



Alternativas de gestión para la regeneración urbana

*Carlos A. Montoya C.
Arquitecto consultor*

Septiembre de 2024

Organiza:



Auspician:



Mutualista Pichincha
¿Tienes un sueño? Construyámoslo



Iniciativa Urbana Mariscal Sur

- Principios de la intervención urbana
- Concepto de regeneración
- Problemas asociados al deterioro urbano
- Experiencias y aprendizajes
- Conclusiones

Panorámica del sector



Experiencia profesional

Prácticas en el territorio

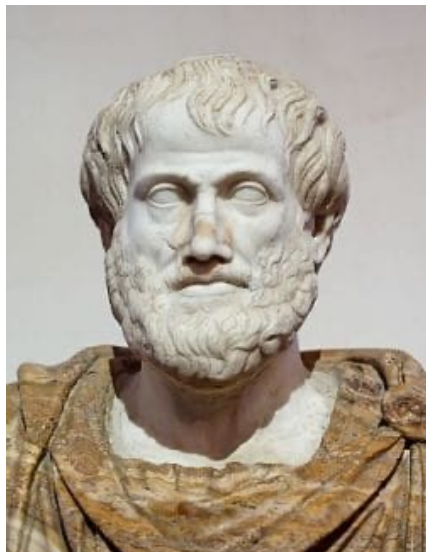
- Arquitecto
- Asesor de consejerías presidenciales para Medellín y su Área Metropolitana, Antioquia y Bogotá DC, 3 años
- Asesor del Municipio de Medellín, 15 años
- Becado, egresado y profesor universitario U. Nacional Medellín, 10 años,
- Gerente auxiliar EDU Medellín, 10 años
- Gerente general ERU, Bogotá DC, 2 años
- Más de 35 años de experiencia y más de 50.000 viviendas gestionadas con entidades nacionales, distritales, municipales y de cooperación internacional
- Formulación de proyectos: PRIMED, NVC, Min, UE, FOREC, Ciudadela, MIB Nor. Quebradas Juan Bobo, La Herrera, La Honda
Proyectos urbanos integrales PUIs
Casas de estructura metálica CEME
- Consultor del sector privado
Proyectos de renovación urbana



Rancho en Moravia



Calle de Caramanta



Aristóteles: Política, libro VII:
De la organización del poder en la
democracia: Sobre el mejor estado
y la **mejor vida**; describe la situación
del momento sobre la **población**,
el **territorio** y el posicionamiento
del **estado ideal**. Las instituciones
ideales del estado ideal.
Del matrimonio y los niños.

