

Conversaciones sobre La Mariscal – III
Jornadas de Patrimonio Habitado -noviembre 2025-
Repensar normas, imaginar usos
-sistematización-

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

TABLA DE CONTENIDOS

1.- INTRODUCCIÓN

2.- CONCEPTUALIZACIÓN

3.- CONFERENCIAS MAGISTRALES

Conferencistas:

- Tatiana Villegas Zamora. Directora de la UNESCO en Quito. Conferencia: “Recomendación de la UNESCO sobre el Paisaje Urbano Histórico (PUH) en América Latina y el Caribe y su posible aplicación en Quito”
- Patricia Rodríguez. Directora del Plan Maestro de La Habana Vieja (Cuba). Conferencia: “La experiencia del barrio El Vedado (La Habana)”.
- Dora Arízaga Guzmán. Ex directora del Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural. Gestora del primer préstamo BID para un centro histórico, ex asesora del Ministerio de Coordinación de Patrimonio Cultural. Conferencia: “Panorámica de las políticas de gestión del patrimonio edificado”.

4.- CONVERSATORIO “Potencialidades económicas y comerciales del Distrito de Innovación La Mariscal”

Moderadora: Ekaterina Armijos. Docente de arquitectura, Facultad de Arquitectura PUCE. Equipo Iniciativa Urbana Mariscal Sur.

Panelistas:

- PhD. Ana Rodríguez. Ex Administradora Zonal de La Mariscal. Miembro de Urban Front: *El tratamiento del patrimonio en el entorno residencial mixto de La Mariscal.*
- Arq. Tamara López. Instituto Metropolitano de Patrimonio (MDMQ): *Política pública sobre el patrimonio edificado habitable.*
- Arq. Olga Woolfson Touma. Moradora de La Mariscal, Exdirectora del Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural de Quito. Exdirectora Proyecto de Recuperación del Barrio Las Peñas (calle Numa Pompilio Llona) Guayaquil. Equipo Iniciativa Urbana Mariscal Sur: *Limitaciones de las posibilidades de inversión y de la normativa vigente sobre edificios patrimoniales.*
- Arq. Jorge Carvajal. Gestor de experiencias de rehabilitación de patrimonio edificado: *Proyectos de colaboración entre habitantes y municipio para intervención en vivienda patrimonial.*
- Arq. Patricia Rodríguez. Directora del Plan Maestro de Revitalización Integral de La Habana Vieja, Cuba: *Cómo el patrimonio puede aportar a la recuperación del tejido social.*
- Ab. Wilson Salas. Director del Museo de Arte Naif Latinoamericano MANLA: *Adaptación de casas patrimoniales: herramientas de gestión y financiación*
- Lic. Neilín Álvarez. Co-propietaria de PIMKAY: *Uso socioeconómico del patrimonio edificado*

ANEXOS

A).- SEMINARIO académico. Talleres / Trabajos presentados

B).- PRESENTACIONES Conferencias magistrales

C).- PRESENTACIONES Conversatorio

1.- INTRODUCCIÓN

El ciclo **“Conversaciones sobre La Mariscal”** contempla una serie de Jornadas como espacios de diálogo y reflexión, así como de visibilización, sobre algunas de las problemáticas de mayor relevancia en La Mariscal. Se inició con las jornadas **“Volver a habitar la ciudad vaciada”**, en septiembre de 2024, focalizadas sobre las estrategias para potenciar la residencialidad, desde una perspectiva inmobiliaria: rehabilitación de edificios existentes, planificación del uso del suelo, construcción de nueva planta, habitabilidad en casas patrimoniales, etc. En febrero de 2025, se presentaron las jornadas **“Hacia un barrio dinámico, por la circularidad económica”**. Las terceras jornadas enfocadas en la gestión del patrimonio edificado, cuya sistematización se presenta en este documento, abordaron la necesidad de actualizar tanto la normativa como los usos potenciales en un entorno contemporáneo; contaron con el apoyo de la **Oficina para Ecuador de la UNESCO** y del **ICAM -Instituto de Capacitación Metropolitano** del MDMDQ-, de la Pontificia Universidad Pontificia del Ecuador (PUCE), así como con la colaboración de la Fundación Pueblos de América y de Casa Silberstein/Santhorno; la **gestión ejecutiva correspondió a la Iniciativa Urbana Mariscal Sur en alianza con el Buró La Mariscal**, iniciativas ciudadanas apoyadas por instituciones públicas y privadas, implicadas activamente en la búsqueda de soluciones para la regeneración y reinversión del barrio de La Mariscal.

Las jornadas aquí sistematizadas, se iniciaron con un componente académico, a través de un seminario con dos talleres sobre enfoques de la gestión patrimonial de áreas históricas:

- Taller 1: **“Profundización en la gestión del patrimonio arquitectónico y formas de abordar el patrimonio edificado del siglo XX en Quito”**. Facilitado por Guido Díaz Navarrete. Arquitecto y urbanista. Ex director del FONSAL.
- Taller 2: **“Revitalización contemporánea de las áreas históricas y su posible aplicación en La Mariscal”**. Facilitado por la Arq. Mónica Moreira Ortega, experta en gestión de áreas históricas y la Arq. Patricia Rodríguez, directora del Plan Maestro de Revitalización Integral de La Habana (Cuba) ; con la colaboración del Soc. Emilio Erráez.

Adicionalmente, se llevó a cabo un foro de conferencias magistrales en torno al tema central de las Jornadas: gestión del patrimonio en áreas históricas; así mismo se realizó el Conversatorio **“Oportunidades del patrimonio cultural edificado del barrio La Mariscal como potencial para vivienda y usos culturales, recreativos, educativos y terciarios”**.

2.- CONCEPTUALIZACIÓN

2.1.- CONTEXTO HISTÓRICO

El barrio de La Mariscal surge en las primeras décadas del siglo XX, entre otros motivos como respuesta a la asimilación de los propietarios del centro histórico de Quito de los nuevos paradigmas de vida y formulaciones arquitectónicas, urbanas y técnico constructivas producidas a partir de la Revolución Industrial y que lentamente se filtraron en el país gracias a la exportación del cacao. Al aproximarse el Centenario de la Independencia, el Estado invirtió en el Centro Histórico en varias obras de infraestructura para la ciudad, así como en edificaciones para las nuevas dependencias públicas, mientras que la inversión privada actuó en el norte, primero con la construcción de quintas y palacetes y luego urbanizando grandes extensiones de terreno que, en buena parte habían sido adquiridos por la empresa contratista de la construcción del ferrocarril en la primera década de 1900. Con la participación de nuevos propietarios, la empresa Anglo French, subsidiaria del Ferrocarril, hacia 1922, diseña la ciudadela Mariscal Sucre, inspirada en el modelo urbanístico de *ciudad jardín*.

Conforme avanzó el período, el Estado entró a participar, ya sea a través del Municipio o de la Caja de Pensiones, como terrateniente, urbanizador y constructor de vivienda. A raíz de la crisis económica mundial de los años 30, los terratenientes del norte de la ciudad, vendieron al Municipio parte de sus grandes propiedades. Éste, a su vez, urbanizó algunas porciones de tierra. Así mismo, la Caja de Pensiones, creada en 1928, construyó en dichos terrenos viviendas para sus afiliados. De esta manera surgieron las ciudadelas Simón Bolívar y otros planes de vivienda fuera del centro histórico.¹

Los diseñadores, en un comienzo, fueron casi con exclusividad extranjeros academicistas. Así tenemos los nombres de Augusto Ridder, hermanos Russo, Rubén Vinci y posteriormente, Carlos Kohn, Óscar Edwanik que se inscriben en las tendencias ecléctica y neoclásica. Desde la década de los 30, es importante el aporte de algunos ingenieros ecuatorianos, tales como los que trabajaron con la Caja de Pensiones: Ricardo Rodríguez, José María Aulestia, Luis Egúez, Eduardo Pólit M, Enrique Yépez A, René Pólit P, Alberto Moncayo² y otros como Leonardo Arcos y Juan Villacreces.

