

ARQUITECTURA MODERNA EN ÁREAS URBANAS PATRIMONIALES



EL CASO DE QUITO



PREFACIO

Este informe resume los resultados del trabajo realizado por los autores como parte del curso de “Regeneración Urbana en Quito, Ecuador,” dictado por el Programa de Preservación Histórica de la Escuela de Diseño de la Universidad de Pennsylvania. El curso explora las oportunidades y desafíos para la conservación sostenible del patrimonio urbano mediante la rehabilitación adaptativa de edificios y espacios públicos para las funciones contemporáneas. Este enfoque de la conservación se considera más adecuado para responder a las necesidades cambiantes de las ciudades y conduce a una conservación más sostenible del patrimonio urbano que los métodos tradicionales basados en la conservación estricta tanto de los usos originales de los sitios como sus características físicas. El informe es el resultado del trabajo final del curso que implicó un trabajo práctico sobre un caso concreto en el que los alumnos utilizan los conocimientos adquiridos en clase, analizan los problemas de conservación in situ, e interactúan con los funcionarios públicos y los profesionales que se ocupan de los temas tratados en clase. En la primavera de 2016 los estudiantes trabajaron en el centro histórico de Quito, en estrecha coordinación con los profesionales ecuatorianos encargados de su conservación. El trabajo se centró en la valoración de los edificios y espacios públicos del siglo XX en el centro histórico, y en hacer recomendaciones sobre regulaciones y directrices para gestionar las intervenciones contemporáneas en el área patrimonial. La participación de los estudiantes en Quito es uno de los resultados de un convenio firmado entre el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda de Ecuador (MIDUVI) y el Programa de Preservación Histórica de la Universidad de Pennsylvania. Los estudiantes también trabajaron en estrecha colaboración con las autoridades del Municipio de Quito.

Quito fue la primera zona urbana inscrita por la UNESCO en la Lista de Patrimonio de la Humanidad y es objeto de un esfuerzo de conservación y rehabilitación con más de 20 años de desarrollo. Hoy en día, la rehabilitación del Centro Histórico de Quito (CHQ) es ampliamente reconocida como un esfuerzo de conservación bien diseñado y sostenible basado en la rehabilitación adaptativa de los edificios y espacios públicos para usos contemporáneos. El Municipio de Quito y el Ministerio tienen un marco de evaluación clara de los valores socio-culturales y económicos de los edificios y espacios públicos de la época colonial y republicana del centro histórico —los valores que justificaron su inclusión en la Lista del Patrimonio Mundial— y también cuentan con normas y reglamentos bien definidos para la conservación de este patrimonio. Actualmente se encuentran trabajando en una metodología para determinar los valores patrimoniales de los edificios y espacios públicos del siglo XX, y en el diseño de regulaciones para la conservación de estos activos, y adaptarlos para usos contemporáneos. También preparan regulaciones y directrices de diseño para gestionar las intervenciones contemporáneas en el CHQ. El trabajo de los estudiantes tiene por objeto contribuir académicamente y técnicamente a estos esfuerzos.

A través de conferencias, lecturas, investigación individual y discusiones en clase los estudiantes evaluaron los desafíos que representa determinar el valor patrimonial de edificios y espacios públicos del siglo XX, y analizaron los enfoques utilizados en diferentes países para proteger y regular el uso de estos bienes patrimoniales. Mediante el estudio de cómo las intervenciones contemporáneas son gestionadas en los países con prácticas de conservación del patrimonio urbano avanzadas, los estudiantes desarrollaron una comprensión de los temas y metodologías de gestión de intervenciones contemporáneas en las áreas patrimoniales urbanas. Los resultados de estos estudios proporcionaron la base conceptual para el trabajo de campo completado en una visita de una semana a Quito. En la ciudad los estudiantes interactuaron con las autoridades locales, recibieron el aporte de funcionarios públicos, profesionales independientes, e inversionistas inmobiliarios, y realizaron visitas de campo y evaluaciones y valoraciones in situ de edificios y espacios públicos del siglo XX en el CHQ. Los resultados de los trabajos preparatorios, la visita de campo, y el trabajo realizado en clase después de la visita llevaron a los estudiantes a las conclusiones y recomendaciones que se presentan en este informe.

Los estudiantes y el profesor agradecen el apoyo proporcionado por los funcionarios del gobierno en Quito y todos los participantes que asistieron a las reuniones durante la visita de campo. Su aportación fue muy valiosa para la consecución de los objetivos del curso y para la elaboración de este informe.

Eduardo Rojas
Profesor

AUTORES

Audrey von Ahrens
Charlette Caldwell
Emily Gruendel
Andrea Haley
Amy Lambert
Sanjana Muthe
Denisse Paredes
Maya Thomas
Shuang Wu

Profesor: Eduardo Rojas

Universidad de Pennsylvania - Programa de Postgrado en Preservación Histórica
Regeneración Urbana en Quito
Primavera 2016 | Reporte Final

AGRADECIMIENTOS

Este informe y la investigación que lo precedió fueron posible gracias a las aportaciones del MIDUVI, especialmente del Arq. Bernardo Rosero y la Arq. Verónica Villegas quienes nos guiaron durante el viaje de campo y nos proporcionaron la información necesaria para este proyecto. Gracias por su tiempo y apoyo.

Los autores también agradecen el aporte y apoyo de las siguientes personas:

Arq. Inés Angélica del Pino Martínez

Dr. Arturo Mejía

Arq. Luis Alberto López López

Ing. Francisco Salazar Larrea

Arq. Jesús María Loo Bravo

Agradecemos a Denisse Paredes por el diseño y preparación de este informe.

Los estudiantes quisieran extender nuestro más sincero agradecimiento al profesor Eduardo Rojas, quien hizo este curso posible. Él nos compartió su invaluable conocimiento y experiencia, y siempre nos animó a producir nuestro mejor trabajo

Acrónimos

CHQ - Centro Histórico Quito

MIDUVI – Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

MDMQ – Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

IMP- Instituto Metropolitano de Patrimonio – Municipio de Quito

CONTENIDOS

1	ALCANCE DEL PROYECTO
2	INTRODUCCIÓN
4	PRIMERA PARTE: METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN
5	Temas presentes al evaluar la arquitectura moderna
7	Periodos de Relevancia Propuestos
9	Importancia de la Arquitectura del Siglo XX en el CHQ
9	Metodología
13	Evaluación de Estructuras Patrimoniales en el CHQ
14	Propuesta de un Nuevo Formulario para la Evaluación de la Arquitectura del Siglo XX
16	Gestionando la conservación, el Crecimiento y el Desarrollo
19	SEGUNDA PARTE: REGULACIONES Y DIRECTRICES DE DISEÑO PARA LA REHABILITACIÓN ADAPTATIVA
20	Introducción
20	Estudio de Mercado del CHQ y Zona de Transición
23	Incentivos y Regulaciones Existentes
23	Incentivos Propuestos para Estimular la Rehabilitación Adaptativa en el CHQ
25	Gestión de la Rehabilitación Adaptativa en Quito
26	Directrices Prouestas para la Rehabilitación Adaptativa
30	Conclusion
31	TERCERA PARTE: INTERVENCIONES CONTEMPORÁNEAS
32	La Necesidad de Construcciones Nuevas
32	Tipos de Construcciones Nuevas
34	Regulando el Diseño en los Centros Históricos
36	Propuesta de Directrices de Diseño para Nuevas Construcciones
38	Herramientas Adicionales
38	Posibilidades para Nuevas Construcciones en el CHQ
40	CONCLUSIÓN
41	REFENRENCIAS
43	APÉNDICES
57	GLOSARIO

LISTA DE TABLAS

TABLA 1.01 - Valores socioculturales y económicos de David Throsby
 TABLA 1.02 - Gráfico progresivo de los grupos interesados en el CHQ
 TABLA 1.03 - Sistema de evaluación sugerido
 TABLA 1.04 - Sistema de clasificación sugerido
 TABLA 1.05 - Etapas del proceso de gestión y grupos interesados
 TABLA A.01 - Actividades en Quito

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 0.01 - Ubicación Centro Histórico de Quito
 FIGURA 0.02 - Mapa del área inscrita en la UNESCO; núcleo (amarillo) y zona de amortiguamiento (morado)

FIGURA 1.01 - S.R. Crown Hall, Illinois Institute of Technology
 FIGURA 1.02 - Palazzo della Civiltà Italiana (Sede actual de Fendi Roma)
 FIGURA 1.03 - 1.04 - "Arquitectura Latinoamericana desde 1945," Museo de Arte Moderno, Nueva York
 FIGURA 1.05 - Palacio del Ecuador durante la 'Exposición Nacional de Quito', 1909
 FIGURA 1.06 - Ruinas de vivienda en Pelileo después del terremoto de Ambato, 1949
 FIGURA 1.07 - Hotel Quito, Charles McHirahan, 1956-1960
 FIGURA 1.08 - Palacio Legislativo
 FIGURA 1.09 - Ministerio de Relaciones Exteriores
 FIGURA 1.10 - Estación de bomberos No 1. en Sydney
 FIGURA 1.11 - Centro de arquitectura canadiense en Montreal
 FIGURA 1.12 - Escuela Brentwood en Essex
 FIGURA 1.13 - Edificios de arquitectura Moderana en el núcleo del CHQ

FIGURA 2.01 - Tipología residencial en el Centro Histórico de Quito
 FIGURA 2.02 - Uso de suelo en planta baja actual en el Centro Histórico de Quito
 FIGURA 2.03 - El turismo y su condición exclusiva
 FIGURA 2.04 - Distribución de residencias por ingresos en el CHQ
 FIGURA 2.05 - Tipología de espacios abiertos públicos y privados
 FIGURA 2.06 - Estructura de gestión del proceso de ejecución
 FIGURA 2.07 - Teatro Atahualpa, vista exterior
 FIGURA 2.08 - Ex Hotel Humboldt, Edificio La Previsora y plaza pública exterior
 FIGURA 2.09 - Uso propuesto para el Teatro Atahualpa y Edificio Bolívar
 FIGURA 2.10 - Planta baja propuesta para el Teatro Atahualpa y Edificio Bolívar
 FIGURA 2.11 - Planta superior tipo para el Edificio Bolívar
 FIGURA 2.12 - Uso propuesto para el edificio del Banco/Hotel como un centro de artes creativas

FIGURA 3.01 - Nueva adición a la escuela Simón Bolívar para adaptarla a las nuevas oficinas de las NNUU
 FIGURA 3.02 - Propuesta para un nuevo proyecto residencial en La Tola
 FIGURA 3.03 - Plaza de las Conceptas en las calles Mejía Y García Moreno
 FIGURA 3.04 - Espacio abierto interior en el CHQ
 FIGURA 3.05 - Estación de metro propuesta bajo la plaza de San Francisco
 FIGURA 3.06 - Infraestructura de gestión de residuos en el CHQ
 FIGURA 3.08 - Directrices de diseño generales como altura y retiro aplicadas en el terreno del Edf. Dassum
 FIGURA 3.09 - Posibles resultados diversos aplicados en el terreno del Edificio Dassum
 FIGURA 3.10 - Nuevas intervenciones en el CHQ
 FIGURA 3.11 - Edificio Dassum, fachada calle Sucre
 FIGURA 3.12 - Gran Pasaje

FIGURA A.01 - Formulario de evaluación existente
 FIGURA A.02 - Edificio Dassum
 FIGURA A.03 - Edificio La Previsora – Ex Hotel Humboldt
 FIGURA A.04 - Edificio Compañía de Seguros Sudamericana
 FIGURA A.05 - Centro Comercial Hermano Miguel
 FIGURA A.06 /07 - Ladeira da Barronquinha
 FIGURA A.08 /09 - Casa San Vicente Ferrer

ALCANCE DEL PROYECTO

El trabajo práctico del curso responde a una solicitud hecha por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ecuador para recibir recomendaciones relativas a:

1. La evaluación de los valores socio-culturales y de uso de edificios y los espacios públicos del siglo XX en el Centro Histórico de Quito (CHQ) a fin de determinar su valor patrimonial;
2. Reglamentos y directrices para la rehabilitación adaptativa de este patrimonio para promover su conservación; y
3. La regulación de las construcciones contemporáneas—edificios y espacios públicos— en el centro histórico con el fin de garantizar que no se debilite el valor patrimonial de la zona.

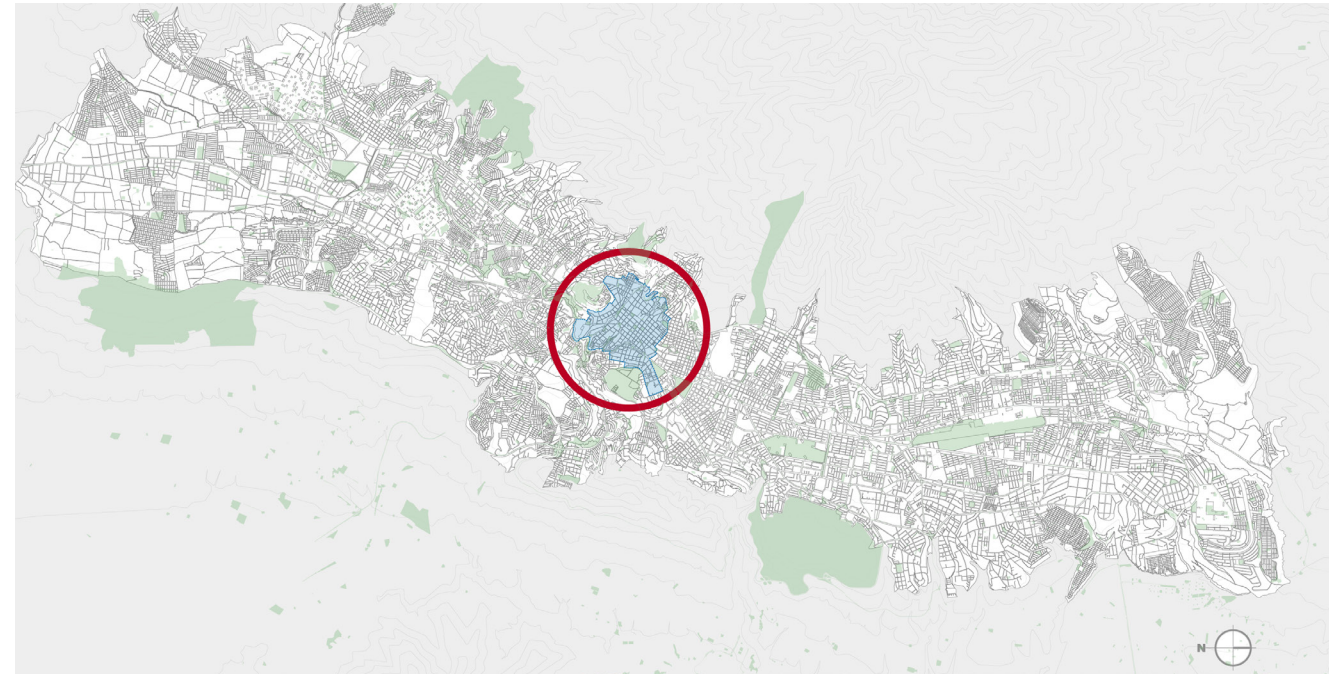
Para responder a esta solicitud los estudiantes, que trabajaron en un equipo integrado:

1. Se familiarizaron con los valores socio-culturales y de uso de los edificios y espacios públicos de la época colonial y republicana del Centro Histórico— los valores que justifican la inclusión del CHQ en la Lista del Patrimonio Mundial (WHL) —los cuales son un aporte esencial para el análisis de los valores patrimoniales de los edificios y espacios públicos del siglo XX.
2. Desarrollaron un marco conceptual y una metodología para evaluar el valor patrimonial de los edificios y espacios públicos del siglo XX;
3. Aplicaron este marco para la evaluación de los valores patrimoniales de edificios seleccionados del siglo XX;
4. Formularon recomendaciones en relación con las normas de conservación que podrían imponerse a los edificios o espacios patrimoniales de propiedad privada; y sobre el potencial de conservar los edificios públicos valiosos a través de su rehabilitación adaptativa para usos contemporáneos.
5. Propusieron regulaciones modelo y directrices de diseño para la gestión de las intervenciones contemporáneas en el HCQ de modo de permitir el cambio y la evolución en tanto se preservan sus valores patrimoniales.

La metodología utilizada para tratar estos temas incluyó el análisis de casos internacionales incluyendo los EE.UU., Reino Unido, Canadá, Australia y Brasil, así como la investigación en terreno durante el trabajo de campo en Quito en el mes de marzo. El resultado de este trabajo llevó a identificar un conjunto de ideas y herramientas para hacer frente a los problemas que enfrenta el centro histórico, incluyendo los relacionadas con la revitalización de la zona y de la valoración y rehabilitación de la arquitectura del siglo XX actualmente subutilizada. El siguiente documento sintetiza las conclusiones de este trabajo.

INTRODUCCIÓN

FIGURA 0.01 - Ubicación Centro Histórico de Quito



Debido a la forma elongada y la topografía de la ciudad el CHQ es un punto de paso obligado para el tráfico norte - sur

Fuente: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (2003), Editado por el autor

Quito, Ecuador es una ciudad de 1,5 millones de habitantes (2,5 millones de población en el área metropolitana), ubicado en el altiplano andino a 2.800 metros sobre el nivel del mar. La ubicación ecuatorial de la capital y su alta elevación garantizan un clima templado todo el año y una gran variedad de recursos naturales. El Centro Histórico de Quito (CHQ) (Fig. 0.01) es un área de 3,2 kilómetros cuadrados en el centro geográfico de la ciudad, teniendo hacia el oeste las faldas del Pichincha, un volcán inactivo. Situado en un sitio de asentamientos precolombinos, la estructura original de la ciudad se basó en las prácticas españolas de la época colonial usando una red rectangular de calles superimpuesta sobre una compleja geografía de colinas, valles y arroyos descrita acertadamente como "barroca" por el arquitecto Luis López (2016). Esta estructura de calles y plazas que se mantiene hasta el día de hoy ignoró y cubrió los diversos arroyos que descienden de las montañas al oeste hacia el valle en el este.

Después de posicionarse como el corazón cultural, social, religioso, y de gobierno de la ciudad y el país, y prosperar por cuatro siglos, el CHQ enfrentó un período de decadencia en la última mitad del siglo XX, cuando los fondos públicos para su mantenimiento eran escasos y el desarrollo de la ciudad se desplazó hacia el norte y sur de la ciudad. Este proceso impidió la destrucción de edificios patrimoniales que se dio en otras ciudades de América Latina. La arquitectura del centro histórico es predominantemente de la era Colonial y Republicana, con un puñado de edificios del siglo XX, muchos de los cuales son interesantes contribuciones Modernas al tejido urbano del CHQ, que sin embargo, son poco apreciados por la población local, incluyendo el gobierno local.

Aunque exitosos en algunos aspectos, los esfuerzos de revitalización de la década de 1980 hasta la actualidad han contribuido a la transformación del CHQ en un barrio muy diferente al que fue cuando se lo estableció. En la actualidad alberga los niveles bajos en vivienda, ingresos y actividades económicas, sin mucho espacio para los intereses de la población de ingresos medios. Estudios aseguran que el cincuenta por ciento de la población actual del centro histórico y sus zonas de amortiguamiento se considera de bajos ingresos y un veinticuatro por ciento se considera de muy bajos ingresos (ver Estudio de Mercado del CHQ y su zona de amortiguamiento).

El Centro Histórico de Quito, presenta una gran oportunidad para hacer frente a varios desafíos que impiden la plena expresión de esta zona como un barrio habitable y vibrante. El equipo tiene como objetivo ilustrar la necesidad de equilibrar el aprecio por los valores socio-culturales del CHQ con las necesidades de una población diversa, urbana y moderna, especialmente en lo que se refiere a la actividad inmobiliaria y comercial para responder a los intereses de residentes de todos los niveles económicos. Como el primer Centro Histórico incluido en la lista del patrimonio mundial de la UNESCO, Quito puede sostener su liderazgo en la revitalización de centros históricos, implantando un concepto de preservación histórica que abarque más temas. La adopción vigorosa de la recomendación del Paisaje Urbano Histórico de la UNESCO (UNESCO 2011) en el CHQ tiene el potencial de mover el esfuerzo de preservación patrimonial a un estado más sostenible.

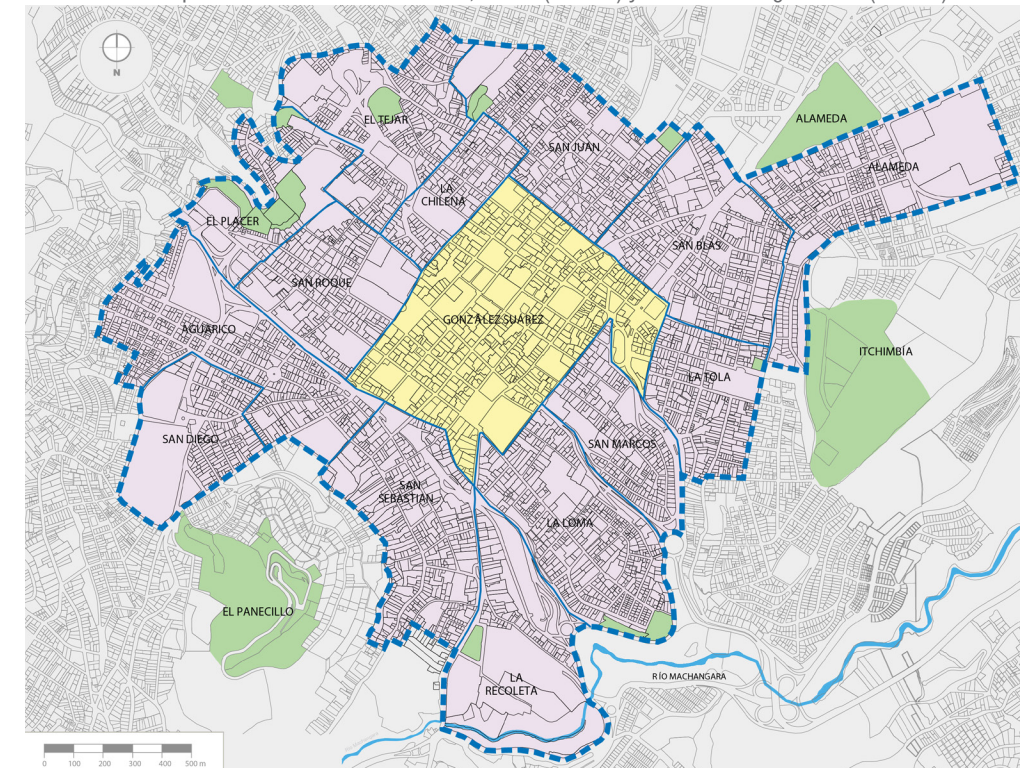
Para proponer recomendaciones para intervenciones que pongan en uso la arquitectura del siglo XX y faciliten aún más la revitalización del Centro Histórico de Quito, el equipo investigó el estado actual del debate sobre el tema (GCI 2015) y las buenas prácticas internacionales examinando las regulaciones y orientaciones de diseño existente en cinco países: Estados Unidos, Reino Unido, Canadá, Australia y Brasil. El objetivo de estos análisis fue estudiar los criterios utilizados para la inclusión de los sitios al patrimonio en estos países e identificar las disposiciones y prácticas locales que podrían ser exportados con éxito a Quito. Entre las lecciones aprendidas destaca el enfoque de Historic England que conceptualiza el entorno histórico urbano como un recurso compartido entendido como un bien público, y trata de encontrar nuevas yuxtaposiciones vis-à-vis con las nuevas construcciones en una zona histórica (Historic England 2016). Este enfoque presenta un profundo contraste con las regulaciones restrictivas que existen en Charleston, Carolina del Sur, en los EE.UU. (NPS 2016). El equipo también observó que los EE.UU. y Canadá tienen prácticas bien establecidas sobre inventarios de bienes patrimoniales urbanos y de regulación de los *distritos históricos* para proteger las propiedades vulnerables. Por otro lado, en Brasil, la preservación del medio ambiente histórico construido es vista no como un fin, sino como un medio para elevar la calidad de vida en un entorno urbano. Australia intenta trabajar con los desarrolladores para conservar el contexto y el carácter de un lugar.

Posteriormente, el equipo analizó las condiciones existentes del CHQ y su contexto más amplio dentro de la Ciudad de Quito.

Después de una semana de exploración por la ciudad y el CHQ y de conferencias patrocinadas por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda y el Municipio de Quito, el equipo desarrolló sugerencias para la valoración y evaluación del patrimonio Moderno existente en el CHQ junto con recomendaciones de regulación para la reutilización adaptativa de los edificios existentes, así como orientaciones para la incorporación de nueva construcción en la zona histórica. Si bien existe un plan maestro para el CHQ, el equipo sugiere que debería ser actualizado por una nueva versión que tome en cuenta las condiciones existentes actuales, así como la información sobre el patrimonio arquitectónico del siglo XX, y establezca regulaciones para las intervenciones contemporáneas que pueden enriquecer las múltiples capas del tejido histórico del CHQ. El equipo utilizó los resultados del estudio de las experiencias internacionales como referencia para las propuestas para Quito.

Los resultados de este trabajo se presentan en este informe divididos en tres partes: La valoración de la Arquitectura Moderna existente; Propuestas para proyectos de reutilización adaptativa; y Propuestas para la nueva construcción. El equipo cree que el CHQ y su riqueza arquitectónica es lo suficientemente fuerte como para beneficiarse de un enfoque flexible de conservación que con las regulaciones adecuadas podría adaptarse a los cambios que se producirán en los próximos años no sólo en su zona núcleo, sino también en los barrios de los alrededores. Tal flexibilidad traerá múltiples beneficios para la ciudad y el CHQ beneficiando a todos los Quiteños.

FIGURA 0.02 - Mapa del área inscrita en la UNESCO; núcleo (amarillo) y zona de amortiguamiento (morado).



La mayoría de residentes del CHQ (alrededor de 40,000) se encuentran en el área de amortiguamiento compuesta por barrios tradicionales.

■ Núcleo
■ Zona de Amortiguamiento

Fuente: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (2003)

1 METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN



TEMAS PRESENTES AL EVALUAR LA ARQUITECTURA MODERNA

Estudiosos han debatido sobre la forma más eficaz para preservar el legado de la arquitectura del siglo XX. Un aspecto importante de este debate se relaciona con la relevancia de la arquitectura moderna debido a su historia reciente. Sin embargo, remanece la idea de que el legado histórico, sin importar la edad, puede ser sujeto de preservación. Esto es cierto tanto para los esfuerzos de conservación actuales en el centro histórico de Quito, así como para el resto de la ciudad donde los pocos edificios de *estilo*¹ internacional todavía en pie están cayendo en desuso y por lo tanto no están sujetos a una valoración adecuada. Es importante para el gobierno, así como para los ciudadanos, entender mejor la importancia cultural del movimiento de la arquitectura moderna y sus efectos sobre la ciudad.