TERRITORIO
Estándares
adecuados

Barrio La Mariscal Sur
Noción de municipio

Tríada de la planificación

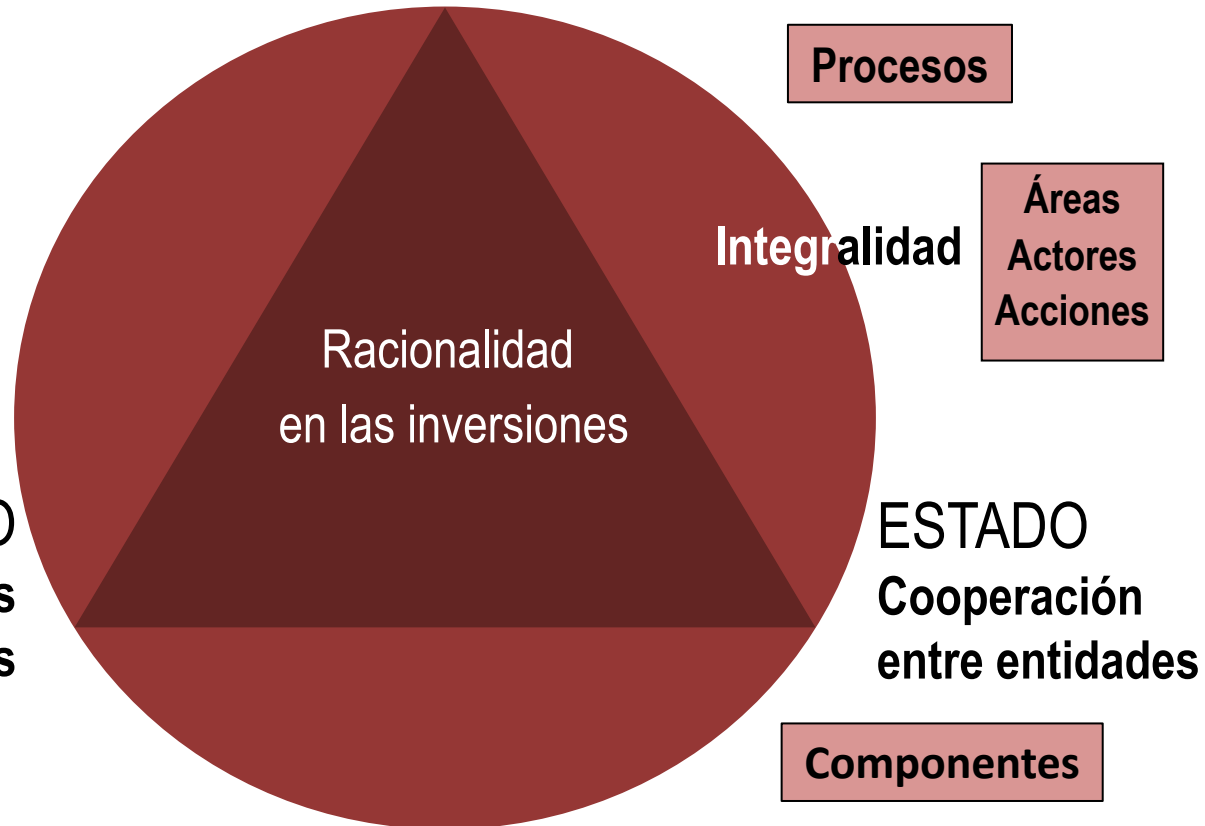
Principios de la intervención urbana

Equilibrio en tensión inestable

COMUNIDAD

Participación comunitaria

(Condiciones de permanencia y Grupos meta)



Clase de suelo	Extensión	En consolidación	Consolidado
Localización	Perímetro urbano	Formación de barrios Barrios altos	Centro, centralidades y ejes de movilidad
Principios de intervención	TRATAMIENTOS URBANOS		
	Expansión urbana	Mejoramiento de barrios	Renovación urbana
Participación comunitaria	Datos estadísticos Perfiles de población objetivo Reasentamiento Crecimiento demográfico	Diagnóstico compartido Censos socioeconómicos Pactos comunitarios Mejoramiento voluntario	Estudios de mercado Estudios de factibilidad T. E. Propietarios como socios Reactivación económica
Coordinación interinstitucional	Coordinación municipal Fondo municipal de vivienda Recursos mixtos Constructores	Ejecución municipal Fondo municipal de vivienda Recursos públicos ONG de vivienda	Prefinanciación municipal Inversión privada Operador urbano Promotores inmobiliarios
Estándares adecuados	Estándares normalizados Lotes, vías, redes, servicios sociales, viviendas típicas Construcción industrial en altura Densidad normativa	Estándares básicos Unidades bi, tri y en altura, legalización, vivienda usada, autoconstrucción dirigida Edificaciones auto-sostenibles Densidad conservada	Altos estándares Tecnología, reurbanización Construcción mixta de multifamiliares Aumento de la densidad Código ambiental LEED
Racionalidad en las inversiones	Valor nominal de la tierra Inversión en suelo estable Bolsa de subsidios Patrimonio familiar Ahorro programado	Bajo valor del terreno (despreciable) Costos de estabilización Subsidios habitacionales Componente ambiental Ayuda mutua, autoconstrucción	Alto valor del suelo (residual) Rentabilidad comercial Valorización y plusvalía Rentabilidad privada Ofertas preferenciales
Integralidad	Vivienda y equipamientos básicos Conformación de comunidades	Arraigo territorial Integración económica y social	Proyectos mixtos Vivienda diversificada comercio, servicios, empleo, cultura



Principios de intervención
Según tratamientos urbanos

Noción de renovación urbana

antes



Miles Colean, economista
EE UU, 1950

después



Proyecto Federal
Pittsburgh, inicia en 1961

Nueva escenografía urbana
y embellecimiento en lugar
de contaminación industrial
y deterioro físico y social

La Renovación de edificaciones, equipamientos e infraestructura es una estrategia para la **reactivación económica** de las ciudades y un mecanismo frente a su envejecimiento y deterioro, intensificando el uso residencial e incorporando nuevos usos y actividades en el suelo urbano a través de alianzas de la administración pública con entidades privadas sin ceder la iniciativa institucional debido a la utilidad pública e interés social de los proyectos.

