martínez, residentes del Centro Histórico (Ver fotografía N° 30). Esto con el objetivo conocer en base a la experiencia

Se pretende presentar a la centralidad como una zona que ofrece una alta calidad de vida con espacios y actividades que contribuyan al fortalecimiento de las relaciones humanas. Se debe mencionar también que las estrategias propuestas no sólo involucran a la población residente, sino a toda la ciudad, pues la preservación y cuidado del patrimonio es responsabilidad de todos.

Finalmente, se considera las estrategias planteadas en el borrador del “Plan Especial del Centro Histórico 2015-2030”, en el eje de habitabilidad y vivienda con las planteadas en el presente estudio, a fin de generar conexiones entre las mismas. Se busca que las estrategias planteadas en el presente estudio se articulen coherentemente y respondan a la visión integral del Plan Especial que se sustenta en cinco ejes fundamentales que son: estructura urbana, patrimonio, habitabilidad, cultura y turismo (gráfico N° 131), cuyas estrategias buscan fomentar la vivienda, mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, el abastecimiento de servicios y equipamientos, la inclusión de diversos grupos humanos y la creación de alianzas para incrementar la oferta de vivienda.

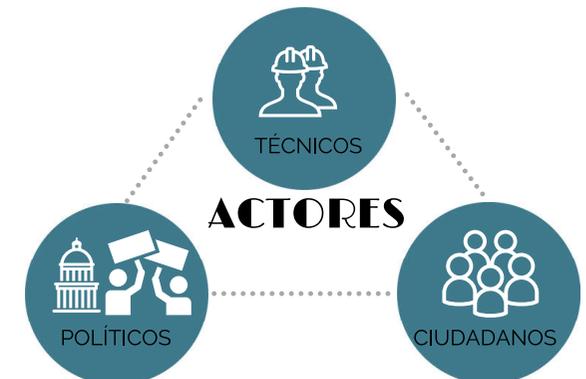
Con este antecedente, las estrategias posteriormente descritas buscan: desincentivar el uso del vehículo privado, mejorar las condiciones de habitabilidad, fomentar la cohesión social, promover el sentido de barrio, impulsar la oferta de vivienda, mejorar la calidad del espacio público, promover la movilidad peatonal, promoción de actividades culturales, recuperación del patrimonio tangible e intangible, entre otros, con el objetivo de volver al centro un lugar más habitable y habitado en donde el principal protagonista es el ser humano.

A continuación, se describen las estrategias propuestas:

Gráfico N° 131: Ejes del Borrador del “Plan Especial del Centro Histórico de Cuenca, 2015-2030”.



Gráfico N° 132: Actores clave para la formulación de estrategias



Fuente: Municipalidad de Cuenca. (2019). Borrador del Plan Especial del Centro Histórico, 2015-2030).
Elaboración: Propia.



Fotografía N° 30: (2019). Entrevistas.

Fuente: Propia.

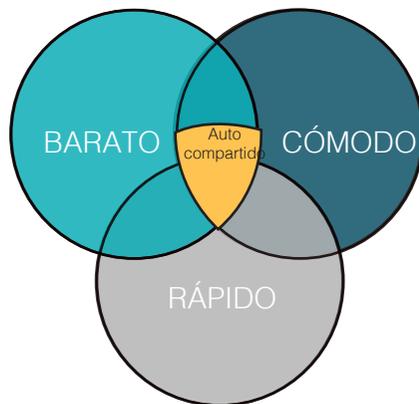


Estrategia 1: Permitir el acceso exclusivo a vehículos de transporte público de pasajeros (taxis) y particulares con más de una persona.

Existe una serie de alternativas para incorporar el uso del vehículo compartido, que van desde las más tradicionales que se dan entre los grupos de amigos o familiares, hasta las más actuales que implican herramientas tecnológicas.

El uso del vehículo compartido ya ha sido implementado en ciudades como Quito con “socialcar”, a través una aplicación gratuita que permite compartir tanto el vehículo privado como el taxi. En Colombia, ocurre algo similar con la generación de varias aplicaciones como “Voy con cupo” y “Car-pooling” (Ver gráfico N° 133).

Gráfico N° 133: Ventajas vehículo compartido.



Fuente: (Voy con Cupo, 2019.)
Elaboración: Propia.

Este sistema busca la movilización de las personas de forma rápida, cómoda y segura, mediante la inscripción y registro de los interesados.

Las ventajas a la ciudad, su población, y especialmente al Centro Histórico son indudables pues contribuye a; reducir la contaminación ambiental y los problemas del tráfico vehicular; disminuir los gastos de conductores y usuarios, pues los mismos se reparten para el número de pasajeros; y la reducción de tiempos de desplazamiento en comparación con el transporte público.

Estrategia 2: Incrementar el costo del servicio de estacionamiento rotativo tarifado y el privado para desincentivar el acceso de vehículos al Centro Histórico.

De acuerdo a lo establecido en el Art. 264 numeral 6 de la “Constitución de la República del Ecuador, establece que es competencia de los organismos municipales “Planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte terrestre dentro de su territorio cantonal”, por ende, es su competencia tomar medidas que permitan abordar y enfrentar el excesivo tráfico vehicular en la centralidad.

Esta experiencia se ha dado en ciudades como Montevideo, donde se ha incrementado el costo del estacionamiento tarifado, además estos valores han permitido subsidiar las mejoras en el transporte público. De manera simultánea se aplicará, a nivel de políticas, medidas que incluirán la regulación del costo del parqueadero privado

de manera que se encuentre en concordancia con costo el parqueadero público. El mismo que deberá ser definido por las autoridades competentes.

Esta iniciativa puede implementarse únicamente con la decisión y acción de los representantes políticos, además permite reducir de manera rápida y eficiente el número de automotores que diariamente acuden a la centralidad.

Estrategia 3: Proponer en los parqueaderos de borde tarifas inferiores a las del Centro Histórico.

Existe incongruencia respecto a desincentivar el uso del parqueadero privado en el Centro Histórico ya que las tarifas son mayores en los parqueaderos de borde frente a los costos en la centralidad. Un ejemplo de ello, es el parqueadero ubicado en el Parque de la Madre que cuenta con tarifas de 0.30 centavos por 20 minutos en comparación al parqueadero rotativo tarifado que funciona en el centro y cuyo valor es de 0.25 centavos los 30 minutos.

Una medida para contrarrestar esta situación es disminuir las tarifas en los parqueaderos de borde, situados en el Portal Artesanal y el Parque de la Madre a fin de reducir el ingreso de vehículos al centro. De manera complementaria plantear nuevos parqueaderos de borde que permitan el abastecimiento de la zona, mediante su ubicación en lugares subterráneos, por ejemplo: El Estadio, de acuerdo a lo mencionado por el Arq. Cordero.



Estrategia 4: Establecer un plan de mantenimiento y mejora de espacios de uso peatonal.

Se puede elaborar un plan que promueva y facilite la circulación peatonal en el Centro Histórico, mediante las siguientes medidas:

- Mejora y mantenimiento de las aceras existentes.
- Diseño de pasos peatonales, ver fotografía N° 31.
- Uso de materiales adecuados que brinde seguridad al peatón al momento de desplazarse.
- Diseño que aplique medidas para personas con discapacidad.
- Diseñar zonas de estancia para el peatón.



Fotografía N° 31: (2018). Diseño de paso peatonal. Recuperado de: <https://www.ciudadaccesible.cl/?p=7415>

Estrategia 5: Mejorar el servicio de Transporte Público y lograr un sistema integral en conjunto con el tranvía, bicicleta pública, y movilidad peatonal.

Una de las estrategias que permite reducir los problemas generados por el excesivo incremento del parque automotor, es que los usuarios del vehículo privado, opten por usar el transporte público, pues este sistema implica la movilización de mayor número de pasajeros, ver fotografía N° 32.

Para lograr esto, se requiere un servicio público eficiente, cómodo y seguro que en conjunto con la bicicleta pública y movilidad peatonal se conviertan en las principales opciones de movilidad en la ciudad.

Uno de los instrumentos que orientan y regulan el transporte público es la “Ordenanza para el mejoramiento de la calidad de servicio de transporte público de buses urbanos en Cuenca” aprobada en julio del 2018. En la cual se establece una serie de medidas orientadas a alcanzar un servicio de calidad. Principalmente a través de los artículos 4, 7, y 21 en los que se establece: que todas las unidades deben ser renovadas y contar con un sistema seguro y accesible para los pasajeros, contar con asientos preferenciales, dar mantenimiento a la flota vehicular de acuerdo al manual técnico del fabricante, y finalmente proveer “comodidad y seguridad de los usuarios, debiendo prohibir el comercio dentro de las unidades, para lo cual contarán con el apoyo de la Policía Nacio-



Fotografía N° 32: (2010) Impacto del transporte sobre el espacio público. Diagonal de Barcelona Recuperado de: <https://transport-public.org/wp-content/uploads/2010/05/20100502-diagonal-1-1424x712.jpg>



nal, Agentes de Control Municipal o Agentes Civiles de Tránsito”. Otro aspecto importante que se considera es en lo referente a la contaminación ambiental, pues estas nuevas unidades deberán alcanzar un máximo de 25% de opacidad o “humo negro” en toda su vida útil.

Esta estrategia, en conjunto con las estrategias 1 y 2, pretenden desincentivar el uso del vehículo particular en el Centro Histórico y promover el uso de sistemas de transporte más eficientes.

Además, se debe proponer un sistema que conecte las diferentes formas de movilidad, como paradas de buses, estaciones de bicicletas y paradas del tranvía. A fin de brindar diferentes formas de movilidad para los ciudadanos, las cuales se constituyan en mejores opciones frente al vehículo particular.

Estrategia 6: Regular el sonido de acuerdo a lo establecido en la “Ordenanza que Regula los procesos relacionados con la prevención, control, seguimiento y sanción de la contaminación ambiental dentro de la jurisdicción del Cantón Cuenca”

Establecer medidas de control del funcionamiento de bares, cantinas y discotecas, mediante la supervisión de horarios de atención y medidas de mitigación del ruido. Se debe llevar un control más estricto respecto a las fuentes fijas de ruido, tal como lo expuesto en la “Ordenanza que regula los procesos relacionados con la prevención, control, seguimiento y sanción de la contamina-

ción ambiental dentro de la jurisdicción del Cantón Cuenca” del 2017.

De acuerdo al diagnóstico, la contaminación sonora se constituye como uno de los principales problemas que afectan a los residentes, por ello se debe aplicar y sancionar de manera severa lo establecido en la actual ordenanza del año 2017 a fin de dar solución a esta problemática. En la ordenanza se expresa de manera general respecto al ruido, que las actividades que se desarrollan en el centro histórico (industria, comercio, artesanía, vivienda) no deben sobrepasar los límites máximos establecidos en la norma nacional vigente, en caso de infringir lo establecido deben presentar un plan de acción a fin de “mitigar y controlar los niveles de ruido” que emiten.

Por otra parte, establece que las infracciones van desde el 10% de una Remuneración Básica Unificada hasta 20 remuneraciones, de acuerdo al tipo de infracción establecido en el Art. 27 de la misma ordenanza.

Estrategia 7: Establecer un sistema de colaboración entre la policía, guardia ciudadana y la comunidad, para dar seguridad al Centro Histórico mediante controles constantes.

La seguridad en la centralidad debe llevarse a cabo de manera conjunta, mediante la comunicación entre la ciudadanía y las entidades responsables, para actuar en las zonas que presentan mayor inseguridad para los residentes, turistas y

población en general. Entre algunas de las formas que permiten dotar de mayor seguridad es mediante la implementación de un sistema de alarma comunitario que incluya todas las zonas del Centro Histórico, realizar controles constantes especialmente en lugares que se han identificado con presencia de delincuencia, por ejemplo: el mercado 10 de Agosto, Mercado 9 de Octubre y Calle larga.