En este documento se analiza la historia de la arquitectura del siglo XX de Quito con el fin de identificar sus cualidades significativas, períodos relevantes, y las ideas de la época. Las cualidades de la arquitectura moderna incluyen tanto los elementos conceptuales del diseño en el siglo, así como la forma como estos elementos se adaptan a la arquitectura moderna de América Latina y específicamente a Quito. Trabajando con el inventario del patrimonio proporcionado al equipo, se propondrán nuevos períodos de relevancia de acuerdo a las fechas y eventos que son únicos para la formación de la arquitectura moderna en Quito.

Estos nuevos períodos de relevancia corresponden con los cambios paradigmáticos propuestos por la ideología de la arquitectura moderna: 1) el diseño arquitectónico se desligó del vocabulario arquitectónico pasado, 2) el movimiento introdujo nuevos materiales y tecnologías que dieron lugar a nuevas formas y experimentación en diseño, y 3) la aparición de nuevas tipologías que responden a las nuevas formas de vida en la era moderna. Sin embargo, debido al cambio dramático en la identidad y el diseño arquitectónico, la arquitectura moderna trajo consigo problemas: 1) la estética, que no fue valorada en gran medida por el público, y 2) las dificultades para evaluar la arquitectura en comparación con la arquitectura “histórica” pre-moderna. La investigación expuesta en este documento tendrá en cuenta estas ideas para preservar la identidad de los principios de diseño de la arquitectura moderna de Quito, sus estilos y materiales. Esta información resultará útil al estudiar formas en que se pueden reformar las normas actuales de Quito para la evaluación de las estructuras del siglo XX.

ANTECEDENTES DE INVESTIGACIÓN Y EVALUACIÓN

Hay mucho que podemos aprender del siglo XX y la panoplia de avances, desarrollos, e inventos que marcaron este siglo de cambios, especialmente en Quito. Sin embargo, es justo decir que no todas las lecciones de la arquitectura del siglo XX son positivas o merecen su continuación o expansión. Fue el siglo que marcó el comienzo de una ética urbanística centrada en el

Crown Hall y la sede actual de Fendi son ejemplos específicos de arquitectura del movimiento moderno del siglo 20 . Ellos encapsulan la singularidad del diseño arquitectónico moderno, pero su arquitectura responde de cierta manera al medio ambiente.

FIGURA 1.01 - S.R. Crown Hall, Illinois Institute of Technology, Chicago, Illinois, Mies Van der Rohe, 1956



Fuente: Stier, Hagen (2012). <http://www.archdaily.com/59816/ad-classics-iiit-master-plan-and-buildings-mies-van-der-rohe>

FIGURA 1.02 - Palazzo della Civiltà Italiana (Actualmente la sede de Fendi Roma), Rome, Italy, Giovanni Guerrini, 1943.



Fuente: Brabbu.com (2015). <https://www.brabbu.com/en/news-events/architecture/architecture-news-fendi-moves-new-architectural-building-rome>

1. Las palabras en itálicas serán definidas en el glosario

auto junto con las políticas de la 'renovación urbana'. En última instancia, esta era favoreció a las élites económicas, más que al hombre común y se adaptó a los cambios en los negocios y la economía desencadenados por los nuevos patrones de comercio (Puente 2015). La arquitectura del siglo XX no se puede encajar en una sola categoría. Abarcar un centenar de años de rápidos cambios sociales, económicos y culturales en el entorno construido requiere contemplar varios movimientos diferentes. La arquitectura no siguió una narrativa o filosofía de diseño única desde 1900 a 1999. En su lugar, hubo tantas expresiones como experiencias en la vida de las personas. Esto pone en relieve un aspecto único del movimiento de arquitectura moderna: la aparición del eclecticismos en el diseño arquitectónico. Mucha gente piensa en el estilo internacional como omnipresente cuando se habla de la "época moderna" de la arquitectura, sin embargo, especialmente en Quito, las distintas formas del renacimiento colonial y neoclásico en arquitectura existían en conjunto con las estructuras racionalistas influenciados por las obras de Le Corbusier y Mies Van der Rohe.

La arquitectura del siglo XX toma muchas formas y en muchos casos intenta reconciliar los rápidos avances en la tecnología de la construcción originados por la industrialización con la igualmente rápida modernización de la sociedad. Esta es otra pieza importante que debemos tener en cuenta al evaluar la arquitectura moderna en Quito. La tecnología avanzada de construcción permitió que los arquitectos y constructores experimenten con nuevos materiales como el hormigón y el ladrillo con estilos arquitectónicos conservadores. La tecnología moderna también permitió nuevas tipologías de construcción, tales como centros de convenciones, construcción masiva de viviendas en los suburbios, etc.

Los arquitectos y teóricos del movimiento de arquitectura Moderna buscaron una arquitectura que proporcionara mejoras universales. Ha habido ejemplos de la arquitectura moderna que han fracasado en esta tarea, como por ejemplo el proyecto de vivienda Pruitt-Igoe en St. Louis, Missouri, Estados Unidos, o los proyectos de vivienda en la Banlieue de París, donde el gobierno trató de resolver los problemas sociales con construcciones, pero ignorado muchos problemas de fondo. Sin embargo, muchos arquitectos modernos intentaron abordar los problemas sociales en sus diseños. Todos estos elementos del Movimiento Moderno serán importantes para evaluar el valor patrimonial de la arquitectura del siglo XX en el CHQ.

"ARQUITECTURA MODERNA LATINOAMERICANA A PARTIR DE 1945" EXHIBICIÓN, MOMA, 1955

Antes de entrar en los detalles de la modernidad en Quito, es importante discutir las bases de la modernidad en América Latina y las influencias foráneas en estos países. La exposición en el MOMA (Museo de Arte Moderno de Nueva York, EE.UU.) "Arquitectura Latinoamericana a partir de 1945", presentada en 1955, es significativa en este contexto porque la arquitectura moderna ecuatoriana no estuvo representada. Esto se debió a 1) el estancamiento económico que afectó a la expresión cultural, 2) restricciones a la adopción del diseño moderno

Esta exhibición presentó la singularidad de la arquitectura moderna Latinoamericana, arquitectura que en general no había sido reconocida a una escala global anteriormente. Sin embargo esta fue mas representativa de países más "desarrollados" como México y Brasil. Países como Ecuador, donde no había una articulación visible del movimiento moderno, no fueron incluidos en la muestra.

FIGURA 1.03 - 1.04 - "Arquitectura Latinoamericana desde 1945," Museo de Arte Moderno, Nueva York, Nueva York, Henry-Russell Hitchcock 1955.



Fuente: Uncube magazine, fotografía: MOMA

debido a la preferencia por el formalismo del renacimiento colonial y neoclásico, y 3) la preocupación por perder una identidad arquitectónica específica que exhiba la forma en las que los ecuatorianos han construido en el pasado (Puente 2015). La exposición del MOMA, dirigida por Henry-Russell Hitchcock, quien junto con Philip Johnson, también dirigió la Exposición Internacional de Arquitectura Moderna en 1932, presenta una arquitectura moderna de países destacados de América Latina en el apogeo del movimiento.

La exposición del año 1955 sucedió después de una exhibición previa titulada Brasil Construye, que puso en relieve la modernidad de Brasil desde 1935. "La arquitectura moderna de América Latina desde 1945" esperaba mostrar la elegancia en la forma en la que los países de América Latina fueron capaces de adaptar el modernismo europeo a sus regiones y climas (del Real 2007). Ecuador no se incluyó en esta exposición debido al crecimiento lento de la economía del país y la falta de reconocimiento de la arquitectura moderna, aunque existían ya unos pocos ejemplos del estilo internacional diseñado por los arquitectos extranjeros. Debido al lento progreso económico y de la construcción, el Centro Histórico de Quito presenta una amplia gama de estilos modernos eclécticos en las edificaciones que se construyeron antes de que la economía fuera capaz de sostener los materiales necesarios para promover la construcción moderna. Estos estilos y períodos serán analizados en tres épocas distintas de la modernidad que permiten comprender mejor el movimiento moderno en Quito.

PERIODOS DE RELEVANCIA PROPUESTOS

Con el fin de evaluar el valor de la arquitectura moderna del siglo XX, el equipo cree que es importante pensar críticamente acerca de los diversos períodos distinguibles durante la época. El actual sistema de evaluación de la arquitectura del siglo XX -tal como se presenta en el formulario de evaluación de edificaciones desarrollado por el Instituto Metropolitano de Patrimonio de Quito-, no divide el siglo en períodos específicos de relevancia ni tiene en cuenta los temas presentes en la evaluación de la arquitectura moderna, sino más bien categoriza las estructuras por la década en la que fueron construidas. El equipo sugiere la organización de los *períodos de relevancia* en el formulario de inventario de acuerdo con los principales acontecimientos del siglo XX que afectaron a Quito. Este sistema de clasificación no solo facilitaría el proceso de evaluación, sino también la comprensión de la importancia de ciertas estructuras.

La siguiente lista fue ideada a partir de la investigación del movimiento de arquitectura moderna en Quito en su contexto histórico:

PRIMER PERIODO: 1909 – 1949

- 1909: Exposición Nacional de Quito, Ecuador
- 1949: Terremoto de Ambato

La exposición nacional proporciona un punto de referencia para el movimiento moderno arquitectónico en el país, ya que proporcionó acceso a nuevos materiales modernos de construcción, así como métodos para que estos materiales sean aplicados a la arquitectura del Ecuador.

FIGURA 1.05 - Palacio del Ecuador durante la Exposición Nacional de Quito, 1909



Fuente: <http://museosdefensa.gob.ec-der-rohe>

El terremoto de Ambato proporciona una oportunidad para que los arquitectos construyan arquitectura moderna a partir de cero. Esto dio lugar a que, arquitectos ecuatorianos, incorporen el sentido del lugar en sus diseños, mientras estos finalmente se distanciaron de la arquitectura del pasado.

FIGURA 1.06 - Ruinas de viviendas en Pelileo después del terremoto de Ambato en 1949



Fuente: USGS, Fotografía: G. E. Lewis-rohe

La arquitectura de la primera mitad del siglo XX en Ecuador tuvo pocos cambios visibles con la de finales del siglo XIX. El estilo de las estructuras siguió las formas usadas en la época colonial con motivos historicistas. El único cambio significativo en la arquitectura de principios del siglo XX en Quito fue el uso de los métodos de construcción y materiales modernos. El hormigón armado y los ladrillos empezaron a dominar como materiales de construcción y siguen, hasta día de hoy, siendo los más utilizados en el país. Las ordenanzas aprobadas a partir de 1935-1940 hicieron un llamado a toda la arquitectura moderna para evocar el pasado y *mantener* características “locales”, lo que ocasionó una tensión en el movimiento moderno que le impidió florecer como lo había hecho en Brasil en la década de 1930 (Puente 2015). Los pocos edificios de estilo internacional construidos en la década de 1940 fueron diseñados por arquitectos extranjeros, que sentaron las bases para un ejercicio de la profesión de arquitectura coherente y el lenguaje de edificación que se generalizará en las décadas de 1950 y 1970. La destrucción masiva causada por el terremoto de Ambato permitió a los arquitectos ecuatorianos nativos entrenados bajo el Modernismo Europeo construir nuevas estructuras sobre una tabula rasa que se atiene a las características más reconocibles del estilo internacional.

SEGUNDO PERIODO: 1950S – 1980

- 1950s: Un diseño arquitectónico moderno coherente y articulado
- 1980: Fecha atribuida por MOMA en la revisitada “Arquitectura desde 1945 Exposición Latinoamericana”, como referencia al cambio en el entorno económico y político del país

Las décadas comprendidas entre 1950 a 1980 fue cuando el Ecuador pudo “ponerse arquitectónicamente al día” con el resto de la América Latina. Esta es la época en la que el estilo internacional fue claramente articulado tanto en la forma como los métodos y materiales de construcción. En este período también aumenta el número de arquitectos nacidos en el país que invocan principios del regionalismo y localidad dentro de sus diseños. El aumento de la demanda por nuevos edificios y la expansión de las escuelas de arquitectura explican el crecimiento exponencial de la arquitectura en el Ecuador durante este período. Algunos de los edificios modernos importantes construidos durante este tiempo incluyen el Hotel Quito, la residencia de estudiantes de la Universidad Central de Ecuador, el Palacio del Poder Legislativo, y el Ministerio de Asuntos Exteriores (Puente 2015). Durante este tiempo hubo un auge significativo en la construcción y la prevalencia de hormigón y ladrillo se hicieron más comunes al igual que en otros países de América Latina. Muchos de los desarrollos inmobiliarios y edificios modernos realizados en Quito durante este periodo, se erigieron fuera del centro histórico de la ciudad y contribuyeron, en parte, a la expansión de la ciudad hacia el norte y el sur. La mayoría de los edificios de esta época que aún se mantienen en pie en el CHQ son actualmente propiedad del gobierno debido a la demolición desenfrenada por parte del sector privado de su tejido “menos histórico”. Se aconseja poner fin a este segundo periodo en 1980, debido a lo establecido en una exposición

Estos edificios se citan como excelentes ejemplos de estilo internacional en el Ecuador. Estos edificios también tiene un valor añadido al ser diseñado por arquitectos nacidos en el país que incorporan el estilo modernista con un sentido de localidad.

FIGURA 1.07 - Hotel Quito, Charles McHirahan, 1956-1960



Fuente: Docomomo Fotografía: Glenda Puente

FIGURA 1.08 - Palacio Legislativo, Alfredo León, 1960. Renovación, Milton Barragán, 2007.



Fuente: Docomomo, Fotografía: Glenda Puente

FIGURA 1.09 - Ministerio de Relaciones Exteriores, Milton Barragán, 1960. Adición, Juan Espinosa, 1975.



Fuente: Docomomo, Fotografía: Glenda Puente

del MOMA como se mencionó anteriormente. Según Barry Bergdoll, el curador de la muestra, la fecha de 1980 marca un quiebre con el entorno político de los años 70. En la década de 1980 Ecuador sufrió una crisis económica, que frenó la construcción moderna. Creemos que los edificios construidos después de 1980 abarcan un período totalmente diferente que incluye construcción moderna desarrollada durante el una época de cambio económico y arquitectura contemporánea que muestra una intención de diseño y uso de materiales nuevo y específico.

TERCER PERIODO: 1981 - PRESENTE

La década de 1980 y hasta la actualidad, tiene un discurso arquitectónico claramente distinto al del período anterior. Con la designación del Centro Histórico de la ciudad como Patrimonio Cultural de la Humanidad, gran parte del desarrollo durante esta era fue empujado hacia el norte y el sur del centro de la ciudad, atribuyendo a la expansión sin control de la ciudad. Relativamente pocos proyectos se han llevado a cabo en el centro histórico de Quito, en parte debido a las ordenanzas, reglamentos, y también por temor a afectar el patrimonio. Esto está cambiando poco a poco hacia un enfoque de un diseño centrado en el ciudadano para las nuevas construcciones y con proyectos de reutilización adaptativa, estimulando el desarrollo en beneficio de los habitantes de Quito. Anticipamos que en la próxima década se puede desarrollar un período nuevo y más contemporáneo en el que este diseño centrado en el ciudadano domine el desarrollo del centro histórico de Quito.

IMPORTANCIA DE LA ARQUITECTURA DEL SIGLO XX EN EL CHQ

Al reflexionar sobre estos tres períodos de relevancia en la historia de la arquitectura del siglo XX en Quito, se podría entender mejor cómo interpretar el verdadero significado patrimonial de estas estructuras sin simplemente la comparar su edad y capacidad con la de sus vecinos del renacimiento colonial y neo-clásico. Es necesario hacer hincapié en que si bien estas estructuras pueden no poseer el carácter “histórico” del CHQ, son estructuras valiosas, componentes del tejido urbano que definen el carácter del patrimonio edificado de Quito. Hay varias características que definen los tres períodos de relevancia y que son importantes para valorar lo que se construyó y debe preservarse para el futuro. La siguiente es una síntesis de nuestra investigación:

Primer Periodo: 1909 - 1949

1909 Exposición Nacional Ecuador - 1949 Terremoto de Ambato

Características:

- Mezcla de nuevos y viejos estilos de diseño y materiales con el fin de producir un tejido urbano único.
- Aumento del uso del ladrillo y hormigón, las metodologías

de transporte permitieron ampliar las habilidades de construcción. (cambio influenciado por el incendio que afectó a Guayaquil)

- Arquitectos extranjeros diseñan en Ecuador

Segundo Periodo: 1950 - 1980

Diseño moderno Ecuatoriano coherente y articulado

Características

- Nuevas tipologías de edificios: los ejemplos incluyen centros comerciales, edificios de oficinas en altura y salas de cine.
- Escuelas de Arquitectura en Ecuador, arquitectos Ecuatorianos que regresan del exterior para enseñar.
- Técnicas de construcción específicas para Quito, se toman en cuenta consideraciones ambientales.
- Apoyo gubernamental para la escuela de Arquitectura y Construcción Moderna.

Tercer Periodo: 1980 - presente

Arquitectura y valores contemporáneos

Características

- Localidad, mas ideas sobre las necesidades de los ciudadanos (vivienda, espacios públicos) emergen.
- Intención de Diseño.
- Ideas sobre turismo se filtran en el CHQ
- El área patrimonial creció poco durante este tiempo, una ciudad sustancialmente grande se produce afuera del centro histórico.

METODOLOGÍA

El equipo evaluó el acervo de arquitectura del siglo XX en el Centro Histórico de Quito e investigó nuevos enfoques que pueden ser utilizados por las autoridades locales para revitalizar equitativamente el CHQ haciendo buen uso de la arquitectura de gran importancia cultural.

INVESTIGACIÓN DE LA LITERATURA

El primer paso en el proceso se basó en las conferencias en clase donde se discutieron los recientes avances en el campo de la economía de la cultura que se resaltan los valores socio-culturales y económicos del patrimonio urbano (Thorsby 2012). Los valores presentados a través de esta forma de conceptualizar el patrimonio introdujeron al equipo las complejidades que surgen de la diversidad de interesados y de valores patrimoniales que cada uno destaca así como las soluciones posibles de cómo integrar estos diversos actores en un proceso equitativo de desarrollo (Rojas 2015). Estas conferencias proporcionaron el marco en el que el estudio podría aplicarse en el análisis del CHQ en el trabajo futuro. Otra literatura relacionada con el patrimonio moderno y su valoración también se exploró durante este tiempo.

TABLA 1.01 - Valores socioculturales y económicos de David Throsby

Valor	Definición	
Sociocultural		
Histórico	Proporciona una conexión con el pasado, revelando los orígenes del presente	
Estético	Tiene y muestra belleza	
Científico	Es importante para análisis científico	
Espiritual	Contribuye al sentido de <i>identidad</i> , admiración, conexión con el infinito, proporciona espacio para el culto	
Simbólico	Contiene significado e información que ayuda a la comunidad a establecer y consolidar su identidad	
Social	Contribuye a la identificación de los valores del grupo y la cohesión de una comunidad	
Autenticidad	Es valioso porque es real, no es una falsificación, es único	
Económico		
Uso	Directo	Tiene el potencial para acomodar usos contemporáneos y generar rentas
	Indirecto	Genera beneficios a usuarios pasivos
No Uso	Existencia	Es valorado porque existe incluso si no hay intención de usarlo
	Opción	Se valora debido a la posibilidad de su uso futuro
	Herencia	Hay interés en transferirlo a generaciones futuras

Fuente: Eduardo Rojas (2016)

TABLA 1.02 - Gráfico progresivo de los grupos interesados en el CHQ

CHQ 1800s - 1960s	CHQ 1960s - Presente	Meta Futura para el CHQ
Etapas 1: Preocupación de la élite	Etapas 2: Preocupación del Gobierno	Etapas 3: Preocupación de todos los Actores
Élite cultural Estudiosos Filántropos Organizaciones de la Sociedad Civil Organizaciones Internacionales Usuarios Locales Turistas	Élite cultural Estudiosos Filántropos Organizaciones de la Sociedad Civil Organizaciones Internacionales Usuarios Locales Turistas + ONGs Gobierno Nacional Gobierno Local Organismos de Conservación	Élite cultural Estudiosos Filántropos Organizaciones de la Sociedad Civil Organizaciones Internacionales Usuarios Locales Turistas + ONGs Gobierno Nacional Gobierno Local Organismos de Conservación + Organizaciones Comunitarias Inversionistas de Bienes Raíces Propietarios Emprendedores Formales Hogares Personas Interesadas

Esta tabla muestra el alcance cada vez mayor de la gestión del patrimonio en el CHQ. Cada grupo interesado puede estar asociado con diferentes valores como se ha visto anteriormente, que los gestores de recursos históricos deben definir, evaluar y equilibrar.

Fuente: Elaboración del autor, basado en Rojas (2015)

CASOS DE ESTUDIO

Un estudio en profundidad de casos internacionales incluyendo Brasil, Canadá, Australia, Reino Unido y los Estados Unidos informó también el trabajo del equipo. Estos casos revelaron varias de las mejores prácticas de todo el mundo en términos de evaluación del patrimonio y la gestión de estos recursos.

Australia

Australia tiene una larga historia con la preservación. Si bien muchas de las políticas y prácticas del país se basan en el modelo británico, en 1990 la Carta de Burra trató de ampliar el ámbito de la conservación del patrimonio para incluir los paisajes naturales y experiencias de los pueblos indígenas. Debido a esto, Australia, en particular, ha sido bien posicionada para llevar y mantener un fuerte enfoque en el valor intangible de los activos patrimoniales de todos sus habitantes. Si bien la Carta de Burra y el ICOMOS han inculcado directrices generales claras, los reglamentos siguen siendo flexibles y se permite a cada uno de los siete estados interpretarlos como mejor les parezca².

Brasil

La conservación de edificios históricos en Brasil se guió con una perspectiva modernista. Esto dio lugar a un sistema de valoración que antepone los valores estéticos de la Arquitectura Moderna como la forma y la función sobre cualquier otra estética. Desde 1937 hasta 1972, Lucio Costa fue director de la agencia de preservación IPHAN. Su papel en esta agencia se extendió más allá del ámbito del examen y designación de sitios patrimoniales, influyendo en la identidad nacional de Brasil con proyectos emblemáticos como el plan de Brasilia - la nueva capital federal de Brasil.

Iniciada en 1960 con proyectos arquitectónicos desarrollados por el arquitecto Oscar Niemeyer, Brasilia fue catalogada como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en 1987 con Lucio Costa ejerciendo su influencia para la designación (Nacimiento 2012). La fuerte articulación de los valores modernistas en la preservación fue útil para determinar qué aspectos de la arquitectura del siglo XX deben ser valorados lo que es de utilidad para el desarrollo de un sistema de evaluación para estos valores en el contexto de Quito.

El sistema de gobierno de Brasil alienta un gobierno local más fuerte con los municipios actuando como ciudades estado. Esta forma más directa de la gobernabilidad es eficaz porque los funcionarios locales dada su proximidad con los sitios patrimoniales logran una mejor comprensión de la historia, los valores, las partes interesadas, y los problemas relacionados con la gestión y protección de los recursos patrimoniales (IPHAM 2016). Esto se ejemplifica con el caso del sitio patrimonial de la UNESCO de Oro Preto en Brasil, donde el gobierno federal

2. Para aprender más del Burra Charter y otra información de ICOMOS Australia, por favor acceder a los siguientes links:
<http://australia.icomos.org/publications/charters/>
<http://www.environment.nsw.gov.au/reFuentes/heritagebranch/heritage/DesignInContext>.

FIGURA 1.10 - Estación de Bomberos No 1. en Sydney

El proyecto de la Estación de Bombero No 1. en Sydney incluyó la conservación del edificio original del año 1887 y la rehabilitación adaptativa de una adición del año 1912.



Fuente: Ryan Wilks, NSW Heritage Office

FIGURA 1.11 - Centro de Arquitectura Canadiense en Montreal

El edificio nuevo (1989) mantiene la escala y masa de la casa histórica existente (1874).



Fuente: Ville Montreal

FIGURA 1.12 - Escuela Brentwood en Essex

Las nuevas adiciones se inspiran en los materiales y formas de las estructuras existentes sin perder su carácter contemporáneo.



Fuente: Historic England

intervino directamente en el desarrollo de la ciudad generando un deterioro económico (Castríota 1999). Más importante aún, estas acciones también dieron lugar a la pérdida de recursos históricos como resultado de acciones que se implementaron en contra de los deseos de la población local. Este caso demuestra cómo un gobierno local fuerte que está implicado en la gestión de los sitios de patrimonio contribuye a un proceso más comprensivo con la participación de una amplia variedad de interesados (1999 Castríota).

Canadá

La protección del patrimonio en Canadá es principalmente responsabilidad del gobierno. Existe un registro histórico nacional, así como registros históricos locales. Los bienes patrimoniales pueden ser listados en estos registros de forma individual, o como parte de un distrito histórico. No hay una edad mínima para que los activos puedan ser incluídos en la lista, y las principales consideraciones de relevancia son los valores socioculturales que representan los activos. El reconocimiento y énfasis en estos valores están en la base de las políticas de regulación de Canadá. Incentivos y regulaciones para los activos patrimoniales incluyen los subsidios financieros o beneficios fiscales, la asistencia técnica, información educativa, y reglamentos de diseño. Durante el proceso de evaluación del patrimonio se hace una evaluación exhaustiva de las condiciones de cada activo. Los activos se clasifican en métricas individuales y se les asigna un color para cada categoría con el fin de proporcionar una comprensión completa de la situación de cada uno.

Canadá ha abordado directamente el patrimonio moderno a través de sus procedimientos de listado, así como con múltiples conferencias y concursos de estudios especializados. Estos han generado una multiplicidad de sugerencias para abordar la herencia moderna las que incluyen programas de educación pública y de valoración social del patrimonio. Aunque muchos sitios del siglo XX ya han sido inscritos en los registros históricos en Canadá, los profesionales y académicos continúan discutiendo sobre las oportunidades y los problemas de la herencia moderna (Algje y Ashby, 2005).