Posteriormente, y al interior de la tendencia racionalista, se incluirán nombres como el de Alfonso Calderón Moreno y varios arquitectos extranjeros que, junto con ecuatorianos graduados en el exterior, instituyen la Escuela de Arquitectura y Urbanismo en Quito, en funcionamiento desde 1946. Uno de los promotores de esta Escuela, junto con el arquitecto Gatto Sobral, fue Jones Odriozola, quien elaboró el primer Plan Regulador de Quito. A partir de esta época, los arquitectos y diseñadores han sido en su mayor parte ecuatorianos y algunos extranjeros que trajeron influencias de los maestros del racionalismo. La actividad de la mayoría de estos profesionales estuvo encaminada a las soluciones individuales.

Los diseños arquitectónicos respondieron inicialmente a estilos eclécticos como el neocolonial y al modernismo, pero dentro de los planes de vivienda, también se empleó la tipología de patio central proveniente del centro histórico, como se observa en las dos manzanas entre Amazonas, Juan León Mera, Wilson y Foch. Se fue abandonando el material y técnicas del adobe y bahareque para adoptar los muros portantes de ladrillo y cal y canto e inicialmente, con pequeños elementos de hormigón armado en dinteles y pórticos. Poco a poco, se introdujo y extendió el

¹ Woolfson O. y otros, 1980: PUESTA EN VALOR DE UN SECTOR HISTÓRICO. Tesis de Grado, FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO, UNIVERSIDAD CENTRAL DEL ECUADOR

² Rubén Moreira, Arq.: LA MARISCAL SUCRE, ANÁLISIS HISTÓRICO DE LA VIVIENDA. REVISTA TRAMA. Nos. 7, 8. Pág. 41

uso del cemento, del hormigón y el hierro, la baldosa de cemento, de terrazo y de vidrio. Todos estos materiales debieron ser importados, ya que el país no los producía.

Sectores medios de la población accedieron a la propiedad de la vivienda a través de préstamos, sea para construcción o compra de inmuebles, concedidos por la ya mencionada Caja de Pensiones. La Universidad Central del Ecuador, la Pontificia Universidad Católica del Ecuador, la Escuela Politécnica Nacional se instalaron en los límites de La Mariscal en las décadas de 1950 y 1960, y una década después, la Universidad Politécnica Salesiana ocupó el predio del Colegio Spellman de varones que, junto con el Colegio Americano, se reubicó fuera del área centro norte de Quito. Varias entidades educativas de primaria y secundaria se edifican a partir de la década de 1950, mientras que el Hospital Baca Ortiz se construye en la década de 1970.

2.2.- TRANSFORMACIONES EN LA MARISCAL

A partir de la riqueza generada por la explotación petrolera, en 1972, La Mariscal se transformó en la centralidad alterna y en el área de mayor concentración de universidades en la ciudad. La población de mayores ingresos fue abandonando esta parte de Quito para formar nuevas ciudadelas y barrios al norte. De esta manera, buena parte de las antiguas quintas, de los palacetes y aún edificaciones patrimoniales de sectores medios desaparecieron, junto con sus áreas verdes para dar paso a edificios en altura y a la operación de nuevos usos y actividades comerciales, bancarias, educativas, culturales y turísticas.

Sin embargo, **a partir de 1980, pero con énfasis en los inicios del siglo XXI, se inició un proceso de vaciamiento y decadencia**, impulsado (nuevamente) por el mercado de tierras y la migración de los residentes a nuevos barrios en el norte de Quito y al valle de Cumbayá. Una gran cantidad de casas patrimoniales quedaron vacías o pasaron a albergar actividades no siempre acordes con las expectativas de un barrio de la ciudad, sobre todo en la zona sur occidental y, posteriormente, en la denominada Zona Rosa, calles Foch, Reina Victoria y entorno.

La Mariscal ha sufrido un abandono paulatino de su patrimonio arquitectónico, bien sea por el derrocamiento de casas para dejar el terreno vacío con fines especulativos, bien construyendo en patios y jardines circundantes de las casas originales, empobreciendo y tugurizando el paisaje urbano, o bien con el abandono de edificios enteros, agudizado por la salida de empresas e instituciones públicas hacia otros sectores o hacia las plataformas gubernamentales creadas hace diez años. Todo este proceso, junto a una falta de gestión urbana sostenida en el tiempo, ha producido una afectación grave para la dinámica urbana del barrio.

2.3.- JUSTIFICACIÓN

La Mariscal, paisaje y legado cultural de la ciudad, presenta actualmente una realidad urbana paradójica frente a lo expuesto: es un **barrio consolidado urbanísticamente** (servicios públicos, infraestructura, excelente movilidad -conectada por Metro y líneas BRT como la Ecovía y el Trole), caminable, todo al alcance en un radio de 15 minutos, con una *morfología que mantiene una parte importante de su perfil de ciudad jardín, con permanencias relevantes en su paisaje arquitectónico*. **Contiene las sedes matrices de importantes empresas** como el Banco Internacional o la Mutualista Pichincha, entre otras; la **permanencia de una decena de grandes hoteles de primera categoría**; una **notable presencia de espacios culturales privados**: Teatro Patio de Comedias, Fundación Zaldumbide, Fundación Pueblos de América, Buenaventura, Museo de Arte Naif Latinoamericano, Espacio Kingman y muchos otros; cercanía de la Casa de la Cultura Ecuatoriana. **Mantiene también el principal centro de educación superior** pública y privada del país -UCE, la PUCE, EPN, EPS y hasta nueve campus distintos- y, por consiguiente, con miles de estudiantes que contribuyen a mantener viva la dinámica urbana; **presencia aún de instituciones públicas relevantes**: Cancillería, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, Ministerio de Cultura y Patrimonio, importantes centros educativos, de salud

y hospitalarios, algunos spots de áreas verdes y un etcétera que sostienen el aliento por el **potencial de La Mariscal para recuperación y/o creación de vivienda y de residencialidad.**

La Mariscal ha sufrido un abandono paulatino de su dinámica comercial, dinámica que, en el momento de su auge como barrio, llegó a ser referencia de la ciudad. Su avenida Amazonas albergó los comercios de mayor calidad de Quito, los mejores restaurantes de la ciudad radicaban en el entorno de la actual Plaza Foch; de igual manera multitud de pequeños y medianos comercios se encontraban activos.

Al mismo tiempo, **La Mariscal incluye casi 300 casas patrimoniales, de ellas 188 inventariadas, en gran medida vacías, abandonadas o en proceso de destrucción. Este elevado patrimonio edificado constituye una oportunidad para encontrar nuevos usos, entre ellos el residencial.**

Se hace necesario un proceso de rehabilitación, renovación y reinvención urbana de este barrio que mantiene activos de gran valor: En este contexto se presentan proyectos de gran valor que sin duda podrán incidir en la recuperación de La Mariscal, uno de ellos es la **implementación del Distrito de Innovación en el corazón del barrio**, el proyecto IQ se instalará en el sector sur de La Mariscal, creando sinergias entre comercios, empresas y las universidades.

El propósito del futuro Plan Urbanístico Complementario Plan Parcial La Mariscal de incrementar las unidades habitacionales del barrio para densificarlo e incrementar su población residente, debe encontrar en la recuperación del patrimonio edificado un camino para cumplirlo.

