

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.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
- 3.- CONCEPTUALIZACIÓN
- 4.- 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”.

5.- 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 reinención 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 Egüez, 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 reinención 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 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: REPIENSAR 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, interdiscipliniedad 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:



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.

TRABAJOS PRESENTADOS POR LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LOS TALLERES

ⁱEstrategias de Integración entre Edificaciones Patrimoniales y Desarrollo en Altura

Grupo 1

Integrantes

Arregui Toño

Castro Iván

Gómez Jorge

Recalde Patricio

Se han identificado varios casos de actuaciones sobre el patrimonio construido, entre muchos podemos destacar el caso de Quito con las intervenciones de la cooperación internacional (Junta de Andalucía, Pactarim, BID), que han logrado propiciar programas destinados en su mayoría a la vivienda social en el Centro Histórico de Quito, programas que han derivado en otros resultados más sostenidos a lo largo del tiempo, como ejemplo los programas “Pon a Punto tu Casa” “Quinta Fachada”, implementados en la actualidad por el Instituto Metropolitano de Patrimonio.

Sin embargo la situación no es del todo prometedora debido a que permanentemente se sufre la pérdida de patrimonio construido.

Un segundo caso observado es el de La Habana, en dónde, además de responder con la normativa legal, de poner en valor el uso actual en respuesta a las necesidades sociales y hacer un estudio de reforzamiento constructivo es fundamental escoger y si es necesario plantearse un modelo de gestión financiera-administrativa para que se concrete en el tiempo y con el financiamiento adecuado. Lo expuesto nos motiva a mencionar una experiencia valiosa como resultó el Programa de Rehabilitación de Edificios Patrimoniales de la Habana vieja en Cuba que fueron destinadas a las sedes diplomáticas (embajadas y/o consulados) de diferentes países a través de un convenio, celebrado en la década de 1990-2000 entre el gobierno cubano y los países participantes. Este convenio se resume así: el estado cubano, como propietario de los inmuebles escogidos bajo la figura de comodato entrega los gobiernos de diferentes países escogidos y éstos a su vez asumen los costos de intervención.

Esta figura funciona hasta los presentes días y colaboró significativamente en la recuperación del patrimonio inmobiliario de La Habana y fue liderado por Eusebio Leal, director de la Oficina del

Historiador, institución equivalente a nuestro INPC o Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.

Una tercera experiencia que nos llamó la atención comprende el programa “Viviendas a Custo Controlado en el Centro Histórico de Lisboa (HCC), Portugal, en donde se plantea la rehabilitación de un conjunto de inmuebles de los barrios de Alfama y Mouraria utilizando un enfoque integral, que no contempla intervenciones aisladas, sino de una estrategia que conecta espacios públicos y privados, creando áreas semipúblicas y pasarelas que mejoran la accesibilidad en un barrio con fuertes desniveles. El proyecto contempla la preservación de las fachadas históricas y revitalización del tejido urbano degradado, abandonado y permanentemente presionado por la oferta turística, transformándolo en un área mixta, productiva y residencial, con especial atención a la inclusión de población local.

El proyecto se apoya en un modelo económico que combina inversión pública, privada y comunitaria. Aspira también lograr la generación de empleo local y revitalización de la economía barrial.

Un cuarto caso podría ser el de la ciudad de Valparaíso en Chile el cual nos podría servir para hacer una aproximación comparativa con Quito, pues hablamos de Centros Históricos que representan el eje de la expresión arquitectónica como formas de concebir la cultura, el arte, y la economía y que con el tiempo construyen el legado de la memoria ciudadana. Partiendo del desarrollo de la ciudad en la multiplicidad funcional priorizando la vivienda, complementada por el comercio, la administración pública, el culto, el arte, y la cultura en general. (ARAYA Y OTROS) 2010,

Hemos escogido un modelo de ciudad que nos posibilita una comparación con la ciudad de Quito, la ciudad de Valparaíso en el país de Chile nos muestra una visión de ciudad con características especiales como ciudad puerto.

“En definición podríamos situar el caso de Valparaíso, en el sentido de que su estructura urbana, particularmente emplazada en la geografía, ha debido plantarse sobre los cerros además de hacerse de territorio en una lucha constante por ganarle espacio al Océano Pacífico. Además, su condición de “centro” alude al sitio fundacional, espacio en el cual se encuentra reflejada la memoria de la ciudad y en el cual se condensan todo tipo de tensiones sociales, económicas y culturales”. El “centro”, suele incluir parte o la totalidad de las áreas del primitivo sitio fundacional, donde se desarrolló durante largo tiempo su primer distrito central, además de dar lugar a servicios que poseen una amplia gama de cobertura. El centro histórico otorga servicios a sus zonas circundantes (su área Metropolitana) que llegan a depender de éste según la cantidad y clase de servicios o funciones que les proporcionen.”

Someramente diremos que Valparaíso tiene una similitud con Quito en su desnivel topográfico como definidor de su trazado, además del carácter administrativo de las dos ciudades.

Sus diferencias radican en la ubicación y funcionalidad de las dos ciudades definidas en Valparaíso como ciudad puerto y Quito como ciudad capital del Ecuador con marcado uso de ciudad administrativa central. Además de la ubicación geográfica en el borde costero para Valparaíso y en la Sierra ecuatoriana para Quito, particularidad que les diferencia tanto en trazado urbano como el tipo de edificaciones y materiales de uso mayoritario.

VIVIENDA COLECTIVA, REHABILITACIÓN PATRIMONIAL, VALPARAÍSO, ALMENDRAL. Edificio Monjas de la Providencia

“El Edificio Monjas de la Providencia se encuentra emplazado en la Ciudad de Valparaíso, Calle Rawson, próximo a la intersección con Calle Chacabuco, encontrando su identidad en el Barrio vinculado al Mercado Cardonal. Se clasifica como edificio medianero, posee orientación Oriente-Poniente en el largo de su volumetría con exposición de una sola fachada a la vía pública, la cual presenta un estilo arquitectónico Neoclasista-Neopalladianista Inglés, con ornamentos principalmente en la fachada del segundo nivel, sobrios y tendencias geométricas identificables en vanos, cornisas y pilastras, que en su composición otorgan un sentido de continuidad en el largo de la manzana, integrándose en la trama barrial a la que pertenece.

En cuanto a la accesibilidad y encuentro con la ciudad, el inmueble al encontrarse en una zona central, presenta proximidad a ejes urbanos de Valparaíso como lo son: Av. Brasil, Calle Yungay, Calle Chabuco y Av. Pedro Montt en la cual aparecen diversos puntos de locomoción colectiva e interurbana. El equipamiento se ve asociado principalmente al Mercado Cardonal, sedes universitarias y bancarias, el terminal rodoviario y comercio a media escala e informal, lo cual dota a su identidad un ritmo dinámico de recorrido por parte de los habitantes, en una constante interacción y un ir y venir a través de las calles.

Otro caso de Quito ubicado en el sector de La Mariscal es el de la recuperación, restauración y adecuaciones en el Palacio Alhambra, de la avenida 6 de diciembre y Vicente Ramón Roca.

El llamado Palacio Alhambra es una construcción de aproximadamente 1922, a cargo de Gabriel Baca Miranda y se inspira en La Alhambra de Granada para su diseño, a cargo del mismo propietario. Con la ampliación de la avenida 6 de diciembre, el palacio pierde la mayor parte de sus jardines, también inspirados en la arquitectura nazarí. Desde los años 80 del siglo XX, el palacio pasó a la familia Herdoíza, cayendo cada vez más en un estado de deterioro y degradación, una vez que esta familia se mudó del espacio.

A partir de 2007 existe a preocupación por parte del municipio de Quito, por la recuperación de esta edificación, que se recuerda en los años 90 y parte de los 2000, como un lugar de mecánica automotriz en deterioro y en medio de un proceso de tugurización.

La Rehabilitación fue realizada por el FONSAL, añadiéndosele un bloque adicional de dos plantas, que no altera el concepto inicial de la construcción. El edificio recuperado es ocupado por la Academia Nacional de Historia. El bloque de dos plantas incluye servicios de cafetería y biblioteca, y se adentra en un subsuelo. A su vez, como elemento de acceso se incluyó en la esquina del conjunto, una cubierta cúbica de vidrio que le aporta contemporaneidad a esta recuperación patrimonial.



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Se constata que las diversas alternativas de actuación sobre el patrimonio edificado, en una gran mayoría, corresponden a actuaciones provenientes de organismos estatales, las cuales si bien han cumplido sus objetivos de preservación patrimonial han dejado de lado el mejoramiento de los sectores sociales involucrados en estos procesos, y por tanto la sostenibilidad de los mismos.

La gestión patrimonial y sus ciclos de conocimiento, planificación, control y difusión no han logrado ser herramientas efectivas que posibiliten la generación de una cultura que integre la aspiración institucional por preservar el legado patrimonial con las necesidades reales y actuales de los diversos sectores de la población de la ciudad de Quito.

BIBLIOGRAFÍA

<https://ru.dgb.unam.mx/search?spc.page=1&query=intervenciones%20urbanas%20en%20ciudades%20patrimoniales>.

https://wiki.ead.pucv.cl/Proyecto_Rehabilitaci%C3%B3n_Patrimonial_Edificio_Monjas_de_la_Providencia_-_Vicente_Del_R%C3%ADo,_Cristian_Valdivia Proyecto Rehabilitación Patrimonial Edificio Monjas de la Providencia - Vicente Del Río, Cristian Valdivia. 2021-2021

Fondo de Salvamento Histórico de Quito. (2007). La Casa Alhambra. YouTube. Recuperado el 19 de noviembre de 2025, de <https://www.youtube.com/watch?v=RNJBbYB2NYA>

La Hora (2007). La Alhambra será la Academia de Historia. Recuperado el 19 de noviembre de 2025, de <https://www.lahora.com.ec/archivo/La-Alhambra-sera-la-Academia-de-Historia-20070504-0121.html>

Peralta, E. (2007). Guía arquitectónica de Quito. Quito, Ecuador: Trama.

LA GESTION DE PATRIOMONIO EDIFICADO: Reflexiones conceptuales y estrategias para aplicar en CHQ - Quito.

Gabriela Mejia Gomez PhD(c)
Doctoranda en Sostenibilidad y Regeneración Urbana
Pontificia Universidad Católica del Ecuador
Universidad Politécnica de Madrid
Gmejia966@puce.edu.ec
Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-3402-1569>

1. Introducción

El patrimonio edificado moderno en Latinoamérica constituye un campo de estudio que, en las últimas décadas, ha ganado creciente relevancia dentro de las agendas académicas, urbanísticas y culturales. A diferencia del patrimonio colonial o republicano, tradicionalmente más valorado y protegido, la arquitectura moderna —particularmente aquella surgida entre los años 1930 y 1980— ha experimentado procesos tardíos de reconocimiento institucional, enfrentando tensiones entre su valor funcional, su expresión estética y las presiones contemporáneas del mercado inmobiliario. Ciudades como São Paulo, Ciudad de México, Caracas, Bogotá y Quito han experimentado transformaciones urbanas que, aunque dieron lugar a obras emblemáticas de la modernidad latinoamericana, también provocaron pérdidas significativas de edificaciones y conjuntos urbanos debido a procesos de renovación acelerada, falta de inventarios rigurosos o limitaciones en la normativa de conservación. Este panorama revela la complejidad inherente a gestionar un patrimonio que aún disputa su lugar en la memoria colectiva y en los marcos regulatorios de la región.

En este contexto, Quito representa un caso singular. Su Centro Histórico, declarado Patrimonio Mundial por la UNESCO en 1978, ha concentrado la mayor parte de los esfuerzos de conservación, configurando una identidad urbana fuertemente asociada a su estructura colonial y a su tejido arquitectónico tradicional. Sin embargo, más allá del perímetro histórico consolidado, persisten actores, edificios y sectores donde la modernidad arquitectónica tuvo un papel determinante en la configuración de la ciudad contemporánea. La coexistencia entre estas distintas capas temporales plantea un reto para la gestión patrimonial: articular la valorización del legado moderno sin desplazar la centralidad histórica del patrimonio colonial ni comprometer su integridad. Así, ciudades como Quito, con identidades urbanas altamente marcadas por su pasado, enfrentan el desafío de integrar la noción de patrimonio moderno dentro de políticas de desarrollo urbano sostenibles, equilibradas y capaces de responder a nuevas dinámicas sociales, económicas y territoriales.

El presente documento tiene como objetivo analizar enfoques de gestión del patrimonio edificado moderno en Quito a partir de una comparación con experiencias internacionales seleccionadas, particularmente aquellas que han desarrollado estrategias innovadoras para reconocer y proteger su arquitectura moderna mientras impulsan procesos de regeneración urbana. A través del análisis comparado, se busca identificar modelos, instrumentos y prácticas que permitan fortalecer los mecanismos locales de gestión patrimonial, así como evidenciar oportunidades específicas para su aplicación en el Centro Histórico y su área de influencia. La idea central que orienta este ejercicio es que una gestión patrimonial eficaz debe considerar la diversidad temporal, tipológica y cultural

del patrimonio construido, reconociendo que el legado moderno puede convertirse en un recurso estratégico para consolidar centralidades, revitalizar barrios, promover usos mixtos y fomentar alianzas público-privadas en procesos de regeneración urbana.

En síntesis, esta introducción establece el marco conceptual y territorial necesario para comprender el valor del patrimonio moderno en el contexto latinoamericano, la pertinencia de fortalecer su gestión en una ciudad con marcada identidad histórica como Quito, y la dirección analítica del documento. A partir de ello, se sientan las bases para avanzar hacia un análisis comparado que no solo profundice en experiencias relevantes, sino que permita desarrollar lineamientos aplicables y adaptables al contexto del Centro Histórico, orientados a una gestión patrimonial más inclusiva, integral y contemporánea.

2. Marco Conceptual

Para entender las reflexiones se plantean algunos conceptos claves en relación con el patrimonio edificado. Se identifican puntos clave como: que es la gestión de patrimonio edificado, la reflexión sobre la relación entre el patrimonio y regeneración urbana, la movilidad sostenible como estructura que teje el patrimonio edificado, el impacto social con el derecho y la ciudad y la memoria colectiva y finalmente reflexionar sobre conceptos de alianzas público – privadas para gestionar y desarrollar proyectos integrales.

2.1 Gestión del Patrimonio edificado

La gestión del patrimonio moderno se refiere al conjunto de estrategias, políticas e instrumentos orientados a identificar, valorar, conservar y adaptar la arquitectura del siglo XX dentro de los procesos contemporáneos de desarrollo urbano. Según Choay (1992), esta gestión implica reconocer los valores histórico-culturales más allá de lo monumental. La noción de valores de uso y actualidad, esenciales para el patrimonio moderno. Para Hernández (2010), su gestión requiere enfoques integrados que articulen conservación, funcionalidad y participación social. Solá-Morales (1996) destaca la necesidad de comprender las invariantes urbanas para orientar intervenciones respetuosas y sostenibles.

2.2 Relación entre patrimonio edificado y regeneración urbana

La densificación y regeneración urbana son estrategias clave para revitalizar ciudades históricas sin comprometer su identidad. Según Solá-Morales (1998), la regeneración debe entenderse como una operación de sutura que rearticula áreas degradadas manteniendo sus invariantes urbanas. UN-Hábitat (2016) indica que la densificación sostenible optimiza el uso del suelo y reduce la expansión urbana, permitiendo integrar vivienda, servicios y movilidad eficiente. Para Gehl (2010), la regeneración debe priorizar espacios humanos que fortalezcan la vida urbana. En contextos patrimoniales, estas estrategias permiten revitalizar tejidos históricos, atraer habitantes y actividades, y promover ciudades más compactas, inclusivas y resilientes.

2.3 Movilidad Sostenible como estructura que teje el patrimonio edificado

La movilidad sostenible se integra al patrimonio urbano cuando este actúa como estructura organizadora del territorio. Según Gehl (2010), priorizar peatones y ciclistas fortalece la vida urbana y preserva la escala humana de los centros históricos. UN-Hábitat

(2013) plantea que la movilidad sostenible reduce impactos ambientales y mejora la accesibilidad a zonas patrimoniales sin comprometer su autenticidad. Para Solà-Morales (1992), el patrimonio funciona como un soporte morfológico que orienta redes y flujos urbanos. Integrar transporte público, corredores peatonales y espacios patrimoniales permite consolidar ciudades más legibles, eficientes y coherentes con su memoria urbana.

2.4 Impacto social: el derecho a la ciudad y la memoria colectiva

El impacto social del patrimonio urbano se fundamenta en el derecho a la ciudad, entendido por Lefebvre (1968) como la posibilidad de todos los habitantes de participar, usar y transformar su entorno. La memoria colectiva, según algunos autores se construye a través de espacios que sostienen identidades compartidas; su conservación permite continuidad histórica y sentido de pertenencia. Carrión (2016) destaca que el patrimonio fortalece el arraigo y cohesiona comunidades en contextos latinoamericanos. Proteger y activar estos espacios garantiza inclusión, evita desplazamientos y promueve ciudades más justas, donde la vida social y cultural se desarrolla de forma equitativa.

2.5 Alianzas Público- privadas en entornos patrimoniales.

Las alianzas público–privadas (APP) son mecanismos clave para financiar, gestionar y revitalizar áreas patrimoniales. Según UNESCO (2011), estas alianzas permiten compartir responsabilidades entre Estado y sector privado garantizando la conservación y el uso sostenible del patrimonio. Para Carrión (2013), las APP en centros históricos deben equilibrar rentabilidad económica con valor social y cultural, evitando procesos de expulsión. Harvey (2006) advierte que la intervención privada debe regularse mediante instrumentos públicos que protejan el derecho colectivo al espacio urbano. Modelos exitosos, como los analizados por Rojas (2016) en América Latina, muestran que la cooperación con varios actores urbanos fortalece la regeneración urbana y la sostenibilidad patrimonial.