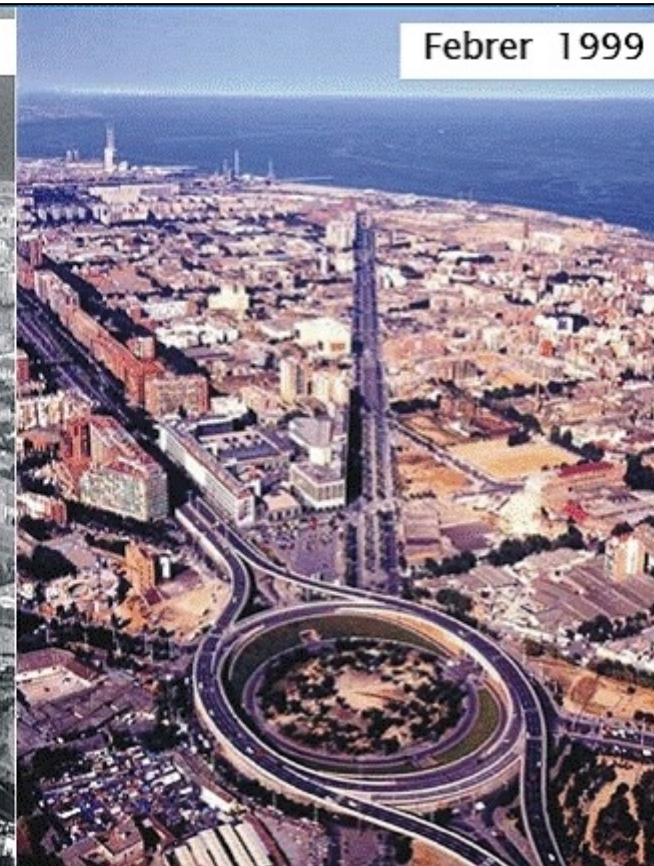
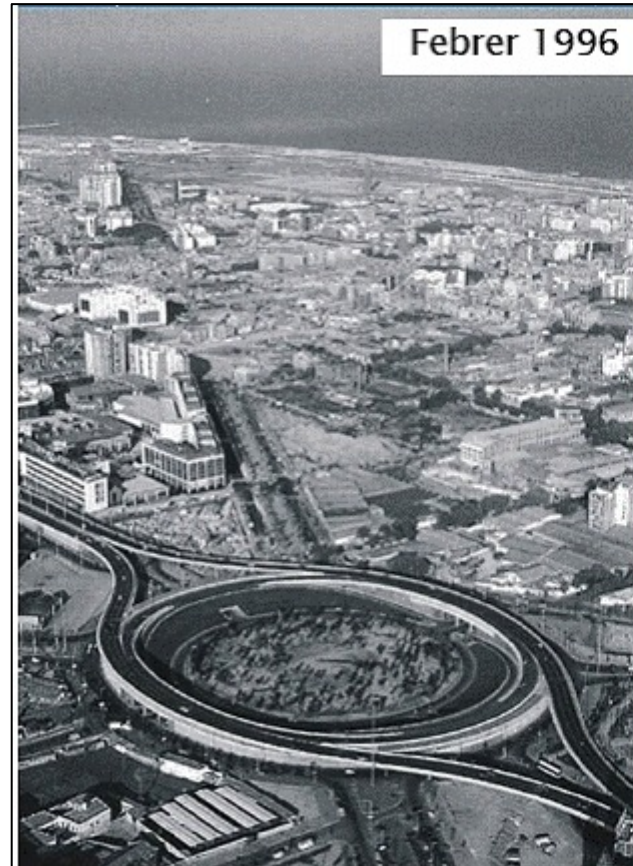
Distrito 22@ Barcelona

barrio del conocimiento y la tecnología

Regeneración:
Integralidad

- Renovación urbana
- Reactivación económica
- Inclusión social
- **Actividades culturales**

Gestión: Inicia en el 2000
Ayuntamiento de Barcelona
200 Has. del barrio Poble Nou



Cada plan parcial de renovación en suelos industriales genera nuevas actividades productivas y espacios para equipamientos, viviendas de protección y zonas verdes que contribuyen al desarrollo social del barrio Poble Nou e incrementan la calidad de vida.