La ubicación estratégica de La Mariscal, su caminabilidad, sus excelentes comunicaciones y las permanencias cualitativas mencionadas, conducen a una perspectiva positiva a mediano plazo. Sin embargo, es imprescindible que los agentes críticos presentes en el barrio se involucren, se empoderen y se apropien de este sector urbano para repotenciarlo y devolverle su rol central en la vida urbana de Quito.

La posibilidad de rehabilitación de edificación existente para uso residencial, el concepto de área histórica o paisaje cultural, fueron los aspectos a desarrollar en las Jornadas:

- *La Mariscal, barrio con un alto valor para la identidad cultural de Quito.*
- *Barrio consolidado urbanísticamente: servicios públicos, infraestructura, movilidad, caminable, la mayor parte de necesidades al alcance en un radio de 15 minutos, ubicación estratégica.*
- *Proceso progresivo de abandono de la residencialidad.*
- *Disminución acusada de su masa comercial significativa.*
- *Necesidad de rehabilitación urbana.*
- *Mantenimiento de importantes empresas privadas, entre ellas ocho de los principales hoteles de la ciudad.*
- *Sector elegido para la implementación del Distrito de Innovación.*
- *Objetivo del futuro Plan Urbanístico Complementario Plan Parcial La Mariscal acerca del repoblamiento del barrio.*
- *Incremento de la edificabilidad desde la priorización de la rehabilitación del patrimonio edificado.*
- *Necesidad de facilitar la rehabilitación interior de casas patrimoniales para su adecuación a uso residencial.*

2.4.- OBJETIVOS

Objetivo general

- Promover una actualización del tratamiento del patrimonio urbano arquitectónico del barrio de La Mariscal y la inclusión y consolidación en el proceso, de los actores y sus actividades residenciales, recreativas, educativas, comerciales, culturales, turísticas.

Objetivos específicos

- Impulsar la reutilización y rehabilitación de los edificios patrimoniales ubicados en La Mariscal.
- Proponer la devolución y/o aplicación de nuevos usos y funciones a las edificaciones patrimoniales.
- Incentivar, en el corto y mediano plazo, a propietarios, habitantes, inversionistas, autoridades y técnicos motivados para el cumplimiento de los objetivos planteados.
- Impulsar la reforma normativa pertinente para facilitar la rehabilitación de las casas y edificios patrimoniales, salvaguardando sus mejores valores.

3.- Conferencias magistrales
“Patrimonio habitado: repensar normas, imaginar usos”

**Lugar de celebración: Facultad de Ciencias Exactas
de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador (PUCE)**
24 de noviembre de 2025

PATRIMONIO HABITADO:

REPENSAR NORMAS, IMAGINAR USOS

CONVERSACIONES SOBRE LA MARISCAL III



CONFERENCIAS MAGISTRALES

TATIANA VILLEGAS

Directora de la UNESCO en Quito

“Recomendación de la UNESCO sobre el Paisaje Urbano Histórico (PUH) en América Latina y el Caribe y su posible aplicación en Quito”.

DORA ARÍZAGA GUZMÁN

Primera directora del FONSAL (Quito)

“Panorámica de las políticas de gestión del patrimonio edificado”.

PATRICIA RODRÍGUEZ

Directora del Plan Maestro de La Habana Vieja

“La experiencia del barrio El Vedado (La Habana)”.



24 de noviembre de 2025

16h00 - 19h00 | PUCE

Auditorio Facultad de Ciencias Exactas

ENTRADA LIBRE



12 de octubre y Roca (La Mariscal)

Organiza:



Con el apoyo de:



@mariscalsur

@burolamariscal

Las conferencistas y sus respectivas conferencias fueron las siguientes:

- Tatiana Villegas Zamora. Directora de la UNESCO en Quito. Conferencia: “Recomendación de la UNESCO sobre el Paisaje Urbano Histórico (PUH) en América Latina y el Caribe y su posible aplicación en Quito”.
- Patricia Rodríguez. Directora del Plan Maestro de La Habana Vieja (Cuba). Conferencia: “La experiencia del barrio El Vedado (La Habana)”.
- Dora Arízaga Guzmán. Ex directora del Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural. Gestora del primer préstamo BID para un centro histórico, ex asesora del Ministerio de Coordinación de Patrimonio Cultural. Conferencia: “Panorámica de las políticas de gestión del patrimonio edificado”.

Sus presentaciones figuran en los anexos ubicados al final de este documento.

A continuación, se relatan los abstracts de sus conferencias, destacando las **ideas fuerza** de cada una:

➔ **Tatiana Villegas Zamora. Directora de la UNESCO en Quito. Conferencia:**
“Recomendación de la UNESCO sobre el Paisaje Urbano Histórico (PUH) en América Latina y el Caribe y su posible aplicación en Quito”

- **Enfoque integral de la UNESCO:** La conservación del paisaje urbano histórico combina sostenibilidad, cultura y participación comunitaria.
- **Recomendación de 2011:** Se basa en seis pasos: mapeo, evaluación de vulnerabilidades, y establecimiento de marcos de gestión.
- **Casos de éxito global:** Medellín redujo homicidios en un 80%, Mumbai revitalizó Kala Goda y Copenhague mejoró sostenibilidad.
- **Retos en gestión patrimonial:** Ecuador enfrenta tensiones entre conservación y desarrollo, con 93% del patrimonio en manos privadas.
- **Designación de Quito:** Se busca transformar el estatus de Ciudad Creativa en acciones para fortalecer la creatividad local y desarrollo sostenible.
- **Modelo cubano efectivo:** Incluye voluntades políticas y gobernanza participativa, logrando restaurar un tercio del Centro Histórico de La Habana.

Implementación y Estrategias de la UNESCO para Paisaje Urbano Histórico

La UNESCO impulsa un enfoque integral para la conservación del paisaje urbano histórico que combina sostenibilidad, cultura y participación comunitaria.

- **La Recomendación sobre Paisaje Urbano Histórico de la UNESCO de 2011** redefine la conservación urbana al incluir el entorno humano material e inmaterial, buscando planificaciones sostenibles que integren factores sociales, económicos y ambientales:
 - La recomendación fue el resultado de un proceso global de consulta iniciado en 1962, con más de **600 expertos de 55 países** participando en conferencias previas clave, como la de Viena en 2005.
 - Busca cooperación entre gobiernos centrales y municipales para garantizar calidad ambiental y éxito económico urbano.
 - Se establecen seis pasos para su implementación: mapeo, consulta comunitaria, evaluación de vulnerabilidades, integración en planes urbanos, priorización de acciones y establecimiento de marcos de gestión.

- Las herramientas incluyen participación cívica, sistemas regulatorios adaptados, planificación basada en inventarios y evaluaciones, y modelos financieros que fomenten microcréditos y alianzas público-privadas.
- El patrimonio se considera un motor para mejorar la calidad de vida, generar empleo e ingresos, y facilitar acceso a servicios sociales, mitigando la pobreza.
- **Amenazas identificadas incluyen políticas urbanas erróneas, falta de planes integrales, escasa participación comunitaria y brechas entre desarrollo urbano y protección patrimonial:**
 - La ausencia de recursos técnicos y económicos, marcos legales obsoletos y falta de voluntad política afectan la conservación.
 - Los riesgos ambientales como el cambio climático y desastres naturales agravan la vulnerabilidad de los sistemas urbanos patrimoniales.
 - Se recomienda el uso de manuales especializados, como el del BID, para la gestión sostenible del paisaje urbano histórico.
- **Casos de éxito globales como Medellín, Mumbai y Copenhague demuestran que la inversión en cultura y espacios públicos puede reducir violencia y desigualdades:**
 - Medellín redujo su tasa de homicidios en un **80% entre 1991 y 2010** gracias a la integración cultural en políticas urbanas.
 - Mumbai revitalizó el barrio artístico Kala Goda, generando espacios públicos valiosos para más de 18 millones de habitantes.
 - Copenhague transformó su sistema de transporte y espacios públicos para fomentar la sostenibilidad y cohesión social.
- **El ejemplo de Quito en restauración patrimonial se financió con más de 51 millones de dólares, combinando recursos del Estado y préstamos internacionales, y ha impulsado turismo y comercio tradicional:**
 - Se crearon 28 centros de desarrollo comunitario para actividades culturales y educativas.
 - En Cartagena, una normativa flexible permite adaptar internamente edificios patrimoniales para uso económico, preservando fachadas históricas.
 - Málaga recuperó un barrio deteriorado transformándolo en un polo cultural próspero, financiado por el municipio y la Unión Europea, generando empleo y cohesión social.