3. Análisis comparativo del patrimonio edificado.

Para aplicar las reflexiones conceptuales, se plantea el análisis por medio de casos en ciudades representativas como son Barcelona y Medellín, con el fin de establecer comparación y contraste con la ciudad de Quito. El análisis permite identificar estrategias, reflexiones y cuestionamientos para fortalecer y mejorar la gestión del patrimonio edificado en la ciudad.

3.1 Quito y Barcelona en la gestión del patrimonio edificado y de barrios.

La gestión del patrimonio edificado constituye un eje central en la planificación urbana contemporánea, especialmente en ciudades con una fuerte identidad histórica. Tanto Quito como Barcelona representan referentes internacionales en la protección y regeneración de sus tejidos urbanos patrimoniales, aunque desde contextos, marcos normativos y desafíos profundamente distintos. Su comparación permite identificar patrones, tensiones y oportunidades comunes en la búsqueda de modelos integrales de gestión urbana.

En el caso de Quito, el Centro Histórico (CHQ) fue declarado Patrimonio Mundial por la UNESCO en 1978, reconocimiento que consolidó su valor universal y desencadenó políticas de conservación estructuradas. Autores como Carrión (2000, 2016) destacan que la gestión del CHQ ha enfrentado tensiones entre la conservación física del patrimonio y la necesidad de garantizar habitabilidad y vitalidad urbana. Problemas como el despoblamiento, la informalidad económica, la movilidad limitada y una gentrificación aún incipiente constituyen retos persistentes. Sin embargo, la ciudad ha avanzado en instrumentos como el Plan Especial del Centro Histórico, que incorpora criterios de conservación, usos mixtos y recuperación del espacio público. Además, obras modernas del siglo XX —como las de Gilberto Gatto Sobral, Odriozola o Neptalí Martínez— han empezado a ser reconocidas como patrimonio moderno, ampliando el enfoque tradicional centrado en lo colonial.

Por su parte, Barcelona ha desarrollado uno de los modelos más influyentes de intervención urbana en Europa. Desde los años ochenta, la ciudad impulsó una política integral de regeneración que, según Busquets (2006) y Solà-Morales (1992), se fundamentó en la recuperación del espacio público, la mezcla de usos y la revitalización social. En el Eixample y en el centro histórico (Ciutat Vella), Barcelona ha consolidado estrategias de gobernanza participativa, donde el papel de las asociaciones vecinales ha sido determinante. La ciudad cuenta además con un avanzado sistema de catalogación del patrimonio moderno catalán —en consonancia con corrientes como el racionalismo y el movimiento moderno—, lo que ha permitido integrar valoraciones históricas, arquitectónicas y sociales en la planificación urbana.

Comparativamente, Quito posee un marco institucional robusto para la conservación patrimonial, pero enfrenta dificultades en la articulación de varios actores urbanos y en el financiamiento sostenible. Barcelona, en cambio, ha logrado desarrollar políticas continuas, apoyadas en una estructura administrativa sólida y en una fuerte cultura urbana de participación y corresponsabilidad. Mientras Quito lucha por retener población residente y controlar procesos de desplazamiento, Barcelona enfrenta una gentrificación avanzada y la presión turística, fenómeno ampliamente documentado por Delgado (2014) y UN-Habitat (2016).

Ambas ciudades comparten la necesidad de equilibrar conservación e innovación. Barcelona ofrece un modelo de cómo la movilidad sostenible y el espacio público pueden articular barrios patrimoniales —como muestran los “super manzanas”, mientras que Quito aporta aprendizajes sobre intervención integrada en contextos de desigualdad y fragilidad socioeconómica. En síntesis, la comparación revela que la gestión del patrimonio requiere estructuras de gobernanza estables, participación ciudadana real, criterios claros de valoración del patrimonio moderno y estrategias urbanas que conecten memoria, calidad de vida y sostenibilidad.

3.2 Quito y Medellín en la gestión del patrimonio edificado y la gestión de barrios

La gestión del patrimonio edificado y el fortalecimiento de los barrios constituyen dimensiones centrales para las ciudades latinoamericanas que buscan equilibrar identidad histórica, cohesión social y desarrollo urbano sostenible. Quito y Medellín representan dos modelos contrastantes pero complementarios: Quito con una tradición

más conservacionista centrada en la protección de su patrimonio histórico, y Medellín con un enfoque innovador y socialmente orientado hacia la transformación urbana. Ambos casos ofrecen aprendizajes relevantes para comprender cómo se gestionan los tejidos urbanos en contextos de grandes desigualdades, presiones de habitabilidad y evolución socioespacial.

En Quito, el Centro Histórico (CHQ) —inscrito en la Lista de Patrimonio Mundial de la UNESCO desde 1978— constituye uno de los conjuntos coloniales mejor preservados de América Latina. Autores como Carrión (2000, 2016) y Kingman (2006) han analizado cómo la ciudad enfrenta tensiones entre la conservación arquitectónica, la movilidad restringida, la pérdida de población residente y la gentrificación incipiente. A pesar de estos desafíos, Quito ha desarrollado instrumentos importantes, como el Plan Especial del Centro Histórico, que incluye lineamientos de conservación, regulación de usos del suelo, incentivos de rehabilitación y propuestas para mejorar el espacio público. Además, la reciente valoración de la arquitectura moderna del siglo XX —como las obras de Neptalí Martínez, Odriozola o Gatto Sobral— evidencia un giro hacia una noción más amplia de patrimonio, integrando elementos modernos que forman parte de la memoria urbana contemporánea.

Por su parte, Medellín se ha convertido en un referente internacional por su urbanismo social, un enfoque que vincula infraestructura, movilidad y cohesión comunitaria. Según Echeverri y Orsini (2010), Medellín logró transformar sus barrios a través de proyectos integrados como los metrocables, las escaleras eléctricas de la Comuna 13 y los Parques Biblioteca, concebidos como equipamientos culturales y educativos para reducir desigualdades. Esta lógica de intervención —sistematizada por UN-Habitat (2016)— prioriza la inclusión y la accesibilidad, considerando la infraestructura moderna como un catalizador de integración urbana. Medellín también ha destacado por modelos de participación comunitaria robusta, planes de desarrollo zonal y una comprensión del espacio público como herramienta de pacificación y apropiación social.

Comparativamente, Quito posee un enfoque más normativo y patrimonialista, centrado en la preservación histórica con avances moderados en movilidad, mientras que Medellín privilegia la innovación social y la integración física de zonas periféricas mediante movilidad de proximidad y grandes equipamientos. Sin embargo, ambas ciudades coinciden en el interés por fortalecer la habitabilidad: Quito a través de la recuperación de viviendas y movilidad sostenible en el CHQ, y Medellín mediante intervenciones barriales diseñadas para reducir desigualdades estructurales.

Una diferencia clave radica en la gobernanza: Quito presenta un modelo institucional fragmentado y con limitaciones en la articulación entre actores urbanos mientras que Medellín ha impulsado políticas urbanas más coherentes y sostenidas, apoyadas por alianzas público-comunitarias y proyectos de largo plazo. No obstante, Quito aporta un aprendizaje relevante: la gestión del patrimonio no puede limitarse a la conservación física, sino que debe integrarse a estrategias de desarrollo urbano y movilidad, como señalan Solà-Morales (1992) y UNESCO (2011).

En síntesis, Quito y Medellín representan dos trayectorias distintas pero complementarias para comprender cómo gestionar el patrimonio y los barrios en América Latina. Quito

enfatisa la preservación histórica y la identidad urbana, mientras Medellín ejemplifica la capacidad transformadora de la infraestructura moderna y la participación social. Juntas ofrecen un marco robusto para reflexionar sobre políticas urbanas integrales, sostenibles y socialmente inclusivas.

4. Resultados hacia una propuesta de gestión integrada del Centro Histórico de Quito

4.1 Gestión Integrada hacia una gobernanza integrada y sostenible.

La gestión efectiva del patrimonio urbano requiere superar enfoques tradicionales centrados únicamente en la protección física y avanzar hacia un modelo de gobernanza integrada con varios actores urbanos. Este enfoque reconoce que la preservación del patrimonio —incluido el moderno— no puede depender exclusivamente del municipio, sino que debe involucrar de manera estructurada a la academia, el sector inmobiliario, la ciudadanía organizada y otros agentes territoriales. La creación de mesas permanentes de coordinación entre estos actores permitiría articular intereses, compartir conocimientos técnicos, generar consensos y establecer prioridades comunes para la intervención en barrios patrimoniales.

Inspirarse en modelos como Barcelona, con su tradición de participación vecinal y planificación estratégica, y Medellín, con su urbanismo social basado en la integración comunitaria y la infraestructura pública, ofrece caminos concretos para fortalecer este esquema. De Barcelona se puede adoptar la sistematización de instrumentos, los procesos de co-diseño y el enfoque en la calidad del espacio público; de Medellín, la articulación entre movilidad, cohesión social y revitalización barrial.

Una gestión con varios actores urbanos garantiza no solo intervenciones más eficientes y legítimas, sino también sostenibilidad a largo plazo, pues reconoce al patrimonio como un bien colectivo cuya preservación depende de la corresponsabilidad entre Estado, sociedad y mercado.

4.2 Identificación y protección del patrimonio moderno.

La identificación y protección del patrimonio moderno requiere una estrategia sistemática que reconozca el valor histórico, urbano y social de las edificaciones construidas entre 1940 y 1970, un periodo clave para la consolidación de la modernidad arquitectónica en América Latina. El primer paso es la creación de un inventario actualizado que registre tipologías, usos, autores, estado de conservación y relevancia urbana. Este instrumento debe ser dinámico, participativo y revisado periódicamente por equipos técnicos interdisciplinarios. Siguiendo a Choay (2007) y Pendlebury (2013), la protección efectiva del patrimonio depende de criterios de valoración claros y consensuados. En este sentido, la valoración del patrimonio moderno debe ir más allá de la estética; debe reconocer su funcionalidad original, su capacidad para expresar identidades barriales y su integridad tipológica, entendida como la preservación de los elementos esenciales de diseño que definen su carácter arquitectónico.

Además, la gestión debe incorporar mecanismos de consulta y participación comunitaria que legitimen el proceso y permitan incorporar memorias locales. La protección normativa “a través de fichas de inventario, declaratorias o incentivos urbanísticos” debe articularse

con políticas de regeneración que promuevan su adaptación a nuevas necesidades sin comprometer su autenticidad. Así, la gestión del patrimonio moderno se convierte en una herramienta para fortalecer la cohesión urbana y evitar la pérdida irreversible de un legado clave del siglo XX.

4.3 Gestión de Alianzas Público – Privadas

La gestión del patrimonio urbano requiere nuevos mecanismos de colaboración que permitan movilizar recursos, reducir riesgos y garantizar la sostenibilidad de los proyectos. En este marco, las alianzas público–privadas (APP) se consolidan como una herramienta estratégica para intervenir en entornos patrimoniales, especialmente cuando los gobiernos locales enfrentan limitaciones presupuestarias o capacidades técnicas insuficientes. Instrumentos como concesiones, fideicomisos urbanos y derechos de edificabilidad transferibles permiten estructurar proyectos donde el sector privado aporta inversión y capacidad operativa, mientras el sector público asegura la protección del valor patrimonial y el cumplimiento del interés colectivo.

Las concesiones posibilitan que un privado gestione temporalmente un edificio patrimonial a cambio de su restauración y apertura al público, bajo estrictos criterios de conservación. Los fideicomisos urbanos, ampliamente utilizados en ciudades como Buenos Aires o São Paulo, permiten canalizar recursos para rehabilitar áreas históricas mediante esquemas transparentes y de gobernanza compartida. Por su parte, los derechos de edificabilidad pueden utilizarse para compensar restricciones volumétricas en inmuebles patrimoniales, generando incentivos sin comprometer su integridad.

Un proyecto modelo consiste en la reactivación de edificios municipales subutilizados mediante inversión mixta, orientada a usos culturales, educativos o de emprendimiento. Este enfoque combina preservación, reactivación económica y participación social, fortaleciendo la sostenibilidad del patrimonio en el largo plazo.

5. Conclusiones y Recomendaciones

Los resultados obtenidos en este estudio evidencian que la gestión del Centro Histórico de Quito (CHQ) requiere una transición decidida hacia un modelo de gobernanza integrada, capaz de articular actores, instrumentos y escalas de intervención. La complejidad del CHQ —como patrimonio UNESCO, espacio de vida cotidiana y territorio en transformación— demanda superar enfoques fragmentados y adoptar mecanismos de coordinación sostenidos en el tiempo. Tres líneas principales orientan esta propuesta: la gestión de varios actores urbanos con la identificación y protección del patrimonio moderno, y la implementación de alianzas público–privadas.

En primer lugar, los avances en materia de gobernanza integrada demuestran que la gestión del patrimonio solo es sostenible cuando existe corresponsabilidad entre el Estado, la academia, la ciudadanía organizada y el sector privado. La evidencia comparada de Barcelona y Medellín confirma que los procesos de co-diseño, la planificación estratégica, la movilidad integrada y la participación comunitaria fortalecen la legitimidad de las intervenciones y amplían su impacto territorial. En el caso de Quito, la creación de mesas

permanentes de coordinación permitiría institucionalizar esta articulación, mejorar la toma de decisiones y priorizar proyectos con visión de largo plazo.

En segundo lugar, la identificación y protección del patrimonio moderno emerge como un vacío crítico. Como señalan Choay (2007) y Pendlebury (2013), la conservación contemporánea debe incorporar criterios ampliados que reconozcan no solo el valor arquitectónico, sino también el significado cultural y social de las edificaciones del siglo XX. La elaboración de un inventario técnico actualizado, acompañado de parámetros claros de valoración —funcionalidad, identidad barrial e integridad tipológica—, constituye un requisito indispensable para evitar pérdidas irreversibles y para integrar este patrimonio dentro de políticas urbanas y de regeneración. Además, los mecanismos de participación comunitaria fortalecerían la contextualización socio territorial y la apropiación ciudadana de estos bienes.

En tercer lugar, las alianzas público–privadas se consolidan como una estrategia clave para la sostenibilidad financiera y operativa de la gestión patrimonial. Instrumentos como concesiones, fideicomisos urbanos y derechos de edificabilidad transferibles permiten movilizar recursos, reducir riesgos y promover la eficiencia en los procesos de rehabilitación. La experiencia de ciudades latinoamericanas demuestra que la inversión mixta puede potenciar la reactivación económica, siempre que las reglas sean claras y que los valores patrimoniales permanezcan protegidos. En Quito, la reactivación de edificios municipales subutilizados con inversión conjunta representa un proyecto piloto con alto potencial replicable.

La consolidación de una gestión sostenible del Centro Histórico de Quito requiere avanzar hacia un modelo de gobernanza más articulado y estratégico. Para ello, es fundamental institucionalizar una Mesa de varios Actores urbanos del CHQ con participación pública, privada, académica y comunitaria, capaz de definir prioridades comunes, monitorear proyectos y garantizar continuidad política más allá de los ciclos administrativos. Paralelamente, se recomienda actualizar y digitalizar el inventario del patrimonio moderno, incorporando metodologías participativas e interdisciplinarias que permitan reconocer el valor social, arquitectónico y urbano de estos bienes. Este esfuerzo debe complementarse con el desarrollo de una normativa específica de protección, que incluya incentivos urbanísticos y lineamientos claros para intervenciones compatibles, evitando la pérdida de edificaciones significativas del siglo XX. Asimismo, la implementación de proyectos piloto de alianzas público–privadas (APP) bajo esquemas transparentes de gobernanza permitiría activar inmuebles subutilizados y dinamizar la economía local sin comprometer su integridad patrimonial. Finalmente, se recomienda articular la gestión del patrimonio con políticas de movilidad, espacio público y vivienda, tomando como referencia las experiencias exitosas de Barcelona y Medellín, con el fin de prevenir procesos de gentrificación, fortalecer la habitabilidad y asegurar que el patrimonio continúe siendo un recurso colectivo al servicio de la ciudad.

6. Referencias Bibliográficas

- [Alcaldía.de.Medellín;\(867①\);Plan.de.Ordenamiento.Territorial;](#)
- [Ayuntamiento.de.Barcelona;\(867②\);Plan.de.Protección.del.Patrimonio. Arquitectónico;](#)

- Brand?P;?™ .Dávila?J;.(8677);Metrocables.and.Mobility.in.Medellín;DPU_Working.Paper.No;7**11**
- Borja?J;?™ .Muxí?Z;.(8669);El.espacio.público¿Ciudad.y.ciudadanía;Barcelona¿Diputació.de.Barcelona;
- Carrión?Fernando?ed;8667;La.ciudad.construida;Urbanismo.en.América.Latina;Quito¿FLACSO.Ecuador; https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/items-00fdd512_bf7f_039d_59ae_d67b8a522eef
- Choay?F;.(8666);Alegoría.del.patrimonio.(M;B;Suazo?Trad);Barcelona¿Gustavo.Gili;
- Echeverri?A;?™ .Orsini?F;.(8676);Informalidad.y.urbanismo.social.en.Medellín;City?70(9)?9**67**-9**48**;
- Evans?G;.(8661);Measure.for.Measure¿Evaluating.the.Evidence.of.Culture's.Contribution.to.Regeneration;Urban.Studies?08(1-2)?**515**-**549**;
- Gehl?J;.(8677);Cities.for.People;Washington¿Island.Press;
- Healey?P;.(7**553**);Collaborative.Planning;UBC.Press;
- Hernández?F;.(8676);Urbanism.and.heritage.in.Latin.America;Routledge;
- Kingman?E;.(8666);Quito.imaginado¿Cultura.urbana.y.política;Quito¿FLACSO;
- Municipio.de.Quito;.(8674);Plan.Especial.del.Centro.Histórico.de.Quito;Municipio.del.Distrito.Metropolitano.de.Quito;
- Portas?N;.(8677);Urban.regeneration.and.heritage¿New.paradigms;Urban.Morphology?7**1**(7)?0**1**-**12**;
- Riegl?A;.(7**543**);El.culto.moderno.a.los.monumentos;Madrid¿Visor;
- Solà_Morales?M;.(7**552**);Las.formas.de.crecimiento.urbano;Barcelona¿UPC¿UNESCO;Recomendación.sobre.el.Paisaje.Urbano.Histórico.(8677);
- UN_Habitat;.(8671);Global.Report.on.Human.Settlements¿Urban.Regeneration;Nairobi¿UN_Habitat;

TAREA 01: Estrategias de Integración entre Edificaciones Patrimoniales y Desarrollo en Altura

INTEGRANTES DEL GRUPO: Marjorie Ruiz, Andrea Cuesta, Paúl Ponce, Irina Godoy, Alejandro Cuaspa.