Actualmente, se ha reforzado la presencia policial en la centralidad, sin embargo, se enfocan principalmente en las zonas bancarias y turísticas. No se ha establecido un sistema de seguridad integral que incluya a la población residente, como uno de los principales actores, por ello se debe establecer un sistema de guardia y control de la venta y consumo de alcohol y drogas, especialmente en zonas próximas a la Calle Larga, en donde predominan usos como bares y discotecas. Además, se propone la implementación de cámaras de seguridad en toda el área de estudio, cuyo control y monitoreo estará a cargo del ECU 911.

Estrategia 8: Aplicar el salvoconducto para los residentes del Centro Histórico.

La “Ordenanza que regula y controla la ocupación de las vías públicas por los vehículos motorizados dentro del Cantón Cuenca y el funcionamiento del sistema de estacionamiento rotativo tarifado y parqueo indebido (SERT)”, contempla en sus artículos 46 y 47 un salvoconducto para



que personas con discapacidad tengan acceso a espacios de parqueo reservados y que los residentes que no posean garaje en su vivienda puedan estacionar hasta por tres horas diarias en horarios y zonas establecidas en convenio con la EMOV. Sin embargo, se deberían implementar al salvoconducto otros beneficios adicionales para los residentes, por ejemplo:

- Brindar acceso a tarifas preferenciales en parqueaderos privados durante la noche, a bajos costos.
- Determinar espacios en los que los residentes puedan dejar sus vehículos en los horarios acordados.

Estrategia 9: Establecer un mecanismo para controlar la especulación de los precios de arriendo en el Centro Histórico, en conformidad con lo establecido en la ley de inquilinato.

Es indispensable generar un mecanismo que regule el cumplimiento de lo establecido en la “ley de inquilinato vigente en el país”. En el Art. 17 de la misma establece que “la pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del 10% del avalúo comercial con que dicho inmueble consta en el catastro municipal y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana”, esto en proporción al área del inmueble que se arrienda.

De acuerdo a los artículos 8, 10 y 12 se estable-

ce que los concejos cantonales deben llevar un registro de arrendamientos. La pensión máxima de arrendamiento se fijará acorde a los catastros municipales, según sea el caso, y se emitirá un certificado con el que se otorga la facultad de arrendar un predio total o parcialmente, además, podrán ser inspeccionados en cualquier momento a fin de comprobar que se cumplan los datos fijados para la inscripción.

A pesar de que la ley se encuentra vigente, presenta deficiencias como el manejo de una moneda no vigente y la falta de especificaciones respecto a las condiciones de las edificaciones. Pues en dicha ley se manejan valores en sucres, y el sistema actual se maneja en dólares, por tanto, es indispensable la generación de su actualización, además no se especifican las condiciones mínimas que deben tener las edificaciones para ser arrendadas, situación que conlleva a que las personas residan en malas condiciones de habitabilidad y en espacios inadecuados para el desarrollo de sus actividades.

Estrategia 10: Recuperar el barrio en manifestaciones culturales que forman parte de la identidad

Se propone desarrollar el último viernes de cada mes actividades culturales en espacios como calles, plazas, parques, corredores del tranvía, etc. (fotografía N° 33), donde se llevarán a cabo actividades como: conciertos, danzas, obras de



Fotografía N° 33: (2019). Manifestación cultural. Recuperado de: <https://periodicocorreo.com.mx/hacen-de-la-cultura-una-gran-caravana/>



teatro, exposiciones de pintura y escultura, y diversas manifestaciones culturales (fotografía N° 34). Para ello será necesario el cierre de ciertos tramos de calle con la intención de que el ciudadano se apropie de estos espacios, de manera que la población participe de estas actividades, se dé la reactivación económica, genere atracción turística y ayude a fomentar la relación barrial.

Ejemplo de ello es el caso de “La Ronda” (Quito), en donde se llevan a cabo programas culturales cada fin de semana. Situación similar se da a nivel de la ciudad de Quito con el programa “Quitunes” organizado por la actual administración municipal, que consiste en la presentación de actividades artísticas cada tarde y noche de los días lunes.

Estrategia 11: Estimular actividades barriales como fiestas, festivales, bailes, musicales, etc., en coordinación conjunta con los representantes barriales, que permitan el desarrollo económico y turístico de la zona, y el fortalecimiento del sentido de pertenencia de los habitantes hacia el Centro Histórico.

Se propone generar nuevas unidades barriales en el área de estudio en las zonas que carecen de las mismas y que se pudo determinar en la etapa de diagnóstico.

Ejemplo de ello es el caso de “La Ronda” (Quito), en donde se llevan a cabo programas cultura-



Fotografía N° 34: (2019). Demostración del tradicional Baile del Tucumán. Recuperado de: https://portaldiverso.com/wp-content/uploads/2018/04/20180405_102126-1024x768.jpg



les cada fin de semana. Situación similar se da a nivel de la ciudad de Quito con el programa “Quitunes” organizado por la actual administración municipal, que consiste en la presentación de actividades artísticas cada tarde y noche de los días lunes.

Una forma de implementarlo en el Centro Histórico de Cuenca es mediante:

- Localización de sitios potenciales.
- Establecer días y horarios para desarrollar eventos que promuevan la cultura y cohesión social, de manera regular.
- Difusión mediante los distintos medios de comunicación.
- Promover la presentación de talentos locales.

Esto a más de promover la economía local, capta la atención de los turistas, y fortalece el sentido de identidad y cohesión social, (fotografía N° 34).

Estrategia 12: Convocatorias permanentes entre los residentes y organismos municipales en las que los habitantes manifiesten sus problemas, necesidades, y se involucren en el planteamiento de posibles soluciones.

La conformación del barrio constituye un elemento indispensable para el desarrollo de una ciudad, pues en varios casos puede darse una serie de propuestas y proyectos que si no cuentan con la aceptación y participación de los involucrados

puede fracasar. Así, la elaboración de las propuestas debe hacerse en colaboración y conocimiento de los residentes, representantes barriales y organismos municipales a través de talleres, reuniones comunitarias, etc.

Estrategia 13: Promocionar concurso de balcones floridos organizado por la Empresa Municipal de Aseo de Cuenca (EMAC)

Esta iniciativa busca generar beneficios socioambientales mediante la recuperación de los balcones como elementos vivos de la ciudad, al igual que motivar a los residentes a participar en el cuidado y ornamentación de sus balcones. Iniciativas como esta hacen partícipes a los residentes en la mejora de la imagen de la ciudad en trabajo conjunto con las empresas públicas que son las que promueven.

De igual manera se fomenta la reactivación turística al convertirse en un atractiva para visitar en la centralidad, contribuyendo además en la actividad comercial en los sectores donde se desarrolla. Esta clase de concursos deben van de la mano con premios económicos para atraer mayor participación por parte de la población, ver fotografía N° 35.

Estrategia 14: Recuperación de los Huertos Urbanos

El proyecto es impulsado por la Universidad de Cuenca, La empresa de desarrollo económico



Fotografía N° 35: (2019). Balcones floridos en el Centro Histórico de Cuenca
Fuente: propia.



de Cuenca (EDEC) y el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) y tiene como objetivo la reactivación del patrimonio y se desarrolla en la ciudad de Cuenca bajo el nombre “Mercado de la Buena Vida”. Esta iniciativa consiste en el uso de los espacios abiertos en las viviendas y se inició en los Barrios de San Roque y El Vado, con una visión a futuro que busca su extensión hacia el Centro Histórico, ver fotografía N° 36.

Los huertos pueden ser de diversos tipos, como: educativos, de uso terapéutico y otros para exhibición. Pueden ser incorporados en áreas como: terrazas, balcones, en espacios de retiros y en lotes vacíos, estas iniciativas contribuyen a la mejora del paisaje urbano, al incremento del área verde y en la cultura de la ciudad (Vásquez, 2018).

Para su implementación se prevé la capacitación de los vecinos de los sectores involucrado, además, se debe crear una política pública que promueva los incentivos a los pobladores que opten por la implementación de esta alternativa en su vivienda.

Estrategia 15: Promoción de la campaña municipal “Mi buen hábito por Cuenca”

El proyecto está enfocado al área de salubridad en el Centro Histórico, pues tiene por finalidad concientizar a los ciudadanos sobre la clasificación de desechos, la responsabilidad de recoger el excremento de las mascotas y respetar los ho-



Fotografía N° 36: (2019). El Hogar Miguel León en donde se implementa el proyecto “Mercado de la Buena Vida”. Recuperado de: <https://ww2.elmercurio.com.ec/wp-content/uploads/2019/04/4-4A-2-coles-lcc-1.jpg>



rarios de recolección. Este apartado contribuye también a mejorar la imagen urbana al contar con una ciudad limpia

Con esta estrategia se atiende algunas de las preocupaciones manifestadas por los residentes del Centro Histórico tanto en las encuestas como entrevistas, una de las molestias giraba en torno a los desechos de animales o basura en aceras, pues lamentablemente algunos de los vecinos no recogen el excremento de sus mascotas, no respetan los horarios de recolección y optan por colocar la basura de los domicilios en basureros del espacio público.

Estrategia 16: Promover obras de rehabilitación y mejoramiento en edificaciones con valoración patrimonial

El Área de Primer Orden, constituye la zona que presenta mayor cantidad de edificaciones con alto valor para la ciudad, razón por la que en esta zona principalmente se desarrollan proyectos de conservación en edificaciones patrimoniales.

Todas las acciones deben realizarse en conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la “Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca”, en donde se establece que previo a la realización de cualquier intervención en áreas históricas y patrimoniales deberá presentarse los respectivos estudios a nivel de anteproyecto, a la

dirección de “Áreas históricas y patrimoniales”. Las intervenciones a realizarse de acuerdo a la categoría patrimonial del inmueble deben realizarse en conformidad con lo establecido en dicha ordenanza, en el Art. 15.

Para la realización de estas obras deben establecerse líneas de financiamiento mediante convenios con entidades nacionales e internacionales que permitan a los propietarios el acceso a créditos, subsidios, préstamos, bonos, etc., a fin de solventar los gastos que implican tales acciones.

Estrategia 17: Incentivos económicos que promuevan la realización de intervenciones en inmuebles ubicados dentro de las áreas patrimoniales.

A pesar de la existencia de incentivos según lo establecido en los Art. 61 y 62 en la “Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca”, en las que se otorga el premio “Fray José María Vargas” a las mejores intervenciones, y los créditos gestionados por la municipalidad. Tales incentivos no constituyen una fuente de motivación lo suficientemente fuerte para captar la atención de los propietarios para intervenir sus inmuebles. Se debe establecer incentivos más atractivos que motiven a los residentes a intervenir sus inmuebles, por ejemplo, la reducción del pago de los servicios básicos, exoneración en impuestos prediales durante un periodo de tiempo estable-

cido, proporcionar asesoría profesional de manera gratuita, un porcentaje de las intervenciones deberían ser asumidas por la municipalidad, entre otras.

Ejemplo de ello son los casos de Cañar en donde la Ordenanza para proteger el patrimonio otorga el apoyo del 50% para intervenciones en fachadas y el 40% para cubiertas, además de la asistencia gratuita, exoneración del 100% en los impuestos prediales durante cinco años. Otro caso es en el Centro Histórico de Quito, en donde se toman las siguientes medidas:

- Descuento del impuesto a la renta hasta en un 20% anual en cinco años.
- Exoneración total del “impuesto predial urbano”
- El municipio aporta con el 50% en el costo de recuperación en fachadas.

Estrategia 18: Generar convenios con entidades nacionales e internacionales que promuevan la recuperación del uso residencial.

La ciudad de Cuenca al constituirse como “Patrimonio Cultural de la Humanidad”, capta la atención de organismos internacionales que intervienen en Centros Históricos para su rehabilitación. Entre algunos de los organismos que han realizado intervenciones en América Latina están:

- “Pact Arim”, conformado por un conjunto de



organizaciones francesas que promueven la rehabilitación habitacional y gestión en las ciudades.

