

María del Pilar Lupera Martínez <sup>a</sup>; Irma Pilar Zambrano Farías <sup>b</sup>

Evolución Arquitectónica y urbanística del Centro Histórico de Quito y su  
incidencia en el desarrollo económico comercial del sector

*Revista Científica Mundo de la Investigación y el Conocimiento. Vol. 2 núm.,  
especial, mayo, ISSN: 2588-073X, 2018, pp. 318-338*

*DOI: [10.26820/recimundo/2.esp.2018.318-338](https://doi.org/10.26820/recimundo/2.esp.2018.318-338)*

Editorial Saberes del Conocimiento

Recibido: 05/12/2017

Aceptado: 15/02/2018

a. Universidad de Guayaquil; [maría.luperam@ug.edu.ec](mailto:maría.luperam@ug.edu.ec)

b. Universidad de Guayaquil; [irma.zambranof@ug.edu.ec](mailto:irma.zambranof@ug.edu.ec)

# Evolución Arquitectónica y urbanística del Centro Histórico de Quito y su incidencia en el desarrollo económico comercial del sector

Vol. 2, núm. Esp., (2018)

María del Pilar Lupera Martínez; Irma Pilar Zambrano Farías

## Introducción.

Ecuador, centro de grandes atractivos turísticos, como el caso de la capital Quito, el Distrito Metropolitano, DMQ, conserva vestigios prehistóricos que refieren cuando fue la cuna de diferentes y valiosas culturas aborígenes. El 6 de diciembre de 1534, Sebastián de Benalcázar fundó la Villa de San Francisco de Quito la misma que se edificó sobre las ruinas de la ciudad aborigen, adoptando de inmediato un modelo urbano que siguió un trazado rectangular, con una gran plaza central, calles empinadas y parques tranquilos con jardines llenos de flores, que se conservan hasta la actualidad.



*Fuente: Google Maps; Distrito Metropolitano de Quito*

# Evolución Arquitectónica y urbanística del Centro Histórico de Quito y su incidencia en el desarrollo económico comercial del sector

Vol. 2, núm. Esp., (2018)

María del Pilar Lupera Martínez; Irma Pilar Zambrano Farías

*Cuadro 1*

Censo 2001-2010	DMQ	Quito	Parroquia Rural	Periodo	DMQ %	Quito %	Parroquia Rural
2001	1.893.641	1.449.349	444.292	1990-2001	2.68	2.46	4.68%
2010	2.239.191	1.619.146	620.045	2001-2010	2.17	1.5	4.1%

**Fuente:** Secretaria de Territorio, Habitación y Vivienda, 2012

**Elaborado:** Propio

Desde el modelo funcional se analiza la estructura urbana del DMQ, (Cuadro 1) en función de la población-usos del suelo y la infraestructura que mantiene en relación a la movilidad metropolitana; Quito llamada Carita de Dios, capital del sol; ciudad próspera y atractiva, solidaria, centro estratégico y turístico, eje cultural de América, que por sus atributos arquitectónicos y culturales fue declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad, el 8 de septiembre de 1978.

El Centro Histórico de Quito, CHQ, está configurado por el conjunto montañoso del Pichincha, 376 hectáreas edificadas, 230 hectáreas de protección natural, (MDMQ, 2012) existen organizaciones que intervienen en este ámbito, organizaciones, como la Empresa Pública Metropolitana de Gestión Turística, BID, Ministerio de la Vivienda, Ministerio Coordinador de Patrimonio, y la Alcaldía del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ). Entidad Ejecutora, Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) / Subsecretaría de Hábitat y Asentamientos Humanos.

# **Evolución Arquitectónica y urbanística del Centro Histórico de Quito y su incidencia en el desarrollo económico comercial del sector**

Vol. 2, núm. Esp., (2018)

María del Pilar Lupera Martínez; Irma Pilar Zambrano Farías

---

## **Desarrollo.**

Quito con limitaciones de un modelo urbanista extra se intenta dibujar el perfil histórico de la ciudad desconociendo su complejidad y centralismo transformándose al CHQ en un núcleo urbano que pierde su carácter multifuncional descuidando aspectos humanos importantes dejando de ser los habitantes protagonistas del espacio público. El centro Histórico de Quito es una zona que expresa una serie de valores y símbolos de la sociedad ecuatoriana, herencias de pasado y relacionadas con el conjunto de la urbe y a esto se le agrega la centralidad de la ciudad de Quito por su ubicación en la línea ecuatorial.