➔ **Patricia Rodríguez. Directora del Plan Maestro de La Habana Vieja (Cuba).**
Conferencia: “La experiencia del barrio El Vedado (La Habana)”.

Metodología Cubana para el Desarrollo Integral de Ciudades Patrimoniales

La Escuela Cubana aplica un modelo integral que vincula sostenibilidad institucional, cultural, social, económica y ambiental con una gobernanza participativa.

- **El desarrollo integral se basa en cinco pilares con sostenibilidad: institucional, cultural, social, económica y ambiental, garantizando continuidad, autenticidad, justicia, racionalidad y equilibrio:**
 - La metodología contempla dos ámbitos complementarios: territorial urbano e institucional ciudadano, ambos indispensables para que el desarrollo sea efectivo.
 - Cada dimensión posee atributos específicos para diagnóstico, generación de indicadores y diseño de acciones con metas claras vinculadas a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).
 - Se enfatiza la necesidad de participación ciudadana e institucional para evitar conflictos y mejorar la articulación entre actores.
- **La planificación es considerada un proceso continuo que genera instrumentos articulados, desde acciones a corto plazo con “victorias rápidas” hasta planes con carácter legal y vinculante para garantizar continuidad y legitimidad:**

- Se aplican seis principios rectores para la acción inmediata: prever, concentrar, conectar, dinamizar, proteger y prosperar, con ejemplos que incluyen conectar generaciones, leyes y actores sociales.
- Instrumentos aplicados incluyen reciclaje urbano de espacios infrautilizados, proyectos “mientras tanto” para dinamizar zonas en transición y carteras de proyectos estratégicos para atraer inversión.
- Se priorizan campañas de sensibilización ciudadana, ordenamiento de infraestructura verde, y planes de inversión con responsables claros y cronogramas definidos.
- **El modelo cubano destaca la importancia de la voluntad política expresada en ley, la existencia de una autoridad pública con autonomía, y la concertación amplia con la ciudadanía para la gestión patrimonial:**
 - Ejemplo emblemático es la Oficina del Historiador de La Habana, con liderazgo desde 1994 y un plan estratégico vigente hasta 2030, en proceso de extensión hasta 2045.
 - En el Centro Histórico se implementan programas de educación, vivienda social, atención a grupos vulnerables como adultos mayores, y generación de empleo especializado para residentes.
 - Se articula la participación del sector estatal y privado, con un protagonismo creciente de micro, pequeñas y medianas empresas, especialmente en turismo y actividades colaterales.
- **El enfoque ambiental prioriza la renaturalización urbana y la infraestructura verde para enfrentar el cambio climático, con inclusión de fuentes renovables y campañas de sensibilización ambiental:**
 - Se han recuperado espacios naturales abandonados, como jardines botánicos, y se han mejorado servicios públicos, en coordinación con el gobierno municipal.
 - La sostenibilidad económica se apoya en la activación de recursos locales y en la cooperación internacional, que aporta hasta un 10% del financiamiento de proyectos.

➔ **Dora Arízaga Guzmán. Ex directora del Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural. Gestora del primer préstamo BID para un centro histórico, ex asesora del Ministerio de Coordinación de Patrimonio Cultural. Conferencia: “Panorámica de las políticas de gestión del patrimonio edificado”.**

Gestión del Patrimonio Cultural en Ecuador: Retos y Propuestas

La gestión patrimonial en Ecuador enfrenta tensiones entre conservación, propiedad privada y desarrollo económico, con necesidad de nuevos enfoques jurídicos y participativos.

- **El patrimonio cultural se reconoce como un derecho humano y colectivo, parte de los derechos culturales de tercera generación, que exige protección, participación ciudadana y regulación estatal efectiva:**
 - Se plantea la necesidad de equilibrar el derecho colectivo sobre el patrimonio con los derechos individuales de propietarios, para evitar conflictos y abandono.
 - La legislación ecuatoriana incluye la Constitución y leyes orgánicas de cultura, pero enfrenta carencias en políticas para captación de plusvalías patrimoniales y gestión integral.
 - La participación ciudadana debe garantizarse para apropiación social, vigilancia, y corresponsabilidad en la gestión patrimonial.
- **Estudios de casos en Quito, Cuenca, Panamá y Santiago muestran incrementos en el valor del suelo de hasta cinco veces tras intervenciones patrimoniales, generando desplazamiento y gentrificación:**

- En Quito, el valor del suelo aumentó entre un 30% y 60% en áreas históricas; en Panamá se multiplicó por 5 veces; y en Santiago se incrementó un 70% en 10 años.
- Esto ha provocado conflictos sociales, pérdida de identidad residencial, privatización de espacios públicos y presión inmobiliaria.
- **El enfoque actual del patrimonio es multidimensional, integrando patrimonio material, inmaterial, industrial y ambiental, y buscando la justicia cultural, equidad y participación ciudadana:**
 - La gestión debe ser sistémica, articulando subsistemas culturales, sociales, económicos, ambientales y tecnológicos, con políticas integradas para enfrentar riesgos climáticos y sociales.
 - Se reconoce la necesidad de incorporar tecnologías digitales e inteligencia artificial para mejorar documentación, regulaciones y participación ciudadana.
- ****En Ecuador, la descentralización de competencias a gobiernos locales desde 2014 asigna la gestión patrimonial a municipios, pero con recursos limitados: solo 8 millones de dólares anuales para 221 municipios y más de 184 mil bienes patrimoniales registrados:**
 - El 93% del patrimonio está en manos privadas, con un **60% en riesgo de desaparición** debido a deterioro y abandono.
 - La conservación enfrenta déficits financieros, falta de voluntad política y escasa valoración social del patrimonio como activo cultural, social y económico.
- **Propuestas clave incluyen reconciliar derechos colectivos e individuales, pasar de políticas restrictivas a incentivos económicos y fiscales, fortalecer la gestión ética y sostenible, y fomentar corresponsabilidad entre propietarios, instituciones y comunidad:**
 - Se requiere legislación flexible, políticas de estímulo con exenciones fiscales y créditos blandos para mantenimiento y rehabilitación.
 - La gestión debe incorporar adaptación al cambio climático y mitigación de riesgos naturales como parte integral del ordenamiento territorial.
 - La gobernanza debe pasar de modelos autoritarios a corresponsabilidad, integrando a todos los actores en la co-creación de valor y sostenibilidad.

Experiencias y Desafíos en la Conservación Urbana: Cuba y Ecuador

Ambos países muestran modelos avanzados de gestión patrimonial, pero enfrentan retos similares de crisis económicas, limitaciones legales y necesidad de participación comunitaria.