- “La Agencia Española de Cooperación Internacional” que ha participado en la ejecución de proyectos para recuperar la vivienda en centros latinoamericanos como “Tambo del Matadero en Arequipa y erradicación de mesones en San Salvador” (Delgadillo, 2009).
- El “Banco Interamericano de Desarrollo” (BID): que apoyó la rehabilitación del Centro Histórico de Quito; y
- “La Junta de Andalucía” que colaboró con anterioridad en la Ciudad de Cuenca mediante la intervención en el “Condominio Casa del Sombrero”.

Por ello debe estimularse convenios con organismos internacionales, que, a más de contar con recursos económicos, cuentan con una serie de experiencias en materia de recuperación de vivienda.

Estrategia 19: Preservación del patrimonio histórico cultural de la ciudad mediante la ejecución de campañas de restauración de edificaciones mediante cooperación del Municipio, organismos internacionales y universidades.

La participación colaborativa de diferentes organismos e instituciones, permite encaminar los esfuerzos de mejor manera, tomando como punto de partida experiencias anteriores de restauración de edificaciones patrimoniales.

Se deben considerar experiencias previas en la ciudad como el caso de la “Campaña de mantenimiento aplicada a las edificaciones patrimoniales de San Roque” y la “Campaña de mantenimiento de las edificaciones patrimoniales barrio el Vergel, calle de las Herrerías” (fotografía N° 37), impulsados por la “Universidad de Cuenca”. Por ello sería una opción el planteamiento de campañas similares aplicadas en el Área de Primer Orden.

Las intervenciones poseen una serie de características que pueden ser aplicadas en el Centro

Histórico, que son:

- Acuerdo y colaboración entre la “Universidad de Cuenca”, “instituciones y empresas públicas y privadas”, población residente, profesionales y estudiantes.
- Participación de estudiantes en procesos de “Conservación preventiva”
- Mantenimiento en cubiertas, fachadas y elementos en riesgo.
- Realizar una evaluación de la campaña antes, durante y después de la intervención.
- Programar un conjunto de fases que guíen



Fotografía N° 37: (2018). Campaña de Restauración las Herrerías. Recuperado de: <https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/regional/1/la-catedral-de-cuenca-sera-restaurada-en-dos-fases>



la intervención, por ejemplo: identificación del área a intervenir y determinación de sus valores patrimoniales, diagnóstico en donde se cuente con apoyo técnico, la fase de tratamiento en donde se organice al equipo y mano de obra mediante un cronograma, y finalmente una fase de control en la cual se verifiquen los resultados.

Estrategia 20: Adquisición de predios o inmuebles por parte del Municipio para la realización de proyectos residenciales.

Esta estrategia se realizará con la colaboración de la “Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda de Cuenca” (EMUVI), la cual estará a cargo del desarrollo de proyectos que promuevan el uso residencial. Tales acciones no tienen la finalidad de obtener un beneficio económico, sino en constituirse un aporte para la revitalización del centro de la ciudad. Esta estrategia se llevará a cabo mediante la expropiación por parte del Municipio de predios o edificaciones con potencialidades para vivienda en conformidad con lo establecido en el Art. 596 del “Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización” (COOTAD) que expresa:

“Expropiación especial para regularización de asentamientos urbanos.- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho y consolidados, en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos metro-

politano o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, podrán declarar esos predios de utilidad pública con el propósito de dotar de los servicios básicos a los predios ocupados por los asentamientos y definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes”.

Por tanto, esta estrategia se llevará a cabo mediante la expropiación de inmuebles cuyas características y potencialidades constituyan una oportunidad para albergar la función residencial

Los grupos sociales a los cuales debe estar encaminada la realización de proyectos residenciales deben permitir de heterogeneidad. Además de acuerdo a estudios del Plan de Movilidad se identifica que gran número de personas se movilizan a diario al Centro Histórico por motivos de trabajo, lo cual implica la generación de problemas de congestión vehicular e involucra la inversión de tiempo y recursos. Por ello es necesario que dentro de estos programas se considere a las personas que trabajan en la centralidad.

Estrategia 21: Formulación y ejecución de proyectos enfocados a recuperar el uso residencial y revitalizar el Centro Histórico.

Mediante el desarrollo de proyectos por parte de las universidades, que pueden ser implementados en sitios específicos de la centralidad, a través de propuestas residenciales, culturales, recreativas, comerciales y en espacios públicos. A su vez, se

elaboran diferentes alternativas para ser evaluadas por la entidad municipal previo acuerdo, para su posterior aplicación.

Para desarrollar de manera eficiente acciones en mejora del Centro Histórico se debe establecer un sistema de participación conjunta que permita integrar y conducir todos los esfuerzos a un objetivo común, recuperar la vitalidad del Centro Histórico y mejorar la calidad de vida de su población residente.

Estrategia 22: Aplicar la Estrategia de Acupuntura Urbana desarrollada por el Plan de Revitalización del Centro Histórico de Cuenca.

Esta estrategia se enfoca en la recuperación del espacio público mediante la identificación de sitios potenciales en el tejido urbano del área central. Tiene la finalidad de llegar a los diferentes grupos humanos y mejorar las condiciones del espacio público, para ello se genera una red de intervenciones en el Centro Histórico.

Se identificaron seis espacios de prioridad alta que corresponden a espacios públicos infrautilizados, dentro de esta categoría se encuentran el parqueadero municipal que se convertirá en un salón ciudadano; la escuela Febres Cordero que se convertirá en la “Escuela Ciudad” e incorporará espacios públicos, vivienda, jardines, comercios y equipamientos; la plaza Pedro Toulop que será la nueva “Red Social”; el Conjunto Hermano Miguel que se convertirá en un “Centro Activo”; el Parque



Mary Corilé en la “Casa en el árbol”; y la escuela Ezequiel Crespo, un nuevo “HUB”. Las propuestas planteadas en cada espacio responden a un diagnóstico y proceso participativo que ha permitido definir las características, identidades y usos para cada uno de ellos, ver gráfico N° 134.

Por otra parte, se establece un plan de actuación a mediano plazo, interviniendo 26 espacios de prioridad media y a largo plazo con 87 espacios de prioridad baja. Dentro de éstos se puede im-

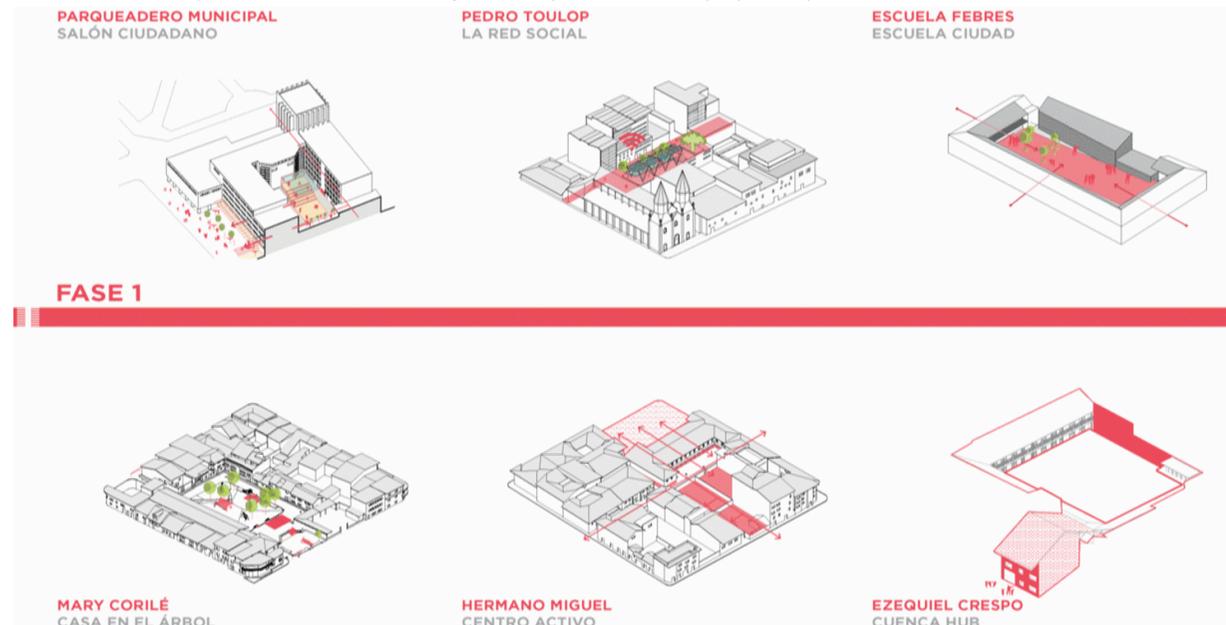
plementar proyectos de vivienda que permitan incrementar la oferta para diversos grupos sociales. Además, se propone una red de “Patios Activos” mediante actuaciones en centros de manzanas, correspondientemente a lo propuesto en el Plan de Movilidad en donde muchos de estos espacios ya no serán necesarios para ser usados como parqueaderos, razón por la que podrán ser utilizados para incorporar proyectos, generar conexiones, actividades y favorezcan la revitalización del centro histórico.

Estrategia 23: Reforma de la Normativa

Si bien la “Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca” tiene el objetivo de regular las actuaciones que se llevan a cabo en una de las áreas más sensibles de la ciudad, como lo es, el Centro Histórico. Resulta evidente, en base al punto de vista técnico, ciudadano y político que se requieren reformas que permitan una mayor versatilidad y que vayan acorde a la realidad de los residentes, pues se ha percibido que se prefiere pagar las multas que realizar los trámites correspondientes, puesto que las normas resultas demasiado restrictivas.

Al respecto se propone dar mayor flexibilidad en las intervenciones de acuerdo a la realidad de cada inmueble, para ello es indispensable una evaluación previa que permita identificar las necesidades y requerimientos de los propietarios, para determinar la factibilidad de las acciones demandadas. También, se deben considerar aspectos referentes al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y al Coeficiente de Uso del Suelo (CUS), pues de acuerdo al punto de vista político se debe tener en cuenta por ejemplo cuando se libera mayor espacio en planta baja, se podría dar lugar a la implantación de un piso más, siempre y cuando, esto no afecte las visuales y la imagen urbana de la centralidad.

Gráfico N° 134: Proyectos dentro de la Estrategia de Acupuntura Urbana propuesta por Cuenca Red.



Fuente: Cuenca Red. (2015-2030). Plan de revitalización del Centro Histórico, Cuenca Red.

Elaboración: Cuenca Red.



Estrategia 24: Fortalecer la puesta en valor del Centro Histórico a través de la educación

“Sólo lo que se conoce profundamente se puede cuidar, mejorar y educar con éxito”.

Adolfo Kolping.

Pretende generar una sociedad consciente del valor que representa el patrimonio mediante la ejecución de talleres y capacitaciones que permitan llevar un proceso de educación a la ciudadanía en general, también, desde las escuelas, universidades e instituciones que den a conocer la puesta en valor del Centro Histórico, uno de los aspectos que deben reforzarse es la consciencia de los ciudadanos.

Para ello se abordan técnicas que permitan llegar a los diferentes grupos sociales. En el caso de los niños mediante técnicas gráficas y narrativas, además, actividades y dinámicas que despierten el interés y generen consciencia sobre el valor del Centro Histórico, fotografía N° 38. En cambio, para los jóvenes universitarios se proponen talleres interdisciplinarios con los cuales se logre adquirir mayor conocimiento sobre la centralidad, al igual que formar futuros profesionales conscientes del valor que representa esta área. Para el resto de ciudadanos, mediante talleres que involucren una participación activa y espacios de reflexión.



Fotografía N° 38: (2015).Talleres para niños.Recuperado de: <https://ecosistemaurbano.org/wp-content/uploads/DSCF10701.jpg?x15528>



Además, debe darse un proceso que permita generar consciencia sobre la importancia de la conservación preventiva, para evitar intervenir de manera inadecuada en los inmuebles y que esto no trascienda en un deterioro mayor. Así, los propietarios al considerar el valor histórico y cultural de sus inmuebles, pueden intervenir de forma apropiada con el debido asesoramiento. Es importante que toda la ciudadanía se involucre en el cuidado de los bienes patrimoniales, pues la preservación del patrimonio no es sólo responsabilidad de los propietarios, sino de toda la ciudad.