01. Marco conceptual: gestión patrimonial y desarrollo urbano

La gestión del patrimonio construido debe comprenderse como un **sistema urbano** donde coexisten valores culturales, necesidades residenciales y presiones económicas.

En las últimas décadas, la **conservación del patrimonio** en centros históricos ha evolucionado desde enfoques centrados únicamente en la protección física de los bienes hacia modelos integrales que articulan dinámicas sociales, urbanas, económicas y territoriales. La literatura reciente destaca que la conservación exige un equilibrio entre las restricciones urbanísticas y la necesidad de garantizar la viabilidad económica de los inmuebles patrimoniales. Por ejemplo, Anelli y Tajani (2022) demuestran cómo, incluso en entornos altamente regulados como sitios UNESCO en Italia, la **sostenibilidad del patrimonio** depende de **mecanismos compensatorios** capaces de equilibrar la imposibilidad de construir en altura mediante modelos de valorización económica que no vulneren la integridad arquitectónica.

Este debate se profundiza en estudios internacionales como el de Kashihara y Yang (2015), quienes en su análisis sobre Taipei evidencian la complejidad de gestionar derechos de propiedad — particularmente en contextos densos— y cómo **la transferencia de derechos de edificabilidad** (TDR) puede funcionar como una herramienta para redistribuir carga y beneficio urbano sin alterar la escala de los sectores históricos. En América Latina, Pereira y Teixeira (2025) analizan la **reutilización adaptativa** de edificios en Porto Alegre, São Paulo y Recife, demostrando que la regeneración de áreas centrales requiere políticas que integren incentivos económicos, financiamiento accesible y seguridad jurídica para los habitantes, especialmente cuando se busca la reactivación residencial de viviendas patrimoniales abandonadas o subutilizadas.

A esta dimensión económica se suma la reflexión social. Rice y colaboradores (2019) advierten que **proyectos de regeneración urbana**, incluso aquellos orientados a sostenibilidad ambiental,

pueden desencadenar procesos de **eco-gentrificación** si no existe un marco de justicia urbana que garantice permanencia y accesibilidad para los residentes tradicionales. Su aporte es clave para centros históricos latinoamericanos, donde la **revitalización** debe evitar convertirse en un proceso de expulsión social.

La **sostenibilidad ambiental** también aporta un argumento decisivo a favor de la **rehabilitación patrimonial**. Según el estudio de Jiang y Lucchi (2023) sobre Casa Jelinek en Trieste, la preservación del patrimonio tiene un rol esencial en la reducción del carbono incorporado, destacando que reutilizar y adaptar el patrimonio es ambientalmente más eficiente que demoler y construir. Esta perspectiva resulta fundamental para Quito, donde una buena parte del inventario patrimonial permanecería en riesgo si no se incorporan criterios de eficiencia energética y adaptación climática a los procesos de restauración.

Finalmente, investigaciones como las de Chen et al. (2024), centradas en **modelos de gobernanza comunitaria** en Jinan, muestran que la **regeneración integral** solo es posible cuando la conservación se articula a redes sociales vivas, sistemas de gestión vecinal y enfoques productivos que devuelven el uso habitacional al centro histórico. A esto se suma la necesidad de herramientas tecnológicas como HBIM, citadas en la literatura especializada, que permiten gestionar información técnica para intervenciones en inmuebles con múltiples propietarios, facilitando una toma de decisiones informada y colectiva.

En conjunto, el **marco conceptual evidencia que la conservación patrimonial** no es solamente un ejercicio técnico, sino un proceso multidimensional que integra **economía urbana** (Anelli & Tajani), **derechos de propiedad y compensación** (Kashihara & Yang), actividad residencial activa (Pereira & Teixeira), **justicia social** (Rice et al.) y **sostenibilidad ambiental** (Jiang & Lucchi), configurando un horizonte conceptual amplio para analizar y proponer estrategias aplicables a Quito.

Conceptos claves:

Gestión contemporánea: La gestión contemporánea del patrimonio construido enfrenta la tensión permanente entre la conservación del valor cultural y las presiones urbanas por densificación, particularmente en centros históricos declarados Patrimonio Mundial. Como señalan Guo, Chan y Yung (2021), la conservación de edificios históricos requiere modelos de gobernanza que regulen adecuadamente los derechos de propiedad para evitar conflictos como desalojos, demolición o abandono de inmuebles.

Reutilización adaptativa: readaptación de edificios para usos contemporáneos preservando su valor material y significativo (relevante para Quito y casos comparados). La reutilización adaptativa emerge como estrategia fundamental para abordar estos desafíos, entendida como la práctica de revivir edificios patrimoniales mediante su adaptación a nuevos usos contemporáneos (Misirlisoy & Günçe, 2016). Este enfoque se basa en principios de sostenibilidad ambiental - considerando que se necesitan aproximadamente 65 años para que un edificio nuevo energéticamente eficiente ahorre la

energía perdida al demoler uno existente - y de justicia espacial, buscando crear futuros urbanos más inclusivos.

Carbono incorporado: argumenta la preferencia por la rehabilitación frente a la demolición por ahorro energético y huella de carbono (Londres/Portland ejemplos).

Transferencia de derechos de edificabilidad (TDR / air rights): instrumento compensatorio que permite valorizar inmuebles patrimoniales sin construir en altura dentro del área protegida (Anelli & Tajani; modelos NY/Londres).

Justicia urbana y riesgo de gentrificación: las intervenciones deben prevenir desplazamientos y preservar la función habitada del centro (Rice et al.; Rahbarianyazd).

HBIM: Tecnologías como el Heritage Building Information Modeling (HBIM) (Khan et al., 2022) permiten consolidar información técnica, histórica y geométrica de edificios patrimoniales, facilitando su gestión, mantenimiento y adaptación, especialmente en contextos con múltiples propietarios.

02. Análisis del Contexto Patrimonial en Quito: Oportunidades y Desafíos

QUITO:

Quito, declarada Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en 1978, ha desarrollado un marco normativo robusto a través del PUGS (2021) y las Normas del Área Histórica, estableciendo límites estrictos de altura y conservación tipológica. Sin embargo, esta rigidez normativa no ha generado incentivos económicos suficientes para la conservación, resultando en que muchas casas patrimoniales permanezcan subutilizadas o convertidas en bodegas, pensiones informales o en estado de abandono.

El estudio de **Díaz-Santivañez (2025)** sobre el Centro Histórico de Lima revela desafíos similares, donde la falta de incentivos económicos y la fragmentación de propiedad han llevado al deterioro progresivo del patrimonio. Como señala el autor, "la conservación del patrimonio arquitectónico de tierra requiere abordar simultáneamente la sostenibilidad económica y la valoración social".

En sectores quiteños como La Ronda, San Marcos o La Loma, existen experiencias puntuales de integración de inmuebles, pero sin un modelo replicable a nivel urbano. Las oportunidades identificadas incluyen:

- Unificación de patios interiores para actividades culturales y comunitarias

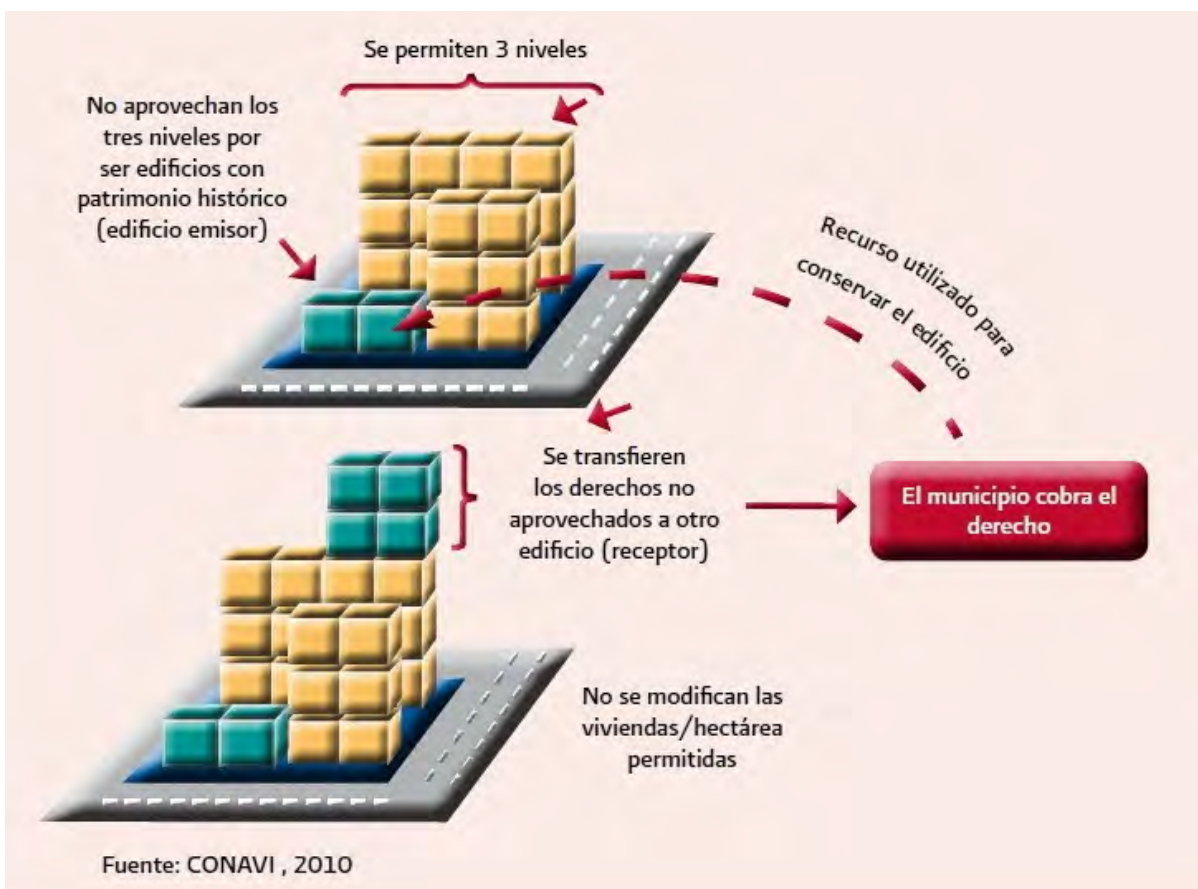
- Integración de varias casas mediante usos complementarios (talleres, museos, hostales)
- Creación de corredores productivos vinculados a oficios tradicionales

03. Análisis Comparado con Ciudades Internacionales

3.1 TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD (TDR): TAIPEI Y NUEVA YORK

En **Dadaocheng, Taipei**, se implementó un sistema de TDR que permitió transferir el potencial de construcción no utilizado en áreas históricas a otras zonas de la ciudad, compensando a propietarios de edificios restringidos por normas patrimoniales (**Kashihara et al., 2015**). Los resultados mostraron "una mejora significativa en la protección arquitectónica", aunque enfrentaron desafíos en la "implementación equitativa y la valoración adecuada de los derechos transferidos".

De manera similar, Nueva York es pionera en la transferencia de derechos de edificabilidad ("**air rights**"), permitiendo que propietarios de edificios catalogados vendan los m² no utilizados a predios receptores cercanos. El caso emblemático de Grand Central Terminal demostró cómo se puede financiar la conservación patrimonial mediante la venta de derechos de altura.



Lecciones: necesidad de mercados regulados, definición clara de lotes emisores/receptores y transparencia en valoración.

Relevancia para Quito: Podría aplicarse en zonas de amortiguamiento (La Alameda, San Blas, Itchimbía), sin poner en riesgo la integridad del Centro Histórico, estableciendo un mercado regulado de transacciones con supervisión municipal.

3.2 INCENTIVOS FISCALES Y MODELOS HÍBRIDOS: ITALIA Y BRASIL

En sitios de patrimonio **italiano**, se implementó un "modelo de compensación urbana para reducir el impacto de construcciones modernas que no respetan el contexto histórico" (**Anelli & Tajani, 2022**). Las políticas fiscales ayudaron a preservar el entorno urbano y mejorar la habitabilidad, aunque en algunos casos generaron aumentos en los costos de vida locales.

En **Brasil**, las ciudades de Porto Alegre, São Paulo y Recife incorporaron subsidios combinados con inversión público-privada, logrando "reducir la degradación física y social de estas áreas" (**Pereira et al., 2025**). El estudio comparativo demostró que la combinación de mecanismos como TDR con incentivos fiscales y subsidios puede superar las limitaciones financieras asociadas a cada modelo de forma independiente.

Relevancia para Quito: La implementación de un modelo híbrido que combine exenciones tributarias con subsidios dirigidos podría generar un círculo virtuoso de conservación y revitalización.

3.3 GOBERNANZA COMUNITARIA Y ANTI-GENTRIFICACIÓN: SUZHOU Y CIUDAD DE MÉXICO

En **Suzhou, China**, se aplica un modelo de gobernanza basado en la clarificación de derechos de propiedad fragmentados y compensación justa para residentes (**Guo, Chan & Yung, 2021**). Este enfoque evita desalojos o gentrificación involuntaria mientras promueve la adaptación funcional sin pérdida del tejido social.

En el Centro Histórico de Ciudad de **México**, las alianzas público-privadas impulsaron la renovación de espacios patrimoniales para fines turísticos y comerciales, aunque también se observaron "efectos negativos, como la gentrificación" (**Ramón, 2025**). Este caso subraya la importancia de mecanismos que protejan a los residentes originales.

Relevancia para Quito: Barrios como San Roque o La Loma, donde la propiedad está fragmentada entre múltiples herederos, podrían beneficiarse de modelos de gobernanza colaborativa que involucren a comunidades locales en procesos de toma de decisiones.

04. Estrategias de Integración para Conjuntos Patrimoniales

4.1. Integración Volumétrica y Funcional

La unificación de varios predios sin alterar fachadas principales, mediante:

- Conexiones internas a través de patios, pasajes o corredores
- Adición de elementos reversibles (pasarelas, núcleos verticales)
- Creación de espacios comunitarios en patios traseros

4.2. Redes de Usos Complementarios

Inspirado en el modelo de corredores patrimoniales de Barcelona y el caso de Jinan (**Chen et al., 2024**), donde se desarrollaron "modelos de regeneración para casas tradicionales con patio en el contexto de renovación urbana". Ejemplo aplicable:

- Casa A: talleres artesanales y oficios tradicionales
- Casa B: hospedaje patrimonial y turismo comunitario
- Casa C: cafetería cultural y espacio de encuentro
- Casa D: centro de interpretación del barrio y memoria social

4.3. Corredores Culturales Temáticos y Productivos

Como demostró el éxito del proyecto en Nanjing (**Zhang et al., 2025**), que logró equilibrar "la conservación del patrimonio y la vitalidad urbana a través de una estrategia de gobernanza de múltiples niveles". La creación de rutas peatonales temáticas que conecten varias casas patrimoniales con señalética unificada y programación cultural conjunta.

4.4. Conjuntos Híbridos con Gestión Cooperativa

Combinan vivienda, cultura, comercio y turismo responsable dentro de varios inmuebles articulados mediante gestión conjunta (cooperativa, fundación o alianza público-privada), similar al modelo implementado en Porto Alegre (**Pereira et al., 2025**).

ANÁLISIS DE VENTAJAS O POSIBLES EFECTOS:

1. Integración volumétrica y funcional reversible

Conexión interna mediante pasajes, patios unificados y núcleos verticales insertados de forma reversibles (no afectan fachadas).

Ventaja: economía de mantenimiento y creación de circuitos interiores que permiten usos mixtos sin alterar lectura urbana exterior. (Referencias: proyectos Coal Drop Yards; Bilbao/Montevideo).

2. Redes de usos complementarios (con gestión compartida)

Ventaja: Agrupar varias casas bajo una entidad gestora (consorcio/cooperativa/fundación) que distribuya funciones: vivienda, taller, hospedaje, comercio cultural.

Efecto: economías de escala, programación conjunta y mejor provisión de servicios comunitarios.

3. Corredores culturales temáticos y Productivos

Ventaja: Rutas peatonales con señalética y marca, vinculadas a oficios locales o memoria colectiva; articulan patrimonio con turismo responsable y usos locales.

Exigen planificación y subsidios iniciales para evitar turistificación prematura.

4. Conjuntos híbridos con HBIM como plataforma de gestión

Ventaja: Uso de HBIM para consolidar información técnica, cronologías, estados de conservación, y programas de intervención coordinados entre múltiples propietarios (reduce costos y conflictos técnicos).

05. Formatos internacionales aplicables a Quito (TDR, incentivos y programas).

Transferencia de derechos de edificabilidad (TDR / Air Rights)

Operativa: identificar lotes emisores (patrimonio con limitaciones) y receptores (zonas de densificación), certificar potencial no usado, registrar derechos y abrir mecanismos de mercado (subastas o transacciones supervisadas).

Riesgos: valoración inadecuada, especulación, concentración de beneficios si no hay regulación social. (Anelli & Tajani; experiencias NY/Londres).