Distrito 22@ Barcelona proyectos habitacionales

Diferentes planes habitacionales:

Viviendas protegidas (**inquilinos**), en arrendamiento, hoteles de renta corta, apartamentos para clase media, vivienda en cooperativas. Planes de masa con Torres y/o cintas y sus combinaciones, con una y dos crujías, énfasis en circulaciones y zonas comunes.



**Diversidad
habitacional**



Regeneración Urbana

Modalidades

Iniciativas para promover la inclusión social y la eficiencia energética en la recuperación de bienes subutilizados y redistribuir oportunidades, aumentando la prosperidad urbana y la calidad de vida mediante proyectos como construcción de ejes de movilidad, parques y equipamientos públicos, con intensificación del uso residencial, fomentando la actividad empresarial, mejorando aspectos físicos y del medio ambiente.

Equilibrio entre centro y periferia

La regeneración urbana significa tratamientos urbanos integrales en:

- Mejoramiento de barrios populares en la periferia en suelo en consolidación
- Renovación urbana de áreas céntricas en deterioro en suelo consolidado

Mariscal Sur en Quito



Regeneración en la periferia

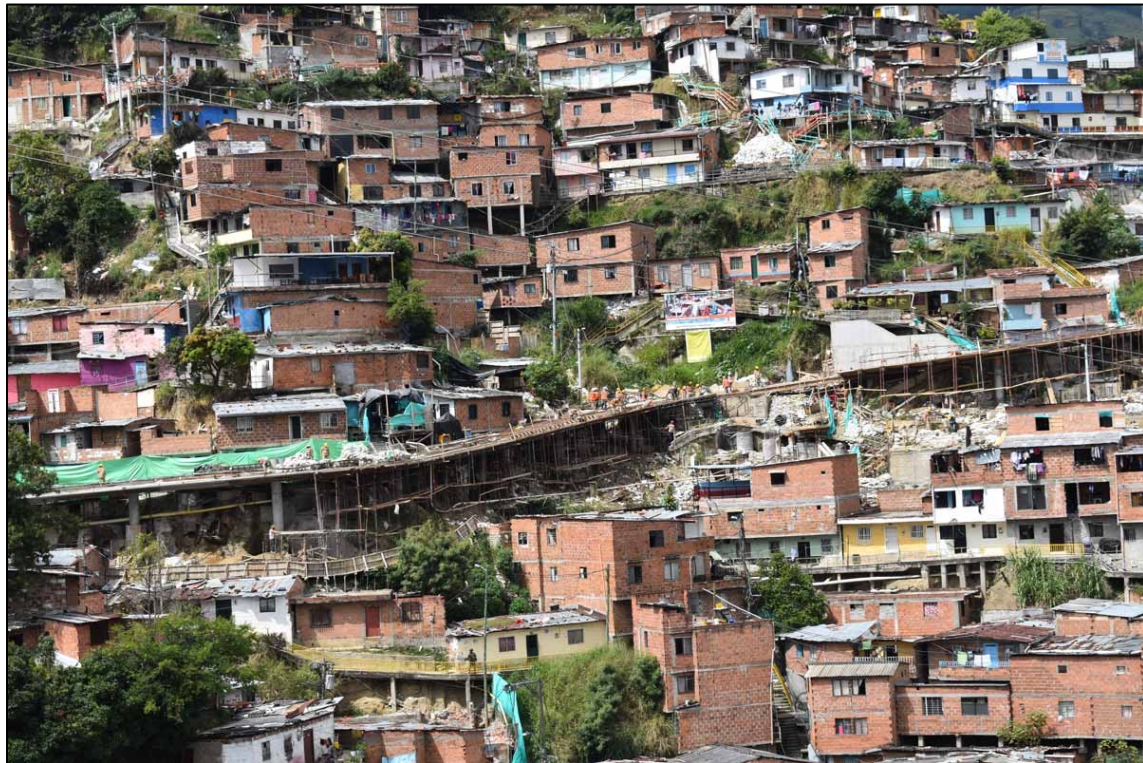
Propuestas para ajustes al modelo de desarrollo económico en cuanto a la forma de ocupación del territorio y al crecimiento de las ciudades. En Medellín se ha aplicado como una estrategia municipal para acompañar la formación de barrios populares y evitar su deterioro con **programas de mejoramiento de vivienda y entorno** como:

