

Conversaciones sobre La Mariscal – III

Jornadas de Patrimonio Habitado -noviembre 2025-

Repensar normas, imaginar usos

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

PATRIMONIO HABITADO:
REPENSAR NORMAS, IMAGINAR USOS



CONVERSACIONES
SOBRE **LA MARISCAL III**

10 AL 26 DE
NOVIEMBRE

20
25

Organiza:



Con el apoyo de:



@mariscalsur

@burolamariscal

Conclusiones y recomendaciones para la orientación de la política pública y la normativa de gestión del patrimonio en La Mariscal y áreas históricas del DMQ.

1. Conclusiones

- 1.- **La Mariscal debe ser comprendida como un paisaje urbano histórico vivo**, donde el patrimonio material e inmaterial forman una unidad indivisible. La política pública además de ocuparse de la protección física de inmuebles, debe integrar usos, dinámicas sociales, espacio público, movilidad, identidad y economía urbana como componentes estructurales de la gestión patrimonial.
- 2.- El principal riesgo patrimonial actual no es únicamente el deterioro constructivo, sino el vaciamiento social, la pérdida de función residencial y la concentración desbalanceada de actividades de alto impacto. **La gestión patrimonial debe abordar simultáneamente conservación, convivencia y equilibrio de usos.**
- 3.- La tensión entre conservación y desarrollo urbano requiere superar enfoques exclusivamente restrictivos. Dado el predominio de propiedad privada en el barrio, **la política pública debe consolidar esquemas de corresponsabilidad que combinen incentivos, asistencia técnica, financiamiento adecuado y obligaciones proporcionales.**
- 4.- Los actuales **instrumentos municipales** de incentivo constituyen un avance significativo; sin embargo, su diseño operativo **debe ajustarse a la realidad técnica y económica de los inmuebles**. Es necesario habilitar intervenciones por etapas, soluciones proporcionales a problemas específicos y esquemas financieros acordes al tamaño y complejidad de cada tipología.
- 5.- La aplicación de **normativa homogénea a tipologías arquitectónicas diversas genera ineficiencias y desincentiva la rehabilitación**. Se requiere una **diferenciación normativa** por tipologías patrimoniales que permita criterios técnicos más ajustados y viables.
- 6.- **La escala humana, la relación volumétrica y la calidad del espacio público constituyen valores patrimoniales en sí mismos**. Las regulaciones urbanísticas en áreas históricas deben entenderse como instrumentos de salvaguardia patrimonial y no únicamente como reglas edificatorias.
- 7.- **El patrimonio inmaterial —memoria barrial, prácticas culturales, oficios, actividades creativas— debe ocupar un lugar central en la política patrimonial**. Su activación fortalece la apropiación social del patrimonio edificado y contribuye a la sostenibilidad económica y cultural del barrio.
- 8.- **La sostenibilidad de la gestión patrimonial depende de esquemas de gobernanza sólidos, interdisciplinarios y participativos**, con capacidad técnica permanente y mecanismos de seguimiento verificables.

2. RECOMENDACIONES

2.1 Recomendaciones normativas

2.1.1.- **Incorporar formalmente el enfoque de Paisaje Urbano Histórico** en los instrumentos de planificación y ordenanzas aplicables a La Mariscal y demás áreas históricas del Distrito Metropolitano de Quito, integrando dimensión material e inmaterial.

2.1.2.- Establecer **un régimen normativo diferenciado por tipologías patrimoniales**, con criterios específicos de intervención, conservación y adaptación funcional.

2.1.3.- **Habilitar normativamente intervenciones por etapas y obras menores de habitabilidad**, con controles técnicos proporcionales al riesgo patrimonial, **evitando exigir proyectos integrales cuando no sean técnicamente necesarios**.

2.1.4.- **Consolidar estándares obligatorios de preservación de escala humana, volumetría y relación con el espacio público** en áreas históricas, con mecanismos efectivos de control y sanción.

2.1.5.- **Regular la concentración de actividades económicas de alto impacto** mediante criterios de capacidad de carga, equilibrio de usos y protección de la convivencia residencial.

2.1.6.- **Incorporar instrumentos fiscales y de gestión del suelo que mitiguen procesos de desplazamiento y gentrificación, asegurando reinversión en vivienda, mantenimiento y espacio público**.

2.2 Recomendaciones de política pública y gestión

2.2.1.- **Fortalecer y simplificar el acceso a incentivos municipales**, priorizando intervenciones estructurales, de habitabilidad e imagen urbana.

2.2.2.- Ajustar topes y condiciones financieras a la realidad económica de inmuebles de gran metraje o alta complejidad técnica, combinando tramos reembolsables y no reembolsables condicionados a resultados verificables.

2.2.3.- Consolidar esquemas de **corresponsabilidad público-privada** con reglas claras, incentivos fiscales y asistencia técnica permanente.

2.2.4.- Impulsar **proyectos ancla que integren vivienda, cultura, economía creativa y activación del espacio público** como estrategia de revitalización integral.

2.2.5.- Establecer **líneas permanentes de fomento al patrimonio inmaterial vinculadas a inmuebles y espacio público**, con indicadores de apropiación social y sostenibilidad.

2.2.6.- Institucionalizar un esquema permanente de **gobernanza patrimonial con equipos interdisciplinarios**, mecanismos de participación y sistemas de monitoreo con metas verificables.

2.3 Recomendaciones de implementación y control

2.3.1.- Implementar sistemas de **monitoreo preventivo del estado de conservación** con enfoque de riesgo estructural, funcional y de abandono.

2.3.2.- **Vincular permisos y licencias económicas al cumplimiento de estándares de mantenimiento, conservación y convivencia** en inmuebles patrimoniales.

2.3.3.- Fortalecer la transparencia y trazabilidad del apoyo público mediante **publicación periódica de resultados** agregados, tipologías intervenidas e impactos alcanzados.