### *Aspectos socioculturales*

Las actividades socioculturales desarrolladas permiten establecer como logros iniciales los siguientes: se han implementado y validado metodologías de trabajo con poblaciones del CHQ, se han beneficiado aproximadamente. 8.000 habitantes y usuarios. Como efecto de los procesos de capacitación y formación implementados, han sido superados algunos problemas al interior de los barrios. Se ha motivado inicialmente a la participación social en programas culturales. De igual forma, la población beneficiaria dispone de información sobre temáticas relacionadas con la identidad, el patrimonio y la riqueza cultural, monumental y arquitectónica del CHQ, en algunos casos se ha motivado la coordinación entre organizaciones e instituciones municipales.

# **Evolución Arquitectónica y urbanística del Centro Histórico de Quito y su incidencia en el desarrollo económico comercial del sector**

Vol. 2, núm. Esp., (2018)

María del Pilar Lupera Martínez; Irma Pilar Zambrano Farías

---

La guía de Buenas Prácticas, propone efectuar el respeto y las buenas relaciones porque hará que las familias adopten costumbre de respetar a su entorno.



## *Aspectos económicos*

Las unidades económicas, entre comercio formal e informal, existen en el CHQ alrededor de 14.500 unidades económicas, constituyendo un motor importante de la economía de este sector de la ciudad. La mayor parte de las unidades económicas existentes en el CHQ se dedican a las actividades comerciales y de servicios.

## **Evolución Arquitectónica y urbanística del Centro Histórico de Quito y su incidencia en el desarrollo económico comercial del sector**

Vol. 2, núm. Esp., (2018)

María del Pilar Lupera Martínez; Irma Pilar Zambrano Farías

---

Los habitantes comentan, que en décadas pasadas el mercado inmobiliario mantenían los precios igual que en otras zonas aledañas de la ciudad. Como consecuencia del abandono de los usos originalmente tenía el sector, es decir que de uso residencial se cambió a uso comercial, sobre todo en la parte, centro norte y en los ejes principales de los barrios, trajo como consecuencia el deterioro del espacio físico y deprimir la demanda habitacional de las zonas aledañas. Este fenómeno ha iniciado su reversión en los últimos años, pero todavía puede notarse un estancamiento del precio del suelo en determinadas áreas perimetrales. (PROYECTO DE REHABILITACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DEL, 2010).

El monto total del proyecto para el período 2013-2017 fue de \$150.528.777,01.

El centro colonial del Distrito Metropolitano de Quito cuenta con dos entidades adicionales que realizan obras en ese espacio, el FONSAL y la Empresa del Centro Histórico (ECH). Ellas se financian mediante transferencias del MDMQ y de préstamos, donaciones y acuerdos de cooperación con ONG y otros municipios y organizaciones municipales del mundo.

La exigencia del BID de crear una instancia semi-pública capaz de asociarse con el sector privado para la ejecución de proyectos de reactivación económica, abrió las puertas no solo a la presencia de un socio estratégico para el sector privado, sino especialmente a la aparición de un socio privado para la misma Municipalidad. (PROYECTO DE REHABILITACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DEL, 2010)

El Municipio había realizado varios programas para el mejoramiento de inmuebles: “Pon a punto tu casa”, “Quinta fachada”, y el programa de obras emergentes, impulsados por el Instituto Metropolitano de Patrimonio de Quito (Agencia Pública de Noticias de Quito, 2011).

## **Evolución Arquitectónica y urbanística del Centro Histórico de Quito y su incidencia en el desarrollo económico comercial del sector**

Vol. 2, núm. Esp., (2018)

María del Pilar Lupera Martínez; Irma Pilar Zambrano Farías

---

Según esa misma fuente, “Pon a punto tu casa” en el período desde el 2009 a inicios del 2011 había otorgado 60 créditos con el fin de rehabilitar viviendas en el CHQ.

### *Urbano Arquitectónicos*

- Rehabilitación integral de inmuebles cuyos cambios de usos se convierten en referentes.
- Rehabilitación total de la infraestructura urbana del eje de la calle Morales entre Paredes y García Moreno.
- Generación plataforma única lo cual permite priorizar de manera definitiva la circulación peatonal sobre la vehicular que en la actualidad es restringida.
- Se ejecutó el proyecto de imagen urbana a nivel de fachadas, cubiertas, balcones, aleros y enrejados metálicos.