Reino Unido

Historic England, la agencia de conservación del Reino Unido, basa su metodología de abordaje del problema en sistemas de clasificación sólidos y ejecutados con amplia comunicación al público. Los sistemas de clasificación evalúan el interés arquitectónico e histórico de cada activo y se hace usando formatos específicos para cada tipo de edificio. Los esfuerzos de evaluación se comunican al público y el énfasis dado a la Arquitectura Moderna ha resultado en un aumento de la participación de la comunidad. Al regular nuevas intervenciones o desarrollos, Historic England hace un esfuerzo notable en proveer información útil y actualizada y herramientas prácticas a los propietarios, diseñadores y desarrolladores (Historic England 2016). El conjunto de herramientas incluye tanto principios básicos de diseño, así como una colección de estudios de casos como referencia (Historic England 2016).

Han desarrollado procesos de revisión del diseño incluyente con la participación de representantes de la comunidad y del gobierno, además de los diseñadores, desarrolladores y colaboradores.

Estados Unidos

Preservación histórica, el nombre para la conservación del patrimonio en los EE.UU., es sobre todo el interés del gobierno y del sector de organizaciones sin fines de lucro. La Ley Nacional de Preservación Histórica de 1966 es la base legislativa para varias iniciativas de conservación en todos los niveles de gobierno "con el fin de dar un sentido de la orientación para el pueblo estadounidense"³. Con el apoyo de la Secretaria del Interior, el gobierno federal ha definido claramente estándares para la práctica de la conservación del patrimonio incluyendo las normas para el Tratamiento de Propiedades Históricas y muchos informes técnicos (NPS 2016). Cada uno de los cincuenta estados tiene una Oficina Estatal de Preservación Histórica, y hay muchas oficinas municipales de diferentes tamaños. Al mismo tiempo, la mayoría de los estados y municipios tienen organizaciones sin fines de lucro que inician sus propios esfuerzos de preservación y apoyan a los de los demás sectores.

Dentro del conjunto de herramientas para la preservación disponibles para el sector público y privado están las de normas y directrices diseñadas para adaptarse a la diversidad local y las necesidades regionales de los preservacionistas. Los distritos históricos y las nominaciones individuales a los registros locales de lugares históricos no se limitan a celebrar las contribuciones arquitectónicas, asociativas y socioculturales al espacio construido, sino que también ofrecen protección de demolición con un período de espera obligatorio y revisión pública. Adicionalmente, los departamentos de planificación y conservación de la ciudad pueden adoptar ordenanzas que codifiquen los esfuerzos de conservación a través de la zonificación, los distritos de protección superpuestos a los planes maestros, guías de diseño, y las juntas de revisión arquitectónica. Esto ha generado que por ejemplo, en Charleston, Carolina del Sur, edificios singulares mantengan su tipo histórico y se limite la construcción contemporánea. En contraste, en Savannah, Georgia, el mismo tipo de directrices de la ciudad y las juntas de revisión permiten una mayor flexibilidad a a rehabilitación adaptativa de bienes patrimoniales, una expresión del deseo de la ciudad de lograr un desarrollo urbano más progresivo⁴.

TRABAJO DE CAMPO

Para obtener más información sobre las herramientas de gestión actuales dentro del núcleo histórico el equipo viajó a Quito por una semana. El viaje ayudó al equipo a aquilatar mejor las necesidades y objetivos de los gestores del CHQ. Durante la permanencia en Ecuador el Ministerio de Vivienda y Desarrollo

3. Para acceder al texto completo de la ley: <https://www.nps.gov/history/local-law/nhpa1966.htm>
4. Para aprender más sobre los Estándares para el Tratamiento de Propiedades Históricas de la Secretaria del Interior de EEUU por favor acceder al siguiente link: <https://www.nps.gov/tips/standards.htm>

Urbano ofreció al equipo amplio acceso a una gran diversidad de profesionales relacionados con el centro histórico. Las reuniones y presentaciones durante el viaje permitieron tener un mejor entendimiento del contexto y la complejidad de la gestión del patrimonio del siglo XX dentro de un sitio de la UNESCO tan importante como Quito.

El equipo estudió el papel de la cultura en el desarrollo económico a través de visitas a sitios culturales, museos, parques y recorridos por la ciudad. Se analizaron prácticas de desarrollo creativo que están surgiendo en los alrededores del centro de la ciudad, incluyendo visitas a terreno de proyectos vividas asequibles en ejecución por parte de un desarrollador que ha trabajado de manera creativa en el barrio La Tola. La historia de la modernidad en el Ecuador, explicada sucintamente por la principal historiadora de arquitectura, arquitecta Inés Del Pino, nos dio el contexto y la comprensión de las contribuciones ecuatorianas hacia el Modernismo. El equipo recorrió los barrios circundantes para explorar los intentos por parte del Ministerio para impulsar el desarrollo y mejorar la calidad de vida en el centro histórico.

El sistema de evaluación del patrimonio en uso fue explicado en profundidad por funcionarios del Instituto Metropolitano de Patrimonio de la Municipalidad, y la normativa vigente para la protección del núcleo se exploró a fondo por el Dr. Mejía que trabaja con estas regulaciones las cuales dieron al equipo una idea del nivel actual de protección para el CHQ. Por último, a través de conversaciones con los profesionales en el campo, el equipo exploró varias cuestiones, tales como la vocación económica del núcleo histórico; los valores patrimoniales actuales usados para fundar decisiones para el desarrollo; y cómo esas decisiones influyen en las herramientas de gestión del lugar. El nivel de participación de los interesados y el análisis

FIGURA 1.13 – Edificios de arquitectura Moderna en el núcleo del CHQ. La mayoría de edificios Modernos en el CHQ son propiedad del gobierno central y se encuentran desocupados actualmente.



del edificio moderno privado frente al público, su capacidad de carga y los usos actuales se percibieron al visitar los edificios modernistas que pertenecen al gobierno central situados en el CHQ (ver Fig. 1.13). Estas actividades culminaron en una intensa sesión de trabajo de campo e investigación por parte del equipo, en la que hicimos una evaluación y recomendaciones preliminares a nuestros anfitriones para la evaluación y gestión de los edificios del siglo XX en el CHQ. Este proceso guió nuestro primer objetivo en la gestión del cambio: el desarrollo de un sistema de evaluación para la arquitectura del siglo XX en Quito, y la revisión del actual sistema de evaluación. Para la lista completa de las actividades y reuniones celebradas en Quito véase el Apéndice A.

EVALUACIÓN DE ESTRUCTURAS PATRIMONIALES EN EL CHQ

El formulario de evaluación en uso por la Municipalidad para evaluar la arquitectura de la época colonial y republicana (los períodos clásicos de importancia de mayor edad) (véase el Apéndice B) se compone de las siguientes categorías principales:

1. Información general: En esta sección se ofrece información sobre el propietario del inmueble, su ubicación, tipo de la propiedad (residencial, comercial, etc.), y el estado general de la propiedad.
2. Descripción física: El formulario documenta los elementos, materiales, patologías, condición detallada de la propiedad y sus valores (evaluación no numérica en esta etapa).
3. Documentación física: La información anterior se apoya con documentación física de la propiedad, incluyendo fotografías, dibujos (planos, cortes, elevaciones), y la información detallada sobre el entorno.
4. Evaluación de valores: Esta es la sección más importante del formulario en la que a los valores patrimoniales de la propiedad se les asignan valores numéricos basados en categorías como edad, importancia histórica y sociocultural, morfología, tipología (función), técnica (técnica de construcción), y la relación de la propiedad con su entorno urbano y natural.

LIMITACIONES DEL FORMULARIO PARA LA EVALUACIÓN DE LA ARQUITECTURA DEL SIGLO XX

El formulario de evaluación existente evalúa los edificios en función de su edad y su adhesión a las tipologías coloniales y republicanas tradicionales. Este es un obstáculo significativo para la evaluación de la arquitectura moderna, ya que esta arquitectura representa una ruptura con las tipologías tradicionales y no debe ser comparada con estas en una evaluación. Otro problema del formulario actual es que los valores de conservación tradicional que desalientan el cambio se están aplicando a una arquitectura que estaba destinada a adaptarse a los cambios. Los valores que se usan en el formulario existente no tienen la flexibilidad necesaria para permitir la evaluación precisa de edificios de otras épocas aparte de la colonial y republicana. Finalmente las categorías

no reflejan las metas deseadas para el futuro del CHQ. El formulario de evaluación debe ser también una herramienta para la planificación de los futuros cambios en el CHQ con la designación de un sistema flexible que guíe un cambio sostenible.

PROPUESTA DE UN NUEVO FORMULARIO PARA LA EVALUACIÓN DE LA ARQUITECTURA DEL SIGLO XX

La metodología propuesta evaluaría la importancia de una construcción basándose en su importancia en el período en que fue construida, vale decir dentro de su período de relevancia. El equipo aconseja al Municipio no utilizar una definición cronológica de los períodos sino un conjunto de nuevos períodos que reflejan la evolución del movimiento de la modernidad en el Ecuador y así ayudar a definir cuales edificios del CHQ tienen un significado basado en estos criterios. Un segundo componente de la metodología propuesta valora la contribución de un edificio a las capas históricas de construcción del CHQ. Estas capas históricas tienen un valor importante que se debe mantener y se alinean con los objetivos del futuro desarrollo del CHQ como una zona vibrante y habitable. El equipo propone un sistema flexible para la evaluación, que permite su uso continuo una vez que nuevos períodos de relevancia se desarrollen dentro de una categoría de edificación contemporánea y se anticipa a los cambios futuros en el formulario con la adición consciente de esta categoría. Otro cambio importante diferencia entre las alteraciones interiores y exteriores de una manera que no se reste valor a las alteraciones que se producen en el interior y permitan la introducción de nuevos usos. Finalmente, el nuevo formulario introduciría un valor asociativo para edificios cuya significación se da por su relación a una persona o acontecimientos importantes de Ecuador, este es un aspecto significativo que actualmente no se encuentra en el formulario.

TABLA 1.03 – Sistema de evaluación sugerido

IMPORTANCIA HISTÓRICA Y SOCIOCULTURAL	SI / NO	PUNTOS	MULTIPLICADOR	JUSTIFICACIÓN	TOTAL SECCIÓN
Demuestra nuevos valores sociales en la era moderna	Si / No		x3		
Simboliza modernidad o identidad global del Ecuador	Si / No		x3		
Hito Urbano	Si / No		x2		
Premios de Diseño	Si / No		x2		
Asociado con una persona o evento significativo	Si / No		x2		
Transmite claramente la intesión del diseño original	Si / No		x2		

Como se concluyó en investigaciones anteriores, tres períodos de importancia han sido identificados para la arquitectura del siglo XX y está claro que esta arquitectura introdujo un nuevo conjunto de valores que son exclusivos a las estructuras de esta época y su estilo de vida. Estos valores tienen que ser tomados en cuenta al evaluar la arquitectura del siglo XX para lo que se requiere diseñar un nuevo formulario de evaluación que que de forma objetiva incluya los valores de la época moderna en Ecuador. Basado en el período de relevancia el formulario propuesto permite evaluar los valores específicos observados en ese período en particular. Por lo tanto, la edad del edificio se utiliza para identificar los valores que este tiene la mayor probabilidad de exhibir y actúa como referencia de contexto para un edificio, en lugar de como una categoría de valor en sí mismo.

Los cambios que ha tenido un edificio se analizan en la última sección del formulario de evaluación propuesto. Las categorías se han revisado para encajar dentro del contexto de los tres períodos de relevancia identificados en el Ecuador. Las preguntas se han desarrollado para ser respondidas en un formato de “Sí” o “No” por un evaluador que esté familiarizado con los tres períodos de relevancia y las características que definen a cada período. El formato de “Sí” o “No” es adaptable y se puede cambiar, para adaptarse a las necesidades específicas del Municipio, a un sistema de evaluación numérica ponderado como el que está actualmente en uso. Cada respuesta “Sí” recibe un punto, excepto cuando se indique lo contrario. Una respuesta “No” recibe cero puntos. El sistema de puntos puede ser ponderado para corresponder a la puntuación actual, específicamente el total de 50 puntos actualmente en uso. Los multiplicadores pueden ser adaptados fácilmente si la evaluación pasa por una revisión adicional. Este sistema es sencillo para minimizar la variabilidad evaluación, pero lo suficientemente flexible para permitir su aplicación al patrimonio del siglo XX, y para permitir futuros ajustes en el formulario. Los resultados conducen a una categoría de protección del recurso histórico, así como una posibilidad de gestión de oportunidades de cambio. Este sistema actúa como un marco al cual, con la experiencia de la municipalidad, se lo puede ajustar y afinar para sus necesidades. Los cambios propuestos se presentan a continuación.

MORFOLOGÍA EXTERIOR					
Representa estilo arquitectónico	Si / No		x2		
¿Existen alteraciones mayores? Cualquier cambio en el exterior tiene un impacto negativo en la integridad del edificio	Si / No	Si -1	x1		
MORFOLOGÍA INTERIOR					
Representa estilo arquitectónico	Si / No		x2		
¿Existen alteraciones mayores? Cualquier cambio en el exterior NO tiene un impacto negativo en la integridad del edificio	Si / No		x1		
Existe alguna sustitución importante de los materiales originales	Si / No		x1		
TYPOLOGÍA Y FUNCIÓN					
Representa una tipología moderna para su período	Si / No		x3		
Se puede identificar su tipología original	Si / No		x2		
Se conserva el uso original	Si / No		x3		
Nuevo uso compatible	Si / No		x2		
Nuevo uso no compatible	Si / No	Si -1	x2		
TECNOLOGÍA Y CONSTRUCCIÓN					
Usa nuevos materiales modernos	Si / No		x2		
Usa materiales disponibles localmente	Si / No		x2		
Mezcla materiales y técnicas de construcción tradicionales con nuevas	Si / No		x2		
El material represental una nueva tecnología de construcción	Si / No		x1		
Representa una adaptación local del Modernismo	Si / No		x3		
La arquitectura representa diseño moderno Ecuatoriano	Si / No		x2		
La arquitectura representa un cambio de la sociedad hacia el Modernismo	Si / No		x2		
ENTORNO NATURAL					
Contribuye estéticamente a las capas de la ciudad	Si / No		x2		
Mantiene la fachada continua	Si / No		x2		
Mantiene las vistas históricas elevadas del paisaje urbano	Si / No		x2		
El edificio sobresale en su cuadra	Si / No		x1		
El edificio responde a su entorno natural	Si / No		x1		

TABLA 1.04 – Sistema de clasificación sugerido

NIVEL DE PROTECCIÓN	RANGO PUNTUACIÓN	DECISIÓN DE GESTIÓN / OPORTUNIDADES
Protegido	(33-50)	Regulaciones
Parcialmente Protegido	(19-32)	Rehabilitación Adaptativa / Adiciones
No Contribuyente	(01-18)	Demolición / Nueva Construcción

Fuente: Elaboración del Autor

Después de la evaluación, los puntos totales de cada sección se combinan para dar una de las tres clasificaciones a cada sitio: protección completa, protección parcial, o no contribuyendo. Las dos clasificaciones más altas representan estructuras contribuyentes. Estas clasificaciones se convierten en la base para la gestión del cambio. Los edificios con protección completa pueden aceptar intervenciones menores para asegurar el uso continuo o nuevo, pero las intervenciones en ellos requieren una mayor supervisión para verificar que el carácter y la forma del edificio no tendrán cambios inapropiados. La protección parcial definirá las características importantes que definen el carácter del edificio a fin de protegerlas, permitiendo al mismo tiempo cambios para atraer nuevos usos. Los edificios no contribuyentes pueden aceptar transformaciones mayores, o son aptos para la demolición y posteriormente nueva construcción. Para las evaluaciones futuras, se sugiere agregar categorías adicionales para permitir intervenciones más matizadas en el CHQ. Generalmente se utiliza cinco niveles generales de conservación (Rojas 2015), esto permite una mayor especificidad para cada categoría, definiendo las intervenciones permitidas más claramente.

Este nuevo sistema de evaluación permite preservar las características propias de la arquitectura del siglo XX y que reflejan los ideales de este movimiento se conserven reteniendo su capacidad de adaptación. La evaluación es la herramienta básica para la gestión que ayudará a definir las decisiones de gestión del CHQ para que su desarrollo futuro sea claro y justificable. La evaluación debe ser accesible al público en general como una herramienta informativa que incluya a más interesados en el proceso de protección de los recursos históricos – haciendo al público más responsable del proceso. Incluido en el Apéndice B se encuentra el análisis detallado de algunos edificios del CHQ de cada uno de los períodos de importancia. El sistema de evaluación es un primer paso importante y la base para las decisiones de gestión y crecimiento en el CHQ.

GESTIONANDO LA CONSERVACIÓN, EL CRECIMIENTO Y EL DESARROLLO

REALINEANDO LA GESTIÓN, EXPANDIENDO LA PARTICIPACIÓN

El crecimiento y el desarrollo sostenible en el CHQ requiere la aclaración de los roles de gestión y la inclusión de más actores y partes interesadas en todo el proceso. Hoy en día, la gestión del CHQ incluye una pequeña lista de actores interesados y sus funciones no están claramente definidas. El escaso número de actores involucrados significa repartir muchas responsabilidades entre muy pocos actores, limitando los recursos que fluyen al área patrimonial y el potencial de crecimiento del CHQ. Este enfoque no permite que se dé una preservación y la regeneración sostenible.

Los principales actores involucrados, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y el Gobierno Nacional de la República del Ecuador, tienen el poder y la responsabilidad de implementar el cambio en el CHQ. Estas entidades han mostrado interés en hacer la zona más habitable emprendiendo diversas incitativas para mejorar el espacio público, y estimulando el desarrollo económico pero a través de una gestión poco coordinada del crecimiento y desarrollo futuro de la zona. El CHQ requiere de un Plan de Gestión claramente delineado que defina claramente las funciones y responsabilidades de las diferentes entidades públicas y actores privados, y los proyectos se pueden desarrollar para lograr objetivos específicos, definidos por un exhaustivo proceso de evaluación. Sin un plan integral con una visión coherente para el CHQ, los recientes cambios en la política, tanto a nivel nacional y municipal parecen haber dado pie a regulaciones paralelas y a veces conflictivas. Aunque algunas intervenciones recientes de las entidades gubernamentales han demostrado ser eficaces, el proceso de gobernabilidad no es ni eficiente ni sostenible en relación con un desarrollo progresivo.

La gestión del CHQ se puede dividir en los siguientes pasos:
 Paso 1: El proceso de evaluación del valor patrimonial y las necesidades de conservación
 Paso 2: Regulación de Conservación, crecimiento y desarrollo
 Paso 3: Gestión de Conservación y Desarrollo
 Paso 4: La planificación para el crecimiento y desarrollo futuro

En cada paso del proceso de gestión, el alcance es mayor, y el número de los posibles interesados en aportar al desarrollo del CHQ aumenta. Por esta razón, una estrategia para la gestión de la regeneración del CHQ debe ser definida con claridad. El papel de quien gestiona debe ser designado para cada paso, los actores primarios identificados y sus funciones y responsabilidades claramente definidas. Los actores secundarios también deben ser considerados para cada fase, ya que pueden servir como recursos potenciales o actores a ser consultados. El propósito y las limitaciones de su participación deben ser comunicados claramente. Este proceso se debe aplicar a los edificios y espacios públicos de todas las épocas, sin embargo, es crítico en el contexto de la arquitectura del siglo XX. El sistema propuesto permitirá un proceso de evaluación consistente y una reutilización de sitios estratégicos en beneficio de toda la ciudad. La inclusión de un mayor número de partes interesadas permite la apropiación y aportación de todas las partes interesadas.

PASO 1: EL PROCESO DE EVALUACIÓN

Gestión: Administración Local

Partes Interesadas Primarias: Académicos y Profesionales designados (Historiadores, Arquitectos, Arqueólogos, etc.)

Partes Interesadas Secundarias: Instituciones, Propietarios, Comunidad Local

El proceso de evaluación es uno de los primeros pasos en la

elaboración de un plan estratégico para el Centro Histórico de Quito. El proceso de evaluación sugerido anteriormente clasifica metodológicamente a los edificios existentes y los evalúa de forma individual de acuerdo a la metodología predeterminada. El resultado final es un inventario detallado de las estructuras existentes, ordenados según su nivel de importancia. La actual estructura de gestión del proceso de evaluación en el CHQ se encuentra bien organizada y sus funciones están claramente definidas, se sugiere cambios mínimos.

PASO 2: REGULANDO LA CONSERVACIÓN, CRECIMIENTO Y DESARROLLO

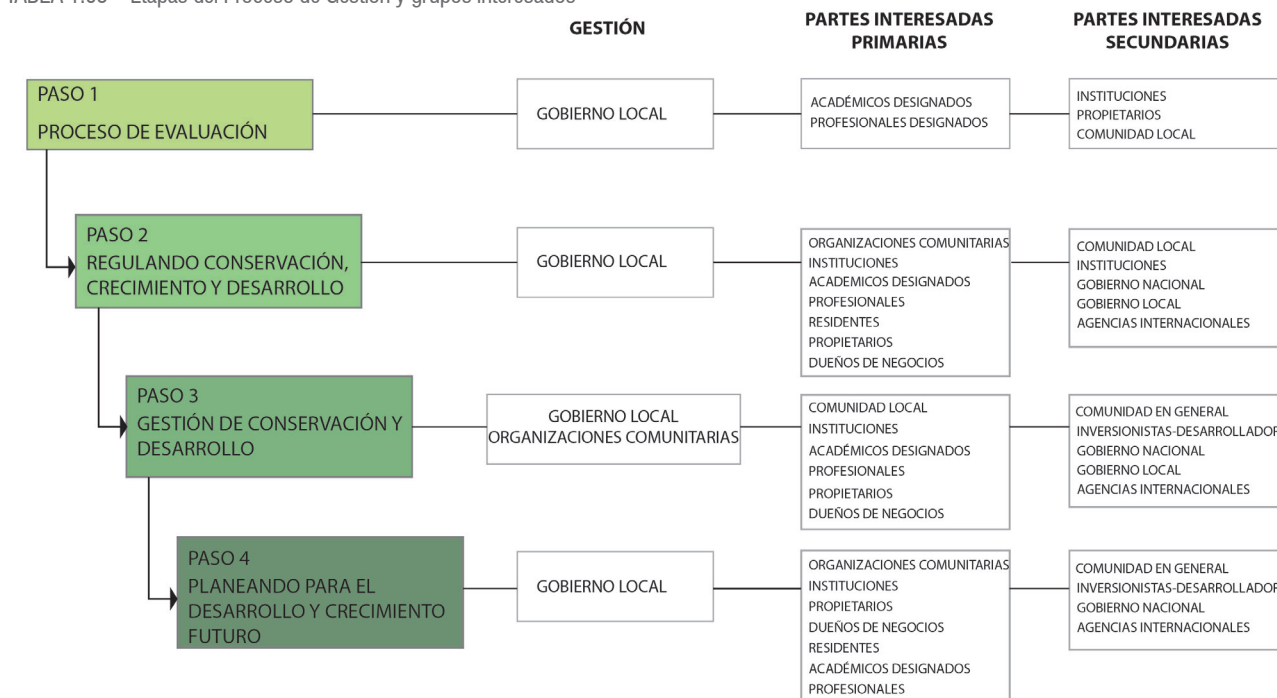
Gestión: Gobierno Local

Partes Interesadas Primarias: Organizaciones de la Comunidad, Instituciones, Académicos y Profesionales (Planificadores, Historiadores de Arquitectura, Arqueólogos, etc.), Propietarios, Dueños de Negocios, Residentes

Partes Interesadas Secundarias: Comunidad Local, Instituciones, Gobierno Nacional, Gobierno Local, Inversionistas/ Desarrolladores, Agencias Internacionales (UNESCO)

Las regulaciones para la conservación y el desarrollo se basan en el sistema de clasificación establecido en el proceso de evaluación el cual, por el momento, consiste de tres grandes categorías. El municipio debe establecer normas para el desarrollo basado en el uso del suelo y zonificación establecidas en el Plan Maestro Estratégico. La zonificación del CHQ en particular debe tener en cuenta tanto las necesidades de los ciudadanos, así como las necesidades del mercado de la ciudad, por lo que las organizaciones locales de la comunidad son una importante parte interesada primaria. El municipio debe establecer regulaciones para nuevos desarrollos, descrito en mayor detalle más adelante en este documento.

TABLA 1.05 – Etapas del Proceso de Gestión y grupos interesados



Fuente: Elaboración Autor

PASO 3: GESTIÓN DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO

Gestión: Administración Local, Organizaciones de la Comunidad

Partes Interesadas Primarias: Comunidad residente local, Instituciones, Académicos y Profesionales (Planificadores, Historiadores de Arquitectura, Arqueólogos, etc.), Propietarios, Dueños de Negocios

Partes Interesadas Secundarias: La comunidad en general, Inversionistas/desarrolladores, Gobierno Nacional, Gobierno Local, Agencias Internacionales (UNESCO)

La gestión de conservación y el desarrollo se refiere a la gestión estratégica del cambio a nivel local. Cuando las regulaciones son insuficientes para gestionar el cambio, las *directrices de diseño* pueden “guiar” el tipo de cambio que se desea como resultado del proceso de conservación y el desarrollo. Las directrices de diseño permiten un grado de interpretación, que se adapta a las características específicas de una calle, manzana o barrio y, por tanto, deben ser específicas al lugar y manejadas a estas escalas más pequeñas. Aquí es donde las entidades de gestión de la comunidad antes mencionadas, como los Distritos Históricos, o Distritos de Servicios Especializados (por ejemplo Distritos de Mejoramiento Comercial) pueden activarse para llevar a cabo estas funciones y responsabilidades, trabajando de cerca con el gobierno local. Ejemplos de este proceso se discuten en los estudios de casos introducidos anteriormente, los Estados Unidos y el Reino Unido utilizan estructuras de gestión similares.

PASO 4: PLANIFICANDO PARA EL CRECIMIENTO FUTURO Y EL DESARROLLO

Gestión: Gobierno Local

Partes Interesadas Primarias: Organizaciones de la Comunidad Local, Instituciones, Propietarios, Dueños de Negocios, Residentes, Académicos y Profesionales (Panificadores, Historiadores Arquitectónicos, Arqueólogos, etc.)

Partes Interesadas Secundarias: Inversionistas / Desarrolladores, Gobierno Nacional, Agencias Internacionales (UNESCO), Comunidad en General

La implementación del cambio en el CHQ no sólo afecta el crecimiento y desarrollo futuro dentro del núcleo, sino también a los barrios de los alrededores y a toda la ciudad de Quito. Por esta razón, el Distrito Metropolitano de Quito debería asumir el liderazgo de la gestión en un proceso de planificación que incluye todas las demás partes interesadas primarias y crear un plan para guiar el tipo de desarrollo que se producirá en el CHQ, el cual debe estar alineado con una visión compartida para el futuro del CHQ. Al guiar el trabajo futuro dentro del CHQ y los barrios circundantes, una visión cohesiva debe ser creada, compartida y comprendida por todos los agentes y actores involucrados.