Incentivos económicos y tributarios

Propuestas: exoneración parcial del impuesto predial por período temporal condicionado a mantenimiento; exención de IVA en materiales de restauración; créditos blandos municipales; deducciones fiscales para mecenazgo (ampliar las deducciones parcialmente ya existentes en Ecuador).

Programas de revitalización para evitar abandono

Contratos de uso temporal (municipio - propietario) para ocupación con fines culturales o productivos; fondos rotativos (Fondo de Reactivación Patrimonial) con capital público-privado; esquemas de alquiler social para reintroducir residentes originales. (Ejemplos: Lisboa/Oporto, "Pon a Punto tu Casa" en Quito).

06. Propuestas de Incentivos y Mecanismos aplicables en Quito.

6.1 Sistema Híbrido de Bonos de Edificabilidad Transferible

Basado en las lecciones de Taipei (Kashihara et al., 2015) y Nueva York:

- Identificación de lotes emisores en el Centro Histórico con limitaciones de altura
 - Delimitación de lotes receptores en áreas de densificación planificada
 - Definir metodologías de cálculo (m² transferibles)
 - Establecer precios de referencia y mecanismos de subasta.
-
- Certificación de derechos transferibles con valoración técnica
 - Mercado regulado con supervisión municipal para evitar especulación
- Resultado esperado:** liquidez para propietarios emisores sin alterar la morfología del Centro Histórico.

6.2. Incentivos fiscales dirigidos Paquete Integral de Incentivos Fiscales y Tributarios

Combinando enfoques de Italia (Anelli & Tajani, 2022) y Brasil (Pereira et al., 2025):

- Reducción del 70-90% del impuesto predial por 10 años para inmuebles restaurados
- Exoneración del IVA para materiales de restauración certificados
- Créditos municipales con interés preferencial para rehabilitación estructural
- Deducción de hasta 150% adicional en impuesto a la renta para proyectos patrocinados

Difundir y simplificar el acceso a estos instrumentos.

6.3. Programas de Ocupación Productiva y Anti-gentrificación

Aprendiendo de los casos de México (Ramón, 2025) y Lima (Díaz-Santivañez, 2025):

- Alquiler social para talleres tradicionales y emprendimientos culturales
- Contratos de uso temporal entre propietarios y el municipio
- Cláusulas de asequibilidad en convenios público-privados
- Prioridad para residentes tradicionales en programas de vivienda

6.4. Modelos de Gobernanza Colaborativa

Como sugiere el estudio de Nanjing (Zhang et al., 2025):

- Creación de Consorcios de Propietarios Patrimoniales para gestión colectiva
- Mesas de trabajo comunitario con participación en toma de decisiones
- Implementación de HBIM para transparencia en gestiones técnicas
- Fondos rotativos con representación mixta (municipio, comunidad, sector privado)
- **Fondo de Reactivación Patrimonial (FRP) mixto** (municipal + donantes internacionales + sector privado) que financie: rehabilitación estructural, HBIM, asesorías técnicas gratuitas y subsidios condicionados a mantenimiento y uso residencial. Priorizar proyectos que preserven o reintroduzcan vivienda.
- **Red de Inmuebles Híbridos y Consorcios de Propietarios:** Promover la conformación de consorcios por manzana/sector que gestionen uso, comercialización y mantenimiento conjunto; facilitar acceso a créditos y contratación centralizada de servicios. Instrumentar normativas que reconozcan y den beneficios legales a estos consorcios.

6.5 Integración de Sostenibilidad Energética- Herramientas técnicas y sociales

Aprovechando experiencias como Casa Jelinek en Trieste (Jiang et al., 2023) y el Centro Histórico de Ciudad de México (Camacho et al., 2023):

- Asesoría técnica en eficiencia energética para edificios patrimoniales
- Subsidios para incorporación de energías renovables compatibles
- Certificaciones de sostenibilidad adaptadas al patrimonio
- Programas de capacitación en técnicas constructivas tradicionales mejoradas
- Implementar HBIM a nivel de manzana para coordinar obras; programas de capacitación técnica para propietarios; campañas de comunicación que reposicionen el patrimonio como activo y no como carga.

07. Conclusiones y recomendaciones

La integración entre edificaciones patrimoniales y desarrollo en altura en Quito requiere superar el enfoque fragmentado actual mediante una estrategia integral que combine instrumentos físicos,

normativos y financieros. Las experiencias internacionales demuestran que la preservación patrimonial y el desarrollo urbano no son objetivos contradictorios cuando existen mecanismos de compensación e integración adecuados.

Recomendaciones Prioritarias:

1. **Implementar un Sistema Piloto de TDR** en un sector delimitado del Centro Histórico, estableciendo mecanismos transparentes de valoración y transacción, aprendiendo de los desafíos de implementación equitativa identificados en Taipei.
2. **Diseñar un Paquete Integral de Incentivos** que combine exenciones tributarias, subsidios dirigidos y créditos blandos, evitando el error observado en Italia donde algunos incentivos generaron aumentos en costos de vida locales.
3. **Establecer Modelos de Gobernanza Colaborativa** que involucren activamente a comunidades locales en la toma de decisiones, replicando el éxito de Suzhou en evitar la gentrificación mientras se revitaliza el patrimonio.
4. **Crear un Programa de Asesoría Técnica** para propietarios de inmuebles patrimoniales, basado en los modelos exitosos de Lima y Jinan, garantizando que las intervenciones respeten las normas patrimoniales mientras habilitan usos contemporáneos.
5. **Desarrollar Directrices de Integración Volumétrica** específicas para el Centro Histórico que establezcan parámetros claros para la inserción de volúmenes contemporáneos en contextos patrimoniales, superando prohibiciones genéricas mediante regulaciones inteligentes.

La revitalización del Centro Histórico de Quito depende de encontrar puntos de equilibrio donde la conservación genere beneficios tangibles para propietarios, residentes y la ciudad en su conjunto, **transformando el patrimonio de "carga" a activo estratégico para el desarrollo urbano sostenible.**

08. Bibliografía

Anelli, D., & Tajani, F. (2022). **Valorization of cultural heritage and land take reduction: an urban compensation model for the replacement of unsuitable buildings in an Italian UNESCO site.** *Journal of Cultural Heritage*, 57, 165–172. DOI:10.1016/j.culher.2022.08.006.

Chen, M. et al. (2024). **Heritage Regeneration Models for Traditional Courtyard Houses in a Northern Chinese City (Jinan) in the Context of Urban Renewal.**

Chen, M., Wang, H., Hu, Z., Zhou, Q., & Zhao, L. (2024). **Heritage Regeneration Models for Traditional Courtyard Houses (Jinan)**. *Sustainability*, 16, 8089.

Díaz-Santivañez, M. (2025). **Conservation and Sustainability of an Earth Architectural Heritage located in the Historic Center of Lima** (Peru).

Kashihara, S., & Yang, H.-H. (2015). **The Operation and Process of Transfer of Development Rights as the Historic Conservation Tool in Dadaocheng, Taipei**.

Pereira, J. A., & Teixeira, H. J. A. (2025). **Reuse of Vacant Buildings and Urban Regeneration Strategies: A Comparative Study between Porto Alegre, São Paulo and Recife**.

Ramón, M.G. (2025). **Rescuing Heritage to enhance it, the case of the Historic Center of Mexico City**.

Rice, J. L., et al. (2019). **Contradictions of the Climate-Friendly City: Eco-Gentrification and Housing Justice**.

Zhang, Q., & Cheng, T. (2024). **Balancing Heritage Conservation and Urban Vitality: Yihe Road, Nanjing**. *Land*, 14.

Jiang, L., & Lucchi, E. (2023). **Adaptive reuse and energy transition: Casa Jelinek, Trieste**.

Estrategias de Integración entre Edificaciones Patrimoniales y Desarrollo en Altura en la ciudad de Quito, Ecuador

Susana Portero Vaca; Stéfanny Rivera Portero; Sofía Elizabeth Arcos, Lady Rodriguez

Resume

El buscar mantener el Patrimonio Edificado en buenas condiciones y que se integre con las nuevas propuestas urbanas de las ciudades, se ha convertido en toda una hazaña -tanto a nivel gubernamental como profesional. Por tal motivo, analizando las estrategias usadas a nivel global como a nivel local para la conservación de edificaciones patrimoniales y cómo estas pueden empatar con las nuevas propuestas urbanas de desarrollo en altura. Como se pueden fusionar estos conjuntos arquitectónicos en nuevas oportunidades de actividades y que tipo de políticas implementadas en otras partes del mundo, permiten que no haya un rechazo por lo patrimonial pero tampoco se convierta en elefantes blancos que han negado el paso del tiempo y que son un obstáculo para el desarrollo de las ciudades tanto en lo económico como en la innovación.

De este gran abanico de opciones y oportunidades, se debe aterrizar en el territorio y la realidad de Quito, y así proponer alternativas -tanto en espacio físicos como en leyes y estímulos económicos- para que el patrimonio arquitectónico de Quito no se pierda pero tampoco sea una mancha oscura en la historia de la ciudad al no saber manejarla adecuadamente.

INTRODUCCIÓN

Quito, una ciudad que con su valor cultural y un Centro Histórico que conservaba sus características arquitectónicas de la época colonial y republicana, le dio el honor de ser una de las dos primeras ciudades declaradas como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en 1978. Desde esa declaración, al día de hoy, han pasado 47 años, y el Centro Histórico de Quito ha pasado por ciclos repetitivos de renovarse, prosperar y decaer. E incluso, ahora parece que se ha quedado congelado en el tiempo, pero no porque ese haya sido el objetivo, sino a consecuencia de leyes, como normativas, poco interés de los propietarios de las edificaciones en mejorarlas, el abandono o del bajo enfoque de dirigir fondos en su conservación, ha llevado a recaer al CHQ en un abismo de desamparo y auxilio.

MARCO TEÓRICO

1. Análisis de estrategias existentes y/o potenciales para la relación entre Edificaciones patrimoniales y Edificaciones en altura y Nuevas tipologías constructivas

La preservación de las edificaciones patrimoniales e históricas son una obligación de autoridades electas, como academias, asociaciones civiles y la población en general para mantener viva la historia del sitio, reconocer su pasado, identificar su valor y comprender su cultura. Sin embargo es, es necesario también reconocer que dos verdades pueden ser ciertas al mismo tiempo, y en este caso es, el conservar las

construcciones históricas no equivale a que no se les pueda dar una nueva vida con nuevas tecnologías, implementando otros sistemas constructivos o pensar en un nuevo uso diferente al original.

Piaget expresa que la estructura formal puede ser definida como un sistema de transformaciones como leyes propias, y que se mantienen o se engrandece mediante el juego mismo de sus modificaciones, es decir, que la construcción original se va a guiar únicamente por sus elementos estructurales iniciales y al momento de incorporar nuevos elementos arquitectónicos, se va a dar una transformación, tanto en forma, función, uso y experiencias que el usuario va a tener dentro de la misma, por lo tanto, es importante definir desde un inicio cuáles van a ser las necesidades y cómo se va a mantener o resaltar la herencia patrimonial y la integración de un proyecto moderno. Es así que se tienen los siguientes tres tipos de intervenciones:

- a. **Superposición.** Siendo el método más utilizado a nivel global, es la implicación de una nueva capa o elemento arquitectónico encima de la edificación patrimonial. Esta adición permite que ambos elementos interactúen mutuamente, pero se tenga muy en claro que son dos componentes separados y con identidades únicas. Entre estos están los ejemplos de Gran Hotel Esplanade en Potsdamer Platz (a.2.) (actualmente un restaurante) o las mal utilizadas “Cajas de cristal” dentro del barrio La Mariscal en Quito (a.1.).
- b. **Yuxtaposición.** La segunda medida a utilizar cuando se quiere poner nuevos elementos arquitectónicos contiguos a la edificación. Este método es el más popular cuando se quiere involucrar un nuevo estilo arquitectónico o elementos disruptivos para generar un contraste con lo existente. El más explícito ejemplo de este modelo es el Royal Ontario Museum (b.1.), Apartament Building Gasometer B (b.2.) o Hearts Towers. (b.3.)
- c. **Variación.** La última estrategia de mezcla y diálogo entre lo antiguo y lo moderno, es la incorporación de elementos de la edificación patrimonial hacia la nueva. Esto busca que la nueva edificación, habitualmente a diferente escala de la original, se conecte mediante el uso de repetición de patrones, materiales o formas, de manera una manera sutil, sin que sea disruptiva. Esta técnica habitualmente se identifica cuando se realizan renovaciones o remodelaciones en edificaciones patrimoniales o centro históricos. Un ejemplo es la renovación de la tienda de Hermès en Amsterdam, Países Bajos. (c.1.)



*a.1. “Caja de Cristal” mal ejecutada
La Mariscal. Quito, Ecuador. 2020*



*a.2. Ex Gran Hotel Esplanade
Potsdamer Platz, Berlin, Alemania. 2022*



*b.1. Royal Ontario Museum
Ontario, Canada. 2021*



b.2. *Apartment Building Gasometer B*
Viena, Austria. 2019



b.3. *Hearts Tower. Manhattan*
Nueva York, EE.UU. 2019



c.1. *Hermès Flagship Store*
Amsterdam, Países Bajos. 2019

2. Investigación de modelos y/o enfoques de integración de edificaciones patrimoniales para su funcionamiento como un conjunto urbano

El buscar la integración de las edificaciones patrimoniales en más de una sola forma de revitalizar su uso, también es una estrategia que permite darles una nueva vida y función, sobre todo a aquellas construcciones que se encuentran separadas dentro de un área urbana, o que están tan unidas que la intervención individual es casi imposible o sería muy obvia su exclusión.

Es por ello que dentro de las alternativas que se pueden aplicar en el CHQ son:

- a. Integración volumétrica y tratamiento unificado de fachadas.** Generalmente es la forma más sencilla de tratar los centros urbanos históricos, ya que, permite que se entiendan cuales son los conjuntos arquitectónicos de manera sencilla y clara. Dentro de las intervenciones están: *alineamiento de volúmenes, análisis de altura, uso de cromática y materiales y rescate de elementos arquitectónicos característicos (balcones, molduras, herrajes, puertas, ventanas).*
- b. Integración funcional mediante usos complementarios e inmuebles híbridos.** En la variedad está el gusto, y eso es lo que se busca al momento de rescatar centros históricos. En lugar de buscar recuperar sus usos iniciales -habitualmente residencia-, el introducir nuevas actividades, sea dentro de una sola construcción o en varias, pueden generar nuevas interacciones sociales y económicas. Usualmente se busca comenzar con negocios y actividades complementarias de escala barrial, pero dependiendo de cuán atractivo sean estos centros urbanos, también se puede agregar componentes sectoriales o zonales, o exclusivos del área. Y también el pensar en el inmueble como una sola entidad, a veces puede jugar en contra, ya que la extensión puede ser demasiado para una sola actividad.
- c. Gestión compartida.** Mencionando lo anterior, un solo inmueble, sin los recursos o interés necesario, puede ser agobiante y lo rescatado se perdería muy rápido. Es por ello, que se debe abrir las puertas a entidades privadas que busquen este tipo de espacios, y se les permita trabajar en lo mismo. El temor que se tiene en la inversión privada se debe dejar de lado, porque sin ellos, las entidades

públicas no pueden abarcar todo. Fundaciones, cooperativas o corporaciones, pueden dar un nuevo aire a estos espacios históricos con actividades más atractivas y rotativas, en lugar de ser áreas sin vida y repetitivas.

ANÁLISIS COMPARATIVO

3. Identificación y descripción de formatos internacionales que tengas desafíos similares a la ciudad de Quito

Muchas de las acciones tomadas en las construcciones patrimoniales, caen dentro de los parámetros de **renovación física**, donde las intervenciones busca cambiar lo menos posible en las construcciones originales pero darles otro tipo de uso al original, es decir, de residencia pasar a comercio, de industria evolucionar a la exhibición y lo religioso ser más popular.

Los **planes maestros** que buscan revitalizar los centros históricos son el medio más popular que se tiene a nivel latinoamericano, principalmente están los planes de Cartagena de Indias, San Telmo, Bogotá, e incluso la ciudad de Quito lo tuvo durante un tiempo. Si comparamos los planes, los **incentivos económicos** son el medio más popular de generar ruido para que tengan aceptación dentro del nivel social. Además de buscar un equilibrio en el aspecto social y mejorar la calidad de vida de su población, tiene el objetivo de mantener a sus habitantes y atraer a nuevos vecinos a estos espacios abandonados o olvidados.

Enfocados en los incentivos económicos radican en reducción de costo a la renta, liberación de costo en uso de piso, exoneración o retorno de valores por algunos años, o la reinversión de trabajo en áreas públicas. En Quito el incentivo radica en la deducibilidad de hasta el 150% adicional del monto patrocinado en la conciliación tributaria del pago del impuesto a la renta para proyectos patrimoniales. (Clave, 2024) Lamentablemente la brecha entre el conocimiento de esta ley y su aplicación es abismal y más en su aplicación, puesto que las trabas y burocracia que se debe cruzar para realizar un proyecto es desgastante y muchos prefieren invertir ese mismo valor -o mayor- en otros sitios que no tengan tantos impedimentos.

Otro incentivo, y el más atractivo para inversionistas e inmobiliarias, es el **BAR** o Building Air Rights, y que puede cambiar por completo el dinamismo que tiene la ciudad. El ejemplo más popular y conocido es el caso de Trump y los derechos del aire de Tiffany & Co., esto dio cabida a un nuevo modelo de cómo las ciudades van a cuidar su patrimonio y permitir que otros puedan crecer a su alrededor. Aparte de los Estados Unidos, Inglaterra, Japón y China son quienes más utilizan este sistema. Mientras que el primer caso es más competencia comercial, las otras dos, buscan encontrar un equilibrio entre su pasado y dar un avance fuerte en su desarrollo inmobiliario para combatir la invasión de tierras agrícolas y la protección ante amenazas naturales.