# **Evolución Arquitectónica y urbanística del Centro Histórico de Quito y su incidencia en el desarrollo económico comercial del sector**

Vol. 2, núm. Esp., (2018)

María del Pilar Lupera Martínez; Irma Pilar Zambrano Farías

---

## *Socio – Culturales*

- Locales cerrados (17) han reabierto sus puertas para usos nuevos y/o manteniendo los usos anteriores.
- Locales existentes (12) han mejorado su presentación.
- El 80% de propietarios tienen interés en realizar trabajos de mejoramiento de sus inmuebles.
- El costo del uso del suelo se elevó considerablemente.
- Los nuevos usos generados son: vivienda, cafeterías, restaurantes, bar cafetería con música en vivo, galerías de arte, vivienda para artistas, artesanías, oficios (hojalatería, sombrerería, bordados, sastrería, cerería), agencia de viajes, entre otros.
- La Ronda; uno de los atractivos importantes del CHQ, 8 de cada 10 visitantes salen satisfechos de La Ronda, y el 99% regresaría.
- Se recuperó el patrimonio intangible del barrio (vocación musical y otras expresiones artísticas como la pintura y la escultura).
- Impulso a la formación y capacitación (moradores y propietarios) en temas como: desarrollo cultural y turístico, valoración patrimonial, elaboración de proyectos, autogestión, seguridad integral y otros.
- Los moradores y ocupantes de La Ronda, se interesan por conocer la historia de la calle así como de los poetas y músicos que vivieron allí.
- Los moradores están interesados en recuperar la memoria colectiva y la historia actual del barrio, así como el patrimonio cultural intangible reciente.

## **Evolución Arquitectónica y urbanística del Centro Histórico de Quito y su incidencia en el desarrollo económico comercial del sector**

Vol. 2, núm. Esp., (2018)

María del Pilar Lupera Martínez; Irma Pilar Zambrano Farías

---

Las intervenciones públicas no están correctamente articuladas entre las diferentes instituciones implicadas. Este hecho genera duplicidades y falta de coherencia, con actuaciones inconexas y una gestión deficiente en la administración de los recursos públicos. Se hace necesaria la creación de un organismo independiente que coordine y gestione las diferentes intervenciones públicas y privadas, aglutinando esfuerzos para conseguir un mejor servicio al ciudadano.

Para el seguimiento, la guía buenas prácticas hace referencia en:

Exponga sus necesidades a instancias gubernamentales, éstas pueden ser esenciales para el rescate, registro y protección del patrimonio cultural de la zona. Lo importante es que cuando solicite la ayuda se haga un seguimiento de logros.

En la actualidad existe desconformidad de los vecinos, se ha llegado a realizar acuerdos, pero no una solución integral, por la nueva reutilización de los espacios porque la rehabilitación de los distritos históricos atrae nuevos residentes y actividades económicas, lo que incrementa el precio de la tierra y de los edificios. Éste proceso, más conocido como gentrificación, beneficia los ingresos municipales y a los propietarios de la tierra e impulsa las actividades económicas en el área. Pero, a su vez, tiende a desalojar de la zona a familias de bajos ingresos y actividades económicas menos rentables. Poderosas fuerzas del mercado influyen sobre este proceso, en tanto los edificios y terrenos son puestos en sus usos más rentables por propietarios y promotores inmobiliarios.

## **Evolución Arquitectónica y urbanística del Centro Histórico de Quito y su incidencia en el desarrollo económico comercial del sector**

Vol. 2, núm. Esp., (2018)

María del Pilar Lupera Martínez; Irma Pilar Zambrano Farías

---

Más aún, el proceso de gentrificación atrae actividades económicas (por ejemplo, el comercio, la recreación y el turismo), que aumentan la demanda de espacio en el centro histórico y mejoran la sustentabilidad a largo plazo del esfuerzo de conservación.