Estrategia 25: Creación de un subsidio para vivienda

Dado que es el uso residencial el que dota de vitalidad a la centralidad, es primordial preservar este uso. Se ha determinado mediante el diagnóstico que uno de los mayores retos en el Centro Histórico de Cuenca para la incorporación de vivienda es el elevado valor de suelo que presenta. Ante ello, resulta oportuno establecer mecanismos que permitan acceder a las clases medias y bajas a vivienda en esta zona y no sólo a las clases de élite.

Como propuesta a este problema se ha planteado establecer un subsidio para la compra y arriendo de vivienda, a fin de que el costo de vivir en la centralidad equivalga a vivir en cualquier parte de la ciudad, así la diferencia debería ser cubierta por este subsidio. En cuanto a la com-

pra y arriendo de vivienda el subsidio cubrirá un porcentaje del costo total, así se atiende a una de las problemáticas que es el alto valor del suelo, además se atiende a un importante grupo humano que habita la centralidad en condición de arrendamiento.

Por ejemplo, en Quito el Instituto Metropolitano de Patrimonio ha establecido programas de inversión para edificaciones patrimoniales que permitan la conservación del patrimonio con obras que mejoren la calidad de vida de los ciudadanos, mediante acciones como rehabilitación de vivienda, intervención en fachadas, intervención en cubiertas, mantenimiento, por lo tanto, los valores que se dan es en función al tipo de acción a realizar, dentro de iniciativa se da asesoramiento técnico durante todo el proceso de la ejecución de la obra.

Estrategia 26: Promover el cumplimiento a la obligatoriedad de que todas las edificaciones del Centro Histórico deberán destinar al menos el 50% del área construida al uso residencial, exceptuando los equipamientos públicos y privados.

El Centro Histórico de Cuenca ha experimentado una serie de cambios, especialmente en su población, pues a partir de la década de los ochenta pasó de 71.372 a 41.538 habitantes en el año 2010, es decir, una pérdida de más de 29.834 habitantes, situación que genera preocupación pues con la salida de residentes la centralidad

va perdiendo vitalidad, seguridad y su esencia. Esta tendencia se mantiene hasta la actualidad pues de acuerdo a la encuesta realizada en campo el 36% de los residentes actuales consideran abandonar la centralidad, por tanto, es necesario que se lleven a cabo acciones inmediatas que permitan detener la pérdida de habitantes.

Con la intención de mantener el uso residencial en el centro la Ilustre Municipalidad establece en el Art. 54 de la “Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca”, lo siguiente:

“Obligatoriamente el 50% del área construida se destinará a vivienda, excepto en el caso de los equipamientos públicos y privados”. En caso de su incumplimiento se darán las respectivas sanciones dictadas en la misma ordenanza, en sus artículos 63 y 65, que expresan que las infracciones serán juzgadas por el “Comisario Municipal competente” y que las multas se darán de acuerdo a lo establecido en las ordenanzas y reglamentos vigentes, sin embargo, no se explica cuáles son.

De acuerdo al diagnóstico realizado es evidente su incumplimiento, pues el uso comercial y de servicio están ganando mayor protagonismo en la zona. Por tanto, se debe garantizar el cumplimiento de este apartado, a fin de recuperar el uso residencial en el Centro Histórico, que se constituye el objetivo principal del presente estudio.



Estrategia 27: Promover programas de vivienda

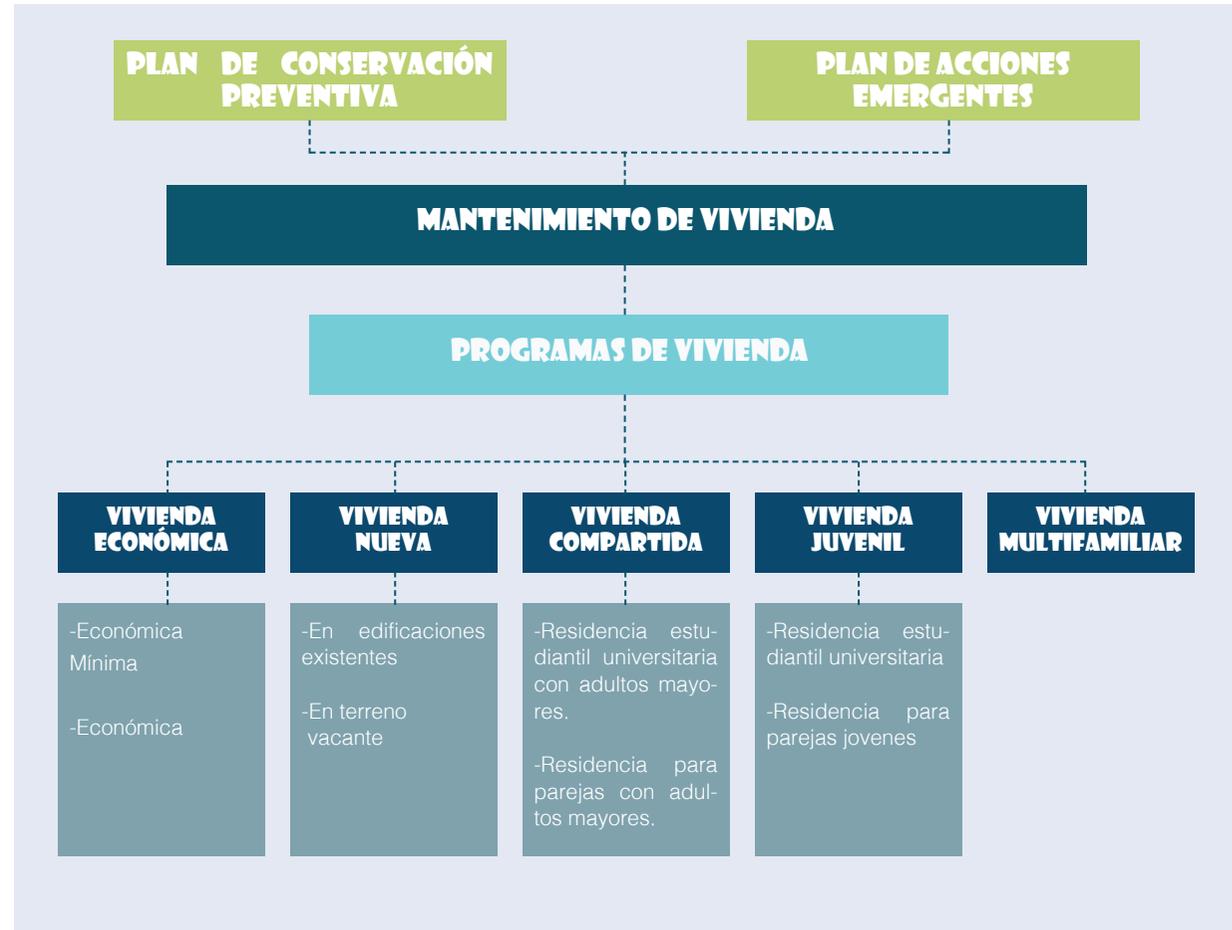
Mediante el trabajo colaborativo entre los propietarios, empresas públicas y privadas se prevé el incremento de la oferta de vivienda. En base al Plan Especial 2015-2030 se propone programas de vivienda para distintos grupos humanos que permitan la cohesión social.

El objetivo de la propuesta es generar proyectos de habitabilidad de acuerdo a las condiciones sociales de la población. Dichos programas se enmarcan dentro de un “Plan de Conservación Preventiva” y un “Plan de acciones emergentes”. Se consideran diversas tipologías de viviendas donde se incluye: vivienda económica, vivienda nueva, vivienda compartida, vivienda juvenil y vivienda multifamiliar, tal como se indica en el gráfico N° 135. Para la intervención en inmuebles patrimoniales se debe respetar la tipología, la calidad ambiental, los patios y huertas. Cada uno de los programas, en primer lugar, busca dotar de servicios básicos a la vivienda, además, están en función del número de miembros y grupo humano, aspectos que influyen en la determinación de la unidad de vivienda mínima requerida.

Estrategia 28: Recuperar la Gestión Pública del Centro Histórico

Es necesario la creación de: una estructura, de nuevos instrumentos, políticas y mecanismos institucionales que permitan afrontar los actuales

Gráfico N° 135: Programas de vivienda de acuerdo al borrador del Plan Especial del Centro Histórico, 2015-2030.



Fuente: Municipalidad de Cuenca. (2015-2030). Borrador del Plan Especial del Centro Histórico de Cuenca.

Elaboración: Propia



desafíos tanto económicos, sociales, funcionales y físicos que se dan en la centralidad.

Por ello, se debe desarrollar un instrumento de Gestión Pública que se encargue de la planificación, dirección y desarrollo de programas y proyectos en la centralidad, así como el manejo de los recursos fiscales para la recuperación del área central, la captación de impuestos locales y administración de los recursos económicos para la aplicación de subsidios.

Esta estrategia de gestión debe contemplar una colaboración activa por parte de la población, la protección del patrimonio histórico, generar un equilibrio social y económico, contar con estrategias y herramientas de intervención que permitan la puesta en valor del Centro Histórico y enfrentar los nuevos desafíos que presenta la centralidad.

Estrategia 29: Promover el uso mixto, entre vivienda y usos afines

La complementación entre vivienda y usos afines, como equipamientos de alcance local, comercio cotidiano y servicios, evita el desplazamiento de las personas a otros lugares y la generación de grandes zonas deshabitadas. Además, la diversidad de usos posiciona a la zona como un sitio atractivo para residir.

La implementación se hará en conformidad con lo establecido en el Art. 55 del COOTAD respecto

a “Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado”, en sus literales:

- a. “Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo.
- b. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”.

Esta iniciativa se puede dar mediante la implementación de proyectos, ya sea en edificaciones nuevas, desocupadas o rehabilitadas, en los que se propongan usos mixtos de acuerdo a la realidad y necesidades de cada sector.

Estrategia 30: Creación de un departamento exclusivo para el tema de vivienda en Centro Histórico.

Una de las principales preocupaciones manifestadas por los residentes corresponde a las intervenciones que desean realizar en sus inmuebles, pues en muchos de los casos se presentan trabas para la aprobación de permisos municipales. Para ello es necesario contar con profesionales que brinden asesoramiento y guíen las intervenciones.

Dentro de esta iniciativa es pertinente hacer

hincapié en la experiencia obtenida a partir de campañas de conservación y mantenimiento desarrolladas por parte de la Universidad, en donde se ha reflejado y evidenciado problemas para la obtención de permisos de construcción, por ejemplo: para pintar, hacer mejoras e inclusive para hacer mínimas intervenciones, de acuerdo a lo expresado por arquitectos vinculados a estos procesos.

Por ello, resulta oportuno generar un departamento que brinde asesoramiento para realizar intervenciones y mejoras en las viviendas, de manera que se guíe de forma eficiente las acciones mediante el asesoramiento técnico de distintos profesionales.



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES



CONCLUSIONES

El objetivo principal al cual se ha encaminado el presente estudio es el establecimiento de estrategias dirigidas a recuperar la función residencial en el Centro Histórico de Cuenca. Al respecto, busca enfatizar los principales problemas identificados en la etapa de diagnóstico que han repercutido directamente en la salida de sus habitantes. Lo que pretende es frenar y revertir el proceso de vaciamiento de la centralidad, enfocado principalmente a dar solución a los problemas que afectan la calidad de vida de su población residente y por los cuales este grupo abandonaría esta zona.

Del marco teórico se desprende: la importancia de los Centros Históricos Latinoamericanos al constituirse el reflejo de la historia e identidad de su población; por otra parte las problemáticas que se enmarcan principalmente en la pérdida del uso vivienda, sin dejar de lado otros problemas como la degradación, delincuencia, pérdida de patrimonio, tugurización, degradación social, entre otros.; y la importancia de la función residencial al permitir mantener la heterogeneidad de usos, evitar el deterioro de los inmuebles, la accesibilidad de los residentes a los diferentes servicios, comercios y equipamientos. Esta etapa constituye un punto fundamental que permite solventar la urgencia y trascendencia de intervenir las centralidades debido a su significado para la población y el mundo.