Rehabilitación (Moravia), Regularización (asentamientos informales), Consolidación habitacional en la quebrada Juan Bobo, *Mejoramiento integral de barrios* (PRIMED). Desmarginalización de Ciudad Bolívar en Bogotá

El POT propone macro
proyectos en transversalidades
de las quebradas
Santa Elena y La Iguaná

Barrios de paz,
Plan Nacional de Desarrollo

Andenes elevados
Barrio Las Independencias
**Cualificando la circulación
peatonal dentro del barrio**



Cualificar lo popular

Ante el agotamiento del suelo urbanizable, las zonas populares se constituyen en área de reserva para la regeneración con viviendas económicas y para clase media en mercadeo social

Mediante densificación de ejes de movilidad, los centros de barrio y corredores ambientales (quebradas)



Ciudadela Nuevo Occidente



Reasentamiento en Quebrada La Herrera

Modelo de gestión

Ciudadela Nuevo Occidente

Construcción de viviendas económicas como una obra pública en terrenos adquiridos y habilitados por el municipio y gestión coordinada por la Empresa de Desarrollo Urbano EDU



Ciudadela Nuevo Occidente

Vivienda como obra pública
frente a un negocio inmobiliario



Conjunto Marqués
Valparaíso, Chile
Caja de Habitación
Popular del Estado
1946 - 49

Edificaciones sin ascensores con circulaciones corridas y varios puntos fijos, que ganan altura en terrenos con altas pendientes

Ascensores públicos a lo largo de ejes de movilidad?



Consolidación Habitacional Quebrada Juan Bobo

Integralidad
es visión de
conjunto de
problemas y
soluciones

Gestión: EDU
Etapa 1: 2004 - 07
Viviendas nuevas: 108
Mejoramiento de
viviendas: 116
Adquisición de vivienda
usada: 23
Arrendamientos
temporales

**Integración de acciones: Combinación de distintos
planes de vivienda en un mismo micro territorio**



Deterioro del centro de la ciudad

El deterioro y envejecimiento se presenta en forma paulatina y creciente

- Primero decae el uso residencial
- La vivienda es reemplazada por usos comerciales y de servicios de baja renta
- Aparecen algunos usos incompatibles que desplazan mas vivienda como talleres de mecánica, parqueaderos y bodegas de reciclaje
- Aparecen usos no permitidos (expendio de drogas, prostitución etc.), **inquilinos**
- Se presenta desvalorización de los predios y por lo tanto no hay incentivos de inversión privada

Su recuperación
requiere un
nuevo tratamiento:
Renovación urbana

Habitantes en situación de calle
Avenida de Greiff, Medellín





Nueva Villa del Aburrá
Gestión BCH,
1974 -76

Centro de barrio
con plazoleta de
comercio y servicios



Diversidad de
Apartamentos:

de 1 alcoba,
2 alcobas
3 alcobas
Simplex y dúplex



Torres MFS, Gestión Instituto de Crédito Territorial ICT,
1974 – 76, 1.3 Has. **Mall de comercio y terraza vecinal**

Ciudad del Rio
Gestión privada
Inicio 2006, 4.5 Has.
Servicios de salud
Comercio y
Apartamentos



POT: Renovación urbana del centro

Los planes parciales son el instrumento;
El proyecto urbano los integra

La mariscal:
Conjunto de planes parciales de distintas modalidades integrados por un proyecto urbano general...



Disposición armónica de suelo
Adquisición institucional de predios en sectores
en deterioro frente asociación con propietarios

Torres de San Sebastián
Gestión EDU 2002 – 2004,
Suspendido

Repoblar el centro

Renovación urbana es la **creación de valor** a través del urbanismo y la arquitectura mediante la estructuración de diferentes **capas de regeneración**, integrando a los propietarios a través de alianzas entre el distrito y el sector solidario:

- Subsuelo para actividades económicas
- Plataforma urbana de dos pisos de comercio urbano y de barrio
- Zócalo urbano en pisos adicionales para parqueaderos y servicios
- Terraza vecinal complementaria al uso residencial
- Torres de mercadeo social con sector solidario con áreas comunes en altura
- Torres de mercadeo inmobiliario abierto

**Caso del barrio Corazón de Jesús,
con iniciativa desde los propietarios**



Torres MFS, Gestión ICT, 1974-76

Alternativas desde la vivienda



Lluvia de Otoño, David Martiashvili

Antes que las naciones fueron las ciudades y éstas surgieron desde caseríos. Todos los atributos urbanos se generan por demanda del uso residencial.