PROPUESTA

Todas las iniciativas antes indicadas, sean lentas o pérdidas de tiempo, se han implementado en el CHQ, pero este cada vez es más cortado y/o aislado del resto de la ciudad, donde en el imaginario colectivo, cada vez está

regresando a lo que era en los años 80s y 90s y sus bordes de conexión con el Quito moderno es olvidado. Hay demasiado enfoque en recuperar lo patrimonial, que en la zona de amortiguación es un híbrido sin pies ni cabeza, que intenta ser “histórico” pero busca un cambio generacional, que incluso empezó a negar sus límites naturales y considerarlos un obstáculo o una desventaja.

Y, es por ello, que nos enfocamos más en estos espacios que permite aplicar otro tipo de intervenciones, donde el pasado puede comunicarse mejor con su entorno y no dar la espalda a la innovación tan tajantemente.

4. Propuestas aplicables al contexto del Centro Histórico de Quito y sus alrededores

Es importante entender que cualquier propuesta de intervención en el CHQ, debe llevar consigo un análisis del territorio, en este caso tomamos a los siguientes límites naturales; al sur con la quebrada del Sena, al este con el Itchimbía, al norte con el parque La Alameda, al este con el Yaku, y al oeste con el Panecillo. La introducción de **corredores ecológicos** y **ejes articuladores** (Ilustración 1.), en donde sea posible la vinculación de entornos naturales con la trama de un centro consolidado (Ilustración 2.) y así buscar que se abran pequeños espacios verde urbano dentro de las manzanas.



Ilustración 1. Ejes ecológicos articuladores

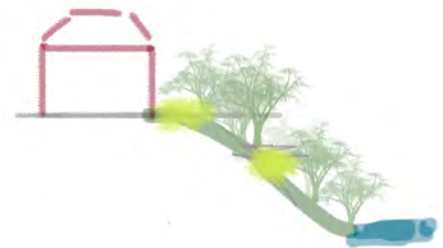
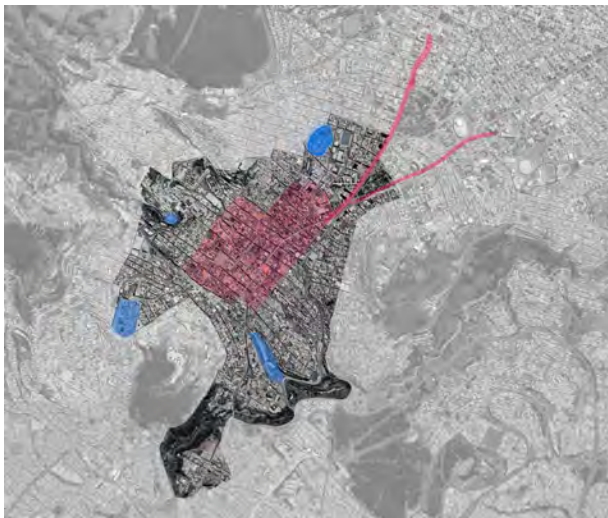


Ilustración 2. Esquema articulación quebrada con los bordes de la trama urbana



También se considera **generar ejes de conexión mediante equipamientos** como: Cumandá, Centro de Arte Contemporáneo, Yaku, Cementerio San Diego. Estos elementos serían nuestros puntos de partida, para que estos conviertan al área en zonas para nuevas propuestas de vivienda, y densificar la zona con nuevos usuarios activos de estos equipamientos -ya que al momento son subutilizados o desconocidos para muchos.

Ilustración 3. Equipamientos vinculados a la densificación de la vivienda

Si bien, las propuestas están más enfocadas en un aspecto urbano y macro, con el objetivo de integrar el área de amortiguamiento y el CHQ -mediante el uso de equipamiento y los espacios verdes urbano-, con el último fin de conseguir nueva población permanente y que el área consolidada de paso a una renovación a sus alrededores, es importante reconocer que no solo dependerá de la buena voluntad de sus habitantes y una que otra autoridad, es necesaria una integración de todos los posibles actores y factores.

Con esto, se ha buscado también la integración de alternativas, que incentiven acciones más participativas por parte de aquellos que tienen con ellos un inmueble patrimonial, ya que los mismos, son parte vital para generar nuevas actividades dentro del área histórica y que servirá de atractivo para que estos ejes tomen vida y sean reconocidos. Los mismos son los siguientes:

- A. Crédito de conservación Transferible.** Los propietarios que restauran adecuadamente sus inmuebles patrimoniales reciben créditos de conservación, equivalentes a un porcentaje del costo certificado de la intervención. Estos créditos pueden venderse a otros contribuyentes, generando ingresos directos para el propietario, o usarse para reducir impuestos prediales o patentes.
- B. Certificación “Casa Patrimonial Viva” más Eficiencia Energética.** Los propietarios que obtengan el sello municipal por mantener usos habitacionales, culturales o comerciales compatibles con la conservación reciben, mayor visibilidad turística dentro de las plataformas oficiales sin costo alguno; acceso prioritario a fondos para la instalación de sistemas eléctricos y seguridad que tengan un bajo consumo de la red pública eléctrica o generen de manera autónoma su electricidad.
- C. Transferencia de Derechos de Construcción.** La compra de capacidad de construcción en altura (Building Air Rights) permite que, en algunos sectores de Quito, se incremente la altura de sus edificaciones mediante un pago. Con base en esta ley inmobiliaria, se plantea varias alternativas para que los propietarios de un inmueble patrimonial al no poder usar este beneficio puedan transferir este derecho creado a otro propietario, recibiendo un ingreso por la venta, lo que permitiría obtener un beneficio económico para financiar los costos de conservación del bien patrimonial; o puede obtener permiso para construir mayor superficie en el mismo lote, siempre que la intervención sea respetuosa y no afecte el valor histórico. Si el propietario de un predio patrimonial posee otra propiedad, podría transferir a ésta el derecho a construir más pisos sin pago adicional o incrementar el porcentaje de construcción como compensación, destinando un porcentaje de ese beneficio a la conservación del bien patrimonial. Este beneficio, ya sea para construir o transferir derechos, estaría regulado por ordenanza para evitar excesos y garantizar su cumplimiento.
- D. Modelos Colaborativos.** Mediante la figura de un patrocinio local se propone que empresas “adopten o apadrinen” un inmueble y financien una gran parte de su conservación -entre un 60 a 80%. Esta elección la hace cada propietario o regente del bien patrimonial según afinidad y debe realizar por lo menos una actividad cultural permanente de manera obligatoria, a cambio la empresa recibe promoción turística, reconocimiento público, beneficios tributarios y prioridad en ciertos procesos de contratación pública.

Con este proyecto se crea un modelo colaborativo que involucra al sector privado en la protección del patrimonio (Chafla, 2017).

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El Centro Histórico de Quito, ha tenido grandes oportunidades a lo largo de su tiempo como patrimonio, para renovarse y mantenerse activo y vivo, pero muchos factores le han impedido mantener esta evolución paulatina y se ha quedado estancado en el tiempo.

Tanto la limitación en posibilidades de intervenciones arquitectónicas -haciendo casi una obligatoriedad la **reconstrucción histórica**-, el impedimento de variar el tipo de distribución interna, o simplemente la espera del deterioro para liberar un predio, son los principales obstáculos que el patrimonio construido afronta imperceptiblemente. El intentar dar otro tipo de funcionalidad o conectividad, son reprimidas o debe haber un justificativo histórico fuerte para poder implementar sin mayor resistencia. El buscar que haya una versatilidad de usos y compatibilidad de actividades, es lo que permitiría que el CHQ tenga una vida más activa fuera de un horario establecido y tenga un mayor atractivo que solo el nombre.

El buscar iniciativas de **atracción de inversión nacional e internacional** a este espacio de Quito, cada vez es más limitado y con menos incentivos que construir en este centro urbano, está perdiendo la oportunidad de **diversificar los usos y actividades complementarias e innovadoras, y la atracción de residentes nacionales y extranjeros permanentes**. El hecho que se promuevan, uno o dos eventos por mes, para atraer una población flotante, que no tiene un consumo ni un impacto económico localmente (salvo el llenar las calles), parece ser la última carta que el municipio de Quito tiene y espera que funcione a largo plazo.

Es necesario reconocer que el Municipio no es quien va a solucionar todo, el IMP o el Ministerio de Cultura y Patrimonio no pueden ser los responsables, y no hay que satanizar la inversión privada con el riesgo del eslogan de “el patrimonio no se privatiza”. La interacción entre todos estos actores, es lo que permite que los centros históricos tengan vida, tenga una diversidad de visitante, permite que sean visitados todo el año, que muchos arriesguen su capital en expectativa de recuperar y multiplicar su inversión.

El CHQ en lugar de ser una mancha negra de la historia, debería ser el portal para el norte y el sur, ver como lo antiguo se va moldeando a lo moderno y da paso a la innovación. No porque sea antiguo es necesario preservarlo pero sí porque es irremplazable, pero nunca está de más buscar mejorar los métodos para conservar. Una casa remodelada con fachada republicana puede valer mucho más que una casona abandonada y a punto de caer pero que se mantiene como fue en el pasado. Reconozcamos el pasado pero llevémoslo al presente, para que en el futuro otros puedan apreciarlo y valorarlo mejor que lo que hemos hecho en los últimos 47 años de patrimonio declarado.

BIBLIOGRAFÍA

Aspres, A. L. (2023). Habitando el intersticio: encuentros entre el patrimonio histórico y el proyecto contemporáneo. *Revista de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca*. Obtenido de http://scielo.senescyt.gob.ec/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1390-92742023000100227#B19

Diversification.com. (s.f.). *Air rights*. Obtenido de diversification.com:
<https://diversification.com/term/air-rights>

Chafla, P. (6 de mayo de 2017). Universidad Nacional de Colombia. *La disposición al pago para la conservación de bienes patrimoniales: caso del centro histórico de la ciudad de Quito*.
<https://www.redalyc.org/journal/2821/282161174009/>

Gardarillas, N. (s.f.). *La Gestión del Patrimonio Arquitectónico en Quito y Ecuador*. Obtenido de Bienes Raíces Clave!: <https://www.clave.com.ec/la-gestion-del-patrimonio-arquitectonico-en-quito-y-ecuador/>

Montenegro-Miranda, G. (2018). Edificación de gran altura y paisaje metropolitano. Reedificación versus reurbanización en Bogotá 1. *Bitácora Urbano Territorial*, Vol. 28(núm. 2). Obtenido de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74855211010>

Montes, P. E. (15 de marzo de 2021). *La arquitectura entre la innovación y lo patrimonial*. Obtenido de echeverrimontes:
<https://www.echeverrimontes.com/blog/la-arquitectura-entre-la-innovacion-y-lo-patrimonial#:~:text=%C2%BFPor%20qu%C3%A9%20la%20arquitectura%20forma,la%20singularidad%20de%20la%20comunidad.>

Rey, J. R., González, P. V., & Cormana, J. R. (26 de junio de 2017). Estrategias de intervención estructural sobre edificios del patrimonio histórico industrial de Madrid: realizaciones recientes . *Hormigón y Acero, revista de la Asociación Española de Ingeniería Estructural*, 91-99. doi:10.1016/j.hya.2017.05.009

Rolinck, L. (22 de June de 2022). *This restaurant could (finally) breathe new life into Potsdamer Platz*. Obtenido de Architecture Digest: <https://www.ad-magazin.de/artikel/grand-hotel-esplanade-fredericks-berlin>

SkyTrade. (24 de abril de 2025). *How Trump Tower Was Built on Air: The 1980s Deal That Changed Real Estate Forever*. Obtenido de SkyTrade:
<https://sky.trade/blog/how-trump-tower-was-built-on-air-the-1980s-deal-that-changed-real-estate-forever>

Yeung, J. (30 de noviembre de 2024). *Air Rights Explained: Balancing Private Gain with Public Good*. Obtenido de ArchDaily:
<https://www.archdaily.com/1023954/air-rights-explained-balancing-private-gain-with-public-good>

Estrategias de conservación urbana integrada y financiación alternativa para la revitalización del Centro Histórico de Quito. Propuesta de reciclaje de edificios públicos- municipales y derecho de superficie como instrumento estructural de reactivación

Grupo 2

Wilfrido Castro
wilfrido.castro@quito.gob.ec
Darío Reyes
dario.reyes@quito.gob.ec
Paulina Fernández,
maria.fernandez@quito.gob.ec
Ibeth Jaramillo
ibeth.jaramillo@quito.gob.ec
Belén Aguilar
mariab.aguilar@quito.gob.ec

Resumen ejecutivo

El Centro Histórico de Quito (CHQ), primer sitio declarado Patrimonio Mundial UNESCO (1978), enfrenta una paradoja crítica: posee valor cultural y económico cuantificable (USD \$ 4.365 millones) pero opera como “activo congelado” incapaz de generar recursos para su conservación, resultando en deterioro masivo (21% predios abandonados/deteriorados) y vaciamiento social (70% capacidad habitacional subutilizada).

Esta propuesta presenta un modelo integrado de conservación equitativa que articula tres instrumentos financieros complementarios para superar el trilema tradicional de financiación patrimonial en América Latina: (1) Transferencia de Derechos de Edificabilidad (TDE) como mecanismo de captura de valor sin densificación vertical; (2) Reciclaje de edificios municipales mediante Asociaciones Público-Privadas (APP); (3) Derecho de superficie como herramienta de control social de la renta.

Mediante análisis comparativo Bolonia-Barcelona-Quito y modelamiento financiero, demostramos que TDE puede movilizar USD \$51 millones para rehabilitar 204 inmuebles (40% de necesidad total) si se diseña con salvaguardias anti-gentrificación robustas: cuota obligatoria 40% vivienda social, derecho preferente permanencia, participación comunitaria vinculante.

El modelo propuesto operacionaliza principios de la Recomendación UNESCO sobre Paisaje Urbano Histórico (2011) mediante instrumentos concretos, demostrando que conservación física y justicia social no son objetivos contradictorios sino mutuamente complementarios. La viabilidad depende críticamente de voluntad política para implementar salvaguardias que protejan comunidades vulnerables sobre intereses de acumulación de capital.

Palabras clave: Conservación urbana integrada, Transferencia derechos edificabilidad, Reciclaje patrimonial, Derecho de superficie, Gentrificación, Quito.

1. Introducción: la paradoja patrimonial latinoamericana

1.1. Contexto: Del reconocimiento internacional al abandono material

El 18 de septiembre de 1978, el Centro Histórico de Quito (CHQ) se convirtió en el primer bien cultural inscrito en la Lista del Patrimonio Mundial UNESCO, celebrando su “conjunto urbano mejor preservado y menos alterado de América Latina” bajo criterios (ii) y (iv). Cuatro décadas después, más del 21% de sus edificaciones patrimoniales están deterioradas, abandonadas o en riesgo de colapso (Oñate, 2025), mientras el 70% de su capacidad habitacional permanece vacía o subutilizada (Machado, 2024). El valor económico del CHQ se estima en USD 4.365 millones (Dávalos, 2015), pero esta riqueza patrimonial funciona como “activo congelado” incapaz de generar flujos financieros necesarios para su conservación.

Esta crisis no es única de Quito. Centros históricos UNESCO en América Latina (Cusco, Cartagena, Olinda, La Habana Vieja) enfrentan tensiones similares entre valor simbólico reconocido y sostenibilidad financiera negada. La literatura documenta causas (despoblamiento, presión turística, ausencia de incentivos), pero genera menos consenso sobre soluciones financieras viables que no repliquen errores europeos ni generen nuevas exclusiones.

1.2. El Trilema NO resuelto de la financiación patrimonial

Los modelos predominantes a saber presentan limitaciones críticas en contextos latinoamericanos:

Modelo 1: Intervención pública masiva (Bolonia 1969)	Modelo 2: Captura de valor por densificación (Barcelona 22@)	Modelo 3: Incentivos fiscales marginales (Ley 107 Ecuador)
El plan de Bolonia, paradigma de conservación integrada europea, operó mediante expropiación y rehabilitación con fondos estatales. Como documenta Agostini (2013, p. 194), <i>“el PEEP Centro storico non fu mai applicato, perché contrastato dal PCI, che non ammetteva l'esproprio della casa”</i> [nunca fue aplicado porque fue obstaculizado por el PCI que no admitía la expropiación de vivienda]. Su limitación, requiere capacidad fiscal ausente en municipios latinoamericanos contemporáneos.	Barcelona incrementó edificabilidad de 2,2 m ² a 3,0 m ² , financiando infraestructura mediante captura de valor. Pero como evidencia Križnik (2018, p. 90), operó mediante <i>“rentier practices to capture monopoly rents”</i> causando gentrificación con desplazamiento estimado del 40% de residentes originales. Su limitación, es incompatible con integridad morfológica de centros históricos donde restricción vertical es esencia del Valor Universal Excepcional (VUE).	Las exenciones tributarias actuales son insuficientes: reducción impuesto predial promedio USD \$ 300/año vs. costos rehabilitación USD \$250,000 = recuperación en 833 años (económicamente irracional). Dávalos (2015) confirma que “no representan un incentivo significativo”.

1.3. Tesis central: Modelo integrado de conservación equitativa

Esta propuesta propone superar el trilema mediante articulación estratégica de tres instrumentos complementarios: (i) Transferencia de Derechos de Edificabilidad (TDE): Monetización de restricción morfológica sin comprometer VUE. (ii) Reciclaje de edificios municipales: activación del 49% de suelo público como oferta habitacional controlada. (iii) Derecho de superficie: control social de renta mediante separación propiedad suelo/edificación.

La hipótesis central es que estos instrumentos, diseñados con salvaguardias anti-gentrificación robustas, pueden generar recursos suficientes (USD \$51 millones proyectados) para rehabilitar un porcentaje significativo de inmuebles deteriorados (40% de necesidad total) sin desplazar comunidades residentes ni violar restricciones UNESCO.