Las Incomodidades actuales, se reflejan en:

- Rehabilitación integral propuesta, demandó alcances mayores a los estipulados en la Ordenanza referente a Patrimonios, vigente en el 2006-2008.
- Poco control en el ajuste de precio del suelo (Fenómeno similar al de gentrificación).
- Alteraciones sustanciales a las tipologías originales para la inclusión de nuevos usos.
- Desplazamiento paulatino del uso deseado.
- Cierre de los espacios dedicados al arte y oficios tradicionales.
- Concentración de un solo estrato social y cultural.
- Exclusión de grupos y actores sociales (Fenómeno similar al de gentrificación).
- Desequilibrio en el Modelo de Gestión y poco reforzamiento en actividades ahora perdidas.
- Límite a la participación de grupos de oficios tradicionales y la inclusión de emprendimientos fuera del rango socio-económico, que monopoliza el sector.
- Pocos esfuerzos para corregir los errores mencionados.
- Continúa sensación de inseguridad (reforzamiento de la presencia policial).

## **Evolución Arquitectónica y urbanística del Centro Histórico de Quito y su incidencia en el desarrollo económico comercial del sector**

Vol. 2, núm. Esp., (2018)

María del Pilar Lupera Martínez; Irma Pilar Zambrano Farías

---

Existe el plan especial, donde determinan que asentamientos de barrios consolidados, barrios en proceso de deterioro y barrios con alto proceso de deterioro.

Este fue un análisis que llevo a la decisión de una transformación del Centro Histórico de Quito, basado en la necesidad de una expectativa económica alta, logrando incomodar a un grupo de residentes y vecinos en general, se han realizado un trabajo DIRECTO con la comunidad corresponsabilidad, generando espacios de servicio.

En cuanto a los aspectos positivos del Centro Histórico de Quito, CHQ que lo caracteriza como una ciudad de múltiples valores, como se mencionan a continuación:

- Ciudad Simbólica. Por la amplia conciencia ciudadana de la significación del CHQ y por lo tanto de la importancia de proteger y conservar el patrimonio que contiene como referente de identidad.
- Ciudad Capital. Por la generalizada conciencia nacional de su rol de Capital de la nación y de ser referente nacional, así como de la necesidad de la recuperación de sus equilibrios funcionales y formales.
- Ciudad Histórica. Por su trazado y morfología en el CHQ, se verifica una traza de origen colonial, adaptada a la topografía, en la que se expresa una estructura urbana de singulares características y de alto significado histórico y estético.
- Ciudad Patrimonial. Por su patrimonio edilicio y monumental conformado por numerosos edificios civiles y religiosos de alta calidad arquitectónica y estética, que corresponden al desarrollo de la ciudad antigua.

# **Evolución Arquitectónica y urbanística del Centro Histórico de Quito y su incidencia en el desarrollo económico comercial del sector**

Vol. 2, núm. Esp., (2018)

María del Pilar Lupera Martínez; Irma Pilar Zambrano Farías

- Ciudad Universal. Por la cualidad fundamental de su localización y por la calidad de su potencial oferta cultural, natural y humana, tiene carácter de destino mundial.
- Ciudad Viva. Por su espacio público caracterizado por la distribución, los usos y la calidad de su diseño, especialmente de sus plazas, plazoletas, escalinatas, que le otorgan al CHQ una condición extremadamente acogedora y grata y lo hace un lugar vital de encuentro comunitario.
- Ciudad Paisajística. Porque el entorno geográfico y paisajístico en el cual se ubica una serie de cualidades y, debido a las condiciones del emplazamiento, genera hermosas vistas y perspectivas tanto desde adentro como desde afuera del CHQ. Las fachadas urbanas que formadas sobre cierres naturales del CHQ, son uno de los equilibrios funcionales y formales.



*Ilustración 1 Transporte de los policías para el resguardo del Centro Histórico*

**Fuente:** Propia

# Evolución Arquitectónica y urbanística del Centro Histórico de Quito y su incidencia en el desarrollo económico comercial del sector

Vol. 2, núm. Esp., (2018)

María del Pilar Lupera Martínez; Irma Pilar Zambrano Farías



*Ilustración 2*

**Fuente:** Propia



*Ilustración 3*

**Fuente:** Propia

# Evolución Arquitectónica y urbanística del Centro Histórico de Quito y su incidencia en el desarrollo económico comercial del sector

Vol. 2, núm. Esp., (2018)

María del Pilar Lupera Martínez; Irma Pilar Zambrano Farías



*Ilustración 4*

**Fuente:** Propia

En cuanto a lo económico la guía de "Buenas Prácticas", para turismo sostenible. La conservación de los recursos del patrimonio cultural, no impide que se estimulen ingresos económicos mediante su uso turístico, pero con el debido cuidado y consideración, a fin de preservarlos para las generaciones venideras; se deben desarrollar estrategias de gestión del turismo que estén conforme con las convenciones, leyes y reglamentos, relativos a la conservación de los recursos significativos del patrimonio, y que respeten las normas y protocolos de la comunidad que mantienen, custodian y aseguran el cuidado de los sitios importantes.