REGULACIONES Y DIRECTRICES DE DISEÑO PARA LA REHABILITACIÓN ADAPTATIVA

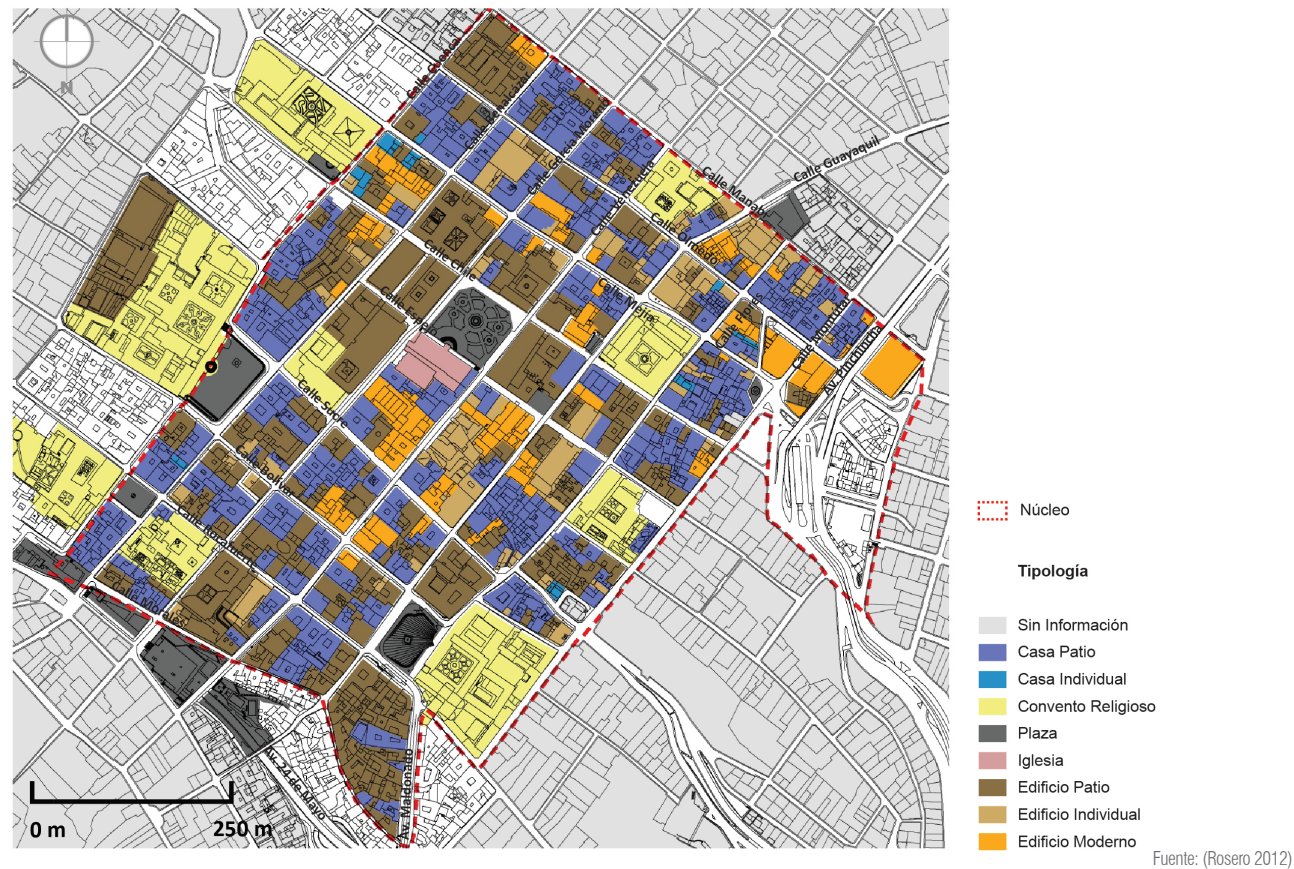
2



INTRODUCCIÓN

El Centro Histórico de Quito puede beneficiarse de la rehabilitación adaptativa de la cantidad de arquitectura del siglo XX que no se encuentra en uso actualmente. La reutilización adaptativa de este acervo de edificios tiene la capacidad de revitalizar las estructuras existentes o añadir nuevos espacios que aporten al paisaje urbano. La reutilización adaptativa ofrece una opción viable para reactivar los edificios actualmente abandonados que no se encuentran contribuyendo a la relevancia del núcleo, mediante la introducción de nuevos usos que no sólo atraerán más habitantes permanentes al centro histórico, pero también añadirán otra capa al patrimonio arquitectónico y urbano del CHQ. Hay muchas herramientas que pueden utilizarse para fomentar la reutilización adaptativa del tejido histórico con el fin de crear una ciudad más activa y vibrante. Algunas herramientas pueden apuntar por la revitalización de zonas mediante la creación de comunidades que mantengan el área activa y fortaleciendo las conexiones y valores sociales que ellos estiman; otras herramientas se abocan a regular y el desarrollo de un área para mantener el carácter que le da su valor e importancia cultural. No todas las herramientas son aplicables en todos los proyectos, la existencia de un conjunto de herramientas de incentivos y regulaciones pueden permitir una variedad de soluciones que responden a diferentes desafíos y oportunidades.

FIGURA 2.01 - Tipología residencial en el Centro Histórico de Quito



Fuente: (Rosero 2012)

ESTUDIO DE MERCADO DEL CHQ & ZONA DE TRANSICIÓN

Como se ha mencionado previamente, la reutilización adaptativa puede atraer nuevos usos en el Centro Histórico de Quito y a su vez, atraer nuevos habitantes al hacer del centro un lugar más habitable. La introducción de nuevos usos sin embargo tiene que responder a las exigencias del mercado actual, así como los objetivos descritos en el plan para el Centro Histórico para poder ser aplicado exitosamente.

INCREMENTO DEL USO RESIDENCIAL - ALQUILER DE APARTAMENTOS

Una gran parte de la población que actualmente vive en el extremo sur de la ciudad viaja a través del CHQ hacia el norte donde se encuentran la mayoría de puestos de trabajo y establecimientos educativos. El Centro Histórico puede capturar este mercado mediante la atracción de estudiantes y jóvenes profesionales que tienen flexibilidad de localización y se pueden beneficiar de vivir en el centro.

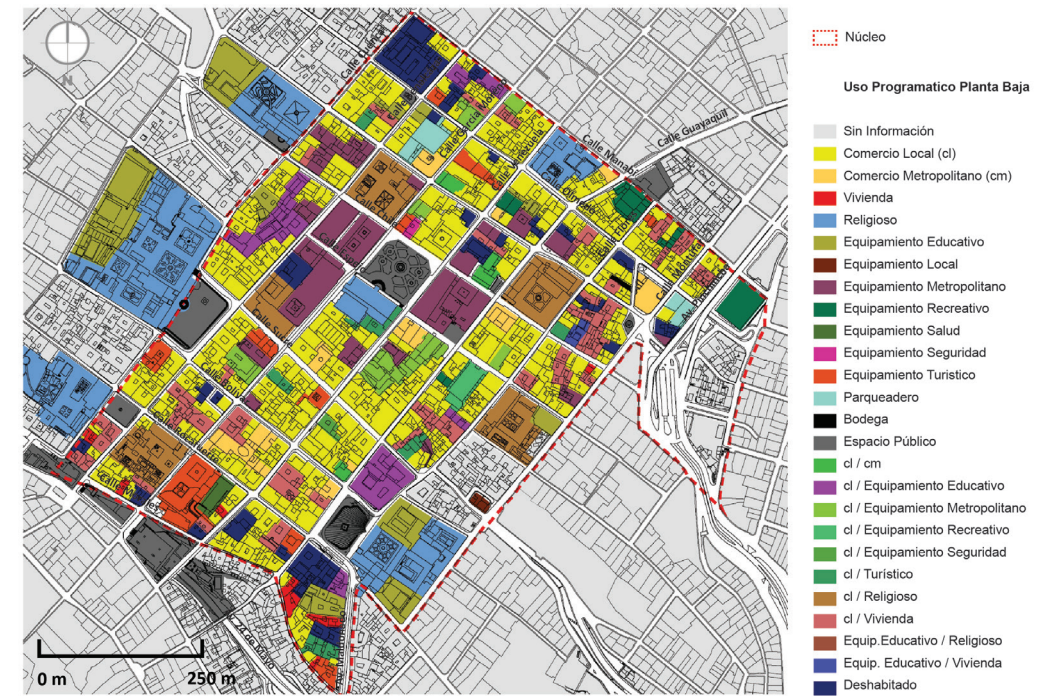
DIVERSIFICACIÓN DEL COMERCIO

El Centro Histórico de Quito tiene un gran volumen de transeúntes durante el día; sin embargo, este volumen se reduce drásticamente después de las horas de trabajo. Además de nuevos residentes, la diversificación de actividades comerciales potencialmente podría alentar a locales y turistas a pasar más horas en el centro. A pesar de ser un espacio de recreación, la plaza Las Conceptas es un buen ejemplo de un espacio que ha promovido a la actividad después de la jornada de trabajo en el CHQ, la inclusión de un espacio de comercio en la plaza ha colaborado con este objetivo.

INTRODUCCIÓN DE NUEVOS TIPOS DE HOTELES

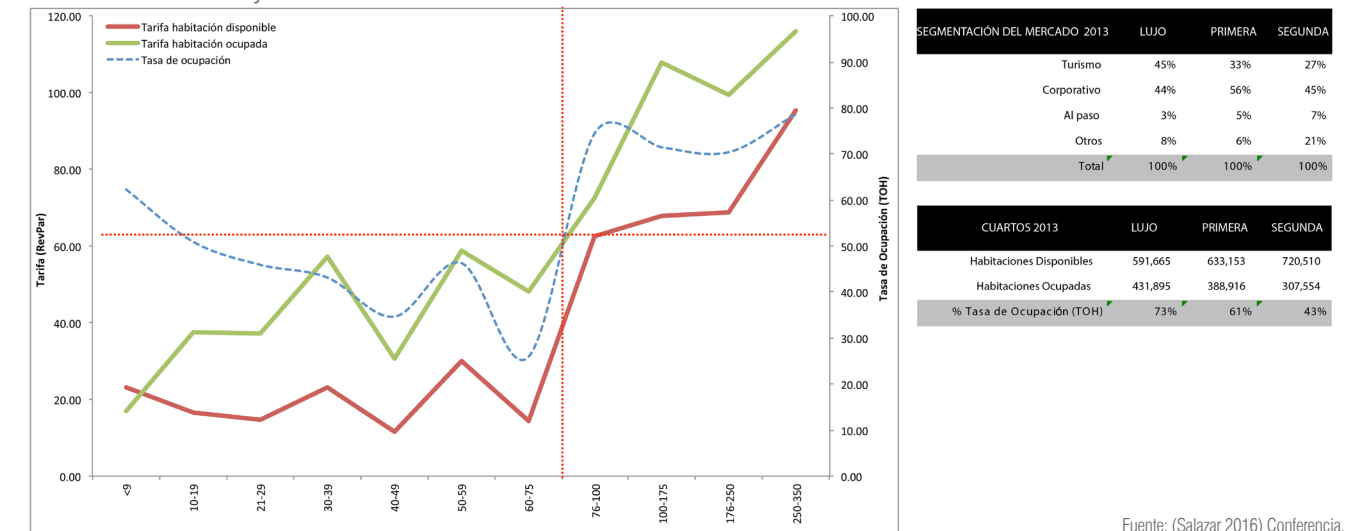
Aunque existe interés por promover la instalación de hoteles de cinco estrellas en el Centro Histórico la información disponible indica, sin embargo, un crecimiento de turistas jóvenes en busca de experiencias rústicas o de aventura. Si se desea un aumento en los alojamientos turísticos, el centro se beneficiaría de la introducción de nuevos tipos de hoteles en los que se pueda mejor atender a este tipo de turistas. La diversificación de las opciones de alojamiento impulsarían la economía del turismo, permitiendo pequeños hoteles locales competir con los grandes hoteles corporativos.

FIGURA 2.02 – Uso de suelo en planta baja actual en el Centro Histórico de Quito



Fuente: (Rosero 2012)

FIGURA 2.03 - El turismo y su condición exclusiva



Fuente: (Salazar 2016) Conferencia.

VIVIENDA DISPERSA PARA GRUPOS DE BAJO INGRESO

La Figura 2.04 muestra el desequilibrio actual en la distribución de la población residente del CHQ según sus niveles de ingreso. Es necesario promover una mayor diversidad en la comunidad residente de modo que los barrios tengan una mezcla de residentes de distintos ingresos ofreciendo viviendas accesibles a los miembros de menores ingresos de la sociedad, mitigando la oposición a la construcción de vivienda de bajo costo que hay en algunos barrios. Comunidades de ingresos mixtos muestran mayor vitalidad de barrio, mejor calidad de vida, menor delincuencia y mejores bienes y servicios públicos.

ESPACIOS ABIERTOS Y ÁREAS VERDES INNOVADORES

La implementación de espacios públicos abiertos, que es clave para atraer nuevos residentes ya se ha iniciado en el CHQ. La demolición de edificios existentes para crear estos espacios abiertos no fue bien recibida por el público en un primer momento ya que se modificó el damero tradicional de la ciudad. Sin embargo, las personas han estado utilizando activamente la plaza de Las Conceptas lo que ha incentivado nuevos proyectos de espacios abiertos públicos. La ciudad también ha experimentado con jardines verticales, y se considera la expansión de estos espacios en con la creación de cubiertas verdes.

FIGURA 2.04 - Distribución de residencias por ingreso en el CHQ, A representa residencias de ingresos altos, E residencias de ingresos bajos

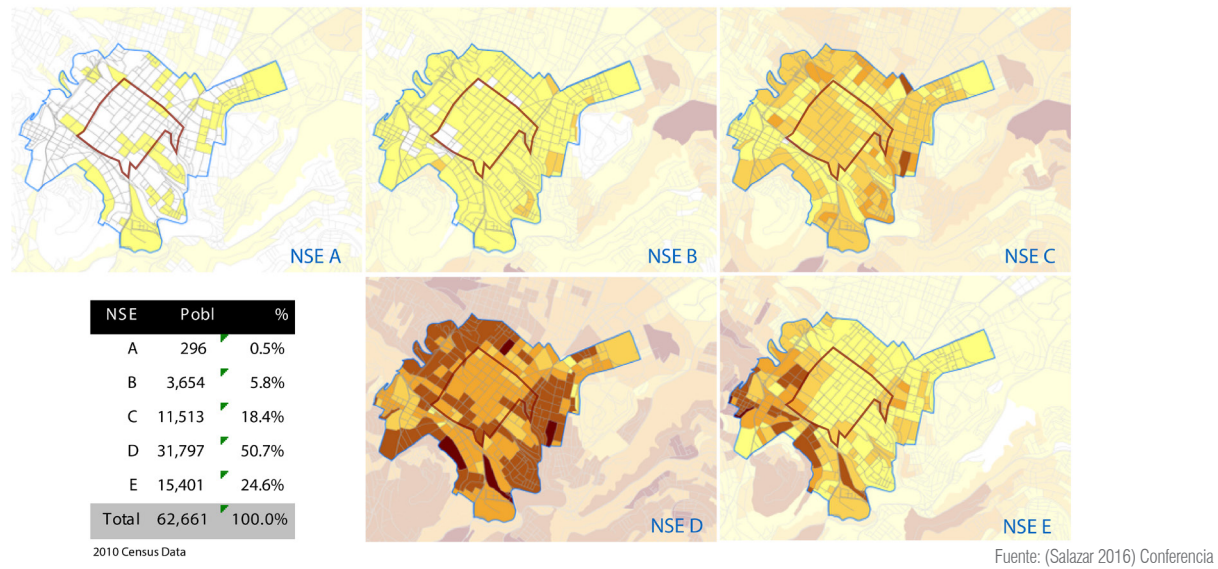
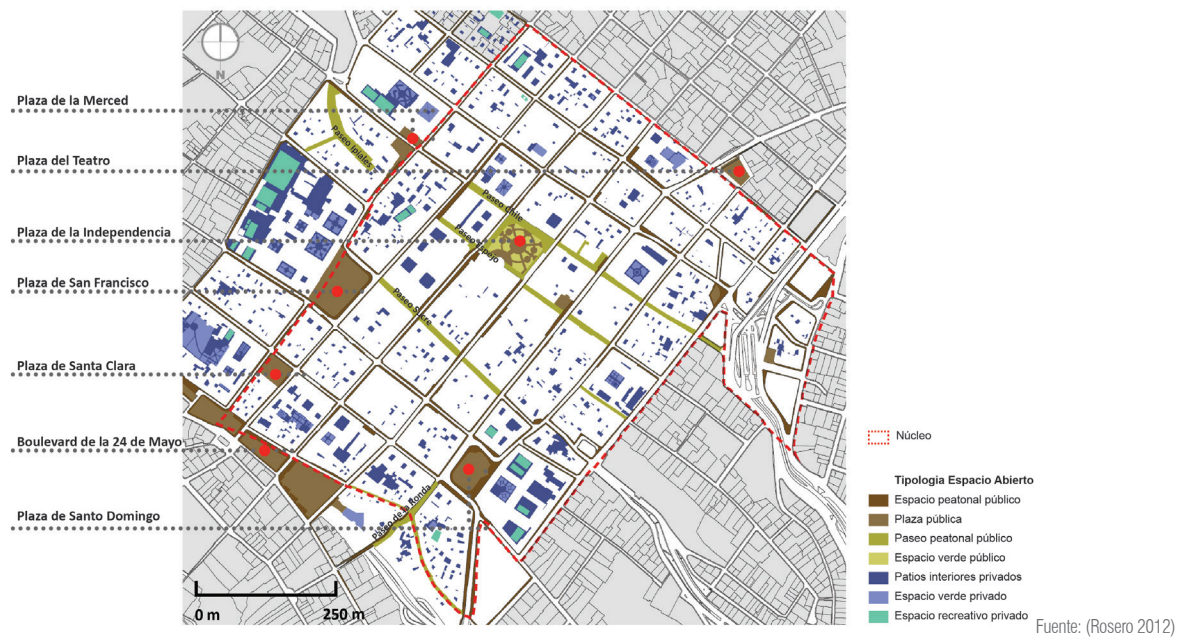


FIGURA 2.05 - Tipología espacios abiertos públicos y privados



INCENTIVOS Y REGULACIONES EXISTENTES

Las regulaciones existentes en el Centro Histórico de Quito controlan estrictamente todo tipo de cambio. Debido a estas restricciones, el desarrollo del CHQ se encuentra actualmente estancado. El proceso de aprobación de proyectos y los reglamentos no dan cabida a muchos cambios e innovación en el CHQ y están desalentando la inversión privada en la zona. Algunas de estas regulaciones son:

- Gran cantidad de estudios y documentación previa necesaria para la aprobación de proyectos
- Restricciones de volumen a construir y ocupación del suelo de los lotes
- Restricciones tipológicas y en el uso de materiales
- Restricciones de uso, mantenimiento regulado por la municipalidad, y penalización para las propiedades sin mantenimiento

A las restricciones impuestas por las normas de la ordenanza 260 se unen los problemas de gestión mencionados y a las condiciones de mercado todos factores que desvían la inversión privada a otras zonas de la ciudad, especialmente hacia el norte. Las principales aspectos problemáticos incluyen:

- Proceso de aprobación largo y complicado
- Mal estado de los activos inmobiliarios, cuya rehabilitación muchas veces requiere mayores inversiones que la nueva construcción
- Base de clientes limitada; conformada principalmente por turistas y residentes de bajos ingresos

Para hacer frente a la falta de inversión el municipio ha desarrollado varios incentivos económicos y programas que benefician a las personas que rehabilitan, restauran o llevan a cabo cualquier tipo de trabajo de conservación y mantenimiento de un activo dentro del centro histórico. Éstos incluyen:

- Reducción del impuesto a la renta del inversionista durante 5 años (la reducción varía en función del monto de la inversión)
- Exoneración del impuesto predial durante 5 años
- Exoneración del Impuesto de Transferencia de Dominio (1% del precio de venta)
- Asistencia jurídica gratuita para los conflictos de propiedad
- Promoción de la Inversión Privada, iniciativas para las actividades económicas y comerciales dispondrán de créditos y asistencia por parte de la municipalidad

Otros incentivos que se han desarrollado para atraer y mantener el uso residencial en el centro histórico incluyen:

- Programa de recuperación de la imagen urbana – Programa Quinta Fachada; el municipio asumirá hasta el 50% del costo de la reparación y pintura de fachadas y tejados

- Préstamo temporal de reparación para compensar la pérdida de renta durante la reparación de una propiedad
- Publicidad gratuita para el alquiler y venta de propiedades residenciales
- Tarifas especiales durante la noche para los residentes en los parqueaderos municipales del CHQ (50% de descuento = 45 centavos de dólar por hora / US\$ 5 . 4 0 por noche / US\$ 162 por mes).

A pesar de los incentivos y programas que han estado en vigor durante varios años, la inversión en el centro histórico no ha alcanzado los resultados deseados tanto por el MIDUVI como por el Municipio de Quito. Los incentivos no están dirigidos a un objetivo específico, o no responden a metas establecidas en un plan maestro del centro histórico. Los incentivos fiscales que están destinados a ser los conductores para fomentar la inversión no han funcionado de la manera deseada ya que los impuestos a la propiedades en Quito no son los suficientemente altos como para ser un incentivo sustancial (el promedio de impuestos de propiedad en Quito es de US\$ 72 por año). Es por esto que los beneficios económicos no compensan los menores ingresos y la mayor inversión que implica un proyecto en centro histórico, además de esto los programas existentes están más enfocados en la mejorar de la imagen urbana que en las condiciones de vida y necesidades de la población.

INCENTIVOS PROPUESTOS PARA ESTIMULAR LA REHABILITACIÓN ADAPTIVA EN EL CHQ

Después de una investigación sobre las estrategias internacionales para fomentar la reutilización adaptativa, se desarrolló una lista de potenciales herramientas que se pueden aplicar en el centro histórico de Quito. Estas herramientas se pueden utilizar en conjunción con las normas e incentivos existentes, o por separado si fuera necesario.

HERRAMIENTAS DE DISTRITO

Distritos Históricos

Basado en el estudio de los distritos históricos en los Estados Unidos y Canadá, el equipo propone los distritos históricos como una herramienta importante para ser utilizada en zonas con una baja tolerancia para el cambio. El centro histórico de Quito tiene la mayor cantidad de tejido urbano significativo por lo que requiere la supervisión continua y respuestas efectivas para garantizar que los cambios sean beneficiosos para el barrio sin restar a los valores históricos de la zona. Las directrices de diseño creadas deben responder a las condiciones específicas del distrito⁵.

5. Para más información en Distritos Históricos ver: <http://www.lhdct.org>.

Distritos Superpuestos

Esta herramienta de zonificación identifica un área muy específica, y a menudo pequeña, que debe tener diferente zonificación por razones específicas. Por ejemplo, el área alrededor de un espacio abierto importante puede tener una restricción de altura inferior para evitar sombras, o interrumpir vistas importantes. Estos sólo deben usarse en áreas de gran significado patrimonial, ya que requieren regulaciones estrictas que son muy específicas para una pequeña área geográfica⁶.

Distritos Barrio de Conservación

Al igual que los distritos históricos, los distritos barrios de conservación se utilizan en América del Norte en áreas que tienen características únicas, pero que tienen una mayor tolerancia para el cambio y la divergencia que los distritos históricos. Es crítico mantener los barrios que rodean el centro histórico, ya que son parte del contexto y proporcionan protección para el CHQ, sin embargo, las características físicas y demográficas de estas zonas son diferentes a las del núcleo central, y las herramientas utilizadas deben reflejar esto. Las mismas herramientas no deben utilizarse en todos los barrios ya que el contexto de cada uno es único. Las herramientas de distrito permiten respuestas específicas a diferentes condiciones geográficas.

Los distritos de barrio de conservación se basan en el plan específico del barrio basado en recomendaciones del departamento de planificación y aportes de la comunidad. Las características particulares del barrio estarán protegidas, pero existe una mayor tolerancia para las alteraciones que en los distritos históricos tradicionales. Se pone énfasis en regular características como el uso del suelo, la masa y *escala* de las edificaciones en tanto que en otras características de diseño de detalle se permite más flexibilidad lo crea una mayor diversidad en las nuevas construcciones, pero compatibilidad con las existentes⁷.

INCENTIVOS FINANCIEROS

Créditos Fiscales

Los créditos fiscales se pueden aplicar de varias maneras. En Quito, el crédito tiene el potencial de estar basado en el nivel de protección que el proyecto garantiza. Esto disminuye la brecha financiera entre la nueva construcción y la reutilización, lo que fomenta una mayor inversión en las áreas protegidas. En tanto los impuestos a la propiedad en Quito sean bajos, los créditos fiscales también pueden aplicarse al pago de impuestos a la renta, u otros impuestos que pueden fomentar la reutilización. Aunque estos se utilizan

actualmente en Quito, deben estar mejor integrados con otras herramientas, y responder a las necesidades de la demografía que se desea atraer.

Subsidios

Basándonos en la demanda del mercado se han identificado varios posibles nuevos usos y tipologías de edificios. La ciudad puede establecer un programa de subsidios para animar a los desarrolladores a invertir en propiedades que el gobierno posee pero no ha desarrollado. Esto reduce el riesgo del promotor privado, que con un menor compromiso financiero, puede emprender en proyectos estratégicos e importantes de reutilización o reconstrucción. A cambio de cumplir con los objetivos públicos para el centro histórico los desarrolladores pueden recibir subsidios a la inversión en materiales o mano de obra.⁸

INCENTIVOS Y HERRAMIENTAS COMUNITARIAS

Información y Educación

Talleres y publicaciones de libre acceso por parte de entidades públicas o privadas sin fines de lucro pueden tener un efecto importante en el conocimiento e interés de la comunidad por sus recursos patrimoniales y su futuro. El suministro de información técnica sobre las mejores prácticas para el mantenimiento de edificios históricos puede ayudar a los propietarios a mejor mantener sus propiedades como hemos observado desde el precedente establecido por informes técnicos tales como 'Construyendo en Contexto' del Reino Unido. La organización de visitas educativas sobre el tejido histórico urbano contribuye a aumentar la conciencia y el valor percibido de los bienes (Algje y Asby 2005). Esto es especialmente importante para la arquitectura del siglo 20, que por lo general no es valorada por el público. Estas excursiones dirigidas permiten mostrar el valor que estos edificios tienen. Además, la información sobre el valor patrimonial de los edificios y los futuros proyectos ofrece una oportunidad para que los ciudadanos afectados puedan proporcionar sus opiniones y conocimientos.