1.4. Contribución al conocimiento de la propuesta

Tres aportes específicos:

Aporte 1:	Aporte 2:	Aporte 3:
Operacionalización de recomendación	Primer modelamiento financiero	Propuesta de "Conservación Urbana"

Aporte 1:	Aporte 2:	Aporte 3:
UNESCO sobre Paisaje Urbano Histórico (2011) mediante instrumentos financieros concretos (vs. abstractos “instrumentos innovadores” no especificados)	cuantitativo de TDE para centro histórico andino Patrimonio Mundial, incorporando restricciones INPC y características mercado ecuatoriano	Equitativa" que integra preservación VUE, sostenibilidad financiera sin densificación vertical, y justicia distributiva —demostrando que conservación y equidad no son contradictorias

2. Marco conceptual: de monumentalismo a conservación equitativa

2.1. Evolución doctrinal: tres paradigmas

Paradigma 1: Monumentalismo (Carta Venecia 1964)	Paradigma 2: Conservación integrada (Declaración Ámsterdam 1975, Plan Bolonia)	Paradigma 3: Paisaje Urbano Histórico - HUL (UNESCO 2011)
Enfoque en edificios aislados de excepcionalidad arquitectónica, tratando centros históricos como “museos al aire libre” desconectados de dinámicas urbanas contemporáneas.	Cervellati & Scannavini (1976) establecen que conservación debe ser “conjuntamente urbanístico y social” (p. 8), pues “ <i>não existe conservação fora da conservação social</i> ” (Martins, 2020, p. 400).	Define PUH como “zona urbana resultante de estratificación histórica de valores culturales y naturales, que trasciende noción de ‘conjunto’ o ‘centro histórico’” (UNESCO, 2011, Art. 9).
En América Latina generó priorización de arquitectura monumental sobre tejido residencial cotidiano, como documenta Castro (2022) para Quito: recursos concentrados en restauración de iglesias/conventos, descuidando viviendas populares (80% del tejido).	Bolonia propuso “ripristino tipológico” (restitución de tipos edilicios históricos con funcionalidad contemporánea) a escala territorial. Limitación no resuelta: Mecanismo financiero (expropiación masiva) resultó políticamente inviable incluso en Europa del estado de bienestar.	Propone cuatro componentes: herramientas levantamiento, sistemas normativos, instrumentos financieros innovadores, alianzas/participación. Tensión crítica: Reconoce necesidad de instrumentos financieros, pero NO especifica cuáles ni cómo evitar gentrificación (vacío que esta propuesta busca llenar).

2.2. Conceptualización: “conservación urbana equitativa”

Definimos Conservación Urbana Equitativa como modelo normativo que integra tres dimensiones frecuentemente tratadas como contradictorias:

Dimensión 1: Preservación del VUE	Dimensión 2: Sostenibilidad financiera sin densificación vertical	Dimensión 3: Justicia distributiva y continuidad social
Protección de autenticidad e integridad según estándares UNESCO/ICOMOS. En Quito: preservación de trazado en Damero, homogeneidad tipológica 2-3 pisos, sincretismo arquitectónico mudéjar-barroco-neoclásico-republicano-moderno.	Requiere la generación de recursos mediante instrumentos que no comprometan morfología histórica. TDE como alternativa a captura de valor por densificación.	salvaguardias que garanticen beneficios de conservación se distribuyan equitativamente, priorizando comunidades residentes sobre acumulación de capital. Operacionalización: 40% cuota vivienda social, derecho preferente permanencia, control rentas

Este concepto desafía el supuesto implícito de la literatura de conservación patrimonial inevitablemente genera exclusión (gentrificación), demostrando que con diseño institucional apropiado, conservación física y justicia social pueden reforzarse mutuamente.

2.3. Instrumentos focales: Definiciones operativas

Instrumento 1: Transferencia de Derechos de Edificabilidad (TDE)

Mecanismo que separa propiedad del suelo de derechos de desarrollo: propietarios de inmuebles patrimoniales que no pueden desarrollar plenamente potencial constructivo reciben derecho de "vender" edificabilidad no utilizada a desarrolladores en zonas receptoras donde está permitida construcción en altura (Pruetz & Standridge, 2009).

Lógica operativa:

- Zonas emisoras: CHQ donde edificabilidad "congelada" por restricciones patrimoniales (COS actual 0.8 vs. COS normativo general 2.0 = 1.2 m² "congelado" por m² terreno)
- Zonas receptoras: Áreas expansión urbana (Calderón, Quitumbe, Corredores Metro) donde municipio autoriza construcción adicional mediante compra TDE
- Monetización: Propietario patrimonial vende derechos; recursos destinados obligatoriamente a rehabilitación (administrados por fideicomiso)

Precedentes exitosos: NYC (500+ transferencias, USD \$2+ billones), Curitiba (400 inmuebles preservados, USD \$ 180 millones recaudados).

Instrumento 2: Reciclaje (*Adaptive Reuse*)

Definido como "obtención de producto nuevo a partir de aprovechamiento de lo existente" (FUCVAM, 2008, p. 164). Promueve conservación al evitar demolición y reducir materiales a vertederos (Burnham, 2022; Pintossi, 2023).

Aplicación específica CHQ: MDMQ posee 49% de suelo en área primer orden (Dávalos, 2015, p. 106), muchos inmuebles "en desuso o subutilizados" (PMDOT-PUGS, 2024, Art. 2278). Reciclaje de edificios municipales como el predio Nro. 56734 en Junín y Almeida (barrio de San Marcos) para vivienda estudiantes ejemplifica "pensamiento disruptivo" necesario (Facio Lince, 2025, p. 380, 389).

Instrumento 3: Derecho de Superficie

Mecanismo jurídico que separa propiedad del suelo del derecho a usar/edificar sobre él. Cervellati lo identificó como "principio fundamental para cualquier reforma urbanística" (1976, p. 71).

Ventaja estratégica: Al mantener propiedad suelo bajo control público mientras transfiere derecho de explotación a privado (vía APP), MDMQ puede:

- Imponer "alquiler según equo canon" (renta social asequible) (Cervellati, 1976, p. 68)
- Garantizar "permanencia de mismos grupos sociales que ahora habitan" (Cervellati, 1976, p. 38)
- Movilizar capital privado sin perder control sobre destino social del activo

3. Metodología y diagnóstico: Evidencia empírica del CHQ

3.1. Diseño de investigación

Estudio de caso comparativo histórico que analiza tres intervenciones emblemáticas (Bolonia 1969-1985, Barcelona 22@ 2000-2015, CHQ 1990-2025) combinando: (i) Análisis documental de planes urbanos/normativa patrimonial; (ii) Modelamiento financiero TDE con análisis sensibilidad; (iii) Estudios de caso de inmuebles representativos.

Lógica comparativa: *Most Different Systems Design* —casos muy diferentes contextualmente pero que comparten *outcome* similar (crisis patrimonial + intervención emblemática). Si identificamos mecanismos que funcionan consistentemente pese a contextos diversos, esos mecanismos probablemente son robustos.

3.2. Diagnóstico CHQ 2025: Síntomas de crisis sistémica

Deterioro físico acelerado: (i) 21% predios deteriorados/abandonados/apuntalados (Oñate, 2025); (ii) 44% inmuebles en estado malo/regular (Borasino, 2018, p. 164); (iii) Propietarios perciben bien patrimonial como "carga más que beneficio" (Gandarillas, 2024)

Vaciamiento social masivo: (i) 70% capacidad habitacional no ocupada o subutilizada (Machado, 2024); (ii) Población proyectada 2030: 22,371 habitantes (vs. máximo histórico 80,000)
Desplazamiento vivienda por "actividades rentables" —comercio, bodegas (Dávalos, 2015)

Barreras institucionales: (i) Marco regulatorio "lento y costoso": aprobaciones INPC tardan 6-12 meses promedio (El Comercio, 2018; Ecuavisa, 2023); (ii) Incentivos Ley 107 insuficientes: exención predial USD \$300/año vs. costos rehabilitación USD \$250,000; (iii) Crisis institucional: desaparición FONSA 2018 eliminó principal fuente financiamiento público.

Fragmentación de gobernanza: Competencias dispersas entre múltiples entidades: INPC (control patrimonial nacional), IMP (gestión operativa), GAD Municipal (ordenamiento territorial), Comisión Áreas Históricas (aprobación proyectos) —generando puntos de veto múltiples y tiempos decisionales paralizantes.

3.3. Análisis comparativo: Mecanismos causales transferibles

Tabla Comparativa Sintética:

Dimensión	Bolonia 1969	Barcelona 22@ 2000	Quito CHQ 2025 (propuesto)
Mecanismo financiero	Intervención pública masiva + expropiación	Captura valor por densificación	TDE + APP + derecho superficie
Restricción morfológica	Alta (conservación tipológica)	Baja (permitida verticalización)	Muy alta (VUE UNESCO)
Resultado social	Falla (veto político anti-expropiación)	Gentrificación (40% desplazamiento)	Equitativo SI salvaguardias
Capacidad fiscal	Alta (estado bienestar)	Media-alta (boom inmobiliario)	Baja (crisis post-FONSA)
Lección transferible	Principio "conservación social"	Advertencia: captura valor sin salvaguardias = gentrificación	Articulación TDE+control público

Mecanismos causales identificados:

- Mecanismo A (Bolonia): "Conservación tipológica" (ripristino) es técnicamente viable y preserva autenticidad → Transferible: CHQ puede aplicar lectura tipológica para definir intervenciones apropiadas
- Mecanismo B (Barcelona): Captura de valor genera recursos significativos, PERO sin salvaguardias produce gentrificación inevitable → Transferible: Diseño TDE DEBE incluir salvaguardias desde origen (no como corrección ex-post)
- Mecanismo C (Quito-específico): Fragmentación institucional genera puntos veto múltiples → Requerido: Gobernanza unificada (Autoridad Metropolitana Patrimonio) que consolide competencias dispersas

4. Propuesta: Modelo integrado tres instrumentos

4.1. Instrumento central: Transferencia de Derechos de Edificabilidad (TDE)

4.1.1. Modelamiento Financiero: Viabilidad Cuantitativa

Estimación de oferta TDE:

Cálculo:		Descuentos por restricciones:
Superficie CHQ:	375 ha = 3.750.000 m ²	0.7 (solo categoría "inventario" puede transferir)
Superficie con potencial TDE (60%):	2.250.000 m ²	0.3 (máximo 30% transferible según restricción UNESCO)

COS actual:	0.8 COS normativo máximo sin restricción: 2.0	0.6 (tasa aprobación INPC histórica)
Edificabilidad "congelada":	1,2 m ² por m ² terreno	
Oferta teórica bruta:	2.700.000 m ²	= OFERTA REALISTA: 340.200 m ²

Valoración demanda en zonas receptoras:

Benchmark internacional (referencia internacional): Porto Alegre USD \$150-200/m², Bogotá USD \$120-180/m²
 Precio conservador Quito: USD \$150/m²

Demanda anual potencial:

- Construcción proyectada zonas receptoras (Calderón, Quitumbe, Corredores Metro): 500,000 m²/año
- % Desarrolladores dispuestos comprar TDE (estimado): 40%
- Demanda anual: 200.000 m²/año
- Tiempo absorción oferta 340,200 m²: 1.7 años

Análisis costo-beneficio:

Escenario	Oferta (m ²)	Precio (USD/m ²)	Ingreso Bruto	Costo Rehab/Inmueble	Nº Inmuebles	% Necesidad Total
Base	340.200	150	USD \$51.03M	250.000	204	41%
Optimista	340.200	195 (+30%)	USD \$66.34M	250.000	265	53%
Pesimista	340.200	105 (-30%)	USD \$35.72M	250.000	143	29%

Hallazgo crítico: TDE en escenario base cubre 41% de necesidad total (500 inmuebles en estado malo/regular según IMP 2024), requiriendo complementación con otros instrumentos.

4.1.2. Salvaguardias anti-Gentrificación: Del diseño al *enforcement*

Problema: Literatura documenta que rehabilitación patrimonial frecuentemente precede/causa gentrificación mediante *rent gap amplification* (Smith, 1979): renta actual (inquilinos pobres USD \$200/mes) vs. renta potencial (turistas/profesionales USD \$1,500/mes post-rehabilitación).

Solución: TDE debe diseñarse con salvaguardias obligatorias:

Salvaguardia 1: Cuota Obligatoria 40% Vivienda Social	Salvaguardia 2: Derecho Preferente de Permanencia	Salvaguardia 3: Control de Rentas Post-Rehabilitación	Salvaguardia 4: Participación Comunitaria Vinculante
Mínimo 40% unidades rehabilitadas con capital TDE destinadas a vivienda social/alquiler protegido	Inquilinos actuales tienen derecho legal permanecer en inmueble post-rehabilitación	Indexación automática a inflación (no a mercado libre)	Comités barriales CHQ con poder veto en proyectos que afecten >10 inmuebles
Rentas controladas: máximo 30% ingreso familiar	Si desplazamiento inevitable (obra mayor), derecho retorno garantizado	Tribunal rápido para disputas (resolución máximo 30 días)	Presupuesto participativo: 10% ingresos TDE asignados según prioridades comunitarias
Duración protección: mínimo 20 años	Indemnización obligatoria por costos mudanza temporal		Transparencia total: Portal web información tiempo real uso recursos TDE
<i>Enforcement:</i> Cláusulas contractuales APP + auditoría anual independiente + penalización 500% valor unidad si incumplimiento	<i>Enforcement:</i> Registro público vinculante + defensoría comunitaria con poder litigio	<i>Enforcement:</i> Inspecciones municipales aleatorias + denuncia ciudadana incentivada	<i>Enforcement:</i> Representación comunitaria en comité fideicomiso TDE

4.2. Instrumento Complementario A: Reciclaje de Edificios Municipales vía APP

4.2.1. Oportunidad Estratégica: Activación del 49% de Suelo Público

MDMQ posee “49% del suelo en área de primer orden” CHQ (Dávalos, 2015, p. 106), muchos inmuebles “en desuso o subutilizados” formalizados en Banco de Suelo (PMDOT-PUGS 2024, Art. 2278). Ventaja triple del reciclaje municipal:

- Oferta pública directa: Municipio inyecta vivienda arriendo asequible sin depender exclusivamente de mercado privado
- Mitigación de riesgos: Intervención pública inicial demuestra viabilidad, reduciendo percepción de riesgo sector privado —actuando como "hecho ejemplar de política de ciudad" (Cervellati, 1976, p. 17)
- Control de destino social: Propiedad municipal garantiza que rehabilitación sirva objetivos públicos, no solo rentabilidad privada

4.2.2. Modelo APP + derecho de superficie: articulación óptima

Mecanismo integrado:

MDMQ (Sector Público) aporta:	Gestor Privado (vía APP) aporta:	Outputs garantizados contractualmente:
<ul style="list-style-type: none"> • Inmueble municipal en estado deteriorado (valor depreciado) • Propiedad del suelo mediante derecho de superficie • Exención fiscal LOIAPP (impuesto renta 10 años) 	<ul style="list-style-type: none"> • Capital para rehabilitación integral • Gestión operativa (mantenimiento, alquileres, servicios) • Expertise técnico en restauración patrimonial 	<ul style="list-style-type: none"> • Mínimo 40% unidades = vivienda social (renta máxima 30% ingreso familiar) • Canon superficie = “<i>equo canon</i>” (Cervellati, 1976, p. 68) socialmente asequible • Plazo concesión: 30-50 años, después inmueble rehabilitado retorna 100% a municipio

Incentivo fiscal estratégico:

LOIAPP ofrece “exoneraciones adicionales impuesto renta por 10 años” (Borasino, 2018, p. 192) —incentivo significativamente superior a Ley 107. Esto compensa baja rentabilidad del canon social, haciendo APP atractiva para privados mientras MDMQ mantiene control social.

Caso piloto propuesto: Predio Nro. 56734 en Junín y Almeida (barrio de San Marcos), actualmente abandonado, para “viviendas estudiantes/matrimonios jóvenes”. Características:

- Ubicación estratégica (proximidad a estación de transferencia la Marín y barrio residencial)
- Tipología flexible (espacios amplios adaptables a residencia estudiantil)
- Propiedad municipal confirmada (sin conflictos legales)
- Demanda comprobada (déficit residencias estudiantiles Quito)

4.3. Instrumento complementario B: Derecho de superficie como control social

4.3.1. Fundamento conceptual

Cervellati identificó derecho de superficie (junto con expropiación) como “dos principios fundamentales para cualquier reforma urbanística” (1976, p. 71), pues “propiedad privada del suelo es mayor enemiga de urbanística moderna” (1976, p. 94).

Lógica operativa: Separación propiedad suelo (permanece pública) de derecho a usar/edificar (transferido temporal a privado) permite al estado:

- Capturar valorización futura del suelo (no se privatiza plusvalía)
- Imponer condiciones sociales al desarrollo (% vivienda social, rentas controladas)
- Recuperar activo rehabilitado al término de concesión

4.3.2. Aplicación específica CHQ

Modalidad 1: Sobre inmuebles municipales reciclados, según lo descrito en sección 4.2.2 (APP + derecho superficie)

Modalidad 2: Sobre inmuebles privados expropiados por abandono

LOOTUGS Art. 64 permite la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria para inmuebles en estado “malo” o “regular” (44% del total según Borasino, 2018, p. 164). Si el propietario no rehabilita en plazo establecido, municipio puede expropiar.

Post-expropiación, MDMQ puede:

- Opción A: Rehabilitar con recursos públicos + mantener como vivienda social municipal
- Opción B (preferida): Otorgar derecho superficie a privado vía APP, manteniendo control social mientras moviliza capital privado

Ventaja opción B: Combina coacción contra abandono (expropiación) con eficiencia privada (APP) bajo control público (derecho superficie) —articulando instrumentos de manera sinérgica.