Con la finalidad de repoblar las áreas centrales,

recuperar los inmuebles patrimoniales y mejorar la calidad de vida de la población se han desarrollado diversos planes, programas, y proyectos constituyéndose necesario el desarrollo de herramientas y estrategias que permitan guiar su consecución y que respondan a la realidad de cada Centro Histórico. El análisis de estudio de casos permitió saber cómo se llevaron a cabo estas propuestas, las estrategias que se emplearon en cada caso y los resultados alcanzados. Adicionalmente, se hace hincapié en la importancia de la participación de los gobiernos locales, población residente, sector público y privado y de llevar a cabo una intervención integral en la que se considere la calidad ambiental, el patrimonio, seguridad, cohesión social, etc.

La revisión respecto a la evolución del Centro Histórico de Cuenca, permitió caracterizar los cambios que ha experimentado, especialmente en cuanto a demografía, vivienda y uso del suelo. Conociendo los factores que han incidido en la pérdida de habitantes en la centralidad, destaca: la crisis económica, la caída de exportación de sombreros de paja toquilla, la renovación urbana y el traslado de la población hacia zonas de expansión como El Ejido, Baños, Ricaurte, Turi y Sayausí.

Con el estudio de percepción ciudadana se puede identificar los aspectos que dan lugar al abandono de la centralidad y que lo constituyen en un espacio poco atractivo para residir. Al respecto,

destacan principalmente los relacionados con la contaminación visual, ambiental y sonora ocasionada por el intenso tráfico vehicular que diariamente acude al centro de la ciudad; el estado de deterioro que presentan ciertos inmuebles; la inseguridad; la falta de parqueadero que implica costos adicionales; el elevado costo de arrendamiento y suelo que implica que ciertos grupos sociales no puedan acceder a vivienda en éstas zonas; la débil cohesión social; y el incremento de las actividades terciarias.

Si bien, mediante la encuesta realizada en campo se pudo determinar las razones por las cuales los habitantes dejarían de residir en la centralidad, resulta alarmante saber que el 36% de la población actual considera abandonar esta zona, acentuando aún más los problemas anteriormente identificados, y haciendo cada vez más difícil recuperar la función residencial. Frente a esto, un aspecto alentador es que de la población encuestada alrededor del 85% estaría de acuerdo en la realización de proyectos enfocados a la recuperación de la vivienda, pues contribuirían a mejorar la economía, preservar el valor histórico y aumentar la seguridad.

La determinación de estrategias que contribuyan a afrontar estos problemas constituye un punto clave para guiar la recuperación del uso vivienda, considerando también los aspectos positivos que dan valor a la zona como la cercanía a equipa-



mientos, servicios, comercios, mercados, iglesias y la proximidad a los lugares de trabajo o estudio.

En respuesta al objetivo principal del presente estudio, se ha planteado una serie de objetivos secundarios que permitirán dar solución a los problemas existentes. Estos objetivos se cumplirán mediante la ejecución de estrategias, en tanto que busca para muchos de los casos dar cumplimiento a instrumentos legales vigentes que repercuten y contribuyen a esta finalidad.

Cabe mencionar que para la propuesta de estrategias un aspecto clave fue la consulta con personas entendidas en el tema, que aportaron diferentes posturas y criterios de importancia para depurar, reforzar y dialogar sobre algunas de las alternativas consideradas.

Si bien el vaciamiento de los Centro Históricos ha sido un problema que se ha desarrollado y agudizado durante las últimas décadas, es sustancial el planteamiento de soluciones que respondan a cada realidad, de ahí la relevancia del presente estudio que aborda la situación actual, ventajas y desventajas del Área de Primer Orden, a fin de propiciar directrices que mediante la acción en temas de: movilidad, seguridad, cohesión, participación y patrimonio, en conjunto pretenden mejorar condición de vida de los residente mediante una acción integral.

RECOMENDACIONES

- Se recomienda considerar las estrategias como un punto de partida para la recuperación del Centro Histórico de la ciudad.
- Se debe generar un proceso propositivo con autoridades y residentes de la zona para ejecutarlas y atender a la mejora y desarrollo de la centralidad.
- Inicialmente, se espera que desde la administración municipal este trabajo sea considerado como un instrumento que permita la planificación y acción respecto a la centralidad y las formas en las cuales se pueden dar solución a los problemas que enfrenta el Centro Histórico.
- Es necesario el compromiso de la municipalidad y de los residentes de la zona para la ejecución de acciones que promuevan la mejora de la calidad de vida en la centralidad.
- Existen varias acciones emprendidas en diversos lugares del mundo, pero hay que mencionar que no todas pueden aplicarse en cualquier lugar, pues una estrategia no constituye “una receta” que se puede ejecutar en cualquier parte. Por ello es necesario la evaluación y el diálogo con expertos entendidos en la materia que ayuden a establecer la factibilidad o imposibilidad de algunos de ellos.



Referencias Bibliográficas

- Abrin Frutos, E. (2018). Alternativas de Financiamiento en Centros Históricos de México.
- Álvarez, A., & Serrano, J. (2010). Cuenca: su crecimiento urbano y paisajístico en los años 1950-2008, 1–141.
- Autoridad del Centro Histórico. (2017). Plan de Manejo Centro Histórico.
- Barrera, J., Cabrera, L., Guerrero, L., Lazo, H., & Pérez, I. (2008). Analisis Del Proceso De Evolución Urbana de la ciudad de Cuenca, (1).
- Brito Rios, L., Tenezaca M, Z., & Yacila Chorres, J. (2008). Revitalización de la Vivienda en el Centro Histórico de Cuenca.
- Capa P., P., Flores Juca, G. E., & Ortiz G., E. (1994). La Peatonización del núcleo central urbano de Cuenca.
- Carrión, F. (2004). Los Centros Históricos en la era digital.
- Carrión, F. (2017). Centros Históricos ¿es posible y necesario el espacio residencial en su seno?, 1.
- Chuiza Inca, R. E., & Sibre Llivisaca, R. F. (2016). Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del centro histórico de cuenca.
- Contreras Gatica, Y. (2011). La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago : Nuevos habitantes , cambios socioespaciales significativos, 37(562).
- Cordero Cueva, F., & Pauta Calle, F. (1986). Un problema habitacional en Cuenca:Una reflexión sobre el Centro Histórico. DEBATE.
- Coulomb, R. (2008). Sustentabilidad De La Centralidad Urbana E Histórica. Una Reflexión Desde El Centro Histórico De La Ciudad De México. Quivera, 10.
- Coulomb, R. (2009). Regeneración urbana y habitabilidad en los centros de ciudad. Lo aprendido en ciudad de México. Encuentro Latinoamericano Sobre Centros Históricos, (May 2009), 1–20. Retrieved from https://www.academia.edu/21354175/Regeneración_urbana_y_habitabilidad_en_los_centros_de_ciudad._Lo_aprendido_en_Ciudad_de_México?auto=download
- Delgadillo, V. (2008). Mejoramiento habitacional en las áreas urbanas centrales de América Latina .Del combate de tugurios a la rehabilitación habitacional progresiva, 23(August), 89–119.
- Díaz Orueta, F. (1997). La ciudad en América Latina: entre la globalización y la crisis.
- Díaz Parra, I., & Salinas, L. A. (2016). La producción del Consumidor.Valorización simbólica y gentrificación en el Centro de la Ciudad de México, 13, 107–130.
- Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales. “Ordenanza para la gestión y conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca” (2010).
- Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México. (2011). Plan Integral de manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México.
- FONSAI. (2009). Recuperación Urbano Arquitectónica del Centro Histórico de Quito, 2009.
- Galán Espinoza, N. E. (2016). La gentrificación y sus consecuencias en la conservación del patrimonio edificado.El caso de la calle Larga de la ciudad de Cuenca. Universidad de Cuenca. Retrieved from [http://missions.arizona.edu/sites/default/files/5 Soria - Use of Lime.pdf](http://missions.arizona.edu/sites/default/files/5_Soria_-_Use_of_Lime.pdf)
- Grimson, A. (2014). Culturas Políticas y Políticas Culturales.
- Hermida, C. (2018). La Ciudad No Se Mueve Sola.
- Hermida, M. A., Hermida, C., Cabrera, N., & Calle, C. (2015). La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad . El caso de Cuenca , Ecuador, 41, 25–44.
- Hiernaux, D., & González, C. I. (2014). Turismo y gentrificación: Pistas teóricas sobre una articulación. Revista de Geografía Norte Grande, 58(5–6), 55–70.
- Ilustre Municipalidad de Cuenca. Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que sanciona El Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del suelo Urbano (2003).
- Ilustre Municipalidad de Cuenca. (2011). Plan Especial del Centro Histórico de Cuenca.Borrador para Discusión.



- Ilustre Municipalidad de Cuenca. (2015). Plan de Movilidad de Cuenca 2015-2025. Ilustre Municipalidad de Cuenca. <https://doi.org/doi: 10.1039/c3sm27345h>
- Ilustre Municipalidad de Cuenca. (2017). Informe de Calidad Aire Cuenca, 1–123.
- Ilustre Municipalidad de Cuenca, & Universidad del Azuay. (2016). Ruido 2015-2016 Cuenca-Ecuador.
- Jaramillo Paredes, D., & Pauta Calle, F. (1981). La Renta del suelo y la configuración del espacio residencial en Cuenca.pdf.
- Londoño, D. (2001). EL BARRIO...¿Una dimensión incomprendida ?
- López Barrera, L. (2014). Revitalización del Centro Histórico de Santa Marta Estrategias Actuales y Sustentabilidad.
- Mertins, G. (2012). El patrimonio urbano como valor creciente para la imagen y la gestión de las ciudades, 160–167.
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2012). Revitalización del Centro Histórico de Quito, 38(3), 561–572.
- Montejano Escamilla, J. A. (2014). El impacto de las nuevas tecnologías en la “explosión” de la ciudad, 45–68.
- Mutal, S. (2003). Ciudades Y Centros Históricos de América Latina y El Caribe Algunas Consideraciones :El Futuro de las Ciudades Históricas, 1–33.
- Ochoa, S. (2016). Transformaciones espaciales del Centro Historico de Cuenca a partir de 1950.
- Pauta Calle, E., Camacho Guzmán, X., & Rodríguez Ludeña, G. (1988). Plan de mejoramiento habitacional en el centro histórico de Cuenca.
- Pauta Calle, F. (2019). La vivienda y la renovación urbana en los centros históricos. Un estudio de caso sobre Cuenca (Ecuador). ESTOA, 8, 115–131. <https://doi.org/10.18537/est.v008.n015.a10>
- Pérez Ayala, A., & Mínguez García, M. del C. (2014). ¿Por qué vivir en el centro histórico? Motivos permanencia desde la percepción de los habitantes., 657–671.
- Pineda, A., Velasco, M., Delgado, J., Ziccardi, A., Carrión, F., Abella, M., ... Navarrete, D. (2017). Ciudades y Centros Históricos :los retos de la vivienda y la habitabilidad.
- Plan Estratégico Centro Histórico de Lima. (2006). Plan Estratégico Para La Recuperación Del Centro Histórico De Lima 2006 - 2035.
- PROLIMA. (2014). Plan Maestro del Centro Histórico de Lima al 2025.
- Rivera Torres, G. G., & Serrano Fernández de Córdova, E. R. (2013). Estudio para la Formulación de un Modelo de Gestión Para El Fortalecimiento Del Uso Residencial En el Centro Histórico de Cuenca. Universidad de Cuenca.
- Rodríguez Alomá, P., Leal Spengler, E., Mutal, S., López Morales, G., Carrión, F., García Pleyán, C., ... Rojas, E. (2006). Manejo y Gestión de Centros Históricos.
- Rojas, E. (2004). Volver al Centro.
- Rovere, M. (2012). ¿Qué es una estrategia? Retrieved from www.sld.cu/galerias
- Saldaña Ochoa, K. V. (2014). Proyecto Arquitectónico Conjunto Habitacional en el centro histórico de Cuenca. Universidad de Cuenca.
- Santacruz, M. E., & Mera, M. A. (2011). Modelo de Usos de Suelo para la Gestion y Administracion de las Áreas Residenciales de Cuenca Administración Municipal.
- Santamaría, J. (2013). Centros Históricos : Análisis y Perspectivas desde la Geografía, 4, 117–139. <https://doi.org/10.14198/GEOGRA2013.4.37>
- Sanz Palau, H. (2016). Sobre cómo las TIC han transformado nuestra experiencia urbana.
- Vacacela Zerga, J. L. (2012). Significados Espaciales en Contexto de transformación urbana y revitalización patrimonial de habitantes adultos y locatarios del barrio La Ronda , del Centro Histórico de Quito.
- Vásquez, P. (2018). Huertos urbanos como espacio de incremento de área verde urbana, en los retiros establecidos por la ordenanza municipal del cantón Cuenca.