Las ciudades son organismos vivos, se envejecen y enferman; su regeneración debe considerar la re-implantación de tejido residencial vivo mediante viviendas económicas y para clase media en las zonas en deterioro.

Viviendas que sanan

La vivienda es:

- Célula madre de la ciudad
- Atributo urbano de la equidad
- Corazón del hábitat
- Primer escalón de salubridad pública

Proyecto CUPA, México DF 1947 - 49
Conjunto Urbano Presidente Alemán
Gestión: Dirección Nacional
de Pensiones
Escala súper manzana, 4 Has.

**Algunas vías se incorporan
totalmente al espacio público
generando áreas de recreación
y zonas verdes arborizadas**

Plan Maestro de Desarrollo Urbano
Puerto Madero, Buenos Aires 1994
Corporación Antiguo
Puerto Madero S. A. CAPMSA
Predios de la nación: 170 Has,
Parque 50 Has., 21 Has.
Vivienda de altos estratos



Edificio COPAN, Sao Paulo
Gestión: Compañía Panamericana de
Hoteles y Turismo, 1951 – 1966

Vivienda y Servicios:

1,160 departamentos, 72 tiendas y
restaurantes, 20 elevadores
1 iglesia evangélica, 32 pisos



Conjunto Nacional Jardim, Sao Paulo
Gestión: Entidad Nacional de
Jubilados y Pensiones, 1958
Una súper manzana

**Primer centro comercial de
Latinoamérica**



Nueva Santafé de Bogotá, 1985 – 87, 8.8. Has.

Gestión: Banco Central Hipotecario BCH

Generación de claustros residenciales

**La vivienda es el atributo dominante
en la renovación urbana**

Torres del Parque, Bogotá, 6.6. Has.

Gestión: Banco Central Hipotecario BCH

**Nueva escenografía urbana con plazoleta
y zonas verdes alrededor de plaza de toros**

Gestión mixta



Actividades de la ERU:

- **Subasta para disposición de suelo**
- **Plan de Implantación**
- Concurso, construcción y dotación de la Cinemateca Distrital

City U y Cinemateca Distrital

Gestión: Empresa de Renovación Urbana de Bogotá, ERU

Promotor inmobiliario QBO

Ejecución 2013 – 2019

**Mall de servicios
y residencias universitarias**



Renovación urbana es
creación de valor mediante
Nueva escenografía mediante
capas de Regeneración a través
del urbanismo y la arquitectura

Capas de arquitectura:

Tradicional clasicista
Apartamentos modernos
Villas con terrazas y jardines



Residencial
Carlo Erba,
Milán, 2019
Sector privado

Súper manzanas para la sostenibilidad

Las ciudades han agotado el modelo de un espacio de vida dirigido por la movilidad en coche. Las calles son ríos de coches y contaminación. De humo y de polvo de los neumáticos esparcido por el aire. Los nuevos tiempos de sostenibilidad, la introducción de transportes eléctricos y el rechazo popular a la polución y el ruido empujan a la transformación y reorganización del espacio público, colocando a las personas en el centro de todo, da prioridad al peatón para conseguir que las calles puedan ser lugares de encuentro y recreo, mas seguras y con menos contaminación.

Es posible una intervención en las secciones públicas en el barrio La Mariscal que genere un nuevo entorno residencial replanteando el esquema de movilidad local



Barcelona sostenible, súper manzanas
Ciudad de los 15 minutos



Reactivación económica y social

La Mariscal, Quito

El Municipio de Quito a través de la **Iniciativa Urbana La Mariscal**, promueve la reactivación económica y social a través del espacio público, buscando que el sector productivo genere nuevos mecanismos de promoción y mejora de oferta para responder a la crisis causada por la emergencia sanitaria.

El proyecto piloto en la avenida Amazonas incluye espacios donde se encontrará diversa oferta gastronómica con presentaciones culturales, iniciando en 2020.

En siguientes etapas se activarán las calles Lizardo García, Joaquín Pinto, Isabel La Católica, hasta cubrir todo el territorio..

La Mariscal:

barrio emblemático que le confiere a Quito un carácter cosmopolita, concentra muchísima historia, cultura y arquitectura con edificios patrimoniales y oferta variada de establecimientos de alojamiento, gastronomía, académicos y de artesanías.