5. Viabilidad política y gobernanza: Economía política de la implementación

5.1. Identificación de coaliciones y resistencias

Coalición Mínima Ganadora pro-TDE:

Actor	Beneficio	Rol Estratégico	Probabilidad Apoyo
Propietarios patrimoniales medianos/grandes	Monetización edificabilidad	Lobby Cámara Construcción	Alta (beneficio directo)
IMP	Cumplimiento mandato UNESCO, recursos gestión	Liderazgo técnico	Muy alta (misión institucional)
Alcaldía (si alineada)	Legacy "salvó el CHQ"	Capital político	Media (depende ciclo electoral)
Desarrolladores zonas receptoras	Edificabilidad adicional a precio competitivo	Demanda TDE	Media (si precio atractivo)
Academia/Organismos internacionales	Legitimación técnica	Generación evidencia	Alta (interés investigación)
Fraciones progresistas + sociedad civil	Vivienda social en CHQ	Garantía justicia social	Alta SI salvaguardias robustas

Actores con Poder de Veto:

Actor	Tipo Veto	Motivación Potencial Bloqueo	Estrategia Mitigación
INPC	Regulatorio (puede negar permisos)	Percepción TDE como “mercantilización” VUE	Co-diseño normativo desde origen, representación en comité fideicomiso
Concejo Municipal	Legislativo (aprueba ordenanza)	Presión desarrolladores zona receptoras, resistencia ideológica	Construcción coalición pro-TDE con fracciones progresistas
Propietarios pequeños CHQ	Implementación (pueden no participar)	Desconfianza institucional, costos transacción altos	Acompañamiento técnico-legal gratuito, simplificación radical trámites
Comunidades CHQ	Político (movilización deslegitima)	Temor gentrificación	Participación vinculante desde diseño, salvaguardias anti-desplazamiento

5.2. Secuenciación estratégica: Hoja de ruta 5 años

Año 1 (Construcción legitimidad):	Año 2 (Aprobación normativa):	Año 3 (Implementación Gradual):	Año 4-5 (Escalamiento y Consolidación):
T1: Conformación Mesa Técnica Multi-actor (IMP,	T1: Presentación Ordenanza TDE a	T1: Constitución Fideicomiso TDE + operativización plataforma	Evaluación intermedia: ¿Se cumplen metas? ¿Requiere

INPC, academia, propietarios, comunidades)	Concejo + campaña pública testimonios piloto	transaccional	ajustes?
T2: Diseño participativo marco normativo TDE	T2: Debate público + incorporación enmiendas salvaguardias	T2: Primera cohorte transferencias (50 inmuebles)	Escalamiento gradual según absorción mercado
T3: Piloto con 10 inmuebles voluntarios (validación técnica)	T3-T4: Aprobación Ordenanza (2 lecturas) + reglamentación	T3: Inicio rehabilitaciones con recursos TDE + piloto reciclaje edificio municipal (predio Nro. 56734 en Junín y Almeida, barrio de San Marcos)	Sistematización lecciones aprendidas para replicación otros centros históricos latinoamericanos
T4: Evaluación piloto, ajustes metodológicos		T4: Monitoreo impacto social (línea base vs. primeros resultados)	

5.3. Ventanas de Oportunidad Política

Oportunidad 1: Crisis Patrimonial Mediática Colapso de edificio emblemático o amenaza Lista Peligro UNESCO genera presión pública para acción urgente —ventana para aprobar reformas normativas que en contexto normal enfrentarían resistencias

Oportunidad 2: Cambio de Administración Municipal Nuevo alcalde con agenda pro-patrimonio puede priorizar TDE como proyecto insignia de gobierno —momento óptimo para construcción coalición pro-reforma

Oportunidad 3: Disponibilidad Financiamiento Internacional Interés BID/CAF/AECID en financiar innovaciones en gestión patrimonial latinoamericana —recursos externos para asistencia técnica y piloto reducen riesgo político de municipio

6. Transferibilidad y limitaciones: del caso Quito a América latina

6.1. Condiciones de transferibilidad a otros centros históricos

Matriz de Evaluación de Viabilidad TDE:

Centro Histórico	UNESCO	Capacidad Fiscal	Dinámica Inmobiliaria	Organización Comunitaria	Viabilidad TDE	Adaptaciones Requeridas
Cusco (Perú)	1983	Baja	Media	Media	Alta	Mayor énfasis participación indígena, integración con sistemas comunales andinos
Cartagena (Colombia)	1984	Media	Alta (turismo extremo)	Baja	Muy Alta	Salvaguardias más robustas (presión turística/Airbnb), control turistificación
Olinda (Brasil)	1982	Media	Media	Alta	Alta	Integración con sistema CEPAC existente Brasil, aprendizaje de Porto Alegre
La Habana Vieja (Cuba)	1982	Baja	Muy baja (economía centralizada)	Alta (CDR)	Baja	Incompatible con sistema económico actual, requeriría reforma estructural
Salvador Pelourinho (Brasil)	1985	Media	Media	Media	Media	Lecciones críticas: evitar "limpieza social" documentada años 90, priorizar población afrodescendiente

Condiciones facilitadoras identificadas:

- Declaratoria UNESCO o normativa restrictiva: Genera oferta TDE por "congelamiento" edificabilidad
- Zonas receptoras con demanda constructora: Mínimo 100,000 m²/año (validar empíricamente)
- Capacidad institucional mínima: Gestión fideicomiso, *enforcement* salvaguardias
- Voluntad política para salvaguardias: Factor más crítico y menos controlable técnicamente

Condiciones obstaculizadoras:

- Sistemas económicos no-mercado (Cuba, Venezuela —TDE requiere mercado inmobiliario funcional)
- Contextos de violencia urbana extrema (dificulta inversión privada independiente de incentivos)

- Ausencia total de planificación urbana formal (impide definir zonas receptoras)

6.2. Limitaciones del Modelo Propuesto

Limitación 1: Dependencia de demanda en zonas receptoras	Limitación 2: Vulnerabilidad a ciclos económicos	Limitación 3: Complejidad de <i>enforcement</i> de salvaguardias	Limitación 4: Horizonte temporal de implementación
Viabilidad financiera TDE asume demanda anual 200,000 m ² /año en Quito. Si demanda real es 50% menor (como ocurrió en Seattle), ingresos proyectados caen proporcionalmente. Mitigación: Estudio piloto con 10-20 inmuebles ANTES de escalamiento masivo permite validar supuesto empíricamente.	Porto Alegre experimentó caída 60% en precio CEPAC durante crisis brasileña 2015-2017. TDE no es inmune a recesiones. Mitigación: Fondo anticíclico municipal que compra TDE cuando demanda privada cae, estabilizando mercado.	Efectividad salvaguardias anti-gentrificación depende de capacidad de fiscalización municipal y voluntad política sostenida (vulnerable a cambios de gobierno). Barcelona implementó rent caps pero <i>enforcement</i> débil limitó efectividad a 30% (Cocola-Gant, 2018). Mitigación: Diseñar mecanismos de <i>enforcement</i> con múltiples capas: inspecciones municipales + monitoreo comunitario + auditoría independiente + sanciones ejemplares.	Modelo propuesto requiere mínimo 3 años (diseño normativo + aprobación + operativización) antes de generar resultados tangibles. En contexto de urgencia patrimonial (21% predios deteriorados), puede percibirse como "demasiado lento". Respuesta: TDE es instrumento de largo plazo que debe complementarse con intervenciones de emergencia (ej. apuntalamientos, consolidación estructural) financiadas por otros mecanismos.

7. Conclusiones y recomendaciones

7.1. Hallazgos principales

Hallazgo 1: Viabilidad financiera demostrada TDE puede movilizar USD \$51 millones (escenario base) para rehabilitar 204 inmuebles (41% de necesidad total) sin gasto público directo, superando limitaciones de intervención pública masiva (insostenible fiscalmente) e incentivos fiscales marginales (insuficientes).

Hallazgo 2: Complementariedad instrumental crítica TDE solo no resuelve crisis CHQ. Requiere articulación con: (1) reciclaje edificios municipales vía APP (oferta pública directa); (2) derecho de superficie (control social renta); (3) simplificación administrativa radical; (4) coacción contra abandono (expropiación de inmuebles deteriorados).

Hallazgo 3: Gentrificación NO es inevitable rehabilitación patrimonial puede evitar desplazamiento SI se diseña con salvaguardias desde origen (no como corrección ex-post): 40% cuota vivienda social, derecho preferente permanencia, control rentas, participación vinculante. Experiencias Londres (CLT) y Curitiba (zonificación inclusoria) demuestran viabilidad.

Hallazgo 4: Voluntad Política como Factor Determinante Viabilidad técnico-financiera NO garantiza implementación. Éxito depende de construcción de coaliciones políticas pro-reforma, superación de puntos de veto institucionales (INPC, Concejo), y *enforcement* sostenido de salvaguardias —factores no controlables técnicamente.

Hallazgo 5: Transferibilidad Condicionada Modelo es replicable a otros centros históricos latinoamericanos (Cusco, Cartagena, Olinda) bajo condiciones específicas: declaratoria UNESCO/normativa restrictiva, demanda constructora en zonas receptoras, capacidad institucional mínima, voluntad política para salvaguardias.

7.2. Recomendaciones para implementación

Para Municipio de Quito (Plazo: 24 meses):

- Aprobar Ordenanza TDE como herramienta financiera prioritaria (T1-12 meses)

- Crear Autoridad Metropolitana de Patrimonio unificando competencias dispersas IMP/Comisión/INPC (T1-18 meses)
- Implementar piloto 10-20 inmuebles voluntarios validando demanda antes de escalamiento (T1-12 meses)
- Iniciar reciclaje del predio Nro. 56734 en Junín y Almeida (barrio de San Marcos) como caso emblemático demostrando viabilidad APP + derecho superficie (T1-24 meses)
- Campaña masiva difusión: 93% propietarios desconoce incentivos existentes —comunicación es tan crítica como diseño técnico

Para INPC (Nivel nacional):

- Co-diseñar normativa TDE desde origen garantizando protección VUE
- Simplificar procedimientos: Reducir de 6-12 meses a máximo 2 meses mediante ventanilla única y “catálogo intervenciones pre-aprobadas”
- Representación en comité fideicomiso TDE con poder veto en casos que comprometan VUE

Para Comunidades Académicas:

- Documentar rigurosamente proceso implementación como caso de enseñanza
- Evaluar impacto social mediante metodología longitudinal (línea base + monitoreo 5-10 años)
- Sistematizar lecciones para transferencia otros contextos latinoamericanos

7.3. Reflexión Final: Conservación como proyecto político


El caso del Centro Histórico de Quito revela que conservación patrimonial en América Latina no puede seguir operando bajo paradigmas que asumen capacidad fiscal europea o compatibilidad con densificación vertical. Requiere innovación instrumental (TDE, reciclaje, derecho superficie) pero fundamentalmente innovación conceptual: conservación no es preservación museográfica de objetos inertes sino proceso social vivo que requiere comunidades residentes para mantener significado cultural que justificó declaratoria UNESCO.

Como establece Cervellati, *“não existe conservação fora da conservação social”* (Martins, 2020, p. 400). El modelo de Conservación Urbana Equitativa propuesto operacionaliza este principio demostrando que preservación física y justicia social no son objetivos contradictorios sino mutuamente reforzables SI existe voluntad política para implementar salvaguardias que protejan comunidades vulnerables sobre intereses de acumulación de capital.

El futuro de los centros históricos latinoamericanos depende de nuestra capacidad colectiva para imaginar y materializar modelos que honren simultáneamente el pasado (autenticidad material), sirvan al presente (habitabilidad digna), y habiliten el futuro (sostenibilidad sin exclusión). TDE con salvaguardias robustas constituye herramienta prometedora en esa dirección —pero solo una herramienta. El cambio mayor requerido es cultural: pasar de conservar objetos a conservar comunidades que dan vida y sentido a esos objetos.

Referencias bibliográficas

- Agostini, I. (2013). Dal restauro urbano al "dov'era, ma non com'era". Dialogo con Pier Luigi Cervellati sulla cultura della città storica. *Ilaria Agostini Dottore di Ricerca*, (6), 129–167.
- Borasino Sambrailo, G. (2018). Apoyo técnico en el proceso de definición del programa de vivienda para arriendo en inmuebles de valor patrimonial en la ciudad de Quito - Informe 3. Banco Interamericano de Desarrollo, Instituto Metropolitano de Patrimonio.
- Bottero, M., Bragaglia, F., Caruso, N., Datola, G., & Dell'Anna, F. (2020). Experimenting community impact evaluation (CIE) for assessing urban regeneration programmes: The case study of the area 22@ Barcelona. *Cities*, 99, 102464.
- Burnham, B. (2022). A Blended Finance Framework for Heritage-Led Urban Regeneration. *Land*, 11(8), 1154.
- Cervellati, P. L., & Scannavini, R. (1976). *Bolonia: Política y metodología de la restauración de centro históricos*. Editorial Gustavo Gili.
- Cocola-Gant, A. (2018). Tourism gentrification. In L. Lees & M. Phillips (Eds.), *Handbook of gentrification studies* (pp. 281–293). Edward Elgar Publishing.
- Dávalos, P. (2015). Consultoría para el diseño de políticas públicas de vivienda para las áreas históricas del Distrito Metropolitano de Quito. MDMQ.
- FUCVAM. (2008). *Programas de Rehabilitación urbana integral en Centros y Zonas Históricas en Montevideo y Canelones*. Cuadernos de la FUCVAM.
- Gandarillas, N. (2024, junio 6). Gestión del Patrimonio Arquitectónico en Quito y Ecuador. Clave!
- Križnik, B. (2018). Transformation of deprived urban areas and social sustainability: A comparative study of urban regeneration and urban redevelopment. *Etnološka Istraživanja: Journal of Ethnographic Research*, 25(1), 85–102.
- Machado, J. (2024, agosto 13). El 70% de las casas en el Centro Histórico de Quito están abandonadas o subutilizadas. *Primicias*.
- Martins, F. (2020). A conservação urbana integrada de bolonha (1950-1970) a partir da obra de pierluigi cervellati. *Brazilian Journal of Development*, 6(10), 8132–8149.
- Oñate, S. (2025). Inseguridad, abandono y olvido afectan el patrimonio de Quito. *Expreso*.
- Pintossi, N. (2023). Adaptive reuse as a tool for cultural heritage-led urban regeneration: A systematic literature review. *Sustainable Cities and Society*, 98, 104780.
- PMDOT-PUGS. (2024). Ordenanza Reformativa para la Actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito (Ordenanza PMDOT-PUGS Nro. 003–2024). MDMQ.
- Pruetz, R., & Standridge, N. (2009). What makes transfer of development rights work? Success factors from research and practice. *Journal of the American Planning Association*, 75(1), 78–87.
- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538–548.
- UNESCO. (2011). *Recommendation on the Historic Urban Landscape*. UNESCO World Heritage Centre.

An aerial photograph of a city, likely Bogotá, Colombia, showing a dense urban landscape with numerous high-rise buildings and a mix of architectural styles. In the background, there are mountains under a cloudy sky. The text is overlaid on the image.

Curso especializado en patrimonio habitado y
revitalización contemporánea de las áreas históricas

Planificación para La Mariscal:
Una propuesta para la “Plaza Foch”
dentro del modelo de regeneración
urbana integral

Integrando visión estratégica, gestión
de proyectos y participación ciudadana

Grupo 2

El desafío y nuestra tesis

El desafío

La Mariscal, un barrio con un valioso legado histórico y arquitectónico, enfrenta un proceso de deterioro y subutilización que amenaza su identidad y habitabilidad. La terciarización ha provocado el abandono progresivo hasta la inhabitabilidad en gran parte de su territorio

Nuestra tesis

El éxito de la regeneración urbana trasciende el urbanismo tradicional. Requiere la integración de una filosofía de gestión flexible con metodologías de dirección de proyectos de clase mundial, ancladas en la participación ciudadana y la gobernanza colaborativa.

La visión

Transformar La Mariscal en un distrito dinámico, residencial e innovador. Esto se logrará mediante un modelo de planificación integral que equilibra la acción táctica inmediata con una estrategia consensuada a largo plazo.

Diagnóstico: La deconstrucción de un barrio emblemático



1940-1970: Auge y esplendor residencial

Considerando “el segundo centro histórico” de Quito, fue habitado por la élite política y cultural, caracterizado por su modelo de ciudad jardín



1980-2010: terciarización y abandono

El uso de suelo se diversifica, las casas pierden sus jardines para convertirse en locales comerciales, y las sedes financieras se trasladan al norte, iniciando la “diáspora urbana”



Hoy: el potencial oculto

Aumento de la percepción de inseguridad y desaparición de la vida vecinal.

22 +

Más de 22 edificios inventariados sin uso solo en el sector de la Mariscal Sur, evidenciando un parque inmobiliario subutilizado con potencial para nuevos usos como vivienda y economía de conocimiento

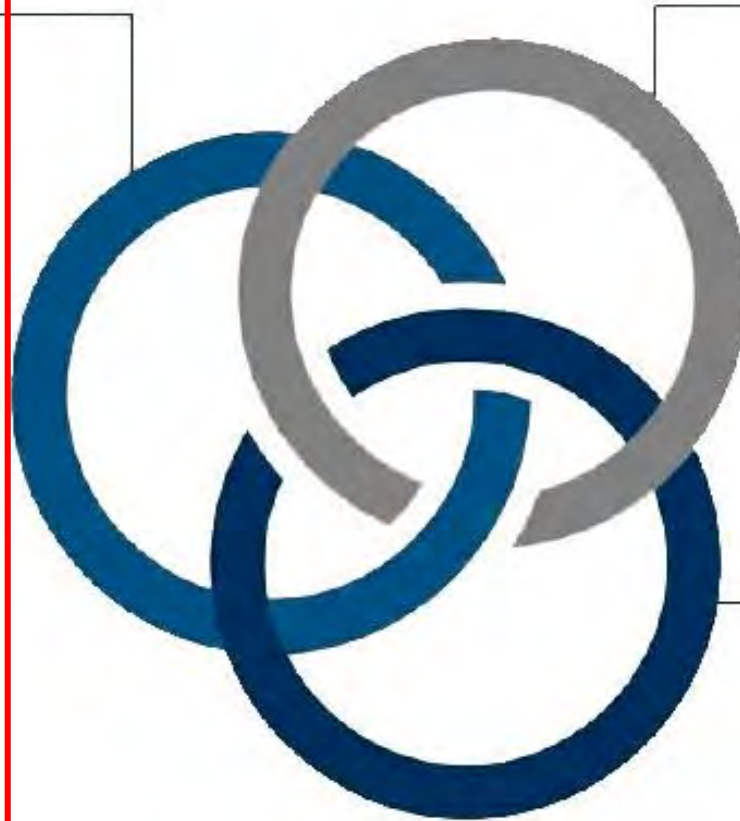
La filosofía estratégica:

Un enfoque de triple vía para la regeneración

1. Paso a Paso (Visión a largo plazo)

Planificación estratégica y consensuada para lograr resultados estructurales y duraderos, enfocada en la preservación del patrimonio y la mejora de la infraestructura.