## **Evolución Arquitectónica y urbanística del Centro Histórico de Quito y su incidencia en el desarrollo económico comercial del sector**

Vol. 2, núm. Esp., (2018)

María del Pilar Lupera Martínez; Irma Pilar Zambrano Farías

---

Mientras la conservación del patrimonio mejora, las posibilidades de éxito de la rehabilitación urbana, los beneficios económicos y sociales del proceso de rehabilitación, ayudan a justificar gastos incurridos de conservación.



Segunda edición de la fiesta de la luz con actos realizados por el municipio de Quito como se indica en las ilustraciones del 9 al 12.



*Ilustración 5*

**Fuente:** Propia

## **Evolución Arquitectónica y urbanística del Centro Histórico de Quito y su incidencia en el desarrollo económico comercial del sector**

Vol. 2, núm. Esp., (2018)

María del Pilar Lupera Martínez; Irma Pilar Zambrano Farías

---

La fiesta de la luz, una colonia exposición artística que se proyecta, por primera vez en la ciudad, sobre las fachadas de siete edificaciones patrimoniales: las iglesias La Compañía y Santo Domingo, la plaza La Merced, la plaza Hermano Miguel, la Capilla Museo de la ciudad, el Centro Cultural Metropolitano y el Teatro Sucre. La puesta en escena estuvo a cargo de artistas ecuatorianos y franceses, de la famosa Fete des Lumieres de Lyon, que utilizaron las técnicas de la iluminación creativa, del video-mapping y del arte-luz.



*Ilustración 6*

**Fuente:** Propia

# Evolución Arquitectónica y urbanística del Centro Histórico de Quito y su incidencia en el desarrollo económico comercial del sector

Vol. 2, núm. Esp., (2018)

María del Pilar Lupera Martínez; Irma Pilar Zambrano Farías



*Ilustración 7*

**Fuente:** Propia



*Ilustración 8*

**Fuente:** Propia

# **Evolución Arquitectónica y urbanística del Centro Histórico de Quito y su incidencia en el desarrollo económico comercial del sector**

Vol. 2, núm. Esp., (2018)

María del Pilar Lupera Martínez; Irma Pilar Zambrano Farías

---

## **Conclusiones.**

El buen vivir requerirá que las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades, gocen efectivamente de sus derechos, y ejerzan responsabilidades en el marco de la interculturalidad y de la convivencia armónica con la naturaleza.

Consolidar un modelo de gestión descentralizado y desconcentrado, con base en la planificación articulada de gestión participativa del territorio. De esta manera se fomenta más turismo en todos los lugares y en especial al Centro Histórico.

El Distrito Metropolitano de Quito, garantiza los derechos del Buen Vivir para la superación de todas las desigualdades, en especial salud, educación, alimentación, agua y vivienda, con el objeto de propiciar la igualdad, la cohesión y la integración social y territorial en la diversidad.

Garantizar vivienda y hábitat dignos, seguros y saludables, con equidad, sustentabilidad y eficiencia para mejorar la calidad de vida de la población.

Garantizar el derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo principios de sustentabilidad, justicia social, equidad de género y respeto cultural.

# **Evolución Arquitectónica y urbanística del Centro Histórico de Quito y su incidencia en el desarrollo económico comercial del sector**

Vol. 2, núm. Esp., (2018)

María del Pilar Lupera Martínez; Irma Pilar Zambrano Farías

---

## **Bibliografía.**

Janoschka, M. (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. *revistainvi*. Obtenido de <http://www.revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/1087/1312>

Municipio del distrito metropolitano de Quito. (04 de 2003). Plan especial del Centro Histórico de Quito. Quito, Pichincha, Ecuador.

PROYECTO DE REHABILITACION DEL CENTRO HISTORICO DE. (2010). Obtenido de [http://www.heritageanddevelopment.org/files/HANDOUT\\_10b.pdf](http://www.heritageanddevelopment.org/files/HANDOUT_10b.pdf)