El espacio público como elemento de cohesión

Proyectos inmobiliarios de vivienda en:
las centralidades y en las esquinas

Plaza Foch, Veintemilla, Pasaje Toledo, entre otras
Centros de actividad cultural e integración social





El espacio público como elemento de cohesión

Proyectos inmobiliarios de vivienda sobre los ejes de movilidad

Avenida Amazonas y las calles Joaquín Pinto, Lizardo García, Isabel La Católica entre otras

Predios de oportunidad frente a suelo subutilizado

Inmuebles con bajo aprovechamiento



Aprovechamientos mayores en áreas en deterioro

- Localización de predios en decadencia
- Mayores aprovechamientos potenciales
- Transferencia de edificabilidad (¿?)
- Identificación de manzanas prioritarias



Predios de oportunidad frente a protección patrimonial



Recuperación de infraestructuras subutilizadas

- Localización de predios vacíos,
- Edificaciones abandonadas
- Edificios de valor patrimonial para considerar la conformación de proyectos urbanos que los integre
- Manzanas prioritarias

Regeneración Urbana Integral

La Mariscal Sur

Tendencia de componentes de cada proyecto

- Espacio público de cohesión
Centralidades
ejes viales, esquinas
- Promoción de actividades económicas
- Fortalecimiento de actividades culturales
- Proyectos inmobiliarios
Predios disponibles
Edificaciones abandonadas
Edificios Patrimoniales
- Otros proyectos
Equipamientos públicos
- Organización y ejecución

Aproximación perceptual



Regeneración Urbana Integral

La Mariscal Sur

Tendencias:

- Varios planes parciales por súper manzanas y micro territorios
- Identificando un proyecto urbano piloto o acciones detonantes en todo el sector
- Integrados mediante un esquema de movilidad local con un eje multiusos
- Cohesionados por adecuación en el espacio público
- Identificando los predios de oportunidad a su interior para el desarrollo de diferentes productos inmobiliarios con énfasis en vivienda

El territorio es el mejor coordinador de la acciones culturales, sociales e inmobiliarias



Aprendizajes sobre proyectos 1

- Los proyectos son de escala urbana en recuperación de zonas industriales
- Cuando son proyectos con adquisición de predios y convocatoria a propietarios su escala se reduce desde una manzana hasta súper manzana
- La iniciativa surge desde los entes territoriales y generalmente vinculan a la nación y a los municipios en la gestión
- El sector privado entra en la materialización de los productos inmobiliarios
- La vivienda es el atributo dominante en los aprovechamientos proyectados
- Proyectos con expropiaciones o desalojos generan conflictos que pueden evitarse convocando a los propietarios de los predios individuales

Plan parcial en Naranjal y Arrabal
Gestión: EDU
Empresa de Desarrollo Urbano
8 manzanas
Formulación 2000, Inicia 2011
Suspendido desde 2015



Aprendizajes sobre proyectos 2

- Es mejor intervenir en proyectos con propietarios y organizaciones comunitarias dispuestas a participar activamente según **diferentes grupos meta**
- Continuación de procesos ya iniciados por la administración municipal
- El municipio puede considerar la adquisición de predios con dificultades jurídicas
- Considerar nuevas formas de habitar para atraer públicos de compradores de acuerdo a sus expectativas.
- Identificación de organizadores de la demanda