Asociaciones de Barrios o Manzanas

La formación de grupos organizados de la comunidad con interés en su barrio ofrece una oportunidad estructurada para discutir los cambios y problemas de los barrios. Al nivel de manzana estas asociaciones pueden dar lugar a nuevas estructuras

6. Para más información en distritos superpuestos ver: <http://citrust.org/citrust/page/historic-overlay-zoning>.

7. Para más información en distritos barrios de conservación ver: <http://www.preservationnation.org/information-center/law-and-policy/legal-references/preservation-law-101/references/Conservation-District-Programs.pdf>.

8. Para más información en subsidios ver: <https://www.nationaltrustcanada.ca/is-sues-campaigns/financial-incentives/provincial/grants>.

de gestión de los espacios compartidos; tales como espacios abiertos en el interior de los bloques, o un intercambio de trabajo y conocimientos para mejorar su cuadra o calle. Esto también proporciona un foro para mejorar la comunicación entre los actores y abren la oportunidad para que el gobierno o los desarrolladores se comprometan con el vecindario y discutir sobre el futuro de un lugar. Los residentes y dueños de negocios tienen así una voz y un medio en el que puedan participar activamente en los cambios de su barrio.

Esta herramienta también puede proporcionar la base para un futuro cambio en la gestión del CHQ. Por ejemplo, el taller en Quito del año 2014 de la Universidad de Pensilvania propuso gestionar las propiedades de las manzanas en una forma horizontal en lugar de la gestión tradicional vertical por predio que existe en el CHQ. Este cambio presenta varias dificultades, pero una fuerte asociación de la comunidad puede contribuir a resolver varias de ellas e implementar una mejor estructura de gestión. Además la administración y el mantenimiento de espacios privados compartidos, como interiores de manzana, pueden ser tratados a través de estas asociaciones.

HERRAMIENTAS DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD

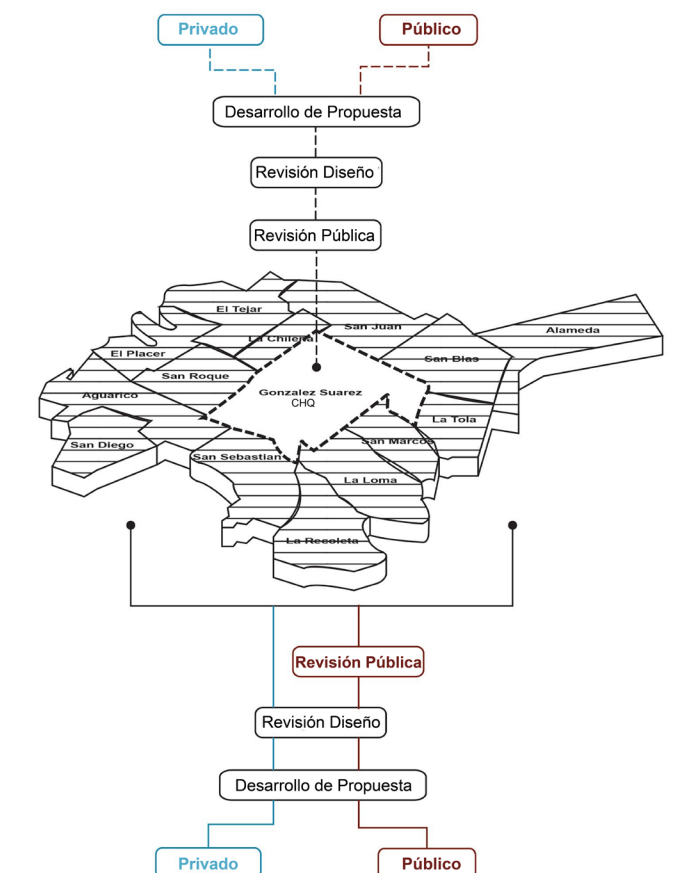
Poder de Expropiación

América del Norte, el Reino Unido, y Australia utilizan este tipo de herramienta sobre el derecho de propiedad; la apropiación estatal de tierra privada en caso que se demuestre la necesidad y el beneficio público de hacerlo. En Quito existen muchos propietarios ausentes o propiedades que se encuentran en disputa. En el caso de una propiedad en desuso y con múltiples propietarios, después de un período de tiempo determinado para recibir reclamos, la propiedad pasaría a manos del gobierno para ser subastada o colocada en un banco de tierra para su reutilización con inversión privada. El proceso de valuación de la propiedad tiene que ser coherente y transparente para asegurar que los propietarios sean compensados legalmente. Después de este proceso, tiene que haber un período de tiempo para permitir reclamos legítimos sobre el valor de la venta. Esta herramienta permite la reutilización de propiedades que se encuentran en el limbo debido a conflictos sobre su propiedad. Si bien esto puede ser una herramienta poderosa, en la actualidad hay muchas oportunidades para el desarrollo en el centro histórico. A medida que la presión de desarrollo crece, el dominio eminente se puede utilizar para crear oportunidades de reutilización, pero sería más eficaz si hay un uso beneficioso identificado para el futuro de la propiedad

GESTIÓN DE LA REHABILITACIÓN ADAPTATIVA EN QUITO

Como se señaló anteriormente, se requiere una realineación del proceso de gestión para que el desarrollo del CHQ sea más fluido. Después de observar que varios precedentes, el equipo identificó las mejores prácticas, y elaboró una propuestas combinando elementos de diversos enfoques para crear un sistema de gestión que creemos será apropiado para trabajar en el CHQ. En el pasado reciente, los principales proyectos de conservación en el CHQ han sido desarrollados gracias a la inversión pública, tanto a municipal como nacional. Dada la actual falta de inversión privada y el gran inventario de propiedades vacantes del siglo 20 de propiedad del gobierno en el CHQ, hay una gran oportunidad para que éste retome la iniciativa y facilitar la ejecución nuevos tipos de proyectos de rehabilitación mostrando el camino a los promotores privados. Estas oportunidades de desarrollo puede ser capitalizadas exclusivamente por el gobierno, o por asociaciones público-privadas, donde el gobierno asume una parte del riesgo alentando así a los inversores privados involucrados, que a su vez aliviaran la carga financiera y las responsabilidades de gestión de la propiedad. Este tipo de inversión es una forma efectiva para promover el desarrollo sostenible e incentivar la inversión privada.

FIGURA 2.06 - Estructura de gestión del proceso de ejecución



Fuente: Elaboración Autor

Para dar paso a estas inversiones, el Municipio debe primeramente realinear el proceso de gestión. El número de actores involucrados en el proceso necesita expandirse; incluyendo representantes más diversos en la Comisión del Patrimonio tanto en proceso de revisión del diseño como en las reuniones públicas. La figura 2.06 muestra la estructura propuesta del proceso de aprobación para cualquier tipo de proyecto de desarrollo en el CHQ y los barrios que lo rodean en la zona de amortiguación.

En la parte superior del diagrama se muestra el proceso para cualquier propuesta de desarrollo en el núcleo del CHQ. Ya sean privados o públicos, todas las propuestas se someten a una primera revisión del diseño. También se incluye una revisión pública donde la comunidad local, residentes, propietarios de negocios, y propietarios de viviendas son invitados a formular observaciones sobre los proyectos. A pesar de que muchas personas se mueven a través del CHQ, en la actualidad hay pocos residentes; sin embargo, debido a que su importancia es nacional, mantuvimos un proceso para revisar todos los proyectos importantes, públicos o privados.

El proceso es diferente para los proyectos en las zonas de amortiguación del CHQ. En la parte inferior del diagrama se muestra como las propuestas de desarrollo seguirán diferentes procesos de evaluación basados en la ubicación, tipo de inversión, y el tamaño de la inversión. Sugerimos que todas las propuestas, tanto públicas como privadas deben someterse al proceso de revisión del diseño. Para cualquier proyecto financiado públicamente, recomendamos que, como mínimo se lleve a cabo un proceso de revisión pública, de tal manera la comunidad local tenga una voz sobre el desarrollo que se produce en sus barrios, en especial con el uso de fondos públicos. Para que el proceso sea más accesible a los inversionistas privados, sus proyectos no requerirán el proceso de revisión pública.

La cuestión sobre quién debe ser partícipe de los procesos de revisión es siempre difícil de responder. El análisis de precedentes indica que hay varias opciones. El proceso de gestión sugerido se basa en el uso de los distritos históricos y los distritos de conservación, que como se explicó anteriormente, permite guiar mejor el cambio que puede ocurrir en cada tipo de barrio. Un representante de cada una de estas áreas podría incluirse al proceso de decisiones en nombre de sus barrios o distritos más grandes. Este proceso es similar al utilizado en el Reino Unido donde se facilita la revisión del diseño, a través de un proceso democrático en el que un representante electo participa en las decisiones en nombre de una comunidad. Otros lugares, como Estados Unidos, mantienen reuniones públicas donde todos son bienvenidos a sentarse y escuchar propuestas de proyectos, dar su opinión o compartir sus preocupaciones.

El objetivo de incluir un proceso de revisión pública en el CHQ y los barrios circundantes es alentar a la comunidad a participar y aliviar a la municipalidad para que pueda enfocarse en proyectos más amplios. Con distritos de conservación y distritos históricos más pequeños y distritos de mejoramiento organizados por las comunidades que asumen la responsabilidad de sus barrios, se facilita el crecimiento y el desarrollo, y la capacidad de controlar el tipo de cambio en cada área.

DIRECTRICES PROPUESTAS PARA LA REHABILITACIÓN ADAPTATIVA

Sobre la base de nuestro análisis, se eligieron dos edificios en el CHQ como casos de estudio. El primero de ellos es el Teatro Atahualpa, construido en 1954, el segundo es el Ex- Hotel Humboldt, más conocido como Edificio La Previsora, contruido en el año 1939.

Este edificio fue utilizado como cine y en la actualidad se encuentra vacante. El Edificio Bolívar, diseñado por el mismo arquitecto, fue un edificio de oficinas conectado al teatro que actualmente es de uso mixto - comercial y oficinas, aunque muy subutilizado. Sobre la base de nuestra evaluación, el teatro debe ser totalmente protegido y el Edificio Bolívar debe estar bajo una protección parcial. Actualmente ambos son de propiedad del gobierno central.

Las características que definen el carácter del teatro en particular, incluyen el vestíbulo interior y el espacio teatral; la fachada y su relación con la calle; su variedad de materiales y ornamentación; el uso original de entretenimiento y cultura. Los obstáculos para la utilización de este edificio son la falta de áreas y equipos de apoyo modernos. No existe, conexión directa entre el teatro y el edificio de oficinas.

Basándonos en los estudios de mercado presentados anteriormente, se encontró que existe potencial de atraer estudiantes universitarios al CHQ. Por lo tanto, proponemos cambiar el espacio del teatro a un espacio presentaciones y educación para una escuela técnica, mientras que el Edificio Bolívar, podría ser utilizado como alojamiento para estudiantes. Una escuela técnica atraerá estudiantes creativos y, potencialmente, estudiantes de bajos ingresos de la zona sur de Quito. Las grandes universidades y escuelas privadas se establecen principalmente en el norte de Quito. Una escuela técnica de menor tamaño puede atraer a un tipo diferente de estudiante, que busca habilidades técnicas o creativas.

El espacio de interpretación del teatro también puede ser utilizado por la comunidad local como un lugar de entretenimiento, educación y actividades comunitarias. Proponemos estos dos edificios deben ser desarrollados en conjunto para actuar como espacios de soporte entre sí.

Al realizar una reutilización adaptativa, varios principios relacionados con el concepto de tipo, capacidad de carga, "estética" del edificio, *estructura*, deben ser tomados en cuenta, estos conceptos se discuten en el "Toolkit" utilizado en el Reino Unido (English Heritage 2016), los Principios de "Adaptive Reuse" de Australia (Gobierno de Australia 2016) y en los Estándares de la Secretaría de Interior de los Estados Unidos (NPS 2016). Estos precedentes guiaron nuestras propuestas de directrices relativas a los edificios totalmente y parcialmente protegidas. Todos los edificios pueden proporcionar oportunidades de desarrollo, en particular los edificios del siglo XX, que con frecuencia tienen plantas flexibles que pueden

soportar cambios interiores. Estas directrices buscan dirigir el proceso de revisión del diseño de los proyectos propuestos. La aplicación específica de estas directrices debe ser informada por el valor del patrimonio y las características identificadas en el proceso de evaluación; estructura, tipología y capacidad de carga, además del plan maestro, y las demandas del mercado.

Las directrices fueron desarrolladas por separado para los edificios con protección total y los parcialmente protegidos. Los edificios totalmente protegidos son los recursos patrimoniales más importantes del CHQ y requieren un mayor cuidado en la reutilización. Usos nuevos pueden ser introducidos, pero el carácter histórico y la construcción en general deben mantenerse. Las estructuras parcialmente protegidas tienen características y valores importantes, sin embargo, hay mucho más margen para el cambio. Con su rehabilitación adaptativa estos edificios se convertirán en documentos sobre la vida y los cambios sociales y culturales en el CHQ.

DIRECTRICES PARA EDIFICIOS CON PROTECCIÓN TOTAL

- Mantener el uso original cuando sea posible o insertar un nuevo uso *compatible*. Es considerado como *no compatible* cualquier uso que el edificio no pueda soportar fácilmente o que requiera grandes modificaciones. Sin embargo, cambios menores o intervenciones que no son visibles pueden ser necesarias para apoyar un uso *contemporáneo*. Por ejemplo, una circulación constante y totalmente accesible puede ser insertada en el núcleo o en la parte posterior de los edificios.
- Mantener la escala, masa y materiales de la edificación
- De ser posible las nuevas intervenciones deben ser reversibles. Esto protege el tejido histórico durante la construcción, y permite la eliminación de estas intervenciones en el futuro de ser necesario. Modificaciones requeridas por seguridad o accesibilidad pueden no ser reversibles, pero deben entenderse como medidas necesarias permitir que que más usuarios puedan experimentar el activo patrimonial. Adicionalmente, los sistemas de seguridad (como por ejemplo extintores de incendios) proporcionan protección para los bienes históricos.
- *Adiciones*, de ser necesarias, pueden tocar la estructura histórica 'ligeramente'. La separación de la estructura histórica o la reversibilidad permite que el tejido histórico se mantenga aunque se inserte un nuevo uso a través de estas adiciones. Mediante esta limitación, cada época de la construcción será claramente marcada. Si el uso del edificio cambia en el futuro estas adiciones pueden ser incluidas o removidas. Estas medidas pueden incluir un guion o una separación entre la estructura histórica y las nuevas intervenciones, o la utilización o ampliaciones de la *fenestración* existente para nuevos pasadizos.
- La iluminación y ventilación natural existente debe mantenerse para mantener el carácter del edificio. La nueva fenestración no debe disminuir el carácter del edificio. Sistemas mecánicos se pueden añadir en áreas posteriores o de servicios cuando sea necesario.

FIGURA 2.07 - Teatro Atahualpa, vista exterior



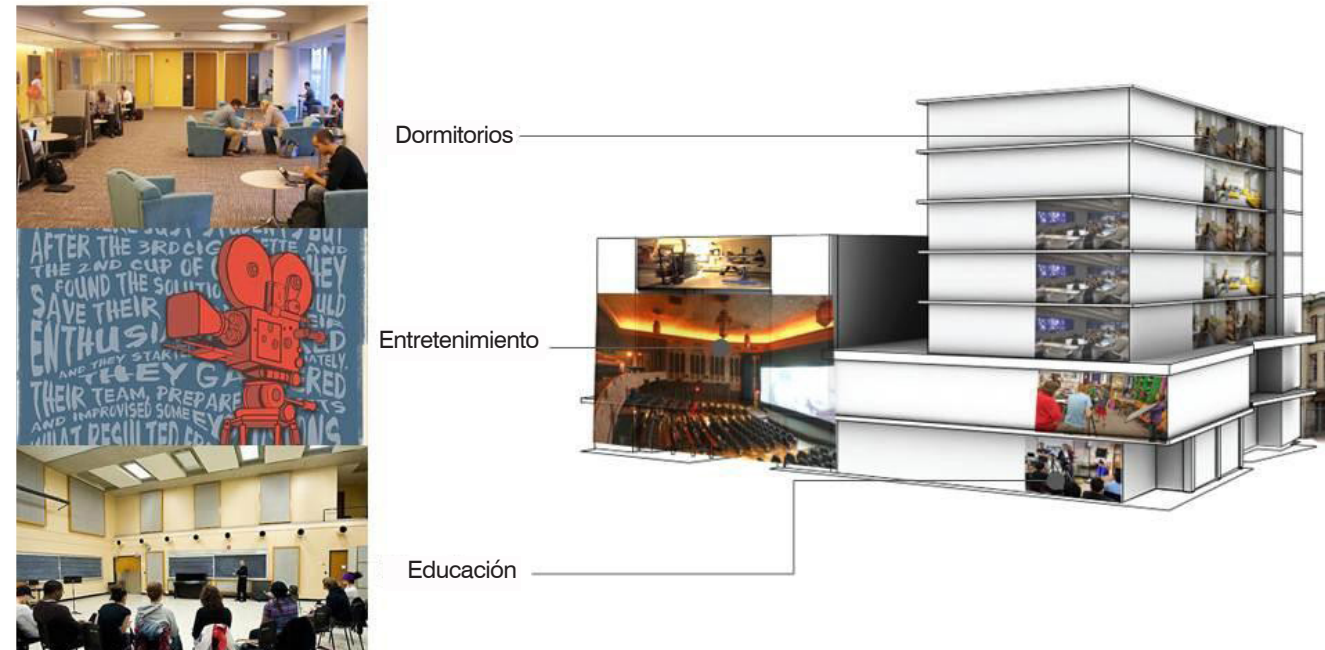
Fuente: Flickr usuario Steve Minor, <https://www.flickr.com/photos/sminor/3258420917>

FIGURA 2.08 - Ex Hotel Humboldt | Edificio la Previsora y plaza pública exterior



Fuente: Eduardo Rojas.

FIGURA 2.09 - Uso propuesto para el Teatro Atahualpa y Edificio Bolívar



Fuente: Elaboración Autor

Detalles, decoraciones y muebles históricos relevantes deben ser restaurados.

- Los patrones generales de circulación y la configuración del espacio deben mantenerse.

DIRECTRICES PARA EDIFICIOS CON PROTECCIÓN PARCIAL

- Mantener los rasgos que definen el carácter del edificio identificados en la evaluación. Estas características dan al edificio su carácter y transmiten su significado. Estas no solo deben ser mantenidas si no que los cambios propuestos deben mejorar o complementarlas.
- Mantener o mejorar la relación con la calle. La cantidad de vidrio, entradas y circulaciones debe ser considerado. En el caso de existir un retiro, el aumento del espacio público puede proporcionar una oportunidad para activar la calle a través de bancas y otros medios.
- Nuevas intervenciones pueden ser necesarias para asegurar la continuidad del uso existente o para la inserción de un nuevo uso.
 - Las adiciones deben respetar la escala, deben ser de diseño contemporáneo para diferenciarse de la estructura histórica
 - Las adiciones de mayor altura deben tener un retiro de la calle. Esto mantiene la experiencia de los peatones, las vistas, y evita que la nueva *adición* reste importancia al edificio existente.
 - La demolición selectiva de elementos no contribuyentes o inestables puede ser permisible.
 - Las adiciones deben demostrar estratificación, así representará la temporalidad, la estética, el cambio en el uso o cualquier evento significativo. Esto permite que el tejido histórico contribuya al documento vivo que es la ciudad.

TEATRO ATAHUALPA Y EDIFICIO BOLÍVAR

Basándonos en los principios discutidos anteriormente, la función que proponemos para el Teatro Atahualpa y el Edificio Bolívar es la siguiente: los niveles superiores del edificio de oficinas se pueden convertir en un dormitorio para estudiantes técnicos y de arte, y los pisos inferiores del edificio de oficinas en espacios educativos. La fenestración limitada en el segundo piso ofrece una oportunidad útil para controlar la iluminación necesaria para las clases de medios, incluyendo la animación digital y la filmación. El espacio teatral puede ser utilizado para producciones y proyecciones, y la celebración de festivales de cine. El potencial de una expansión debe ser explorado⁹. Esta propuesta no alteraría el carácter histórico, incluso la posibilidad de remover algunas filas de asientos puede proporcionar una oportunidad para apoyar a pequeñas interpretaciones en vivo, o pequeñas producciones orquestales durante la proyección de películas clásicas.

En el primer piso (Figura 2.10), se propone la adición de un café y asientos (mostrado en color naranja en la imagen) o instalaciones de servicio en el vestíbulo. Hay espacio para espacios pequeños de venta de snacks, por lo que puede ser un servicio tanto para los estudiantes como para los asistentes a los eventos. El baño público podría ampliarse para satisfacer las demandas de un mayor número de espectadores (mostrado en azul claro). En esta planta es donde se pueden crear conexiones directas entre los edificios de teatro y educación de ser necesario.

9. Ver Temple Centro de Artes Performativas, Philadelphia, rehabilitación de iglesia histórica, <http://www.traditionalbuildingportfolio.com/projects/commercial/temple.html>.

Debido a que los pisos superiores del Edificio Bolívar (Figura 2.10) se encuentran divididos en habitaciones pequeñas, estas pueden ser reformadas para convertirse en unidades de residencia de estudiantes individuales. El área frontal (se muestra en verde) se podría convertir en una sala de reunión

o de estudio en algunas plantas, o puede ser subdividida para proporcionar unidades residenciales adicionales, mientras que el baño existente podría organizarse y ser ampliado para formar un baño compartido por las unidades del piso.

FIGURA 2.10 – Planta baja propuesta para el Teatro Atahualpa y Edificio Bolívar

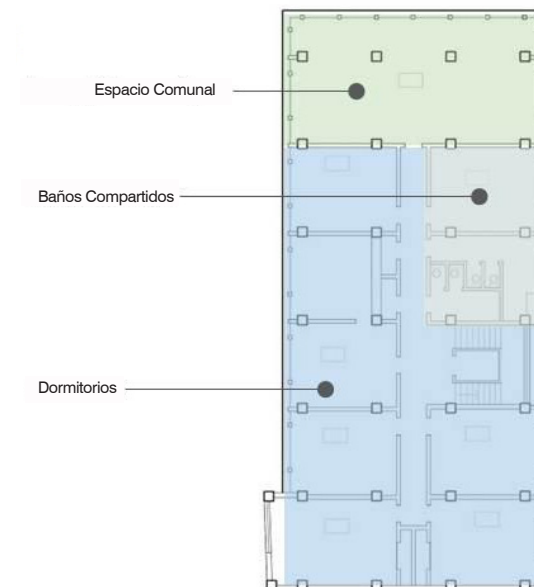
Planta existente con los cambios propuestos en color. El espacios del teatro es propuesto como un centro de artes performativas, mientras los espacios alrededor acogen nuevos usos. El edificio de oficinas pueden convertirse en dormitorios para estudiantes con espacios educativos y comunitarios en los niveles inferiores.



Fuente: Elaboración Autor

FIGURA 2.11 – Planta superior tipo para el Edificio Bolívar

Planta existente con los cambios propuestos en color. Las divisiones existentes en el edificio facilitan su transformación a dormitorios con baños compartidos y un espacio comunal.



Fuente: Elaboración Autor

EX HOTEL HUMBOLDT Y EDIFICIO LA PREVISORA

Este banco y hotel es el segundo edificio que el equipo optó para analizar una estrategia de reutilización adaptativa. Este edificio fue construido en 1939. Históricamente, la planta baja se utilizó como un banco y la parte superior como un hotel. La intención actual del gobierno es vender este edificio a un desarrollador para un hotel de cinco estrellas. Sobre la base de nuestro estudio de mercado, la demanda de hoteles de cinco estrellas en el CHQ es muy baja, y los hoteles de lujo existentes no funcionan a toda capacidad. Sin embargo, hay un número creciente de jóvenes artistas en Quito, y tal como lo vemos en varias partes del mundo, los clústeres de artes creativas son cada vez más populares. Esta clase creativa es atraída a los edificios con el carácter y el estilo de vida que los distritos centrales proporcionan es a menudo importante para estos usuarios.

Basado en la evaluación del equipo, este edificio tiene varias ventajas para la estrategia de adaptación moderna. La evaluación de su valor patrimonial lo puso en la categoría de protección total. Actualmente se encuentra desocupado y es propiedad del gobierno central. Es de arquitectura moderna con un espacio amplio y versátil en la planta baja. La torre cuenta con habitaciones individuales con baños. Hay una plaza y una calle peatonal adyacente a la propiedad.

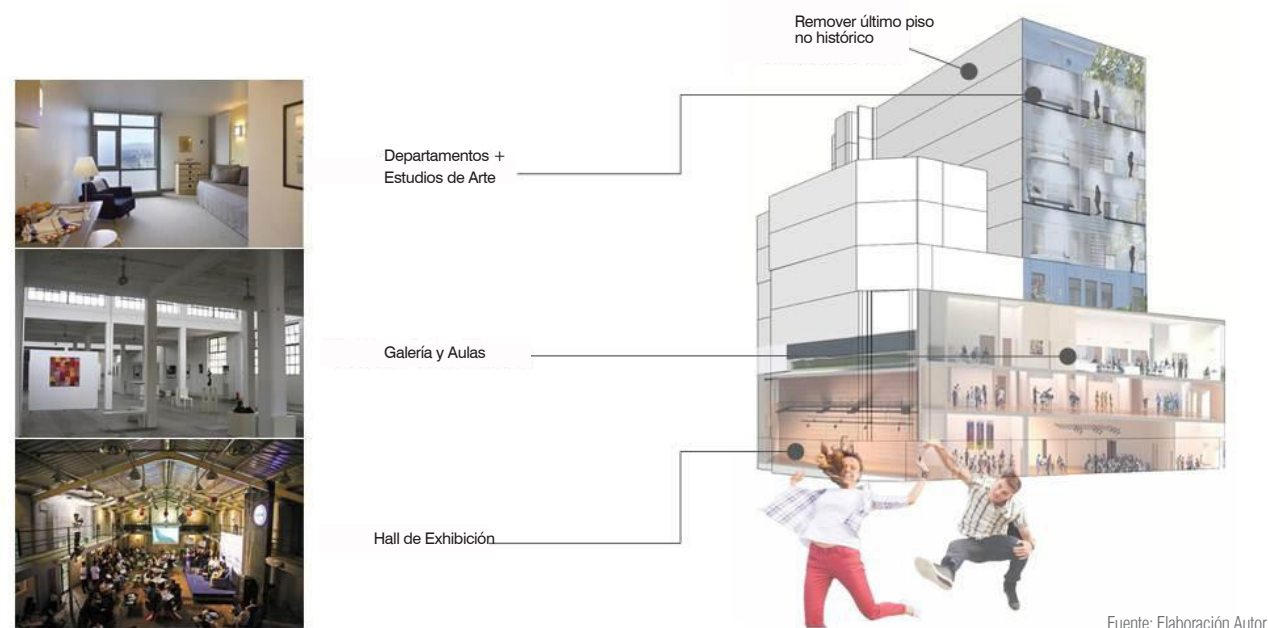
Los rasgos que definen el carácter del edificio y que deben ser protegidos son las características art-deco de la fachada, incluyendo las ventanas; el gran espacio del vestíbulo interior; y la torre con sus vistas a la ciudad. Los obstáculos para la readaptación incluyen techos y paredes interiores que necesitan trabajos de reparación; estructuras añadidas en áreas posteriores, un número insuficiente de ascensores; y, posiblemente, la falta espacios de parqueo.