Índice de Gráficos

Capítulo 1

Gráfico N°1: Importancia de los Centros Históricos.....	19
Gráfico N°2: Evolución del Porcentaje Mundial (Población).....	20
Gráfico N°3: Problemática de Centros Históricos	20
Gráfico N°4: Esquema de los factores que propician a una ciudad dispersa.....	22
Gráfico N°5: Etapas de la Gentrificación.....	23
Gráfico N°6: Pérdida Poblacional en Centros Históricos	24
Gráfico N°7: Conflictos en Centros Históricos a partir de la pérdida del uso residencial.....	25
Gráfico N°8: Ciudad Compacta vs Ciudad Dispersa.....	27
Gráfico N°9: Instrumentos para la gestión.....	30
Gráfico N°10: Opciones de Financiamiento.....	31
Gráfico N° 11: Contenidos para desarrollo de Casos de Estudio.....	35
Gráfico N° 12: Objetivos Plan de Manejo.....	38
Gráfico N° 13: Alternativas de Centros Históricos o barrios.....	39
Gráfico N° 14: Resultados diagnóstico demanda de vivienda	41
Gráfico N° 15: Intervenciones de vivienda.....	42
Gráfico N° 16: Población que habita en el Perímetro A	46
Gráfico N° 17: Estructura Urbano Arquitectónica.....	50
Gráfico N° 18: Principios para la Rehabilitación.....	51
Gráfico N° 19: Propuesta Usos de Suelo en Planta Baja.....	53
Gráfico N° 20: Propuesta Usos de Suelo en Planta Alta.....	54
Gráfico N° 21: Objetivos Plan Centro Histórico de Lima.....	60
Gráfico N° 22: Usos de Suelo Centro Histórico de Lima.....	61
Gráfico N° 23: Zonas de tratamiento y usos de suelo Centro Histórico de Lima.....	62
Gráfico N°24: Porcentajes intervenciones en viviendas.....	65

Capítulo 2

Gráfico N° 25: Zonas del Centro Histórico de Cuenca.....	76
Gráfico N° 26: Delimitación del Área de Estudio.....	77
Gráfico N° 27: Área Urbana de la Ciudad de Cuenca desde 1947 hasta 1982.....	78
Gráfico N° 28: Densidad Bruta del Área Urbana de Cuenca desde 1950 hasta 1974.....	79

Gráfico N° 29: Ubicación de los Oficios tradicionales en el Centro

Histórico de Cuenca.....	80
Gráfico N° 30: Programas de Vivienda en Cuenca a partir de 1974.....	81
Gráfico N° 31: Tipo de Vivienda en la ciudad de Cuenca en 1974.....	82
Gráfico N° 32: Tenencia de la Vivienda en la ciudad de Cuenca en 1974.....	82
Gráfico N° 33: Delimitación Barrial del Área de Primer Orden del Centro Histórico de Cuenca.....	85
Gráfico N° 34: Tipo de Vivienda	86
Gráfico N° 35: Tenencia de Vivienda.....	86
Gráfico N° 36: Programas Habitacionales y Barrios para mejoramiento habitacional en el Área Urbana de Cuenca, en la década de los ochenta...87	
Gráfico N° 37: Usos de suelo.....	88
Gráfico N° 38: Organización Barrial del Área de Primer Orden del Centro Histórico de Cuenca.....	90
Gráfico N° 39: Uso de Suelo en el Área de Primer Orden del Centro Histórico de Cuenca.....	92
Gráfico N° 40: Población del Área Urbana y Centro Histórico de Cuenca a partir de 1950 hasta el año 2010	93
Gráfico N° 41: Crecimiento de Cuenca.....	93
Gráfico N° 42: Densidad del Área Urbana y Centro Histórico de Cuenca a partir de 1950 hasta el año 2010	94
Gráfico N° 43: Viviendas del Área Urbana y Centro Histórico	94
Gráfico N° 44: Usos del Suelo a partir de 1950 hasta el año 2010	95

Capítulo 3

Gráfico N° 45: Número de encuestas por manzana en el área de estudio...105	
Gráfico N° 46: Densidad neta por manzanas en el Área de Primer Orden..107	
Gráfico N° 47: Población por rangos de Edad.....	108
Gráfico N° 48: Lugar de Nacimiento de los residentes del Área de Primer Orden.....	109
Gráfico N° 49: Tiempo de residencia de los pobladores del Área de Primer Orden.....	109
Gráfico N° 50: Lugar de residencia hace 5 años	110
Gráfico N° 51: Población económicamente activa e inactiva.....	110
Gráfico N° 52: Tipo de Actividad de la Población del Área de Primer	



Orden.....	111	Gráfico N° 79: Valor Catastral del Suelo en el Área Urbana de Cuenca.....	126
Gráfico N° 53: Actividades de la Población del Área de Primer Orden según encuesta.....	111	Gráfico N° 80: Distribución espacial de Vivienda	128
Gráfico N° 54: Número de Personas en la Unidad Familiar en el Área de Primer Orden según la encuesta.....	112	Gráfico N° 81: Distribución espacial de Equipamiento.....	129
Gráfico N° 55: Total de Personas en la vivienda según datos del INEC.....	112	Gráfico N° 82: Distribución espacial del Comercio en el Área de Primer Orden y las subcategorías, comercio cotidiano y ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.....	131
Gráfico N° 56: Características de las viviendas.....	113	Gráfico N° 83: Distribución espacial de Servicios Personales y Afines a la Vivienda en el Área de Primer Orden	132
Gráfico N° 57: Tenencia de la Vivienda en el Área de Primer Orden según datos del INEC.....	114	Gráfico N° 84: Distribución espacial de Servicios Generales en el Área de Primer Orden.....	133
Gráfico N° 58: Tenencia de la Vivienda en base a encuesta.....	114	Gráfico N° 85: Distribución espacial de Producción de Bienes en el Área de Primer Orden.....	134
Gráfico N° 59: Tipos de Viviendas en el Área de Primer Orden, según datos del INEC.....	115	Gráfico N° 86: Distribución espacial de Gestión y Administración en el Área de Primer Orden.....	135
Gráfico N° 60: Condición de Ocupación de la Vivienda.....	115	Gráfico N° 87: Distribución espacial de Usos especiales en el Área de Primer Orden.....	136
Gráfico N° 61: Total de personas en la vivienda según datos del INEC.....	116	Gráfico N° 88: Porcentajes de la combinación de la vivienda con los demás usos en el Área de Primer Orden.....	137
Gráfico N° 62: Estado de las cubiertas de las viviendas.....	117	Gráfico N° 89: Combinación de la vivienda con los demás usos en el Área de Primer Orden.....	138
Gráfico N° 63: Estado de las paredes de las viviendas.....	117	Gráfico N° 90: Porcentajes de la Altura de las edificaciones en el Área de Primer Orden.....	140
Gráfico N° 64: Estado de los pisos de las viviendas.....	118	Gráfico N° 91: Alturas de las Edificaciones en el Área de Primer Orden....	140
Gráfico N° 65: Número de personas por dormitorio.....	119	Gráfico N° 92: Edificación nueva y ampliación en el Centro Histórico de Cuenca a partir del año 2010 hasta el 2019.....	141
Gráfico N° 66: Disponibilidad de Servicio Higiénico.....	119	Gráfico N° 93: Porcentaje de tamaño de los Lotes.....	142
Gráfico N° 67: Número de personas por cuarto.....	119	Gráfico N° 94: Porcentaje de tamaño de los Lotes.....	142
Gráfico N° 68: Disponibilidad de Ducha.....	119	Gráfico N° 95: Tamaño de los Predios en el Área de Primer Orden.....	143
Gráfico N° 69: Estado de las edificaciones en el Área de Primer Orden....	120	Gráfico N° 96: Valoración Patrimonial edificaciones del Área de Primer Orden.....	144
Gráfico N° 70: Estado de las Edificaciones en el Área de Primer Orden....	120	Gráfico N° 97: Valoración Patrimonial predios con vivienda en Área de Primer Orden.....	146
Gráfico N° 71: Requerimientos en las viviendas del Centro Histórico.....	122	Gráfico N° 98: Lugar de trabajo de los residentes en el Área de Primer Orden	147
Gráfico N° 72: Requerimientos en las viviendas propias.....	122		
Gráfico N° 73: Requerimientos en las viviendas arrendadas.....	122		
Gráfico N° 74: Tenencia de vehículo y parqueadero en las viviendas del Área de Primer Orden.....	123		
Gráfico N° 75: Costo mensual del pago de parqueadero de los residentes del Área de Primer Orden.....	123		
Gráfico N° 76: Costo de Arriendo en el Área de Primer Orden.....	123		
Gráfico N° 77: Mapa de costo de arriendo en área de primer orden.....	124		
Gráfico N° 78: Valor del Suelo en el Área de Primer Orden del Centro HistóricodeCuenca.....	125		



Gráfico N° 99: Movilización de los residentes	147	Gráfico N° 121: Como se informó.....	160
Gráfico N° 100: Motivo de viaje en la Ciudad de Cuenca.....	148	Gráfico N° 122: Que medio considera que tiene mayor credibilidad.....	160
Gráfico N° 101: Movilidad en el Área Urbana de Cuenca por motivo Laboral.....	148	Gráfico N° 123: Razones por las cuales SI está de acuerdo.....	161
Gráfico N° 102: Motivo de viaje con destino Centro Histórico	148	Gráfico N° 124: Razones por las cuales NO está de acuerdo.....	161
Gráfico N° 103: Familiaridad con el Barrio de los residentes en el Área de Primer Orden.....	149	Gráfico N° 125: Ubicación de proyectos planteados	162
Gráfico N° 104: Relación vecinal de los residentes en el Área de Primer Orden.....	149	Gráfico N° 126: Requisitos, obras y ayuda proyecto Casa Guananga.....	163
Gráfico N° 105: Colaboración en actividades vecinales de los residentes en el Área de Primer Orden.....	149	Capítulo 4	
Gráfico N° 106: Ventajas y Desventajas de vivir en el Centro Histórico	150	Gráfico N° 127: : Esquema metodológico para la formulación de estrategias.....	179
Gráfico N° 107: Razones por las que los residentes SI abandonaría el Centro Histórico	151	Gráfico N° 128: Objetivos propuestos por el “Plan Especial”, “Plan de Movilidad” y “Plan de Revitalización del Centro Histórico, Cuenca Red”.....	181
Gráfico N° 108: Razones por las que los residentes NO abandonaría el Centro Histórico	151	Gráfico N° 129: Identificación de problemas y objetivos.....	182
Gráfico N° 109: Niveles de Ruido en la ciudad de Cuenca, a las 7h00, 13h00, 15h00, 18h00.....	153	Gráfico N° 130: Identificación de objetivos y estrategias.....	184
Gráfico N° 110: Localización de las estaciones de la red de monitoreo de la calidad de aire de Cuenca.....	154	Gráfico N° 131: Ejes del Borrador del “Plan Especial del Centro Histórico de Cuenca, 2015-2030”.....	187
Gráfico N° 111: Distribución espacial de la concentración media de NO2.....	155	Gráfico N° 132: Actores clave para la formulación de estrategias.....	187
Gráfico N° 112: Distribución espacial de la concentración media de PS.....	155	Gráfico N° 133: Ventajas vehículo compartido.....	189
Gráfico N° 113: Distribución espacial de la concentración media de SO2.....	155	Gráfico N° 134: Proyectos dentro de la Estrategia de Acupuntura Urbana propuesta por Cuenca Red.....	199
Gráfico N° 114: Evolución del parque automotor en Cuenca.....	157	Gráfico N° 135: Programas de vivienda de acuerdo al borrador del Plan Especial del Centro Histórico, 2015-2030.....	202
Gráfico N° 115: Puntos de Inseguridad en el Área de Primer Orden.....	158	Índice de Fotografías	
Gráfico N° 116: Cambios más importantes que se han dado en el Centro Histórico según la percepción de los residentes.....	159	Capítulo 1	
Gráfico N° 117: Aspectos con los que la población se siente identificada.....	159	Fotografía N°1: (2015). Tráfico vehicular en Quito, Ecuador.....	21
Gráfico N° 118: Lugares que más frecuentan los residentes en su tiempo libre	159	Fotografía N°2: (2018). Comercio ambulante Centro de México.....	21
Gráfico N° 119: Conocimiento de la población respecto a programas de revitalización en el Centro Histórico.....	160	Fotografía N° 3: (2017). Centro Histórico de Cusco.....	26
Gráfico N° 120: Conoce sobre programas y proyectos de revitalización de la vivienda.....	160	Fotografía N° 4: (2019). Alameda Central, México.....	28
		Fotografía N° 5: (2019). Ciudad de México.....	33
		Fotografía N° 6: (2019). Centro Histórico de Sao Luis.....	33