Estudios de mercado,
Actuales arrendatarios,
Residencias estudiantiles

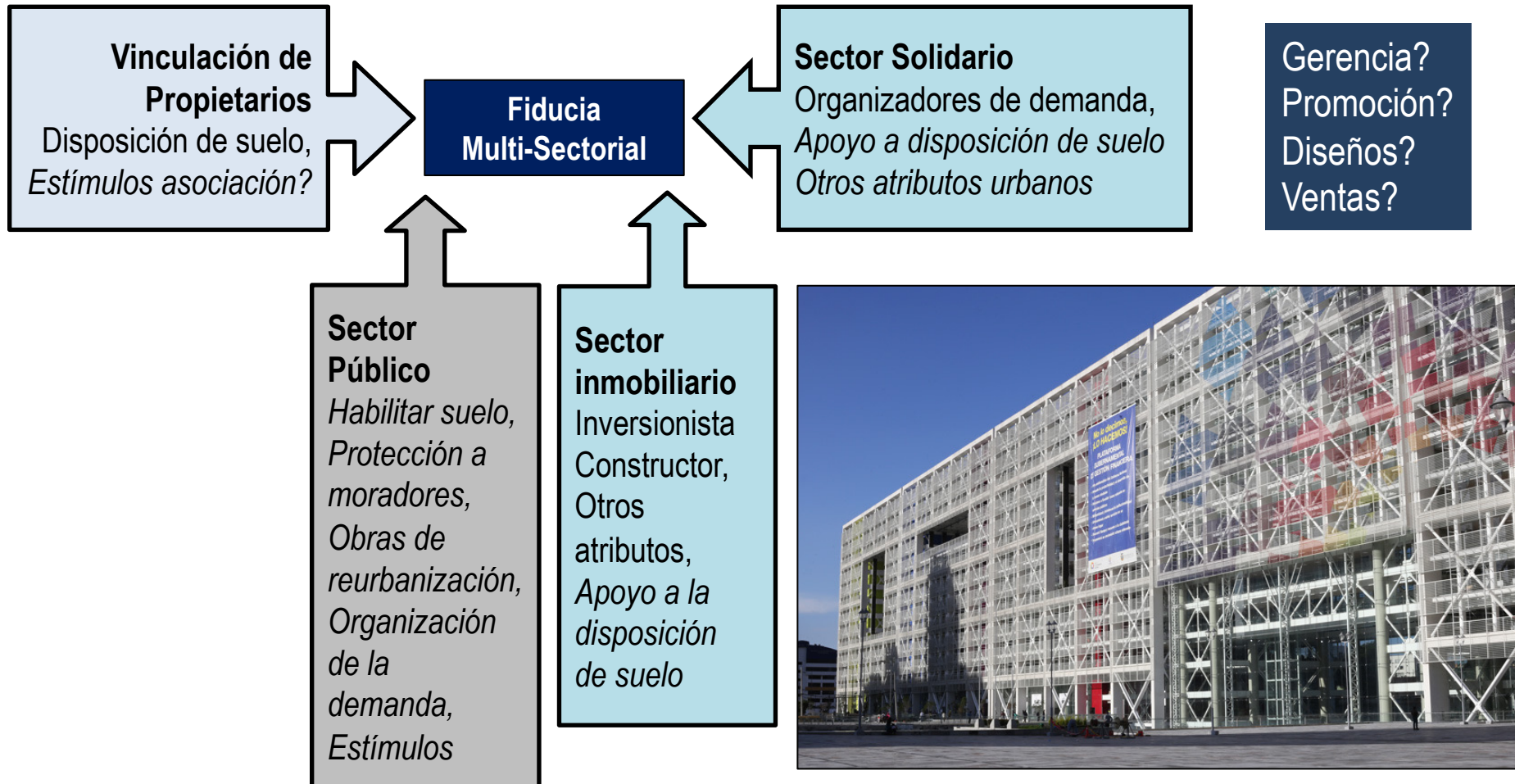
Plan parcial Torres de San Sebastián
Gestión: Empresa de Desarrollo Urbano
EDU, 8 manzanas
Formulación 2000, Inicia 2002
Suspendido desde 2004



Renovación urbana

Alianza de gestión mixta

Una estructura fiduciaria matriz con gobernanza municipal con fiducias derivadas para cada micro-territorio o plan parcial de renovación urbana con gobernanza mixta



Plataforma Gubernamental Ecuador

Conclusión a considerar en La Mariscal Sur

Considerando la magnitud del territorio de intervención se puede organizar la gestión mixta combinando dos modalidades:

- **Pública:** coordinada por un operador público desde una fiducia matriz encargada de la gestión de suelo, convocatoria a propietarios, aspectos normativos, obras de reurbanización y edificaciones públicas, actúa en todo el barrio La Mariscal
- **Privada:** Ejecución desde fiducias derivadas realizada por desarrolladores del sector privado que materializan los diferentes productos inmobiliarios en mercadeo social y ventas abiertas
- Cada desarrollador inmobiliario actúa sobre un plan parcial y/o súper manzana específica, de tal manera que se requiere la actuación simultánea de varios desarrolladores del sector privado



Aspecto del barrio La Mariscal

Volver a habitar la ciudad vaciada

... quien se encargaría de señalar los límites de la Villa, regir los asentamientos y la ocupación de solares y ejidos. Benalcázar y alrededor de 200 vecinos se establecieron en este lugar que en la “lengua de indios” era conocida como Quito.

Gracias

carlosalbertomontoya@gmail.com