El equipo propone el desarrollo de la construcción como un centro de artes creativas con salas de exposiciones en las plantas inferiores y estudios, salas de conferencias, apartamentos en los pisos superiores, y la eliminación de la planta superior no-histórica que se añadió después de que el edificio fue terminado. El nivel inferior puede actuar como una galería y mercado para los residentes. La circulación de los niveles superiores debe ser resuelta a través de un núcleo vertical creado en el centro, o la adición de una escalera moderna y ascensor en la parte posterior o lateral del edificio.

CONCLUSIÓN

En cuanto al inventario de arquitectura del siglo XX subutilizada en el CHQ, hay opciones para activar estos edificios con uso contemporáneo conservando sus valores patrimoniales. Esta estrategia contribuiría no solo a la revitalización de las estructuras sino que también a la vida urbana que se alimenta de ellas. Los nuevos usos se sumarán a las capas patrimoniales existentes de la ciudad y atraerán gente al núcleo histórico para experimentar los nuevos usos. La materialización de dicha renovación exige nuevas regulaciones, incentivos y directrices. Entre estas herramientas, algunas se centran en crear comunidad y fortalecer las conexiones sociales de la ciudad, mientras que otras se centran en conducir el desarrollo. Una variedad de soluciones puede responder a diferentes desafíos y oportunidades.

FIGURA 2.12 - Uso propuesto para el edificio del Banco/Hotel como un centro de artes creativas con residencias en los pisos superiores



3 INTERVENCIONES CONTEMPORÁNEAS



LA NECESIDAD DE CONSTRUCCIONES NUEVAS

La naturaleza siempre cambiante de las zonas urbanas incluye el área protegida en los centros históricos, por lo que es necesario que el gobierno reconozca las presiones de cambio con el fin de gestionarlas adecuadamente. Como se indica en el Documento de Madrid del ICOMOS (2014: 07): "la gestión del cambio es una parte esencial del proceso de conservación para mantener la importancia cultural, la autenticidad y la integridad". Para describir este proceso, Historic England (2014) utiliza el término 'Conservación Constructiva' aludiendo a que la práctica de la conservación no es estática, sino que en realidad debería guiar el futuro crecimiento y la transformación de las áreas patrimoniales urbanas. Los terrenos baldíos, estructuras en ruinas o edificios que no contribuyen al valor patrimonial del CHQ ofrecen la posibilidad para nueva construcción; brindando la oportunidad de añadir diseño contemporáneo a las capas históricas del área mientras contribuyen a la creación de un centro histórico vibrante.

El método de evaluación propuesto para la arquitectura del siglo XX ayuda a identificar las estructuras que carecen de carácter y por lo tanto no merecen estar protegidas. Los propietarios de estas estructuras pueden optar por *demolerlas* y así abrir nuevas parcelas de terreno que se convierten en elementos importantes para el objetivo de crear un centro histórico habitable. El estudio de mercado ha identificado oportunidades para introducir nuevos usos en edificios, atrayendo a usuarios provenientes de nuevos nichos de mercado como la clase creativa, el turismo de aventura, los estudiantes técnicos, etc. Si bien estos nuevos usos fomentan la rehabilitación de propiedades, también requieren de nuevas construcciones en el caso de que estructuras existentes no puede suplir el requerimiento espacial u otros requisitos funcionales. La siguiente es una lista amplia de los objetivos que se pueden lograr a través de nuevas intervenciones en el Centro Histórico: Prestación de servicios:

- La creación de espacios para proporcionar servicios modernos que atraigan a los posibles nuevos mercados identificados.
- Conectividad: un diseño y construcción creativos para mejorar la conectividad entre las zonas sur y norte de la ciudad, simultáneamente, resolviendo las demandas de la gente que viaja a través del Centro Histórico a diario.
- Vida moderna: proporcionar diseño y servicios modernos a la población estudiantil y jóvenes profesionales, atrayéndolos a vivir en el centro histórico.
- Espacio público: el aumento de la cantidad de espacio público o de recreación para aumentar así el horario de actividad en el centro
- Estacionamientos: diseño de soluciones creativas de aparcamiento para residentes y personas que trabajen en el CHQ, limitando el uso de espacios valiosos para este uso.
- Accesibilidad: accesibilidad peatonal más fácil y segura a través del Centro Histórico.
- Aumento de áreas verdes: el aumento de áreas verdes a través de cubiertas verdes, jardines verticales y nuevos espacios públicos.

TIPOS DE CONSTRUCCIONES NUEVAS

ADICIONES: NUEVAS CONSTRUCCIONES ANEXAS A EDIFICIOS EXISTENTES

Ejemplo: Nuevas oficinas de las Naciones Unidas en Quito

Una adición ha sido diseñada para el Colegio Simón Bolívar, una antigua escuela que deben adaptarse para acoger en el CHQ las nuevas oficinas de la Organización de Naciones Unidas (ONU) en Ecuador. Esta adición es sensible al estilo tradicional de construcción del área. La altura de los nuevos edificios propuestos coincide con la escala de los edificios escolares existentes y se eleva sólo siguiendo la topografía natural del

FIGURA 3.01 - Nueva adición a la escuela Simón Bolívar para adaptarla a las nuevas oficinas del las NNUU



Fuente: Luis Lopez

sitio; asimismo, usa materiales que se no contrastan con los de las construcciones tradicionales. El diseño de la cubierta es plegado responde a la topografía natural de Quito. Las vistas desde los nuevos edificios mejoran la experiencia de la ciudad y la creación de los espacios abiertos públicos y privados está en consonancia con el tejido urbano tradicional.

RELLENO: NUEVOS EDIFICIOS CONSTRUIDOS EN TERRENOS BALDÍOS

Ejemplo: Propuesta para un proyecto residencial en La Tola

La Figura 3.02 muestra la propuesta para un nuevo edificio residencial en el barrio de La Tola, situado en la zona de amortiguamiento del Centro Histórico. El nuevo edificio mantiene la volumetría y la escala de las viviendas vernáculas de los alrededores. El diseño respeta la topografía del paisaje natural e infunde la idea de un espacio abierto compartido (patios tradicionales) en el diseño residencial moderno.

ESPACIOS PÚBLICOS ABIERTOS:

Ejemplo: Plaza de las Conceptas

La construcción de la Plaza Las Conceptas enfrentó una gran cantidad de protestas por parte de la comunidad debido a la demolición de un edificio en la esquina de la manzana y, por tanto, la *alteración* de la estructura del damero colonial que define el paisaje urbano y la configuración de la zona. La plaza presenta un diseño contemporáneo al nivel de la calle y cuenta con una cafetería, asientos y fuentes. El argumento principal para la creación de espacios como éste es la falta de espacios públicos abiertos que atraen a los residentes de la zona (Rosero 2012). La Plaza de las Conceptas trató de crear una zona de descanso y esparcimiento para las familias, así como un espacio de exposición para el arte contemporáneo nacional; el nuevo uso ha sido considerado exitoso. A pesar de la oposición inicial, la plaza es ampliamente utilizada hoy en día por todos los grupos demográficos, y permite que el estilo de diseño contemporáneo coexista con los estilos tradicionales de los alrededores.

ESPACIOS PRIVADOS ABIERTOS:

Ejemplo:

La Figura 3.04 muestra una entrada vehicular hacia al interior de manzana. Tales espacios interiores se pueden usar como estacionamiento o espacios compartidos de recreación para la manzana. Debido a la fachada a línea de la calle que la mayoría de los edificios del CHQ siguen, las áreas abiertas quedaron en la parte trasera de los lotes. La unión de estas áreas en el centro de manzana ofrece una oportunidad única para los propietarios y el municipio; diversos usos se pueden explorar para estos espacios interiores y, en algunos casos, una conexión entre los bloques a través de una red de caminos peatonales.

FIGURA 3.02 - Propuesta para un nuevo proyecto residencial en La Tola



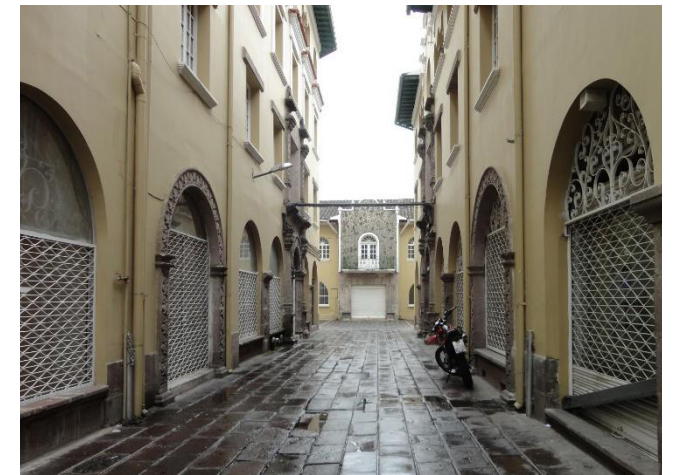
Fuente: Luis López

FIGURA 3.03 - Plaza de las Conceptas en las calles Mejía y García Moreno



Fuente: MIDUVI

FIGURA 3.04 - Espacio abierto interior en el CHQ



Fuente: Author

INFRAESTRUCTURA:

Ejemplo: Estación de Metro San Francisco

Actualmente el mayor proyecto de infraestructura de la ciudad es la línea de metro que incluye una de sus mayores estaciones en la Plaza de San Francisco. La ubicación de esta parada tendrá un impacto importante en la dinámica del centro histórico. La línea de metro permitirá a los pasajeros se mueven desde el norte hasta el extremo sur de la ciudad (23 km) en sólo 34 minutos, por lo que el recorrido hacia el CHQ, ya sea desde sur o norte será de alrededor de 16 minutos (Rosero 2012). El acceso y la conectividad al CHQ se verá reforzada por este proyecto y al mismo tiempo reducirá el tráfico privado en la zona mejorando la calidad ambiental del CHQ. Además, la interfaz de salida con la plaza ofrece una oportunidad única de diseño para identificar y crear una marca de esta parada.

Ejemplo: Gestión de Residuos

Las técnicas modernas de gestión de residuos son otra forma de infraestructura que actualmente se encuentra bien manejada en el centro histórico de Quito. El sistema de tres contenedores separando los materiales a reciclar, los residuos orgánicos y no orgánicos. Un área de almacenamiento subterráneo permite que estos contenedores sean suficientes en caso de eventos masivos, comunes en el centro histórico.

REGULANDO EL DISEÑO EN LOS CENTROS HISTÓRICOS

Las oportunidades para nuevos desarrollos en el CHQ son escasas y por lo tanto se deben tomar ventaja con proyectos que respondan bien al centro histórico; añadiendo nuevos valores a la zona sin poner en riesgo los activos existentes que la hacen valiosa. El proceso de regulación de estos cambios es muy complicado ya que genera varios dilemas tales como definir la cantidad de cambio que un área patrimonial urbana puede aceptar sin perder su carácter o el nivel de variabilidad e innovación que los nuevos desarrollos deben tener. Los proyectos en el centro histórico, por lo general, convocan más opiniones, reuniones públicas, y discusiones que el desarrollo en otros lugares (Gorski 2011), y además debe responder a las condiciones específicas de su contexto inmediato, haciendo que el proceso de decisiones sea aún más complejo. Para responder de manera adecuada y eficiente que sugieren una serie de normas, así como la implementación de una junta de revisión de diseño y otras herramientas útiles que la municipalidad debe poner en práctica.

REFERENCIAS

Con el fin de identificar los métodos y herramientas exitosas hemos estudiado los procesos de varias organizaciones internacionales que se pueden utilizar como referencia:

- Historic England – “Building in Context” - <http://www.building-in-context.org/>

FIGURA 3.05 - Estación de metro propuesta bajo la plaza de San Francisco



FIGURA 3.06 - Infraestructura de gestión de residuos en el CHQ



- Preservation Alliance for Greater Philadelphia – “Sense of Place” - http://www.preservationalliance.com/publications/SenseofPlace_final.pdf
- City of Charleston, South Carolina, US - Board of Architectural Review (BAR) para nuevos proyectos de rehabilitación / restauración que cumplan con las normas establecidas en el Plan de Preservación de la ciudad del año 1931. <http://www.charleston-sc.gov/index.aspx?NID=293>
- US Secretary of the Interior’s “Standards for the Treatment of Historic Properties” <https://www.nps.gov/tps/standards.htm>

NUEVAS NORMAS PROPUESTAS

Aunque existen reglamentos de zonificación y uso de la tierra en la ciudad de Quito, los nuevos desarrollos ubicados en las zonas de amortiguamiento y en el núcleo del CHQ deben someterse a un proceso de revisión adicional para asegurarse de que éstas contribuyan al futuro de la zona sin afectar los recursos históricos existentes.

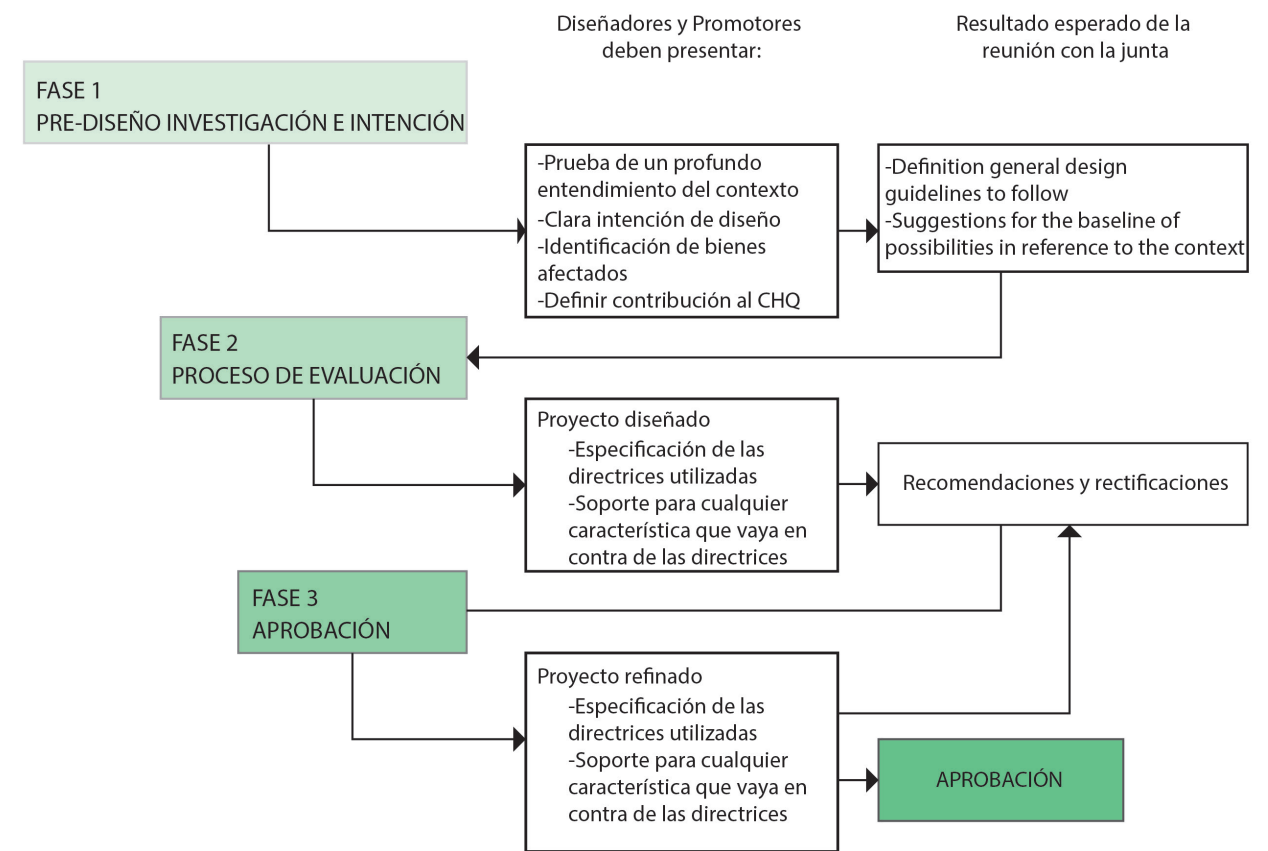
Dentro del CHQ, únicamente los edificios que han sido evaluados como “no contribuyentes” serían elegibles para la demolición. El proceso de demolición no debe ocurrir sin un plan viable y aprobado para su reconstrucción (excepcionando

los casos en lo que hay una preocupación válida por la seguridad pública). Esto evitará la especulación y discontinuidades en el tejido urbano. Estas nuevas intervenciones deben contribuir directamente al valor del CHQ, añadiendo a su significado y su habitabilidad. Las siguientes son las acciones propuestas para la gestión de la nueva construcción, tanto en el CHQ como en las zonas de amortiguamiento.

REQUISITOS PREVIOS AL DISEÑO (PARA EL CHQ Y LA ZONA DE AMORTIGUAMIENTO)

Desarrollo de una *Declaración de Intención*: El desarrollador debe presentar a la Municipalidad un documento de acceso público donde justifica su su propuesta con los datos del mercado incluyendo (pero no limitados a) los datos demográficos, uso de la tierra, los reglamentos de zonificación, carácter arquitectónico y cultural, rasgos definitorios, y la demanda existente en el mercado. El propósito de esta “Declaración de Intención” es demostrar la consideración integral de las condiciones existentes en torno al proyecto, y los impactos que tendrá la nueva intervención. Actuará como el argumento principal de cómo y por qué las nuevas intervenciones contribuirán al CHQ. Planes de gestión para el futuro del proyecto deben ser presentados para asegurar la viabilidad a corto y largo plazo.

FIGURA 3.07 - Proceso de revisión de diseño propuesto



Declaración de *Intención de Diseño*: Esta Declaración de Intención es desarrollada por el equipo de diseño (arquitectos, ingenieros, historiadores, etc. involucrados pueden contribuir). Debe ser presentado a la Junta de Revisión de Diseño y ser accesible al público. Se debe demostrar comprensión de la importancia arquitectónica y cultural del CHQ en general, así como una comprensión más detallada del contexto inmediato del proyecto. El enfoque del equipo de diseño para la nueva construcción debe ser claro, y debe dar ejemplos de cómo el diseño se situara en su contexto y los valores (estéticos, sociales, culturales, etc.) que este agregara al CHQ.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO PARA EL CHQ

(Para Revisión de Diseño en el núcleo del CHQ véase más adelante)

Toda nueva construcción en el CHQ debe someterse a la revisión del diseño por la Comisión Histórica.

Cualquier nueva construcción con fondos públicos debe someterse a revisión pública para permitir la aportación y los comentarios del público. Un mínimo de dos reuniones públicas deben mantenerse, con un adecuado aviso previo (mínimo 2 semanas). La primera reunión debe ser enfocada hacia los residentes locales y las partes interesadas, con la segunda reunión abierta se incluirán a la comunidad en general interesada en el CHQ. Se debe reconocer que el CHQ es de importancia nacional e internacional, y que hay más actores involucrados que los residentes o usuarios inmediatos.

Cualquier nueva construcción con fondos privados que seas de un tamaño significativo (determinado en el momento de la creación de regulaciones) debe tener un proceso de participación pública.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO PARA LA ZONA DE AMORTIGUAMIENTO

(Para Revisión de Diseño en la zona de amortiguamiento véase más adelante)

Todos los proyectos de demolición o de nueva construcción que obstruya en una estructura existente deben someterse a la revisión de diseño por la Comisión Histórica.

Cualquier nueva construcción con fondos públicos debe someterse a revisión pública para permitir la aportación y los comentarios de los residentes locales y los interesados, con suficiente aviso antes de las reuniones (mínimo 2 semanas).

REVISIÓN DE DISEÑO

A fin de orientar el nuevo desarrollo en una dirección sostenible, es necesaria la creación de una Junta de Revisión de Diseño y el desarrollo de directrices de diseño claros para, mediante un proceso organizado, alcanzar los objetivos propuestos:

- Fomentar una alta calidad en el diseño y ejecución
- Promover el desarrollo sostenible y el crecimiento en el CHQ (incluyendo la introducción de nuevos usuarios y usos)
- Contribuir al CHQ añadiendo a sus capaz históricas

mientras se respeta el carácter que lo define

Las Juntas e Revisión de Diseño reúnen a todos los actores del proceso de construcción y revisión, teniendo en cuenta la opinión del público en determinados proyectos. Reuniones públicas y el proceso de revisión pueden actuar como una herramienta educativa, mientras que apoyan a otros procesos; fundamentales para preservar el carácter de una zona histórica (Gorsky 2011).

El proceso de revisión del diseño debe revisar y responder de manera sistemática a las propuestas. Este proceso, que debe ser informado por las normas y directrices de diseño, se dividirá en tres fases, e incluirá al menos tres reuniones con la junta de revisión de diseño:

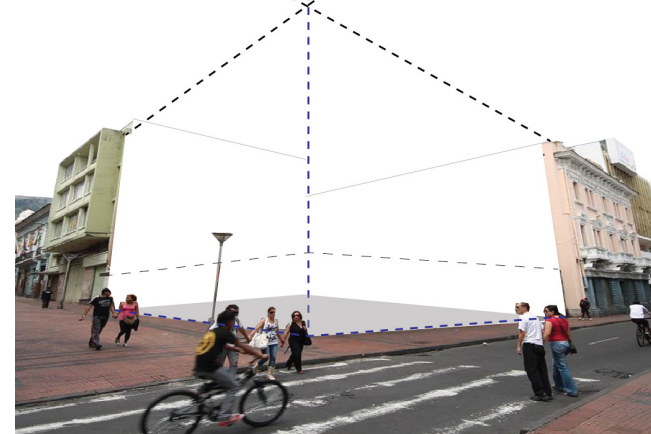
Como se mencionó anteriormente, de acuerdo con la ubicación y características del proyecto, el proceso de revisión del diseño podría incluir reuniones con la comunidad durante la fase 2. Es extremadamente importante que el proceso sea consistente y que los resultados sean transparentes y públicos para evitar la controversia acerca cualquier decisión.

PROPUESTA DE DIRECTRICES DE DISEÑO PARA NUEVAS CONSTRUCCIONES

Con el fin de desarrollar directrices de diseño específicos para el CHQ, el Municipio debe estar informado por:

- Contexto
- Normativas
- Valores Socioculturales
- Plan Maestro
- Mercado
- Materiales disponibles
- Tecnología disponible

FIGURA 3.08 - Directrices de diseño generales como altura y retiro aplicadas en el terreno del Edificio Dassum



Fuente: Elaboración Autor

Las directrices deben permitir la variedad y la innovación, pero evitar cualquier daño o alteración al carácter definitorio del CHQ, para lograr esto, se proponen tres tipos de directrices:

- Directrices Generales de Diseño
- Línea base
- Directrices específicas

Las **directrices generales de diseño** son las que tienen como objetivo proteger y mejorar el carácter histórico y urbano de la zona. Estas directrices deben ser seguidas en su totalidad por los nuevos desarrollos y sirven como punto de partida para el proceso de diseño.

En el caso del CHQ estas directrices deben indicar que cualquier nuevo desarrollo debe:

- Ser respetuoso con el carácter de la calle, la escala y la volumetría;
- Mantener la continuidad urbana y sus patrones; complementando o añadiendo a su *ritmo*;
- Ser claramente distinguible como contemporánea;
- Respetar vistas históricas y al paisaje;
- Responder claramente a las intenciones de diseño;
- Estar informado por su propia relevancia (su carácter e identidad serán *apropiados* para su uso).

La **línea de base** es un conjunto variable de directrices definidas por el contexto del sitio desde el cual los diseñadores pueden elegir armonizar o contrastar con el entorno. Estas directrices tienen por objeto permitir la innovación y la variabilidad mientras sea respetuosa y se conecte con el tejido urbano y los edificios históricos existentes.

Esta base de posibilidades debe tener en cuenta los siguientes aspectos de su contexto inmediato:

- Materiales;
- Colores;
- Composición de fachada;
- Elementos tipológicos o comunes (ej. balcones);
- Detalles;
- Elementos del paisaje.