Fotografía N° 7: (2018). Catedral Metropolitana, Centro Histórico.....	36
Fotografía N° 8: (2019). Inmuebles con viviendas deshabitadas.....	37
Fotografía N° 9: (2018). Plaza de la Constitución, Centro Histórico de México.....	46
Fotografía N° 10: (2018). La Ronda, Quito.....	47
Fotografía N° 11: (2018). La Ronda, Quito.	48
Fotografía N° 12: (2018). La Ronda, Quito.	56
Fotografía N° 13: (2018). Centro Histórico de Lima.	58
Fotografía N° 14: (2019). Plaza de las Armas, Lima.....	60
Fotografía N° 15: (2019). Centro Histórico de Lima.	64

Capítulo 2

Fotografía N° 16: (s,f) Centro Histórico de Cuenca.	71
Fotografía N° 17: (2019) Iglesia de Santo Domingo, Centro Histórico de Cuenca.....	75
Fotografía N° 18: (s,f) Cuenca-Ecuador, desde la torre de San Sebastián..	82

Capítulo 3

Fotografía N°19: (2018). Edificación en buen estado.....	121
Fotografía N°20: (2018). Edificación en buen estado.....	121
Fotografía N°21: (2018). Edificación en estado regular.....	121
Fotografía N°22: (2018). Edificación en mal estado.....	121
Fotografía N° 23: (2018). Uso de zaguán en edificación del Centro Histórico.....	139
Fotografía N° 24: (2018). Uso de zaguán en edificación del Centro Histórico.....	139
Fotografía N° 25: (2018). Casa del Sombrero.....	164
Fotografía N° 26: (2018). Proyecto Casa Cordero.....	164
Fotografía N° 27: (2016). Vista de la nueva edificación mixta y su relación con la antigua Escuela Febres Cordero desde la nueva plaza pública.....	165
Fotografía N° 28: (2016). Zonificación del Proyecto.....	165
Fotografía N° 29: (2016). Fases del proyecto.....	165

Capítulo 4

Fotografía N° 30: (2019). Entrevistas.....	188
Fotografía N° 31: (2018). Diseño de paso peatonal.....	190
Fotografía N° 32: (2010). Impacto del transporte sobre el espacio público...190	
Fotografía N° 33: (2019). Manifestación cultural.....	192
Fotografía N° 34: (2019). Demostración del tradicional baile del Tucuman...193	
Fotografía N° 35: (2019). Balcones floridos en el Centro Histórico de Cuenca.....	194
Fotografía N° 36: (2019). Hogar Miguel León.....	195
Fotografía N° 37: (2018). Campaña de restauración Las Herrerías.....	197
Fotografía N° 38: (2015). Talleres para niños.....	200

Índice de Tablas

Capítulo 1

Tabla N° 1: Etapas para la recuperación de Centros Históricos.....	29
Tabla N° 2: Alternativas de Centros Históricos o barrios.....	34
Tabla N° 3: Alternativas de Centros Históricos o barrios.....	35
Tabla N° 4: Estrategias Centro Histórico de México.....	40
Tabla N° 5: Levantamiento de Usos.....	40
Tabla N° 6: Estrategias Revitalización Centro Histórico de México.....	43
Tabla N° 7: Estrategias Revitalización Centro Histórico de México.....	44
Tabla N° 8: Ejes Estratégicos del Proyecto de Rehabilitación urbano arquitectónica de la Ronda	52
Tabla N° 9: Intervenciones.....	55
Tabla N° 10: Resultados.....	57
Tabla N° 11: Población del Centro Histórico de Lima.....	59
Tabla N° 12: Zonas de Tratamiento.....	63
Tabla N° 13: Líneas Estratégicas Lima	63
Tabla N° 14: Cuadro Resumen.....	67



Capítulo 2

Tabla N° 15: Población y Extensión del Área Urbana de Cuenca desde 1950 a 1974.....	78
Tabla N° 16: Densidad bruta de la ciudad y Centro Histórico de Cuenca....	79
Tabla N° 17: Población desde 1982 hasta el año 2000.....	84
Tabla N° 18: Población en el Área Urbana y Centro Histórico en Cuenca desde 1982 hasta el 2000	84
Tabla N°19: Población de Cuenca y Centro Histórico desde 1982 hasta el 2000.....	85
Tabla N° 20: Número de Viviendas en el Área Urbana y Centro Histórico de Cuenca desde 1982 hasta el 2000.....	86
Tabla N° 21: Número de Habitantes en el Cantón, área urbana y Área de Primer Orden del Centro Histórico de Cuenca.....	89
Tabla N° 22: Extensión territorial Cantón, área urbana y área de primer Orden del Centro Histórico de Cuenca.....	89
Tabla N° 23: Densidad Bruta del Área Urbana y Centro Histórico de Cuenca en el año 2001 y 2010.....	89
Tabla N° 24: Número de viviendas en el Área Urbana y Centro Histórico de Cuenca.....	91
Tabla N° 25: Usos de Suelo desde el 2001 hasta el 2014.....	91
Tabla N° 26: Tipos de Intervención en los inmuebles de acuerdo a su categoría patrimonial.....	96
Tabla N° 27: Categorización de las edificaciones de acuerdo a su valoración patrimonial.....	97
Tabla N° 28: Determinaciones para edificaciones en el Centro Histórico de acuerdo a su altura.....	98
Tabla N° 29: Clasificación de los usos de suelo.....	99

Capítulo 3

Tabla N° 30: Porcentaje y cantidad de manzanas de acuerdo a la densidad neta en el Área de Primer Orden.....	106
Tabla N° 31: Población en rangos de Edad.....	108
Tabla N° 32: Material Predominante del Techo de las viviendas del Área de Primer Orden.....	117

Tabla N° 33: Material Predominante de las Paredes de las viviendas del Área de Primer Orden.....	117
Tabla N° 34: Material Predominante del Piso de las viviendas del Área de Primer Orden.....	118
Tabla N° 35: Equipamiento Comunitario de Alcance Barrial.....	129
Tabla N° 36: Clasificación del Comercio.....	130
Tabla N° 37: Subcategorías y porcentajes de los Servicios Generales en el Área de Primer Orden.....	133
Tabla N° 38: Producción de Bienes.....	134
Tabla N° 39: Categorización Patrimonial de las edificaciones en el Área de Primer Orden	145
Tabla N° 40: Categorización Patrimonial en viviendas en el Área de Primer Orden.....	145
Tabla N° 41: Niveles de Ruido en zona comercial.....	152
Tabla N° 42: Límites permisibles de ruido.....	153
Tabla N° 43: Contaminantes en Cuenca y su porcentaje.....	154
Tabla N° 44: Estaciones próximas al Área de Estudio.....	154
Tabla N° 45: Contaminantes presentes en el aire.....	155
Tabla N° 46: Destinos de viajes en Cuenca.....	156
Tabla N° 47: Destinos de viajes en Cuenca.....	157
Tabla N° 48: Destinos de viajes en Cuenca.....	157
Tabla N° 49: Delincuencia en Cuenca según parroquias urbanas.....	157
Tabla N° 50: Proyectos de Vivienda EMUVI EP.....	163
Tabla N° 51: Problemática en el Área de Primer Orden.....	168
Tabla N° 52: Análisis FODA del Área de Primer Orden.....	170





ENCUESTA SOBRE EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA		FAUC FACULTAD DE ARQUITECTURA	
Fecha			
DATOS GENERALES			
Código Manzana	Código predio	Edad	Uso del inmueble
Dirección	Género	F <input type="radio"/> M <input type="radio"/>	Solo Vivienda <input type="radio"/> Viv y Comercio <input type="radio"/>
1. Tenencia de Vivienda			
Propia <input type="radio"/>	Arrendada <input type="radio"/>	Prestada <input type="radio"/>	Otra <input type="radio"/>
1.1 Valor mensual de arriendo		1.2 Considera	Alto <input type="radio"/> Medio <input type="radio"/> Bajo <input type="radio"/>
2.# Personas que residen en la vivienda			
3.Lugar de nacimiento			
CHC <input type="radio"/>	Otro Sector de Cuenca <input type="radio"/>	Otra Provincia <input type="radio"/>	Otro País <input type="radio"/>
4. Tiempo que reside en el CHC			
menos de 1 año <input type="radio"/>	1-5 años <input type="radio"/>	6-20 años <input type="radio"/>	más de 20 años <input type="radio"/>
5.Ocupación:			
6.¿En qué nivel de estrato socioeconómico Ud. se considera?			
Alto <input type="radio"/>	Medio <input type="radio"/>	Bajo <input type="radio"/>	
7.Lugar de Trabajo			
CHC <input type="radio"/>	Fuera del CH (Cuenca) <input type="radio"/>	Otra ciudad <input type="radio"/>	<input type="radio"/>
PERCEPCIÓN DE CHC			
8.A ud. Le gusta vivir en el Centro Histórico?			
Sí <input type="radio"/>		No <input type="radio"/>	
9.Qué VENTAJAS considera que se tiene al vivir en el CHC. Enumere 3 en orden de importancia			
Turismo <input type="radio"/>	Patrimonial <input type="radio"/>	Atractivo <input type="radio"/>	Seguridad <input type="radio"/>
Cerca/Comercio <input type="radio"/>	Cerca/Trabajo <input type="radio"/>	Fácil Movilidad <input type="radio"/>	Cercanía a Todo <input type="radio"/>
	Accesibilidad <input type="radio"/>		Otro <input type="radio"/>
Por qué ? De 1			
10. Qué DESVENTAJAS considera que se tiene al vivir en el CHC. Enumere 3 en orden de importancia			
Topografía <input type="radio"/>	Difícil/circular <input type="radio"/>	Ruido <input type="radio"/>	Comercio informal <input type="radio"/>
Cierre de Calles <input type="radio"/>	Falta/Parquead <input type="radio"/>	Contaminación <input type="radio"/>	Delincuencia <input type="radio"/>
E.público deficiente <input type="radio"/>	Congestión Vehicular <input type="radio"/>	Niveles de Habitabilidad <input type="radio"/>	Falta de A.verdes <input type="radio"/>
Limitaciones en inter/inmueble <input type="radio"/>	Alto Valor del Suelo <input type="radio"/>	Turismo <input type="radio"/>	Otro <input type="radio"/>
Por qué ? De 1			
11. Ha realizado o piensa realizar trámites municipales para la intervención en su vivienda. En caso de ser Sí. Cuánto tiempo le ha tomado?			
12. ¿Con qué aspectos del CH ud. se siente identificado? Seleccione 2			
Arquitectura <input type="radio"/>	Monumentos <input type="radio"/>	Cultura <input type="radio"/>	
Parques/Plazas <input type="radio"/>	Paisaje Natural <input type="radio"/>	Turismo <input type="radio"/>	
Calles <input type="radio"/>	Equipamientos <input type="radio"/>	Comercio <input type="radio"/>	
13. Cuáles considera los cambios más importantes que se han dado en el CHC? Seleccione 2			
Cultura <input type="radio"/>	Salubridad <input type="radio"/>	Interv.inmueble <input type="radio"/>	Espacio público <input type="radio"/>
Turismo <input type="radio"/>	Población <input type="radio"/>	Movilidad <input type="radio"/>	
Uso/actividades <input type="radio"/>	Imagen Urbana <input type="radio"/>	Seguridad <input type="radio"/>	
14.Los lugares que más visita en su tiempo libre se encuentran en....			
En el CHC <input type="radio"/>	Fuera del CH/Ciudad <input type="radio"/>	Fuera de la ciudad <input type="radio"/>	
15.Cuál de las siguientes acciones es requerida en su vivienda?			
Modificaciones en fachada <input type="radio"/>	Ampliación <input type="radio"/>	Mantenimiento <input type="radio"/>	No deseo Modificar nada <input type="radio"/>
Otro <input type="radio"/>			
16.Posee vehículo			
Sí <input type="radio"/>		No <input type="radio"/>	
17. ¿Cuenta Con Parqueadero propio ?			
Sí <input type="radio"/>		No <input type="radio"/>	