- **Cuba ha construido un modelo con voluntad política robusta, respaldo legal y una autoridad líder que gestiona el desarrollo integral, logrando restaurar un tercio del Centro Histórico de La Habana desde 1994:**
 - La crisis económica y las sanciones internacionales limitan recursos, pero la estrategia apunta a escalar las experiencias exitosas a toda la ciudad.
 - Se destaca el trabajo con grupos vulnerables, generación de empleo especializado, y coordinación público-privada para mantener la población residente y preservar identidad cultural.
 - El modelo incluye educación patrimonial multinivel y un sistema de instrumentos articulados para asegurar continuidad y flexibilidad.
- **En Ecuador, la fragmentación institucional, escasa participación ciudadana y financiamiento limitado dificultan la conservación patrimonial, con una alta proporción de patrimonio en riesgo y en manos privadas:**
 - La gestión está descentralizada a municipios, pero con recursos insuficientes para atender más de **184 mil bienes patrimoniales**.
 - Existe una tensión permanente entre la protección patrimonial y la presión inmobiliaria, con efectos visibles de gentrificación y desplazamiento.

- Se propone fortalecer capacidades técnicas, promover transparencia y rendición de cuentas, y desarrollar alianzas público-privadas para mejorar la gestión.
- **Ambos casos resaltan la importancia de políticas participativas, educación ciudadana, campañas de sensibilización y la consideración de la cultura como eje vertebrador del desarrollo urbano sostenible:**
 - La cultura se reconoce como motor de desarrollo económico, social y ambiental, y como clave para cohesión social y fortalecimiento de identidad.
 - Se requiere un cambio de mentalidad y modelos de gobernanza que integren a propietarios, comunidades y gobiernos en corresponsabilidad.

Aprovechamiento de la Designación de Quito como Ciudad Creativa por la UNESCO

La designación internacional debe traducirse en acciones concretas para fortalecer la creatividad local y generar desarrollo sostenible con apoyo institucional.

- **Quito obtuvo la designación como Ciudad Creativa en arquitectura, parte de una red global con más de 415 ciudades, que busca impulsar la cultura como motor de desarrollo sostenible:**
 - El reconocimiento abre puertas para fortalecer relaciones internacionales y alianzas con universidades, gobiernos y sociedad civil.
 - Es fundamental transformar el reconocimiento en acciones visibles que apoyen a creadores locales y promuevan la creatividad como activo económico.
- **El éxito depende de un esfuerzo conjunto de autoridades y sociedad civil para crear redes de apoyo, facilitar acceso a festivales internacionales y superar barreras como la obtención de visas para artistas y artesanos:**
 - Se debe aprovechar la designación para organizar eventos, exposiciones y programas que visibilicen la arquitectura local y fortalezcan la identidad cultural.
 - Se enfatiza la necesidad de cooperación técnica y apoyo estatal para que los beneficios lleguen a la población y generen impacto real.
- **La oficina responsable se muestra motivada para impulsar mecanismos que aprovechen esta designación y se busca consolidar comités para dinamizar la iniciativa en Quito y otras ciudades del país:**
 - Se planean exposiciones temáticas vinculadas a la arquitectura para promover la ciudad a nivel internacional.
 - Se reconoce que el proceso es continuo y requiere compromiso sostenido para traducir el sello en desarrollo tangible.

Ideas fuerza

- Preparar procesos participativos para aplicar la Recomendación UNESCO y coordinar las acciones orientadas a conservación sostenible en paisajes urbanos históricos.
- En el caso de La Habana: Continuar el desarrollo y actualización del Plan Estratégico de Desarrollo Integral (PEDI) y promover su concertación ciudadana y aprobación legal para La Habana; llevar adelante tesis multidisciplinarias para completar el plan de manejo del barrio Vedado y avanzar en su declaratoria como Monumento Nacional.
- Promover políticas flexibles que contemplen la corresponsabilidad de propietarios en conservación patrimonial y mecanismos de incentivos fiscales y financieros.
- Incrementar recursos y fortalecer la cooperación interinstitucional, desde los organismos gubernamentales de Ecuador, para la conservación del patrimonio cultural en gobiernos locales conforme a la descentralización vigente.
- Potenciar el uso del reconocimiento UNESCO de Quito como Ciudad Creativa en arquitectura para consolidar proyectos vinculados con cultura, turismo y desarrollo sostenible.

4.- Conversatorio

“Oportunidades del patrimonio cultural edificado del barrio La Mariscal como potencial para vivienda y usos culturales, recreativos, educativos y terciarios”.

Lugar de celebración: Casa Silberstein/Santhorno

25 de noviembre de 2025

PATRIMONIO HABITADO: **REPENSAR NORMAS, IMAGINAR USOS**

CONVERSACIONES SOBRE LA MARISCAL III



CONVERSATORIO

“Oportunidades del patrimonio edificado de La Mariscal como potencial para vivienda y usos socioculturales”



**25 de noviembre de 2025
09h00**

Organiza:



Con el apoyo de:



@mariscalsur

@burolamariscal

Con la moderación de Ekaterina Armijos. Docente de arquitectura, Facultad de Arquitectura PUCE, miembro del Equipo de la Iniciativa Urbana Mariscal Sur, se presentaron los siguientes paneles:

Panel	Panelista
<i>El tratamiento del patrimonio en el entorno residencial mixto de La Mariscal.</i>	PhD. Ana Rodríguez. Ex Administradora Zonal de La Mariscal. Miembro de Urban Front.
<i>Política pública sobre el patrimonio edificado habitable.</i>	Arq. Tamara López. Instituto Metropolitano de Patrimonio (MDMQ)
<i>Limitaciones de las posibilidades de inversión y de la normativa vigente sobre edificios patrimoniales.</i>	Arq. Olga Woolfson Touma. Moradora de La Mariscal, Exdirectora del Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural de Quito. Exdirectora Proyecto de Recuperación del Barrio Las Peñas (calle Numa Pompilio Llona) Guayaquil. Miembro de la Iniciativa Urbana Mariscal Sur.
<i>Proyectos de colaboración entre habitantes y municipio para intervención en vivienda patrimonial.</i>	Arq. Jorge Carvajal. Gestor de experiencias de rehabilitación de patrimonio edificado.
<i>Cómo el patrimonio puede aportar a la recuperación del tejido social.</i>	Arq. Patricia Rodríguez. Directora del Plan Maestro de Revitalización Integral de La Habana Vieja, Cuba.
<i>Adaptación de casas patrimoniales: herramientas de gestión y financiación</i>	Ab. Wilson Salas. Director del Museo de Arte Naif Latinoamericano MANLA
<i>Uso socioeconómico del patrimonio edificado.</i>	Lic. Neilín Álvarez. Co-propietaria de PIMKAY.

Las presentaciones de cada panelista se encuentran ubicadas en los anexos al final del presente documento.

A continuación, se relatan las ideas fuerza expuestas:

- **Deterioro Patrimonial:** La Mariscal tiene **150 inmuebles afectados** y sufre un vaciamiento social que afecta su calidad urbana.
- **Licencias en crecimiento:** Más de **5.600 licencias** económicas en la zona, predominando actividades nocturnas que incrementan riesgos para el patrimonio.
- **Nueva ordenanza 2024:** Establece un marco de financiamiento para rehabilitación de inmuebles patrimoniales, promoviendo vivienda y conservación técnica.
- **Intervenciones técnicas:** Programa destaca intervención en cubiertas, asegurando la integridad estructural y funcionalidad del patrimonio.
- **Conectividad del área:** La Mariscal cuenta con buena red de transporte, pero falta de usos sociales equilibrados afecta la dinámica urbana.
- **Escala Humana:** Control de alturas de 3-4 pisos es crucial para mantener la caminabilidad y la identidad histórica del barrio.

Transformación urbana y patrimonio en La Mariscal

La revitalización de La Mariscal debe combinar la rehabilitación patrimonial con un repoblamiento residencial y usos mixtos para recuperar su rol estructurante en Quito.