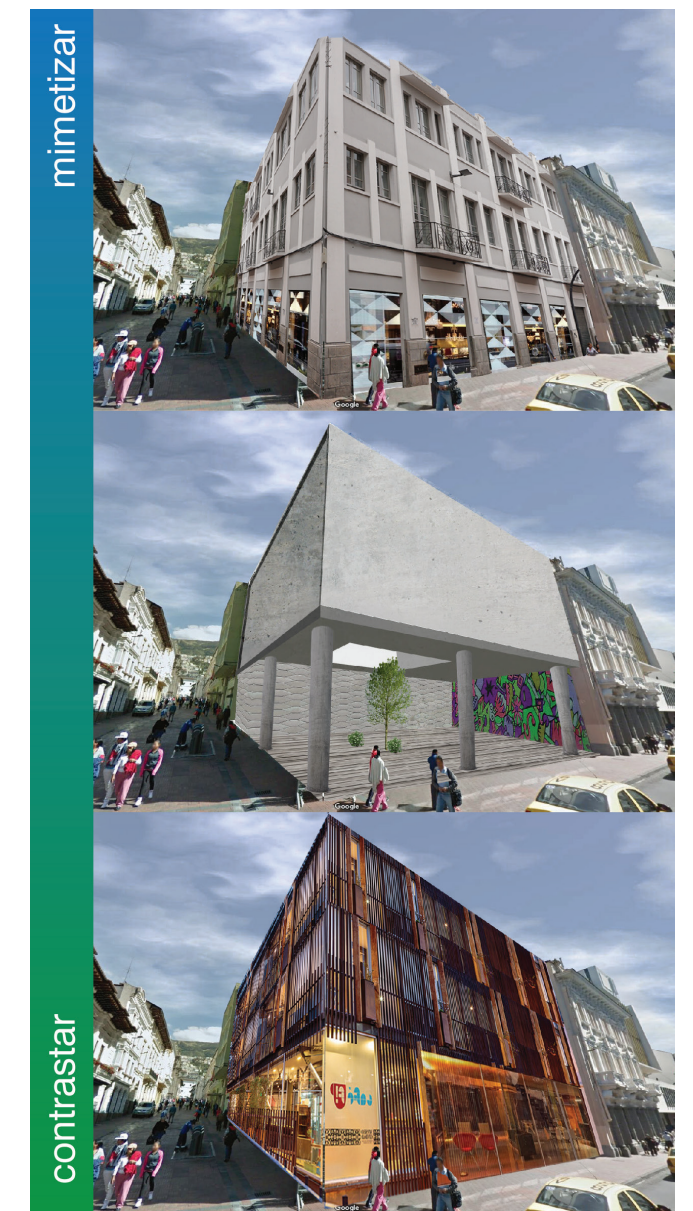
Las **directrices específicas** se aplican en función del proyecto, respondiendo a las necesidades, preocupaciones y los objetivos específicos de cada proyecto. Elementos como techos verdes, estacionamientos de bicicletas, o Wi-Fi abierto podrían ser alentados por estas directrices que ayudarán a los desarrolladores a atraer a los usuarios previstos.

Estas directrices deben tener en cuenta:

- La introducción de espacio público abierto;
- El uso de nuevas tecnologías;
- La introducción de diseño sustentable en las edificaciones;
- El incentivo de nuevos medios de transporte;
- Relación con la geografía e historia del lugar.

FIGURA 3.09 - Posibles resultados diversos aplicados en el terreno del Edificio Dassum

El terreno del Edificio Dassum puede ser redesarrollados para servir con un uso que se alinee al uso propuesto en el Teatro Atahualpa. Estructuras de uso mixto de comercio y residencias, bibliotecas, servicios para estudiantes o espacio público son algunas de las posibilidades. Los resultados pueden variar, contrastando o mimetizándose con el entorno de acuerdo a su uso.



mimetizar

contrastar

Fuente: Elaboración Autor

FIGURA 3.10 - Nuevas intervenciones en el CHQ
Nuevas intervenciones existentes en el CHQ, incluyen proyectos residenciales, servicios médicos y museos



Fuente: Luis Lopez, Daniel Moreno Flores, MCM+A

HERRAMIENTAS ADICIONALES

Con el fin de facilitar el proceso de diseño y revisión varias herramientas adicionales deben estar disponibles para los evaluadores, desarrolladores, diseñadores y la comunidad en general. Estas herramientas consisten principalmente en información, fácil de encontrar y acceder, que incluye:

- Conjunto de directrices e informes técnicos;
- Conjunto de precedentes de proyectos exitosos en áreas históricas nacionales e internacionales;
- Plan Maestro actualizado y zonificación;
- Normativas;
- Cualquier información histórica que pueda guiar el diseño de un futuro proyecto;
- Proyectos aprobados anteriormente y su proceso.

POSIBILIDADES PARA NUEVAS CONSTRUCCIONES EN EL CHQ

Como se mencionó anteriormente las posibilidades para nuevas construcciones en el núcleo histórico de Quito son escasas, pero este no es el caso en la zona de amortiguamiento circundante, que ofrece diversas oportunidades de relleno para los desarrolladores.

En el núcleo existen dos posibilidades en las que se podría dar un nuevo desarrollo:

- **Interior de Manzanas:** Juntando los espacios abiertos en la parte trasera de los lotes se podrían generar oportunidades para espacio público o privado abierto, así como espacios para servicios a la comunidad. Esta es una posibilidad que no se ha explorado profundamente por el Municipio y podría resolver ciertos problemas.
- **Edificios modernos no contribuyentes:** como nuestra evaluación ha demostrado, no todos los edificios del siglo XX tienen un valor suficiente como para ser conservados o considerados para la reutilización adaptativa. Nuevos usos

y tipologías tendrán que ser incorporados en el Centro Histórico de Quito con el fin de mantener su vitalidad. Hemos escogido dos sitios potenciales para nueva construcción como ejemplos, estos incluyen el edificio Dassum y la estructura de estacionamiento y comercio El Gran Pasaje.

EDIFICIO DASSUM

El Edificio Dassum, una estructura de uso mixto actualmente de propiedad pública situada en una esquina que mantiene el espacio comercial en la planta baja mientras que las plantas superiores, anteriormente oficinas, se encuentran vacías. El edificio se encuentra en un grado general de deterioro y desuso. A pesar de que se ha mantenido la tipología original; de edificio de oficinas del siglo XX, no es una estructura notable en el área. Este sitio tiene un alto potencial para una nueva construcción debido a su localización en la esquina de la manzana y su ubicación central. Asimismo, se encuentra cerca del proyecto de reutilización adaptativa propuesto en el Teatro Atahualpa (véase más arriba).

FIGURA 3.11 – Edificio Dassum, fachada calle Sucre



Fuente: MIDUVI

Sería beneficioso para la ciudad, desarrollar ese terreno con proyectos de interés social o que complementen al proyecto del Teatro Atahualpa y Edificio Bolívar. El gobierno podría utilizar este sitio como un ejemplo para futuras construcciones, que no sean de espacios públicos de la tipología de plaza. Rellenando este sitio con espacio público y pequeñas unidades de vivienda de alquiler o servicios para estudiantes este nuevo edificio podría animar a más gente a trasladarse al centro de la ciudad.

GRAN PASAJE

El Gran Pasaje es un centro comercial y edificio de estacionamiento de propiedad privada adyacente a una de las plazas más importantes en el CHQ. Si bien su tipología es del siglo XX, esta estructura no está contribuyendo a la vitalidad del centro, a pesar de que su propósito es funcional. Con esto en mente, sería beneficioso que se re-zonifique el sitio en que se encuentra el Gran Pasaje para ser convertido en una tipología más adecuada para el Centro Histórico de Quito. Tales tipologías pueden incluir alquiler de viviendas, locales comerciales, o incluso el espacios de recreación. El Gran Pasaje contribuiría más al CHQ si éste tiene una función diferente y mientras que el gobierno no puede demoler este edificio por ser de propiedad privada, puede alentar la introducción de un nuevo uso mediante la implementación de una nueva zonificación y superposiciones a la zona.

FIGURA 3.12 – Gran Pasaje



Fuente: Ultimas Noticias

CONCLUSIÓN

El equipo cree sinceramente que el Centro Histórico de Quito puede ser un barrio vibrante y habitable. Sin embargo, para lograr esto, la ciudad tendrá que adaptarse a la necesidad de nuevas tipologías y usos a lo largo del núcleo histórico, como las estructuras renovadas y espacios públicos abiertos. El equipo está convencido de que las nuevas intervenciones y la reconversión del patrimonio moderno del CHQ son estrategias fundamentales para lograr el objetivo, ya que añadirán nuevas capas de valor patrimonial a la ciudad y crearán oportunidades interesantes e inclusivas. Históricamente el CHQ ha añadido capas de intervenciones modernas que agregan significado y apoyan las funciones modernas, por lo que se debe permitir que continúe esta evolución, al tiempo que se garantiza que los aspectos históricos importantes no se vean perjudicados. Es importante tener una evaluación sólida de los valores con el fin de basar en esta las propuestas de reglamentos. Esta evaluación debe basarse en el contexto, en lugar de la edad de los edificios del siglo XX.

Las directrices de diseño para nuevas intervenciones y proyectos de reutilización adaptativa, son fundamentales para la protección y el mantenimiento de las características y edificios significativos, mientras permiten las intervenciones necesarias para satisfacer las necesidades de usos existentes o nuevos. El CHQ no permanecerá como una zona habitable o deseable sin adaptaciones que permitan el cambio, pero este cambio debe ser dirigido, y debe añadir al tejido urbano. La estructura de gestión debe ser clara y consistente para eliminar las dificultades para los que trabajan, viven, o desarrollen en el CHQ. La participación de la comunidad es crucial para el proceso de gestión y los cambios futuros.

Con este informe, el equipo afirma que los edificios modernos con valor patrimonial de propiedad del gobierno pueden ser utilizados para demostrar el potencial nuevos desarrollos y contribuir a la revitalización del CHQ como un barrio para una demografía variada. El estudio de mercado y la identificación del potencial de desarrollo del CHQ pueden guiar las decisiones de intervención. Además, creemos que un nuevo Plan Maestro debe suplantar la actual y ser más expansivo en su alcance a dirigirse a usuarios identificados, para que el desarrollo esté ligado a la participación con la comunidad, así como para definir claramente el papel de cada actor. Con estas propuestas, creemos que hay muchas ideas y herramientas para lograr un futuro cohesivo para un renovado CHQ.

REFERENCIAS

- Australian Government 2016 "Adaptive Reuse", Department of Environment and Heritage
<https://www.environment.gov.au/system/files/reFuentes/3845f27a-ad2c-4d40-8827-18c643c7adcd/files/adaptive-reuse.pdf>
- Algie, S. and Ashby, J. (2005) Conserving the Modern in Canada Buildings, ensembles, and sites: 1945-2005 Conference Proceedings, Trent University, Peterborough, May 6-8, 2005
www.historicplaces.ca http://www.winnipegarchitecture.ca/wp-content/uploads/2012/10/CMC-Proceedings_Eng_a.pdf
- Castriota L. (1999). "Living in a World Heritage Site: preservation policies and local history in Ouro Preto, Brazil." *Traditional Dwellings and Settlements Review*: 7-19.
- del Real, Patricio. 2007. "Building a continent: MoMA's Latin American Architecture Since 1945 Exhibition." *Journal of Latin American Cultural Studies* 95-110.
- English Heritage (2016) Building in Context UK
<http://www.building-in-context.org/>
Last accessed April 2016
- Getty Conservation Institute (GCI) 2015. *Contemporary Architecture in the Historic Environment*. Los Angeles: Getty Conservation Institute
- Gorski, E. 2011. *Regulating New Construction in Historic Districts*. Washington DC: National Trust for Historic Preservation.
- Historic England (2016) Internet Site
<https://historicengland.org.uk/>
Last accessed April 2016
- Historic England. 2014. *Constructive Conservation*. Accessed April 2016.
<https://historicengland.org.uk/advice/constructive-conservation/>.
- ICOMOS, Getty Conservation Institute (2011) *Developing an Historic Thematic Framework to the Significance of Twentieth Century Cultural Heritage* Los Angeles, GCI.
- ICOMOS. 2014. *Approaches for the Conservation of the Twentieth-Century Architectural Heritage - Madrid Document*. Scientific publication, Madrid: ICOMOS.
- Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) (2016) Internet Site
<http://portal.iphan.gov.br>
Last accessed May 10, 2016
- Jaramillo, P. 2011 "Quito" in Rojas, E. and Lanzafame, F. (editors) *Building Cities. Experiences in the Preservation of Ten World Heritage Sites* Washington, D.C. Inter American Development Bank,
- Lopez, Luis. 2016. "Intervenciones de Arquitectura Contemporanea en el Centro Historico de Quito." Lecture, Quito.
- Medina, Maria Rebeca. 2013. *ICOMOS Advisory Mission Report on the. Quito:ICOMOS*.
- Macdonald, S. (2013) "Modern Matters: Breaking the Barriers to Conserving Modern Heritage" *Conservation Perspectives* 28:1 (pages 4-9)
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. 2003. *Centro Historico de Quito – Plan Especial. Master Plan*, Quito: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. 2008. Ordenaza 260. Ordinance, Quito: MDMQ.

Nascimento, Flavia Brito Do. 2012. "Preserving architecture of the 20th century:." Cuadernos ProArq 171-193.

National Park Service (NPS) (2016) Internet Site
<https://www.nps.gov/tps/standards.htm>
Last accessed May 8, 2016

Puente, Glenda. 2015. "Modernism in Quito, Ecuador 1955-1980." Docomo US. April 08. Accessed March 4, 2016.
http://docomomous.org/news/modernism_quito_ecuador_19551980.

Rojas, E. 2015 "The Sustainable Conservation of the Urban Heritage: A Concern of All Social Actors" in Labadi, S. and Logan W. 2015 Heritage and Sustainable Development London: Ruedledge

Rosero, Bernardo. 2012. 4 horas+. Thesis, Santiago: Pontificia Universidad Catolica de Chile.

Throsby, D. (2012). "Heritage Economics: A Conceptual Approach" in Licciardi, G. and Amirtahmasebi, R. (editors) The Economics of Uniqueness. Washington, D.C. The World Bank (pages 45-74).

UNESCO. 2011. Recommendation on the Historic Urban Landscape. Paris: United Nations Educational, Scientific and Cultural Organisation.
<http://whc.unesco.org/en/activities/638>
Last accessed March 15, 2016

APÉNDICES

APÉNDICE A. ACTIVIDADES Y REUNIONES EN QUITO

TABLA A1 – Actividades en Quito

DIA	FECHA	HORA	ACTIVIDADES	LUGAR	PARTICIPANTES	EXPOSITOR
Domingo	06/03/2016	10:00 - 18:00	Recorrido por la Ciudad.	CHQ - Panecillo -Quitumbe - NNUU - Parque Bicentenario - Calderón y Mitad del Mundo.	UPENN - MIDUVI	Arq. Bernardo Rosero
Lunes	07/03/2016	09:00 - 11:00	Presentación de la investigación realizada en el 2014 y Alcances de investigación a realizar en el 2016.	MIDUVI - 12 Piso	UPENN - INPC- ÁREAS HISTÓRICAS - MCYP - IMPQ y MIDUVI	Arq. Eduardo Rojas
		11:30 - 13:00	Conferencia: Arquitectura Moderna en el Ecuador.	MIDUVI - 12 Piso	UPENN, Expositor y MIDUVI	Arq. Inés del Pino
		15:00 - 18:00	Recorrido por edificios y espacios públicos en el CHQ	Visita a Edificios - Ingreso a inmuebles: Humboldt, Dasumm, 18 de Sep. ,Pasaje Amador y Edif. Bolívar	UPENN - MIDUVI	Arq. Bernardo Rosero
Martes	08/03/2016	09:00 - 11:00	Conferencia: Normativa e Intervenciones en el CHQ	Sala de Reuniones - 9no Piso	UPENN, Expositor y MIDUVI	Dr. Arturo Mejía
		11:30 - 13:00	Conferencia: Inventario y Valoración CHQ	Casa Montufar	UPENN, Expositor y MIDUVI	Arq. Jesús Loor Bravo
		15:00 - 18:00	Visita al Ex Colegio Simón Bolívar	EX Colegio Simón Bolívar	UPENN - MIDUVI	Arq. Bernardo Rosero
Miércoles	09/03/2016	09:00 - 11:00	Conferencia: Obra Nueva - Lineamientos e intervención de Arquitectura Contemporánea en el CHQ	MIDUVI - 12 Piso	UPENN, Expositor y MIDUVI	Arq. Luis López
		11:30 - 13:00	Conferencia: Uso de Suelo e Intervención en el CHQ	MIDUVI - 12 Piso	UPENN, Expositor y MIDUVI	Ing. Francisco Salazar
Jueves	10/03/2016	09:00 - 13:00	Taller de elaboración de propuestas a desarrollar por parte de la UPENN	STHV	UPENN, STHV y MIDUVI	Arq. Eduardo Rojas
Viernes	11/03/2016	09:00 - 13:00	Presentación de Resultados UPENN	MIDUVI - 12 Piso	UPENN - INPC- ÁREAS HISTÓRICAS - MCYP - IMPQ y MIDUVI	Arq. Eduardo Rojas

Fuente: MIDUVI

APÉNDICE B. FORMULARIO DE EVALUACIÓN EXISTENTE (EN DESARROLLO)

FIGURA A.01 – Formulario de evaluación existente; actualmente siendo desarrollada por el IMP

QUITO INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - ARQUITECTURA CONTEMPORÁNEA
FICHA DE LEVANTAMIENTO DE CAMPO - INFORMACIÓN BÁSICA
INPC - INSTITUTO METROPOLITANO DE PATRIMONIO - ÁREAS HISTÓRICAS

Bloque 1/1 Hoja Nº 1

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

1.1 Localización e identificación: Registro Nº, Nombre del Inmueble, Código Bienes Inmuebles, Clave Catastral, Código Inventario Patrimonial, Nº de Predio, Cantón, Parroquia, Barrio, Calle Principal, Intersección, Coordenadas WGS84 Z17S, Inmueble inventariado, Distinciones del Inmueble, Datos del Propietario.

1.2 Origen de la Edificación: 1.2.1 Período, 1.2.2 Fecha, 1.2.3 Autor.

1.6 Ubicación: Fotografía General de Fachada.

1.3 Tecnología y Uso: 1.3.1 Arquitectónico, 1.3.2 Uso, 1.3.3 Uso Original, Actual.

1.4 Régimen de Propiedad: 1.4.1 Propietario del Inmueble, 1.4.2 Inmueble ocupado por.

1.5 Estado de Conservación: 1.5.1 Evaluación de la edificación, 1.5.2 Estado de conservación.

2. DESCRIPCIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

2.1 Trama Urbana: 2.1.1 Tendencia Dominante, 2.1.2 Composición Formal de Fachada, 2.1.3 Tratamiento de Fachada.

2.2 Caracterización de la Edificación: 2.2.1 Emplazamiento, 2.2.2 Planteamiento espacial, 2.2.3 Volumetría, 2.2.4 Organización Exterior, 2.2.5 Organización Esp. V, 2.2.6 Envolvente Vertical, 2.2.7 Envolvente Horizontal, 2.2.8 Abertura-Cubierta, 2.2.9 Abertura-Estructura.

2.3 Descripción Volumétrica: 2.3.1 Tendencia Dominante, 2.3.2 Composición Formal de Fachada, 2.3.3 Tratamiento de Fachada.

2.4 Amenazas (A) y Vulnerabilidades (V): 2.4.1 Factores de Origen Natural, 2.4.2 Factores de Origen Antrópico.

2.5.1 Evaluación Física del Inmueble: 2.5.1.1 Materiales, 2.5.1.2 Patologías, 2.5.1.3 Elementos (Deterioro).

2.5.2 Intervenciones en el Inmueble: 2.5.2.1 Intervenciones Anteriores, 2.5.2.2 Alteraciones.

3 VALORES DEL INMUEBLE: 3.1 Histórico - Testimonial - Simbólico, 3.2 Entorno Urbano, 3.3 Entorno Urbano Arquitectónico, 3.4 Alteraciones.

Estado de la Edificación: 3.1 Histórico - Testimonial - Simbólico, 3.2 Entorno Urbano, 3.3 Entorno Urbano Arquitectónico, 3.4 Alteraciones.

Bloque 1/1 Hoja Nº 2

5. VALORACION

5.1 Valoración del Inmueble: BAREMO

5.1.1 Edad de Construcción 10%: P1, P2, P3, P4, P5.

5.1.2 Significado Histórico y Socio Cultural 16%: SHSC.

5.1.3 Morfológico 24%: OEO, OEO+AL, OEO+AM, OEO+AA.

5.1.4 Tipológico Funcional 24%: ITD, ITD+CUO, ITD+CUO+CV, ITD+CUO+CV+PVI, ITD+HUN, ITD+HUN+AM, ITD+HUN+AA.

5.1.5 Técnico Constructivo 16%: TMC, TMC+ECR, TMC+ECR+M, TMC+ECR+M+SMTA, TMC+ECR+M+SMTA+ECR, TMC+ECR+M+SMTA+ECR+SMTM.

5.1.6 Entorno Urbano o Natural 10%: ITD+HUN, ITD+HUN+AM, ITD+HUN+AA, ITD+HUN+AA+SMTM.

5.2 Grado de Protección: Grupo, Tipo de Protección, Puntaje.

5.3 Gráfico de Valoración: Diagrama de Barras.

5.4 Criterios de Valoración: 5.4.1 Edad de Construcción, 5.4.2 Significado Histórico y Socio Cultural, 5.4.3 Morfológico, 5.4.4 Tipológico Funcional, 5.4.5 Técnico Constructivo, 5.4.6 Entorno Urbano o Natural.

INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE-DMQ: Nombre del inmueble, Datos del Propietario, Clave Catastral, Nº del Predio, Parroquia, Barrio, Coordenadas WGS84 Z17S.

RESPONSABLE INVENTARIO: Entidad Ejecutora, Encuestador, Fecha día/mes/año, Aprobó, Revisó, Fecha día/mes/año.

Bloque 1/1 Hoja Nº 1

4. LEVANTAMIENTO FÍSICO DEL INMUEBLE

4.1 Implantación General: código.

4.2 Datos del Inmueble: Datos Generales, Datos de Ubicación, Datos de Descripción, Datos de Caracterización, Datos de Valoración, Datos de Conservación, Datos de Mantenimiento, Datos de Seguridad, Datos de Accesibilidad, Datos de Sostenibilidad, Datos de Eficiencia, Datos de Calidad, Datos de Bienestar, Datos de Salud, Datos de Educación, Datos de Cultura, Datos de Recreación, Datos de Deporte, Datos de Turismo, Datos de Comercio, Datos de Servicios, Datos de Infraestructura, Datos de Medio Ambiente, Datos de Recursos, Datos de Riesgos, Datos de Emergencias, Datos de Seguridad Ciudadana, Datos de Convivencia, Datos de Participación Ciudadana, Datos de Transparencia, Datos de Acceso a la Información, Datos de Protección de Datos, Datos de Privacidad, Datos de Seguridad de la Información, Datos de Ciberseguridad, Datos de Resiliencia, Datos de Adaptación al Cambio Climático, Datos de Gestión de Residuos, Datos de Economía Circular, Datos de Innovación, Datos de Digitalización, Datos de Inteligencia Artificial, Datos de Big Data, Datos de Cloud Computing, Datos de IoT, Datos de Blockchain, Datos de Robótica, Datos de Drones, Datos de Vehículos Autónomos, Datos de Inteligencia Emocional, Datos de Realidad Aumentada, Datos de Realidad Virtual, Datos de Metaverso, Datos de Web 3.0, Datos de NFT, Datos de DAO, Datos de DeFi, Datos de Web3, Datos de Metaverso, Datos de NFT, Datos de DAO, Datos de DeFi, Datos de Web3.

4.3 Levantamiento Fotográfico del Inmueble: código.

4.4 Esquemas de Plantas, Fachadas y Cortes: código.

Bloque 1/1 Hoja Nº 11

5. VALORACION

5.1 Valoración del Inmueble: BAREMO

5.1.1 Edad de Construcción 10%: P1, P2, P3, P4, P5.

5.1.2 Significado Histórico y Socio Cultural 16%: SHSC.

5.1.3 Morfológico 24%: OEO, OEO+AL, OEO+AM, OEO+AA.

5.1.4 Tipológico Funcional 24%: ITD, ITD+CUO, ITD+CUO+CV, ITD+CUO+CV+PVI, ITD+HUN, ITD+HUN+AM, ITD+HUN+AA.

5.1.5 Técnico Constructivo 16%: TMC, TMC+ECR, TMC+ECR+M, TMC+ECR+M+SMTA, TMC+ECR+M+SMTA+ECR, TMC+ECR+M+SMTA+ECR+SMTM.

5.1.6 Entorno Urbano o Natural 10%: ITD+HUN, ITD+HUN+AM, ITD+HUN+AA, ITD+HUN+AA+SMTM.

5.2 Grado de Protección: Grupo, Tipo de Protección, Puntaje.

5.3 Gráfico de Valoración: Diagrama de Barras.

5.4 Criterios de Valoración: 5.4.1 Edad de Construcción, 5.4.2 Significado Histórico y Socio Cultural, 5.4.3 Morfológico, 5.4.4 Tipológico Funcional, 5.4.5 Técnico Constructivo, 5.4.6 Entorno Urbano o Natural.

INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE-DMQ: Nombre del inmueble, Datos del Propietario, Clave Catastral, Nº del Predio, Parroquia, Barrio, Coordenadas WGS84 Z17S.

RESPONSABLE INVENTARIO: Entidad Ejecutora, Encuestador, Fecha día/mes/año, Aprobó, Revisó, Fecha día/mes/año.