18. ¿Cómo se moviliza a diario?	
Automóvil Particular <input type="radio"/>	Transporte comercial (taxi) <input type="radio"/>
Bicicleta <input type="radio"/>	A pie <input type="radio"/>
19. ¿Cómo considera la cant. de vegetación en el CHC?	
Muy abundante <input type="radio"/>	Escasa <input type="radio"/>
Abundante <input type="radio"/>	Muy Escasa <input type="radio"/>
Regular <input type="radio"/>	
20. ¿Qué tan familiar le resulta este barrio para ud?	
Muy familiar <input type="radio"/>	Poco familiar <input type="radio"/>
Familiar <input type="radio"/>	Nada familiar <input type="radio"/>
Regular <input type="radio"/>	
21. Relación vecinal	
Muy Buena <input type="radio"/>	Mala <input type="radio"/>
Buena <input type="radio"/>	Ninguna <input type="radio"/>
Regular <input type="radio"/>	
22. Colaboración en actividades vecinales	
Siempre <input type="radio"/>	Poco <input type="radio"/>
Algunas veces <input type="radio"/>	Nunca <input type="radio"/>
Regularmente <input type="radio"/>	
23. ¿Ha considerado abandonar el CHC?	
Si <input type="radio"/>	No <input type="radio"/>
En caso que su respuesta sea NO .Indique las 2 principales razones	
Turismo <input type="radio"/>	Patrimonial <input type="radio"/>
Cerca/Comercio <input type="radio"/>	Cerca/Trabajo <input type="radio"/>
Accesibilidad <input type="radio"/>	Tranquilidad <input type="radio"/>
En caso que su respuesta sea SI .Indique las 2 principales razones	
Alto Valor del Suelo <input type="radio"/>	Difícil/circular <input type="radio"/>
E.público deficiente <input type="radio"/>	Falta/Parquead <input type="radio"/>
Limitaciones en inter/inmueble <input type="radio"/>	Congestión Vehicular <input type="radio"/>
Cierre de Calles <input type="radio"/>	Turismo <input type="radio"/>
24. ¿Cómo califica la gestión de la administración municipal respecto al CHC?	
Buena <input type="radio"/>	Regular <input type="radio"/>
	Mala <input type="radio"/>
25. ¿Estaría de acuerdo a que en el CH se lleven a cabo proyectos de revitalización de la vivienda?	
Si <input type="radio"/>	No <input type="radio"/>
En caso de estar de acuerdo ¿Por qué?. Señale 1	
Se preserva el valor histórico <input type="radio"/>	Mejora la calidad del espacio <input type="radio"/>
Mejora la economía <input type="radio"/>	Atrae turistas <input type="radio"/>
Se vuelve más atractivo <input type="radio"/>	Aumenta la seguridad <input type="radio"/>
Otros <input type="radio"/>	
¿Por qué? _____	
26. Ud. Conoce sobre proyectos de revitalización de la vivienda en el CHC?	
Si <input type="radio"/>	No <input type="radio"/>
27. Cómo se informó acerca de estos proyectos? Indique 2	
Redes sociales (facebook, twitter) <input type="radio"/>	
Portales de las entidades públicas o instituciones <input type="radio"/>	
Voz a voz <input type="radio"/>	
Radio <input type="radio"/>	
Prensa Escrita <input type="radio"/>	
Talleres <input type="radio"/>	
Publicidad , panfletos <input type="radio"/>	
Otros <input type="radio"/>	
28. Qué medios considera con mayor credibilidad? Indique 2	
Televisión <input type="radio"/>	
Redes sociales (facebook, twitter) <input type="radio"/>	
Portales de las entidades públicas o instituciones <input type="radio"/>	
Voz a voz <input type="radio"/>	
Radio <input type="radio"/>	
Prensa Escrita <input type="radio"/>	
Talleres <input type="radio"/>	
Publicidad , panfletos <input type="radio"/>	
Otros <input type="radio"/>	



Listado - Usos de Suelo

VIVIENDA
EQUIPAMIENTO
Equipamiento urbano mayor
Abastecimiento: de servicios públicos básicos
Mercados y ferias
Cultural
Educación
Recreación
Religioso
Equipamiento Comunitario de Alcance Barrial o Parroquial
Centro de Capacitación
Equipamiento de apoyo a la producción
Guarderías
Equipamiento de apoyo a la producción
Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galería de arte y museos
Educación: jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza, y centros
Organización social: casas comunales
Recreación: plazas, parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas, y galleras.
Religioso: iglesias y casas parroquiales
Salud: estación de primeros auxilios, puesto, dispensarios, subcentros, y centros de salud y clínicas
Sanitario público: baterías de servicios higiénicos y lavanderías
Seguridad pública: retentes policiales y estación de bomberos
Transporte
COMERCIO
Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor
Centros comerciales en general
Supermercados, comisariatos
Joyerías, relojerías y bisutería
Ópticas
Librerías
Floristerías
Perfumerías y cosméticos
Productos naturales

Almacenes de artículos de arte
Almacenes de artesanías
Almacenes de ropa confeccionada
Almacenes de artículos de cuero
Almacenes de textiles
Almacenes de muebles
Almacenes de electrodomésticos
Almacenes de música
Almacenes de colchones
Almacenes de juguetes y afines
Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes
Almacenes de plásticos
Almacenes de hilos
Almacenes de artículos de fiesta y disfraces
Venta de calzado
Venta de celulares y accesorios
Venta de gorras
Venta de videos y cds
Venta de loterías
Venta de gafas
Venta de pañales
Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal
Almacenes de productos para veterinarios
Almacenes de insumos agropecuarios y agroquímicos
Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios
Almacenes de bombas de fumigación y repuestos
Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros
Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial
Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes
Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial
Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación y radiocomunicación
Almacenes de herramientas manuales y eléctricas
Almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios



Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios
Almacenes de artículos de madera
Almacenes de cortinas
Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos
Almacenes de productos cerámicos para la construcción
Ferreterías
Vidrierías
Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor
Almacenes de distribución de jabones
Depósitos de gaseosas y licores
Tiendas de distribuidoras de artículos de belleza
Tiendas distribuidoras de productos alimenticios en general
Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor
Distribuidoras de productos farmacéuticos
Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios
Almacenes de compra y venta de vehículos y afines
Almacenes de repuestos y accesorios automotrices
Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor
Tienda de abarrotes
Dispensas
Minimercados
Bebidas no alcohólicas
Carnicerías
Panaderías
Confiterías
Heladerías
Pastelerías
Farmacias
Boticas y droguerías
Bazares
Papelería y útiles escolares
Centro de copiado de documentos y planos

SERVICIOS PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA
Cabinas telefónicas e internet
Decoración de uñas
Funerarias y afines
Laboratorios y estudios fotográficos
Lavanderías y tintorerías
Local de pago de servicios públicos
Mecánicas automotrices, talleres eléctricos y estaciones de lubricación y cambio de aceites
Peluquerías y salones de belleza
Salas de lectura de tarot
Salas de masajes y gimnasios
Sala de velaciones
Talleres automotrices, establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas, etc.
Talleres de electricistas
Talleres de relojeros
Talleres de reparación de radio, televisión
SERVICIOS GENERALES
Servicios Financieros
Bancos
Cooperativas de ahorro y crédito
Mandatos y corredores de bienes raíces
Mutualistas
Servicios de transporte y comunicaciones
Bodegas de productos de aprovisionamiento a la vivienda
Bodegas, con excepción de las de materiales tóxicos, etc
Correos privados
Garajes y estacionamientos
Locales de arrendamiento de vehículos
Oficinas de agencias de viaje
Oficinas y estudios de televisión
Periódicos
Radiodifusoras



Servicios de turismo y recreación
Discotecas
Hoteles, hostales y hosterías
Oficinas y agencias de turismo
Pensiones y residenciales
Salas de recepciones de baile
Servicios de alimentación
Bares
Cafés
Cantinas
Licoreras
Picanterías
Pizzerías
Pollerías
Restaurantes
Servicios profesionales
Clínicas y mecánicas dentales
Clínicas veterinarias
Consultorios jurídicos
Consultorios médicos y odontológicos
Laboratorios clínicos
Oficinas de arquitectura, ingenieros y topógrafos
Oficinas de consultores
Oficinas de decorados de interiores y afines
Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores, etc.
Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación
Oficinas de servicios de planificación familiar
Talleres de pintores
Servicios de seguridad
Oficinas y empresas de seguridad privada
Servicios industriales
Latonerías, enderezada y pintada de vehículos livianos
Mecánicas automotrices, talleres eléctricos y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos pesados y semipesados
Servicios de limpieza y mantenimiento de edificaciones y elementos accesorios

Talleres de mantenimiento y reparación de maquinarias y equipos para imprentas y centros de copiado de documentos y planos
Talleres de soldaduras
Talleres de electrónicos
Talleres mecánicos y electromecánicos
PRODUCCIÓN DE BIENES
Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda
Carpinterías y ebanisterías
Cerrajerías
Diseño de aerografías
Estudio de tatuajes, micropigmentación y piercings
Fabricación de ropa confeccionada
Hojalaterías
Imprentas y offsets
Joyerías
Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido
Sombrerías
Talabarterías
Taller de aluminio y vidrio
Taller de manualidades
Talleres de cerámica
Talleres de fotograbado, zincograbado, esterotipia, electrotipia
Talleres de producción de artículos de paja, sogá y similares
Talleres de producción y montaje de cuadros
Talleres de agencias de publicidad
Tapicerías
Zapaterías
Industria de mediano impacto
Fabricación de calzado, excepto el de caucho, vulcanizado o moldeado o de plástico
Fabricación de joyas y artículos convexos
Fabricación de muebles y accesorios principalmente metálicos
Fabricación de muebles y accesorios, excepto los que son principalmente metálicos
Fabricación de productos de madera y de corcho
Fabricación de productos metálicos, no especificados en otra parte, exceptuando maquinaria y equipo



Industria de alto impacto
GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN
Administración pública
Cantonal
Nacional
Parroquial
Provincial
Regional
Administración religiosa
Sede de organizaciones gremiales
Organizaciones gremiales
Sindicatos
Sedes de organismo o gobiernos extranjeros
Administración privada
USOS ESPECIALES
Edificio desocupado
Local desocupado
Edificio en construcción o remodelación
Bodegas
Lote vacío