- **La Mariscal enfrenta un deterioro patrimonial grave con cerca de 150 inmuebles afectados** y un vaciamiento social que amenaza su calidad urbana, según la exposición inicial
 - El área históricamente conectó el Centro Histórico con la ciudad moderna, promoviendo un modelo de ciudad jardín que hoy conserva valor patrimonial y urbano.
 - Se identifican tres ciclos de urbanización: temprano (años 20-40), institucionalización (60-90) y especialización en entretenimiento y turismo desde los 90.
 - La crisis actual ofrece una oportunidad para repensar la zona, integrando vivienda asequible y usos mixtos para evitar la extinción de funciones residenciales.
 - La inversión pública debe enfocarse en recuperar el espacio público mediante redes verdes, peatonalización y normas que aseguren la gestión adecuada del suelo y plusvalías.
- **La desinversión en usos diurnos y el auge de licencias para bares y discotecas incrementan riesgos para el patrimonio y la convivencia social**
 - La zona cuenta con más de **5.600 licencias** económicas en crecimiento, pero predominan actividades nocturnas con arriendos entre **5.000 y 8.000 dólares mensuales** en locales de entretenimiento.
 - La Secretaría de Seguridad interviene en áreas con alta incidencia delictiva, afectando la percepción y uso del patrimonio, especialmente alrededor de la Plaza Foch -plaza del Quinde-.
 - El Plan Urbanístico Complementario -Plan Parcial de La Mariscal- busca duplicar licencias para bares y discotecas por predio, lo que podría agravar la pérdida de usos mixtos y la rehabilitación integral.
 - Se requiere una regulación del suelo que incentive la inversión en vivienda y usos sociales, no solo la expansión de actividades de entretenimiento.

Desde las medidas municipales:

- **Incentivos patrimoniales:** Programas ofrecen beneficios del 50% a 60% para restauración, con límites de financiamiento variados según intervención.
- **Transformación urbana:** Valorizan intervenciones que fomentan agrupación de propietarios y mejoran la imagen en barrios históricos.
- **Financiamiento accesible:** Modalidad 100% reembolsable a 10 años sin intereses, con requisitos técnicos adecuados para asegurar transparencia.
- **Desafíos legales:** Necesidad de reformas para incentivar inversión en patrimonio privado y adaptación de normativas a tipologías arquitectónicas diversas.
- **Interdisciplinariedad en gestión:** Se requiere colaboración entre diversas disciplinas y fortalecimiento del capital social para asegurar sostenibilidad.
- **Vitalidad en La Mariscal:** Importancia de multiplicar intervenciones y adaptar normativas para mantener la cohesión social y urbana, evitando despoblamiento.

Programas municipales de intervención patrimonial

Los programas municipales ofrecen incentivos financieros para la restauración y mantenimiento de inmuebles patrimoniales, con beneficios reembolsables y no reembolsables para fomentar la conservación en todo el distrito metropolitano.

- **La ordenanza 260 contempla un beneficio del 50% con un límite de 50 mil dólares pagaderos en el impuesto predial, ampliando el incentivo anterior de 25 mil dólares a 10 años sin intereses**, para intervenciones en cubiertas (00:00)

- El programa de recuperación de imagen urbana cubre fachadas con un beneficio reembolsable del 50% y un tope de 30 mil dólares.
- El programa nuevo de intervención en sectores patrimoniales ofrece un beneficio del 60% para obras conjuntas de vecinos, asumiendo el Municipio el 60% y los vecinos el 40%.
- Estos beneficios fomentan la agrupación de propietarios para rehabilitación en barrios históricos, facilitando la inversión colectiva y mejorando la imagen urbana general.
- **Las industrias culturales reciben un apoyo del 50% en intervenciones vinculadas a la recuperación del patrimonio cultural inmaterial, con un aporte municipal estimado en 7,500 dólares, y el resto pagadero en impuesto predial (00:01)**
 - Requiere presentación de memoria de proyecto que demuestre la vinculación con patrimonio cultural inmaterial.
 - El programa de mantenimiento menor cubre intervenciones interiores hasta 10 mil dólares, enfocado en espacios específicos como escaleras y sistemas eléctricos o sanitarios.
 - El programa Pon a punto tu casa ofrece financiamiento a 10 años sin intereses con límite de 15 mil dólares por vivienda y 2,500 por local comercial, para intervenciones emergentes y de mantenimiento integral (00:03).
- **La modalidad de financiamiento para estos programas es 100% reembolsable a 10 años sin intereses, con requisitos de informes técnicos y de riesgo emitidos por autoridades municipales o el Instituto Metropolitano de Patrimonio (00:04)**
 - Se ha intervenido alrededor de 181 inmuebles privados con una inversión aproximada de 12.3 millones de dólares en cinco procesos de contratación.
 - En La Mariscal, ya se han intervenido 22 inmuebles patrimoniales bajo este esquema.
 - El proceso de gestión es completamente en línea, con revisión técnica y jurídica, evaluación en comité, firma de actas de compromiso y recepción final, garantizando transparencia y control.

Políticas y normativas de rehabilitación patrimonial

La ordenanza metropolitana de 2024 amplía incentivos y programas para la rehabilitación de inmuebles patrimoniales públicos y privados, fortaleciendo la corresponsabilidad y sostenibilidad.

- **La ordenanza 260 y su actualización en 2024 establecen un marco para financiar y ejecutar rehabilitación con énfasis en vivienda y conservación técnica**
 - Un convenio con la Junta de Andalucía permitió intervenciones desde 2003, con fondos para créditos a mediano plazo para viviendas patrimoniales.
 - Quito Vivienda asumió responsabilidades hasta que FONSAL administra el programa vía fideicomiso.
 - La ordenanza actual incluye recursos reembolsables y no reembolsables para inmuebles públicos y privados, buscando mejorar habitabilidad y reducir vulnerabilidad estructural.
 - Se fomenta la participación comunitaria y la valoración de técnicas constructivas tradicionales como parte del programa sostenible.
- **El primer programa destacado es la intervención en cubiertas (quinta fachada), que cubre cambio de tejas, refuerzo de muros y mejoras eléctricas**
 - La rehabilitación técnica se orienta a mantener la integridad estructural y estética del patrimonio para garantizar su funcionalidad y conservación a largo plazo.
 - Este enfoque técnico es clave para asegurar que las inversiones públicas y privadas sean sostenibles y respeten los valores patrimoniales.
 - La participación de la comunidad y el municipio es esencial para garantizar la corresponsabilidad y el éxito de los proyectos de rehabilitación.

- La continuidad y expansión de estos programas depende de la voluntad política y la asignación de recursos adecuados.

Conectividad y usos sociales en La Mariscal

La zona especial turística y de innovación de La Mariscal destaca por alta conectividad y concentración estudiantil, pero enfrenta retos por la falta de usos sociales equilibrados.

- **La Mariscal cuenta con una red integrada de transporte público y ciclovías que sirve a la mayor población estudiantil de Quito**
 - Incluye universidades como la Central, la Católica, la Politécnica y la Salesiana, generando un flujo constante de usuarios y potencial para usos mixtos.
 - El Distrito de Innovación y zonas culturales están bien delimitadas, con presencia de espacios creativos y licencias económicas en turismo y oficinas.
 - Sin embargo, la predominancia de usos nocturnos y la falta de espacios residenciales diurnos generan un desequilibrio en la dinámica urbana.
 - Mejorar la integración de usos sociales y culturales facilitaría una economía más diversa y sostenible, fortaleciendo la identidad local y metropolitana.
- **La falta de regulación adecuada y el aumento de licencias para entretenimiento nocturno afectan la rehabilitación patrimonial y la convivencia**
 - La intervención de la Secretaría de Seguridad busca atacar la criminalidad y mejorar la percepción, pero la oferta excesiva de locales nocturnos sigue en aumento.
 - La recuperación del patrimonio requiere frenar la saturación de licencias y fomentar usos mixtos que prioricen vivienda y cultura.
 - El Plan Urbanístico Complementario debe equilibrar normas para asegurar una inversión privada segura y de largo plazo.
 - La solución demandará un diálogo complejo entre actores públicos, privados y comunitarios para lograr integralidad y sostenibilidad.