5.5 Reporte del Estado del Inmueble y Recomendaciones											
Elemento Arquitectónico	5.5.1 Estado de la edificación			5.5.2 Alteraciones			5.5.3 Elementos a Proteger	5.5.4 Recomendaciones de Intervención	5.5.5 Resumen General de la propuesta de intervención		
	ESTADO	NUMERO DE ELEMENTOS	ESTADO GLOBAL	AN	AT	TC			Conservación	Recuperación	Reestructuración
Estructura	Dimensionación							Mantenimiento	Librería	Rehabilitación	
	Muros / Paredes / Tabiques							Preservación	Consolidación	Construcción nueva	
	Columnas / Pilares							Prevención	Restitución	Derrocamiento	
	Vigas								Reconstrucción		
	Solas / Entrepisos										
Cubiertas	Partidos										
	Techos / Terrazas										
Fachadas	Revestimientos										
	Puertas										
	Ventanas										
	Balcones										
	Portales										
	Portales										
	Cielos										
	Miradores										
	Decoración										
	Formas										
Acabados en interiores	Piso										
	Cielo Raso										
	Puertas / Ventanas										
	Mamparas / Curtain Wall										
	Revestimientos verticales										
	Decoración										
	Mobiliario										
	Pantallas/Cameras										
	Asientos / Balcones Pisos										
	Cerramientos										
Otros Elementos Externos	Baleras/Corredores										
	Chimeneas										
	Jardines/Muros/Otros										
	Escaleras										
	Instalaciones										

EN
DESARROLLO

APÉNDICE C. EVALUACIÓN DE CASOS DE ESTUDIO DEL PATRIMONIO MODERNO DE QUITO

EVALUACIÓN EDIFICIO DASSUM

FIGURA A.02 – Edificio Dassum



Fuente: Author

IMPORTANCIA HISTÓRICA Y SOCIOCULTURAL	SI / NO	PUNTOS	MULTIPLICA-DOR	JUSTIFICACIÓN	TOTAL SECCIÓN
Demuestra nuevos valores sociales en la era moderna	No	0	x3		
Simboliza modernidad o identidad global del Ecuador	Si	+1	x3		
Hito Urbano	No	0	x2		
Premios de Diseño	No	0	x2		
Asociado con una persona o evento significativo	No	0	x2		
Transmite claramente la intesión del diseño original	Si	+1	x2		+5
MORFOLOGÍA EXTERIOR					
Representa estilo arquitectónico	Si	1	x2		
¿Existen alteraciones mayores? Cualquier cambio en el exterior tiene un impacto negativo en la integridad del edificio	No	0	x1		+2
MORFOLOGÍA INTERIOR					
Representa estilo arquitectónico	Si	+1	x2		
¿Existen alteraciones mayores? Cualquier cambio en el exterior NO tiene un impacto negativo en la integridad del edificio	No	0	x1		
Existe alguna sustitución importante de los materiales originales	No	0	x1		+2

TPOLOGÍA Y FUNCIÓN					
Representa una tipología moderna para su periodo	Si	+1	x3		
Se puede identificar su tipología original	No	0	x2		
Se conserva el uso original	No	0	x3	subutilizado	
Nuevo uso compatible	No	0	x2		
Nuevo uso no compatible	Si	-1	x2	no en uso=negativo	+1
TECNOLOGÍA Y CONSTRUCCIÓN					
Usa nuevos materiales modernos	Si	+1	x2		
Usa materiales disponibles localmente	No	0	x2		
Mezcla materiales y técnicas de construcción tradicionales con nuevas	No	0	x2		
El material represental una nueva tecnología de construcción	Si	+1	x1		
Representa una adaptación local del Modernismo	No	0	x3		
La arquitectura representa diseño moderno Ecuatoriano	No	0	x2		
La arquitectura representa un cambio de la sociedad hacia el Modernismo	Si	+1	x2		+5
ENTORNO NATURAL					
Contribuye estéticamente a las capas de la ciudad	Si	+1	x2		
Mantiene la fachada continua	No	0	x2	Retiro	
Mantiene las vistas históricas elevadas del paisaje urbano	No	0	x2		
El edificio sobresale en su cuadra	No	0	x1		
El edificio responde a su entorno natural	No	0	x1		+2
PUNTUACIÓN FINAL					17

NIVEL DE PROTECCIÓN	RANGO PUNTUACIÓN	DECISIÓN DE GESTIÓN / OPORTUNIDADES
Protegido	(33-50)	Regulaciones
Parcialmente Protegido	(19-32)	Rehabilitación Adaptativa / Adiciones
No Contribuyente	(01-18)	Demolición / Nueva Construcción

CASO DE ESTUDIO PERIODO 1: 1909- 1949 EVALUACIÓN
1939 - Hotel Humboldt -Edificio de La Previsora
Arq: Hopkins / Dentz

FIGURA A.03 – Edificio La Previsora (Ex Hotel Humboldt)



Fuente: MIDUV

Considerado como el primer edificio moderno de la ciudad, el Hotel Humboldt rompió con las escalas y el estilo que predominaba en el área. El Banco La Previsora ocupó los primeros pisos e introdujo sistemas eléctricos y de seguridad modernos. Este lujoso hotel de 9 pisos cerró sus puertas en los 80s después de lo que varios usos fueron introducidos hasta su abandono total.

IMPORTANCIA HISTÓRICA Y SOCIOCULTURAL	SI / NO	PUNTOS	MULTIPLICADOR	JUSTIFICACIÓN	TOTAL SECCIÓN
Demuestra nuevos valores sociales en la era moderna	Si	+1	x3		
Simboliza modernidad o identidad global del Ecuador	Si	+1	x3		
Hito Urbano	Si	+1	x2		
Premios de Diseño	No	0	x2		
Asociado con una persona o evento significativo	No	0	x2		
Transmite claramente la intesión del diseño original	Si	+1	x2		+10
MORFOLOGÍA EXTERIOR					
Representa estilo arquitectónico	Si	1	x2		
¿Existen alteraciones mayores? Cualquier cambio en el exterior tiene un impacto negativo en la integridad del edificio	No	0	x1		+2
MORFOLOGÍA INTERIOR					
Representa estilo arquitectónico	Si	+1	x2		
¿Existen alteraciones mayores? Cualquier cambio en el exterior NO tiene un impacto negativo en la integridad del edificio	No	0	x1		
Existe alguna sustitución importante de los materiales originales	No	0	x1		+2

TYPOLOGÍA Y FUNCIÓN					
Representa una tipología moderna para su periodo	Si	+1	x3		
Se puede identificar su tipología original	Si	+1	x2		
Se conserva el uso original	No	0	x3		
Nuevo uso compatible	No	0	x2		
Nuevo uso no compatible	Si	-1	x2	not in use = negative	+3
TECNOLOGÍA Y CONSTRUCCIÓN					
Usa nuevos materiales modernos	Si	+1	x2		
Usa materiales disponibles localmente	No	0	x2		
Mezcla materiales y técnicas de construcción tradicionales con nuevas	Si	+1	x2		
El material represental una nueva tecnología de construcción	Si	+1	x1		
Representa una adaptación local del Modernismo	No	0	x3		
La arquitectura representa diseño moderno Ecuatoriano	Si	+1	x2		
La arquitectura representa un cambio de la sociedad hacia el Modernismo	Si	+1	x2		+9
ENTORNO NATURAL					
Contribuye estéticamente a las capas de la ciudad	Si	+1	x2		
Mantiene la fachada continua	Si	+1	x2	Setback	
Mantiene las vistas históricas elevadas del paisaje urbano	Si	+1	x2		
El edificio sobresale en su cuadra	Si	+1	x1		
El edificio responde a su entorno natural	No	0	x1		+7
PUNTUACIÓN FINAL					33

Caso de Estudio Periodo 2: 1950-1980 Evaluación 1954 - Edificio Compañía de Seguros Sudamericana Arq. Eduardo Geisbouhler

FIGURA A.04 – Edificio Compañía de Seguros Sudamericana



Fuente: Author

Este edificio de oficinas de seis pisos fue diseñado originalmente para las oficinas y atención al cliente de una compañía de seguros. Aunque la compañía original se trasladó el edificio mantuvo su uso de oficinas por varias décadas hasta su abandono a finales de los 90. Actualmente sólo la planta baja está ocupada por un banco.

IMPORTANCIA HISTÓRICA Y SOCIOCULTURAL	SI / NO	PUNTOS	MULTIPLICADOR	JUSTIFICACIÓN	TOTAL SECCIÓN
Demuestra nuevos valores sociales en la era moderna	Si	+1	x3		
Simboliza modernidad o identidad global del Ecuador	Si	+1	x3		
Hito Urbano	No	0	x2		
Premios de Diseño	Si	+1	x2		
Asociado con una persona o evento significativo	No	0	x2		
Transmite claramente la intesión del diseño original	Si	+1	x2		+10
MORFOLOGÍA EXTERIOR					
Representa estilo arquitectónico	Si	1	x2		
¿Existen alteraciones mayores? Cualquier cambio en el exterior tiene un impacto negativo en la integridad del edificio	No	0	x1		+2
MORFOLOGÍA INTERIOR					
Representa estilo arquitectónico	Si	+1	x2		

NIVEL DE PROTECCIÓN	RANGO PUNTUACIÓN	DECISIÓN DE GESTIÓN / OPORTUNIDADES
Protegido	(33-50)	Regulaciones
Parcialmente Protegido	(19-32)	Rehabilitación Adaptativa / Adiciones
No Contribuyente	(01-18)	Demolición / Nueva Construcción

¿Existen alteraciones mayores? Cualquier cambio en el exterior NO tiene un impacto negativo en la integridad del edificio	No	0	x1		
Existe alguna sustitución importante de los materiales originales	No	0	x1		+2
TPOLOGÍA Y FUNCIÓN					
Representa una tipología moderna para su periodo	No	0	x3	En el segundo periodo esta arquitectura no era nueva o significativa	
Se puede identificar su tipología original	Si	+1	x2		
Se conserva el uso original	Si	+1	x3		
Nuevo uso compatible	No	0	x2		
Nuevo uso no compatible	No	0	x2		+5
TECNOLOGÍA Y CONSTRUCCIÓN					
Usa nuevos materiales modernos	Si	+1	x2		
Usa materiales disponibles localmente	Si	+1	x2		
Mezcla materiales y técnicas de construcción tradicionales con nuevas	No	0	x2		
El material represental una nueva tecnología de construcción	Si	+1	x1		
Representa una adaptación local del Modernismo	Si	+1	x3		
La arquitectura representa diseño moderno Ecuatoriano	No	0	x2		
La arquitectura representa un cambio de la sociedad hacia el Modernismo	Si	+1	x2		+10
ENTORNO NATURAL					
Contribuye estéticamente a las capas de la ciudad	Si	+1	x2		
Mantiene la fachada continua	Si	+1	x2	Retiro	
Mantiene las vistas históricas elevadas del paisaje urbano	Si	+1	x2		
El edificio sobresale en su cuadra	Si	+1	x1		
El edificio responde a su entorno natural	No	0	x1		+7
PUNTUACIÓN FINAL					36

NIVEL DE PROTECCIÓN	RANGO PUNTUACIÓN	DECISIÓN DE GESTIÓN / OPORTUNIDADES
Protegido	(33-50)	Regulaciones
Parcialmente Protegido	(19-32)	Rehabilitación Adaptativa / Adiciones
No Contribuyente	(01-18)	Demolición / Nueva Construcción

Caso de Estudio Periodo 3: 1981- Presente Evaluación 2003 - Centro Commercial Hermano Miguel

FIGURA A.05 – Centro Comercial Hermano Miguel



Fuente: <http://www.martinezing.com/>

Como parte del plan de restauración del Centro Histórico de Quito varios centros comerciales fueron construidos para reubicar a más de 6000 vendedores informales. Uno de estos centros comerciales, el Centro Comercial Hermano Miguel, se encuentra en el corazón de la antigua zona comercial con una capacidad para 920 tiendas.

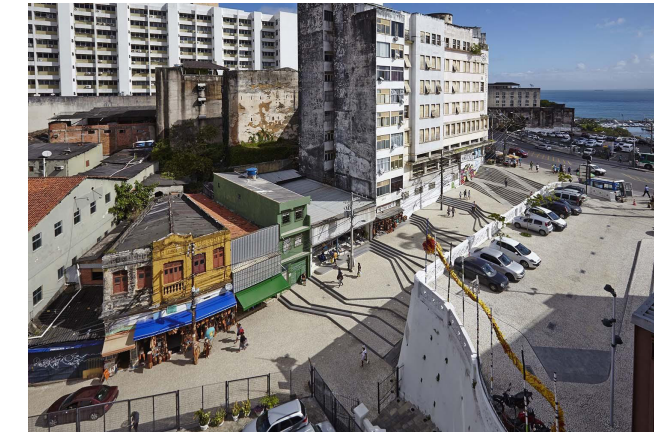
IMPORTANCIA HISTÓRICA Y SOCIOCULTURAL	SI / NO	PUNTOS	MULTIPLICADOR	JUSTIFICACIÓN	TOTAL SECCIÓN
Demuestra nuevos valores sociales en la era moderna	Si	+1	x3		
Simboliza modernidad o identidad global del Ecuador	No	0	x3		
Hito Urbano	No	0	x2		
Premios de Diseño	No	0	x2		
Asociado con una persona o evento significativo	No	0	x2		
Transmite claramente la intesión del diseño original	No	0	x2		+3
MORFOLOGÍA EXTERIOR					
Representa estilo arquitectónico	Si	1	x2		
¿Existen alteraciones mayores? Cualquier cambio en el exterior tiene un impacto negativo en la integridad del edificio	No	0	x1		+2
MORFOLOGÍA INTERIOR					
Representa estilo arquitectónico	Si	+1	x2		
¿Existen alteraciones mayores? Cualquier cambio en el exterior NO tiene un impacto negativo en la integridad del edificio	No	0	x1		
Existe alguna sustitución importante de los materiales originales	No	0	x1		+2

TYPOLOGÍA Y FUNCIÓN					
Representa una tipología moderna para su periodo	No	0	x3	En el tercer periodo esta arquitectura no es nueva ni significativa	
Se puede identificar su tipología original	Si	+1	x2		
Se conserva el uso original	Si	+1	x3		
Nuevo uso compatible	No	0	x2		
Nuevo uso no compatible	No	0	x2		+5
TECNOLOGÍA Y CONSTRUCCIÓN					
Usa nuevos materiales modernos	No	0	x2		
Usa materiales disponibles localmente	No	0	x2		
Mezcla materiales y técnicas de construcción tradicionales con nuevas	Si	+1	x2		
El material represental una nueva tecnología de construcción	No	0	x1		
Representa una adaptación local del Modernismo	No	0	x3		
La arquitectura representa diseño moderno Ecuatoriano	No	0	x1		
La arquitectura representa un cambio de la sociedad hacia el Modernismo	Si	+1	x2		+4
ENTORNO NATURAL					
Contribuye estéticamente a las capas de la ciudad	No	0	x2		
Mantiene la fachada continua	Si	+1	x2	Retiro	
Mantiene las vistas históricas elevadas del paisaje urbano	No	0	x2		
El edificio sobresale en su cuadra	No	0	x1		
El edificio responde a su entorno natural	No	0	x1		+2
PUNTUACIÓN FINAL					18

APÉNDICE D. REFERENTES: EJEMPLOS INTERNACIONALES DE NUEVAS CONSTRUCCIONES

LADEIRA DA BARROQUINHA, Metro Architectos Associados (Infraestructura)
Ubicación: Salvador de Bahia, Brasil

FIGURA A.06 & A.07 – Ladeira da Barronquinha



Fuente: Arch Daily <http://www.archdaily.com/781546/ladeira-da-barroquinha-metro-arquitetos->

Este proyecto, construido en un sitio Patrimonio de la Humanidad, muestra claramente como nuevo espacio público puede ser introducido en áreas históricas, añadiendo a su valor y respondiendo a nuevas necesidades y tendencias. Algunos de los logros de este proyecto son:

- Reconocimiento y respeto a la topografía original
- Fomenta la movilidad peatonal
- Mejora la actividad comercial mediante la creación de espacios de encuentro
- Crea un espacio público seguro con actividad en los alrededores
- Mejora las conexiones dentro de la ciudad

Si bien este es un buen ejemplo de nueva construcción en un sitio de patrimonio mundial, creemos que este tipo de diseño, si se aplica en Quito, se beneficiaría de la integración de los componentes espaciales y de paisaje urbano tales como bancos, contenedores de basura, e iluminación.

NIVEL DE PROTECCIÓN	RANGO PUNTUACIÓN	DECISIÓN DE GESTIÓN / OPORTUNIDADES
Protegido	(33-50)	Regulaciones
Parcialmente Protegido	(19-32)	Rehabilitación Adaptativa / Adiciones
No Contribuyente	(01-18)	Demolición / Nueva Construcción

CASA SAN VICENTE FERRER, James & Mau (Relleno residencial - contrastando)
Ubicación: Madrid, España

FIGURA A.08 & A.09 – Casa San Vicente Ferrer



Fuente: Inhabitat <http://inhabitat.com/a-clever-facade-of-corten-steel-shutters-spiffs-up-the-san-vicente-ferrer-in-madrid/associados>

Este proyecto, que se encuentra en una zona residencial en Madrid, es un buen ejemplo de una nueva construcción en un *contexto histórico*. Los logros de este edificio son:

- Es un nuevo relleno residencial que mantiene la escala del paisaje urbano.
- El estilo de la nueva construcción contrasta con el de las estructuras antiguas mientras sigue utilizando elementos tradicionales como los balcones.
- Utiliza materiales modernos como el vidrio y presenta elementos contemporáneos tales como el espacio de parqueo en la planta baja.
- Mantiene el uso de tecnologías tradicionales en el manejo de luz y ventilación natural, similar al usado en los edificios que lo rodean.

APÉNDICE E. RESUMEN ORDENANZA 260

El 8 de Septiembre de 1978 el comité intergubernamental de Patrimonio Mundial de la UNESCO declaró a Quito Patrimonio Cultural por los diferentes valores de su paisaje urbano, su cultura, su arte, y su arquitectura. Quito ha estado llevando una conservación sostenible de su patrimonio artístico cultural tangible e intangible. El proceso incluye de manera efectiva la implementación de nuevas políticas de conservación de las áreas históricas. El Distrito Metropolitano de Quito y varios custodios de propiedades en la ciudad patrimonial han definido un plan de acción, programas y estrategias para este objetivo. La aplicabilidad del Acta de Patrimonio Nacional Cultural debe ser fortalecida a través de la Municipalidad con nuevos esquemas y regulaciones. Es necesario concentrar en un solo cuerpo regulador todas las medidas que se relacionan a la protección del patrimonio construido para asegurar un manejo apropiado de este. En ejercicio de los poderes conferidos en el Artículo 63 de la Ley Orgánica de Municipalidades y 8 del Régimen de la Ley Orgánica para el Distrito Metropolitano de Quito.

La Ordenanza 260 define el núcleo central – con una visión que se extiende hasta los límites del Distrito Metropolitano de Quito-, y concentra su desarrollo en los patrones urbanos de las Áreas Patrimoniales, pone en marcha el proceso de clasificación, el inventario y la catalogación de bienes inmuebles, así como los procedimientos administrativos, incentivos y sanciones. Establece conexiones con otras herramientas de planificación como la Ley de Patrimonio Cultural, El Plan General del Desarrollo de Tierras [PGDT], el Plan Maestro de la Rehabilitación Integral de áreas Históricas de Quito y el Plan Especial para el Centro Histórico de Quito. La Ordenanza está incorporada como el Título II, Libro II del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, es efecto hasta el día de hoy. Actualmente existe un borrador para la actualización de la ordenanza que está siendo redactado, sin fecha para su entrega y ratificación. Basándose en experiencias pasadas, como el Plan Especial para el Centro Histórico 2003, el Instituto Metropolitano de Patrimonio, desde un enfoque que ve al Centro Histórico como “antiguo, histórico, cultural y diverso” trabaja bajo el Plan de Rehabilitación del Centro histórico, Plan Metropolitano de Uso de Suelos 2012-2022 y el Plan Metropolitano de Desarrollo 2012-2022 (Medina 2013).

Este marco legal en vigor es el aplicado generalmente, pero diferentes niveles administrativos han observado un aplicación aleatoria del mismo. Las disposiciones de descentralización que ponen importancia a la figura del municipio y concentraron en este la mayor parte de las facultades de gestión y control se iniciaron en el año 2008, y al parecer no han sido adoptadas a fondo en relación con el patrimonio cultural. Las herramientas de gestión existentes aún no definen específicamente lo que se utiliza en la práctica, y esto implica una superposición de funciones relacionadas con la regulación y gestión del Centro Histórico de Quito (Medina 2013).

GLOSARIO

Terminología para la evaluación

Cada término en el glosario se encuentra italicizado la primera vez que aparece en el documento

ADICIÓN: nueva construcción añadida a un edificio o estructura existente

ALTERACIÓN: cualquier acto o proceso que cambia cualquier parte del aspecto arquitectónico exterior o partes interiores excepcionalmente significativos de un edificio, la estructura, u objeto, incluyendo, pero no limitado a, la erección, construcción, reconstrucción, o eliminación de tejido histórico.

APROPIADO: especialmente adecuado o compatible.

COMPATIBLE: en armonía con la ubicación, el contexto, el escenario, y el carácter histórico.

CONTEMPORÁNEO: que refleja las características de la época actual. Contemporáneo denota características que ilustran que un edificio, estructura o detalle se construyó en el presente o pasado reciente en lugar de imitar un diseño histórico, o ser historicista.

CONTEXTO HISTÓRICO: patrones o tendencias en la historia por el cual una ocurrencia, propiedad o sitio específico adquiere significado e importancia dentro de la historia o la prehistoria. Contextos históricos son patrones históricos que se pueden identificar mediante el examen de la historia de la propiedad y de la historia de la zona circundante. El contexto histórico puede estar relacionado con un evento o serie de eventos, patrón de desarrollo, forma del edificio, estilo arquitectónico, de ingeniería técnica, paisaje, valor artístico, uso de materiales, métodos de construcción, o estar asociado con la vida de una persona importante.

CONTRIBUYENDO: Un edificio, sitio, estructura u objeto que se suma a las asociaciones históricas, cualidades arquitectónicas históricas, arqueológicas o valores por los que una propiedad es significativa. (Directrices de diseño para Departamento de Defensa de los edificios y distritos históricos; Departamento de Defensa de Estados Unidos, 2008)

DEMOLER/DEMOLICIÓN: Cualquier acto o proceso que destruye en parte o todo un edificio, estructura o recurso. Esta definición se refiere a menudo a la demolición deliberada de un edificio o un sitio o cuando un edificio está en un estado de deterioro tal que se hace necesario o conveniente demolerlo.

DISTRITO HISTÓRICO: un área designada como “histórica” por ordenanza y que puede contener, dentro de sus límites geográficos definidos, uno o más puntos de referencia y otras proporciones o estructuras que, aunque no sean de gran importancia histórica o arquitectónica como para ser designados puntos de referencia, contribuyen a las características históricas o arquitectónicas generales del distrito histórico.

DIRECTRICES DE DISEÑO: las “Normas y directrices para la rehabilitación de edificios históricos”, adoptadas por la Secretaría del Departamento del Interior de Estados Unidos, y otras guías que puedan ser adoptadas para un diseño compatible con su contexto

EDIFICIO: un edificio, tal como una casa, un granero, iglesia, un hotel o una construcción similar se crea principalmente para albergar cualquier tipo de actividad humana. “Edificio” también puede ser usado para referirse a una unidad relacionada histórica y funcionalmente, como un palacio de justicia y una cárcel o una casa y su granero. Los ejemplos incluyen: cochera, iglesia, palacio de justicia, casa, biblioteca, cobertizo, estable, tienda, teatro, estación de tren, garaje.

ESCALA: elementos proporcionales que demuestran el tamaño, materiales y el estilo de los edificios.

ESTILO: un tipo de arquitectura se distingue por las características especiales de la estructura y el ornamento y, a menudo relacionada con el tiempo; También una calidad general de un carácter distintivo.

ESTRUCTURA: el término “estructura” se utiliza para distinguir de los edificios a aquellas construcciones funcionales realizadas generalmente para fines distintos de la creación de refugio humano. Los ejemplos incluyen: quiosco, puente, canal, cornicrib, almeja, movimiento de tierra, cerca, mirador, elevador de granos, carretera, sistema de riego, faro, grado del ferrocarril, silos, tranvía, túnel, y molino de viento.

FENESTRACIÓN: La disposición de las aberturas, en particular de ventanas, en un edificio.

IDENTIDAD: Para determinar las características y materiales existentes originales de una propiedad histórica.

INTEGRIDAD HISTÓRICA: la capacidad de una propiedad de transmitir su significado; la retención de los aspectos suficientes de ubicación, diseño, configuración, mano de obra, materiales, sentimiento o asociación de una propiedad para transmitir su significado histórico.

INTENCIÓN DE DISEÑO: Documentos originales de construcción que se utilizan como una guía para determinar la intención original de la Arquitectura Moderna. Estos documentos se pueden utilizar para determinar la integridad actual de los edificios modernos en lo que se refiere a su intención de diseño original - sin alteraciones.

MANTENER: sostener en un estado existente de conservación o reparación. En las directrices, “conservar” y “mantener” describen el acto de sostener el estado de un elemento, detalle o estructura y continuar con el mismo nivel de reparación para ayudar en la conservación de elementos, sitios y estructuras.

NO CONTRIBUYENTE: un edificio, sitio, estructura u objeto que no suma a las asociaciones históricas, arquitectónicas, arqueológicas o valores históricos para el que una propiedad sea significativa. (Directrices de diseño para Departamento de Defensa de los edificios y distritos históricos; Departamento de Defensa de Estados Unidos, 2008)

NUEVO USO COMPATIBLE: es cualquier nuevo uso que no afecta a la importancia del edificio debido a que los cambios son reversibles o no alteran las características que definen el carácter.

NUEVO USO NO COMPATIBLE: cualquier cambio en el uso que no es reversible, pone en peligro la integridad de los rasgos de carácter que definen el edificio, incluye el abandono / no uso.

PAISAJE CULTURAL: De acuerdo con el Servicio Nacional de Parques de Estados Unidos se trata de “un área geográfica, incluyendo los recursos culturales y naturales y la vida silvestre o animales domésticos en el mismo, asociado a un evento, actividad, o persona histórica o exhibiendo otros valores culturales o estéticos.”

PAISAJE URBANO: el carácter distintivo de una calle en particular, creado por su anchura, el grado de curvatura, pavimento, diseño del mobiliario urbano, y las formas de los edificios circundantes

PERIODOS DE RELEVANCIA: la longitud de tiempo en que una propiedad se asoció con eventos, actividades o personas importantes, o alcanzó las características que reúnen los requisitos para su protección. Un período de relevancia por lo general comienza con una fecha en que las actividades o eventos significativos comenzaron a dar la propiedad a su significado histórico; esto es a menudo es la fecha de construcción. Para las propiedades prehistóricas, el período de relevancia es el amplio espacio de tiempo sobre el que es probable que proporcione información.

RITMO: aparición regular de elementos o características tales como la separación entre edificios.

SIGNIFICADO HISTÓRICO: determina por qué, dónde, y cuando una propiedad es importante. La importancia histórica es la importancia de una propiedad con respecto a la historia, la arquitectura, la ingeniería o la cultura de un estado, comunidad o nación. La clave para determinar si las características o las asociaciones de una propiedad son importantes es considerar la propiedad dentro de su contexto histórico. Las propiedades pueden ser importantes por su asociación o vinculación con hechos o personas importantes del pasado, como representantes de la expresión de la cultura hecha por el hombre (diseño / construcción) o la tecnología, o por su capacidad para proporcionar información importante acerca de la historia o la prehistoria.

VALOR ASOCIATIVO: cuando un edificio tiene significación a través de su asociación con una persona o evento.

VALORES CULTURALES (VALORES HISTÓRICOS/SOCIOCULTURALES)

Cualquier área geográfica que ha sido influenciado o dada un significado cultural especial por la gente. El Centro Histórico de Quito fue establecido por los españoles sobre una antigua ciudad inca. Los españoles mantuvieron el plano de la ciudad, sus fuentes de agua naturales, carreteras y vías de comunicación ya establecidos por los incas. Esta instancia inició la estratificación que la ciudad ha experimentado desde los tiempos antiguos. La estratificación de la arquitectura indígena, española, barroca y moderna, con en el paisaje del Ecuador ha hecho que el Centro Histórico de Quito sea significativo. La actividad de comercio y transporte son históricos y todavía importantes para el núcleo.