Visión integral y escala urbana para La Mariscal

La estrategia para La Mariscal debe mantener una escala humana y caminable, con regulación que fomente la inversión y habitabilidad sin perder su identidad histórica.

- **El control estricto de alturas entre tres y cuatro pisos es clave para preservar la escala y la cercanía del barrio**
 - Esto mantiene la caminabilidad y la experiencia urbana que caracteriza a La Mariscal y favorece la inversión en rehabilitación.
 - La recalificación patrimonial debe respetar esta escala para asegurar la aceptación social y la compatibilidad con el entorno.
 - Se reconoce que las soluciones para la recuperación patrimonial son complejas y requieren la articulación de múltiples actores y políticas.
 - La prioridad es promover usos mixtos que integren vivienda, cultura y comercio, garantizando un desarrollo urbano sostenible y equilibrado.
- **El diálogo entre actores públicos, privados y comunidad es fundamental para implementar una política integral de usos mixtos y rehabilitación**
 - La complejidad del problema demanda enfoques multifacéticos que combinen normas, incentivos y gestión participativa.
 - La corresponsabilidad entre municipio y propietarios es un pilar para asegurar el cuidado y la inversión en patrimonio.
 - Mantener la identidad y funcionalidad urbana requiere una visión que conecte la historia con la innovación y la sostenibilidad.
 - Esta integración favorece la consolidación de La Mariscal como un barrio emblemático y estructurante para Quito.

Experiencias privadas en restauración patrimonial

Casos concretos de restauración muestran el desafío de integrar la normativa municipal con la realidad de la habitabilidad y el financiamiento privado.

- **Wilson Salas restauró una casa patrimonial de 750 m² con una inversión total de 139 mil dólares, aplicando a los tres programas municipales y recibiendo un beneficio de 31 mil dólares, con pago a 10 años sin intereses**, aunque enfrentó demoras en la aprobación de proyectos integrales.
 - La casa estaba en grave deterioro, con inundaciones y daños estructurales severos.
 - El costo de intervención superó los 100 mil dólares, con gastos mayores en cubierta (36 mil) y fachada (32 mil), donde el beneficio municipal cubrió solo el 50% con límites máximos.
 - Wilson recomendó flexibilizar la normativa para facilitar pequeñas adecuaciones internas que mejoren la habitabilidad, ya que las actuales exigencias de proyectos integrales dificultan intervenciones básicas como baños.
- **Neilín Álvarez ejemplifica que la restauración y habitabilidad son clave para la recuperación social y económica de barrios como La Mariscal, con proyectos que combinan diseño contemporáneo y técnicas tradicionales, generando espacios culturales y comerciales vivos.**
 - Patricia relató cómo la apertura de un café y tienda de artesanías logró atraer a públicos diversos y revitalizar la cuadra.
 - Se enfatizó que la recuperación no es solo física sino social, generando confianza y reactivación barrial.
 - La experiencia mostró que abrir espacios, aunque no estén perfectos puede ser un motor de dinamización y participación comunitaria.

Políticas públicas y desafíos normativos

La protección patrimonial enfrenta obstáculos legales, económicos y técnicos que limitan la inversión y conservación, requiriendo reformas y políticas integrales.

- **Olga del Pilar Woolfson destacó que más del 90% del patrimonio inmueble es privado, pero el Código Orgánico impide la inversión pública en estos bienes, y los bancos privados no financian intervenciones en edificaciones antiguas, dificultando la recuperación patrimonial**
 - Propuso impulsar una política pública que modifique leyes y reglamentos para promover la recuperación y nuevos usos en propiedades privadas.
 - Señaló que los fondos no reembolsables actuales son insuficientes para edificaciones grandes que demandan mayores recursos.
 - Recomendó adaptar la normativa municipal para considerar las diversas tipologías arquitectónicas que existen en zonas como La Mariscal, en lugar de aplicar una sola ficha para todos los inmuebles.
- **Patricia Rodríguez resaltó la importancia de la gestión urbana integral, basada en organismos únicos con competencias claras para aplicar instrumentos fiscales y financieros diferenciados, y la necesidad de un enfoque de equidad social para evitar la gentrificación y expulsión de pobladores**
 - Aportó una visión basada en 21 años de experiencia en La Habana y en la producción latinoamericana de normativas y modelos de gestión patrimonial.
 - Propuso seis principios rectores para planes a corto plazo: prever, concentrar, conectar, dinamizar, proteger y prosperar, buscando victorias rápidas para recuperar confianza ciudadana.
 - Subrayó la importancia de planes dinámicos con procesos participativos que tomen entre uno y dos años, pero que permitan acciones simultáneas mientras se elaboran.

Proyectos en áreas históricas y modelos de financiamiento

Experiencias previas del municipio y cooperación internacional muestran cómo la coparticipación y créditos blandos fueron claves para la rehabilitación y permanencia de habitantes.

- **Jorge Carvajal explicó que entre 2004 y 2008 se intervinieron 85 inmuebles y 324 viviendas con una inversión municipal de 2 millones y aportes de propietarios que superaron el 50% del costo, logrando una tasa de morosidad baja del 1.5% y recuperación de sectores populares del Centro Histórico.**
 - El programa ofrecía créditos directos, no hipotecarios, hasta 8 mil dólares por unidad habitacional con tope de 50 mil dólares, a 10 años con interés subvencionado del 5%.
 - Se priorizó la seguridad estructural, reparación de cubiertas, dotación de baños independientes y modernización de instalaciones, con participación activa de vecinos en diseño y seguimiento.
 - La experiencia demostró que la gestión cercana, con apoyo político y diálogo constante, facilita la confianza y el éxito en proyectos de rehabilitación social y física.
- **La coordinación con la Junta de Andalucía y la cooperación española permitió un modelo social de alquiler y posterior compra, garantizando la permanencia de habitantes originales y evitando la expulsión en proyectos emblemáticos como la Casa de los Siete Patios.**
 - Se realizó un trabajo social de largo plazo para identificar necesidades y garantizar el acompañamiento a los beneficiarios.
 - La expropiación y recuperación física de inmuebles se conjugó con procesos sociales de elección y permanencia de familias, fortaleciendo el tejido social.
 - Este modelo fue clave para preservar tanto el patrimonio físico como humano en zonas vulnerables.

Gestión integral, interdisciplinariedad e inclusión social

La solución a los problemas patrimoniales requiere equipos transdisciplinarios, intergeneracionales y una gestión integral que abarque lo social, económico y cultural.

- **Patricia Rodríguez enfatizó que la transdisciplina es esencial para abordar la complejidad urbana, integrando arquitectura, sociología, economía, derecho, informática y otras disciplinas en equipos coordinados para una gestión integral.**
 - La iniciativa Escuela de la Ciudad busca capacitar líderes y decisores en urbanismo complejo y promover proyectos transdisciplinarios en educación superior.
 - La intergeneracionalidad es clave para renovar ideas y asegurar continuidad, aprovechando la espontaneidad y apertura de jóvenes para avanzar en la gestión patrimonial.
 - Ejemplos de jóvenes profesionales en cargos de coordinación muestran el salto cualitativo que aporta diversidad disciplinaria y generacional.
- **Se subrayó la necesidad de fortalecer el capital social y la organización comunitaria para que la recuperación patrimonial no dependa exclusivamente del municipio, dado que la operatividad pública suele ser lenta.**
 - Experiencias en parroquias rurales mostraron que la movilización social, con inclusión de diversos sectores y voluntariado, genera resultados concretos en mejora urbana y educativa.
 - En La Mariscal, la participación comunitaria y la cohesión social son vitales para potenciar la habitabilidad y sostenibilidad de los proyectos patrimoniales.
 - La responsabilidad del propietario, regulada por leyes de patrimonio, debe equilibrarse para evitar abandono o modificaciones arbitrarias que afecten el valor social
 - del patrimonio.

Perspectivas y Recomendaciones para La Mariscal

La Mariscal debe reconocerse como un laboratorio patrimonial con tipologías diversas, impulsando una normativa flexible y acciones que integren vivienda, comercio y cultura para recuperar su escala y vitalidad.

- **Tamara López indicó que La Mariscal cuenta con 22 inmuebles intervenidos, cifra que debe multiplicarse para generar rutas de descubrimiento patrimonial y vivencia integral vinculada al espacio público y la vivienda**
 - La normativa actual no segmenta suficientemente según tipología arquitectónica, lo que dificulta valoraciones reales y ajustes normativos adaptados.
 - Se requiere ampliar el concepto de patrimonio más allá del Centro Histórico colonial, incluyendo arquitectura moderna y tipologías variadas presentes en La Mariscal.
 - La ciudad inteligente, el turismo inteligente y las nuevas tecnologías deberán integrarse para enfrentar retos futuros y potenciar el patrimonio urbano.
- **Diego Ordóñez destacó que el valor principal de La Mariscal es su escala urbana y que la subdivisión interna de propiedades debe potenciarse para mantener la vigencia y vida del barrio, evitando cambios perjudiciales como la intensificación descontrolada del uso del suelo.**
 - La pérdida del 50% de habitantes en algunas zonas exige acciones urgentes para repoblar y reactivar el tejido social.
 - Proyectos que integren vivienda, comercio, oficios y cultura pueden transformar el barrio y generar dinámicas sostenibles y pluri-funcionales.
 - Es fundamental un diálogo continuo entre actores públicos, privados y comunitarios para encontrar soluciones consensuadas y evitar la polarización.

Recomendaciones finales de los panelistas y público participantes

- Facilitar el proceso de solicitud en línea para programas de rehabilitación patrimonial
- Incrementar la difusión y sensibilización ciudadana sobre los programas de apoyo a inmuebles patrimoniales en todo el DMQ.
- Trabajar en la implementación y seguimiento de la ficha específica para arquitectura moderna aprobada en diciembre 2023.
- Promover la formulación y mejora de políticas públicas para facilitar inversión privada y pública en patrimonio.
- Continuar coordinando apoyo y gestión de créditos blandos para propietarios en rehabilitación de viviendas patrimoniales.
- Apoyar en el diseño de planes integrales y estrategias con enfoque multidisciplinario e inclusivo para centros históricos.
- Implementar acciones para flexibilizar trámites municipales y facilitar adecuaciones que mejoren habitabilidad sin afectar el valor patrimonial.
- Potenciar proyectos comunitarios que integren comercio, cultura y restauración para dinamizar barrios patrimoniales
- Revisar y actualizar normativas restrictivas, promoviendo la heterogeneidad de tipologías patrimoniales y la coparticipación social.
- Potenciar la educación y formación en urbanismo integrador y gestión participativa a través de talleres y programas continuos.
- Fortalecer mecanismos de capital social y colaboración comunidad-municipio para asegurar la sostenibilidad de proyectos.
- Coordinar con actores municipales y vecinos para implementar estrategias de repoblamiento habitacional en La Mariscal.
- Impulsar políticas de uso mixto del suelo y regulaciones para que el patrimonio no se afecte por la saturación de licencias de bares y discotecas.

- Supervisar control de retiros y alturas en inmuebles patrimoniales para mantener la escala humana del barrio, conforme al Plan Urbanístico Complementario.
- Aplicar incentivos de la Ordenanza Metropolitana 2024 para la rehabilitación de inmuebles patrimoniales públicos y privados.
- Dirigir programas específicos de intervención en cubiertas y estructuras patrimoniales para mejorar la habitabilidad y reducir vulnerabilidad
- Promover la recuperación integral del espacio público con redes verdes, peatonalización y normativas que incentiven inversión privada responsable.
- Articular diversos actores ciudadanos, institucionales y privados para la implementación de un modelo sostenible de recuperación urbana.

ANEXOS

Anexo A).- SEMINARIO

PATRIMONIO HABITADO:
 REPENSAR NORMAS,
 IMAGINAR USOS

SEMINARIO

CONVERSACIONES SOBRE LA MARISCAL III



Taller 1: Profundización en la gestión del patrimonio arquitectónico y formas de abordar el patrimonio edificado del siglo XX en Quito.

Facilitado por: Guido Díaz Navarrete. Arquitecto y urbanista. Exdirector del FONSAL

Taller 2: Revitalización contemporánea de las áreas históricas y su regulación para La Mariscal

Facilitado por: Mónica Moreira Ortega, arquitecta, experta en gestión de áreas históricas; Patricia Rodríguez, arquitecta, directora del Plan Maestro de La Habana Vieja.

Colabora: Emilio Erráez, sociólogo



Fechas: 10 al 26 de noviembre. 85 horas (entre sincrónicas presenciales, virtuales y asincrónicas)



Ver programa de Seminario

Organiza:



Con el apoyo de:



@mariscalsur

@burolamariscal

Taller 1.- “Profundización en la gestión del patrimonio arquitectónico y formas de abordar el patrimonio edificado del siglo XX en Quito”

Facilitado por Guido Díaz Navarrete. Arquitecto y urbanista. Ex director del FONSAL.

Contenidos:

1. **Evolución conceptual del patrimonio arquitectónico del siglo XX**
 - De la modernidad a la patrimonialización contemporánea.
 - Criterios de valoración y reconocimiento.
2. **Instrumentos y marcos normativos**
 - Políticas locales e internacionales para la protección del patrimonio moderno.
 - Vacíos y oportunidades en la normativa quiteña.
3. **Gestión y adaptación del patrimonio edificado**
 - Estrategias de rehabilitación, reutilización y actualización funcional.
 - Experiencias y casos de éxito en Quito y América Latina.
4. **Innovación, sostenibilidad y participación social**
 - Integración del patrimonio en procesos urbanos contemporáneos.
 - Herramientas participativas y gestión colaborativa.

Taller 2.- “Revitalización contemporánea de las áreas históricas y su posible aplicación en La Mariscal”

Facilitado por la Arq. Mónica Moreira Ortega, experta en gestión de áreas históricas y la Arq. Patricia Rodríguez, directora del Plan Maestro de Revitalización Integral de La Habana (Cuba); con la colaboración del Soc. Emilio Erráez.

Contenidos:

1. **Complementación normativa y patrimonio cultural**
 - Análisis del borrador de Ordenanza del Plan Urbanístico Complementario de La Mariscal y su relación con el patrimonio edificado e inmaterial.
 - Propuestas de adiciones normativas para facilitar la rehabilitación y el repoblamiento.
2. **Reactivación de zonas en desuso**
 - Estrategias de reutilización funcional y arquitectónica del patrimonio inactivo.
 - Creación de nuevas centralidades culturales y residenciales.
3. **Encuentro Urbano de Arte y Cultura**
 - Evaluación de su impacto en la dinamización urbana.
 - Posibilidades de expansión a otros espacios patrimoniales de La Mariscal.
4. **La Avenida Amazonas como eje de revitalización**
 - Análisis de su valor histórico y simbólico (“El Tontódromo”).
 - Propuestas de activación urbana contemporánea.
5. **Participación ciudadana y apropiación del territorio**
 - Herramientas de mediación y colaboración comunitaria.
 - Modelos participativos para proyectos de rehabilitación urbana.