Referente Internacional: Gestión del Centro Histórico de Santiago de Compostela, España. Implantación de iconos urbanos como el parasol metropolitano de Sevilla



2. Mientras Tanto (Acción Táctica)

Aprovechamiento temporal de espacios subutilizados para mantener la vitalidad, experimentar con nuevos usos y generar un cambio de percepción antes de las grandes inversiones.

Referentes: Proyecto cultural ZWAP en Bilbao; De vuelta al centro; actividades de la Iniciativa Urbana Mariscal Sur (IUMS).

3. Plan Proceso (Gestión Adaptativa)

Un modelo dinámico, inspirado en el Plan Maestro de La Habana Vieja, que planifica y actúa simultáneamente, adaptándose con flexibilidad a las realidades emergentes del territorio.

Modelo adaptativo, participativo, basado en datos y gestionado con rigor profesional

De la estrategia a la ejecución:

Un marco de gestión basado en la eficiencia



Cultura

Fomentar un entorno de colaboración, transparencia y toma de decisiones basada en datos, donde se prioriza “qué está bien, en lugar de quién está bien”

Personas

Definir roles claros, gestionar activamente a los interesados y asegurar un liderazgo efectivo y responsable

Proceso

Aplicar metodologías formales y transparentes para planificar, ejecutar y controlar el trabajo

Inspirada en Peter Drucker:

“El ejecutivo efectivo no se enfoca en el esfuerzo, sino en la contribución y los resultados”

De la estrategia a la ejecución:

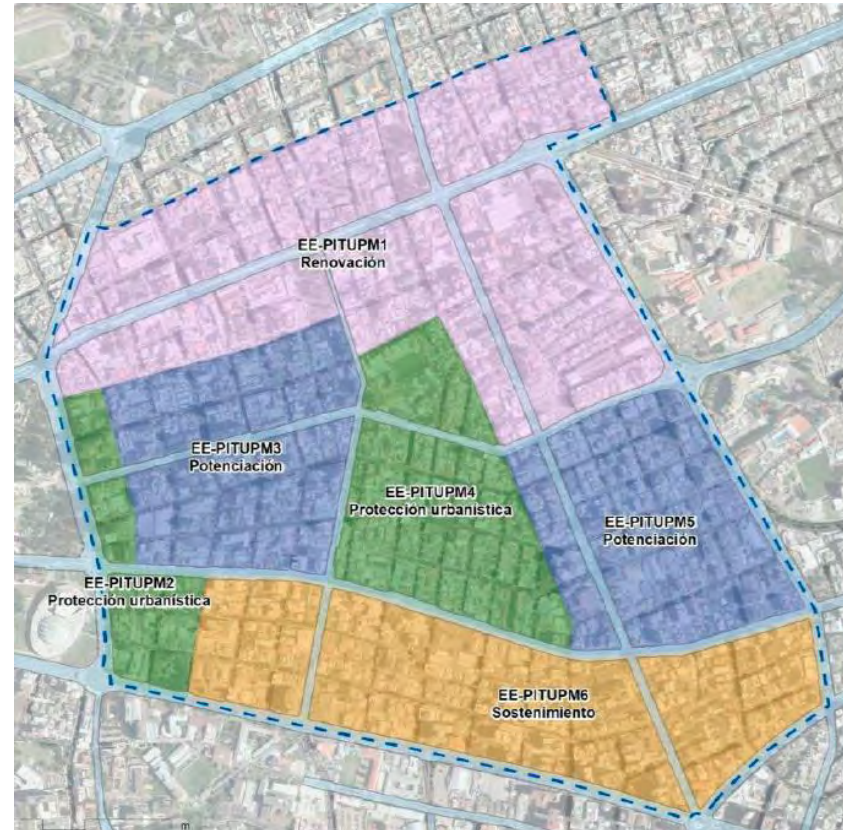
El marco normativo para la propuesta plaza Foch



Territorio:

Modelo territorial deseado

Corazón de la centralidad



Territorio:

Tratamientos urbanísticos

Protección urbanística

Uso de suelo residencial



Territorio:

Seguridad y movilidad

Corredores y polígonos

seguros

De la estrategia a la ejecución: Plan masa Plaza Foch



SIMBOLOGÍA

- DELIMITACIÓN BARRIO MARISCAL SUCRE
- PLAZA FOCH
- PLAZAS Y PARQUES
- ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS
- SERVICIOS, COMERCIO LOCAL Y CULTURA PROPUESTA
- COMERCIO Y CULTURA EXISTENTE
- EJES CONECTORES PROPUESTOS
- INMUEBLES PATRIMONIALES (COMERCIO, SERVICIOS, OFICINAS Y VIVIENDA)

Plaza semicubierta para estancia y actividades culturales, rodeado de actividades públicas y privadas de comercio

Premisa:
Del cruce de calles a la plaza
Corazón de la Mariscal



De la estrategia a la ejecución: Imagen esperada plaza Foch



RENOVACIÓN URBANA DE PLAZA FOCH CON BASE EN LA COHESIÓN SOCIAL Y CULTURAL

OBJETIVO GENERAL

Transformar Plaza Foch en un Espacio público que promueva la cohesión social y la activación cultural mediante la incorporación de una estructura icónica tipo Metropol Parsol, mobiliario urbano armónico y un diseño de piso que fomente la permanencia, el encuentro y la expresión ciudadana

OBJETIVOS ESPECIFICOS



Incorporar una estructura de cobertura que genere sombra, identidad y marco para actividades culturales.



Rediseñar el pavimento con matmales orgánicos y patrones fluidos que orienten el tránsito



Instalar mobiliario urbano Inclusivo, ecológico y modular



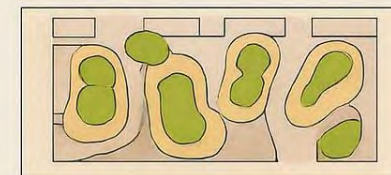
Activar el espacio con programación cultural comunitaria: ferias, música, talleres, lectura

COMPONENTES PRINCIPALES



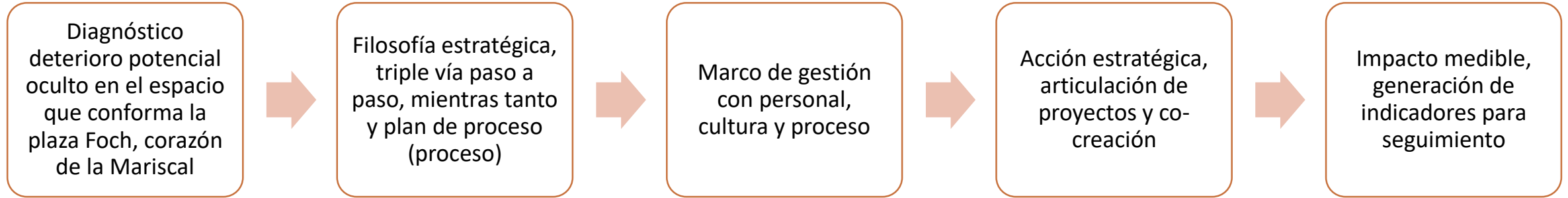
- Estructura Icónica Sevilla Soler.
- Diseño de piso orgánico liberado pave y cerámica.
- Bancas curvas, pergolas vegetadas y luminariás solares.
- Jardineras circulares con árboles nativos

ANEXOS TECNICOS



De la estrategia a la ejecución: Conclusiones

Proceso para la intervención



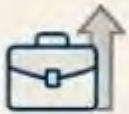
Actores clave para la propuesta



Iniciativa urbana Mariscal Sur (IUMS): El motor ciudadano y articular de base



Gobierno local (MDMQ): El facilitador normativo de infraestructura y de incentivos.



Sector privado: Inversores, empresas y comercios con un rol activo en la revitalización.



Academia: Aporte de investigación, datos y conocimiento técnico.

Reflexión

El plan de La Mariscal y en específico de la Plaza Foch, representa un modelo de planificación urbana para el siglo XXI: adaptativo, participativo, basado en datos y con rigor profesional. Es un proyecto que debe aprender y ajustarse demostrando que la regeneración urbana exitosa es un proceso continuo, no un plan estático.

Grupo 2

Wilfrido Castro

wilfrido.castro@quito.gob.ec

Darío Reyes

dario.reyes@quito.gob.ec

Paulina Fernández

maria.fernandez@quito.gob.ec

Ibeth Jaramillo

ibeth.jaramillo@quito.gob.ec

Belén Aguilar

mariab.aguilar@quito.gob.ec

Danilo Benítez

danilo.benitez@quito.gob.ec

Julio C. Torres

julio.torrese@quito.gob.ec

23 de noviembre 2025

TAREA 02: Taller de Revitalización Contemporánea de Áreas Históricas y su Rehabilitación en La Mariscal

GRUPO 03: Irina Godoy, Olga Woolfson, Marjorie Ruiz, Alejandro Cuaspa.

La Avenida Amazonas y el Tontódromo

Propuesta de Interpretación Patrimonial – “Amazonas Viva –TONTÓDROMO VIVO/ Ruta del Quindódromo”

01. Marco conceptual y contextualización

La Avenida Amazonas constituye uno de los ejes modernos más emblemáticos del Quito **del siglo XX**. Su presencia como arteria estructurante se consolidó entre las décadas de **1960 y 1990**, en paralelo a la expansión urbana hacia el norte. La avenida se convirtió en un símbolo de modernidad, donde emergieron nuevas formas de sociabilidad vinculadas al consumo, la movilidad, la música, la moda y los encuentros juveniles. En este contexto surgió el **“Tontódromo”**, un ritual urbano no planificado en el que jóvenes —principalmente estudiantes de colegios y de la Universidad Central— transitaban en automóvil, circulando lentamente, saludándose, coqueteando, escuchando música o simplemente “dando la vuelta” una y otra vez.

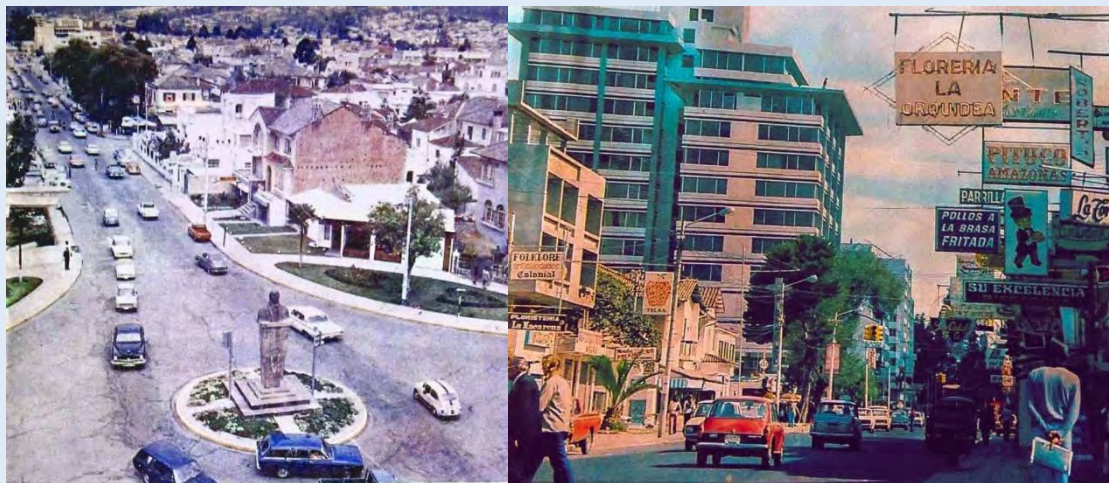


Foto 01: Av. Amazonas y Jorge Washington, aprox años 70. Foto 02: Av. Amazonas Robles, aprox años 70.

El tramo histórico del Tontódromo se ubicaba entre la **Jorge Washington** y la **Orellana**, pues hasta esa época la Amazonas **se interrumpía precisamente en la Orellana**. La apertura hacia Eloy Alfaro es posterior y ya no forma parte del momento de mayor vitalidad social del corredor. En ese periodo, el paisaje urbano incluía negocios que marcaron la vida cotidiana: **La Favorita**, **Restaurante La Fuente**, **la heladería Amazonas en la Pinto**, **la heladería de Calama con sus sabores experimentales**, **Radio Musical** en los pisos superiores del antiguo edificio, almacenes

como **Comercial Malo**, y personajes barriales emblemáticos como la vecina que saludaba desde su balcón entre la Foch y la Pinto, quien “conocía los chismes de toda la juventud”.

La memoria social del Tontódromo configura un patrimonio inmaterial urbano que aún hoy influye en la percepción colectiva de La Mariscal. Sin embargo, la avenida enfrenta procesos de fragmentación, pérdida de vitalidad, inseguridad nocturna y homogenización comercial que han debilitado su carácter urbano.

Este proyecto propone **recuperar la vitalidad simbólica del corredor**, reinterpretando el Tontódromo desde una lógica contemporánea donde la movilidad peatonal, la cultura, el arte local y la memoria urbana se convierten en motores de revitalización. La idea central se expresa en el concepto:

QUINDÓDROMO: aprender, conectar y crear en la Avenida Amazonas

Inspirado en la **Plaza del Quinde**, este nombre plantea el paso del “tonto” al “quinde”: del girar sin sentido a un caminar consciente que poliniza memoria, cultura y ciudadanía.

02. Análisis comparado con experiencias nacionales e internacionales

La resignificación del Tontódromo requiere comprender cómo otras ciudades han revitalizado corredores urbanos patrimoniales mediante estrategias culturales, participativas y de movilidad sostenible.

A continuación, se analizan cuatro casos referentes, cada uno con enlaces para visualizar imágenes y materiales de referencia.

2.1. Paseo de la Reforma – Ciudad de México

Corredor monumental que combina cultura, arte público, movilidad sostenible y eventos temporales. Su fortaleza está en la **activación continua** y la reinterpretación de símbolos urbanos.



Foto 03: Paseo la Reforma, México.

Fuente: <https://www.mexicodesconocido.com.mx/paseo-de-la-reforma.html>



Foto 04: Paseo la Reforma, México.

Fuente: <https://www.mexicodesconocido.com.mx/paseo-de-la-reforma.html>

2.2. Rambla del Raval – Barcelona

Ejemplo de integración entre diversidad social, cultura urbana y espacio público peatonal. Su modelo de inclusión y apropiación comunitaria es aplicable a la Amazonas.



Foto 05: Rambla del Raval – Barcelona

Fuente: <https://www.barcelona.cat/es/coneixbcn/pics/la-rambla-del-raval-99400390573>



Foto 06: Rambla del Raval – Barcelona

Fuente: <https://www.barcelona.cat/es/coneixbcn/pics/la-rambla-del-raval-99400390573>

2.3. Avenida 9 de Julio – Buenos Aires

Corredor que combina monumentalidad, historia e innovación urbana. Muestra cómo un eje patrimonial puede adaptarse a nuevas dinámicas sin perder identidad.



Foto 07: Avenida 9 de Julio – Buenos Aires

Fuente: <https://turismo.buenosaires.gob.ar/es/otros-establecimientos/avenida-9-de-julio>

2.4. Calle Junín – Medellín

Peatonalizada y cultural, ofrece una experiencia de caminabilidad integrada con comercio local y arte cotidiano. Ejemplo claro de corredor con **patrimonio vivo**.



Foto 08: Calle Junín, Medellín

Fuente: <https://www.elcolombiano.com/historico/junin-y-los-pasajes-deben-ser-centro-civico-OYEC-262936>

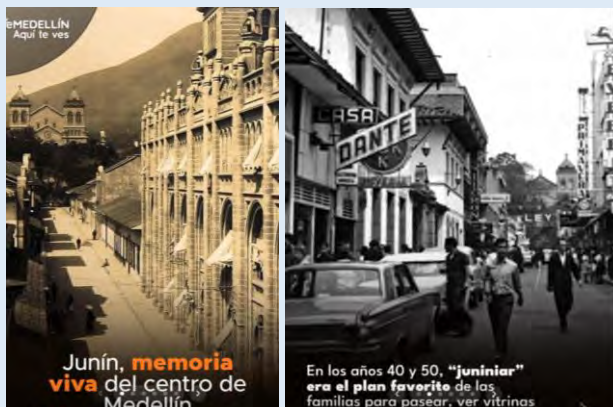


Foto 09: Calle Junín, Medellín

Fuente: <https://www.tiktok.com/@telemedellin/photo/7556750950568922424?lang=es>

Aprendizajes aplicables a la Avenida Amazonas

- La memoria urbana puede transformarse en **experiencia cultural contemporánea**.
- La movilidad lenta (peatonal/ciclista) favorece la apropiación del espacio.
- La señalética narrativa y los sistemas QR dinamizan relatos patrimoniales.
- La activación cultural debe ser continua, no solo esporádica.
- El comercio local es un aliado clave para sostener la vitalidad urbana.

03. Propuesta: Ruta patrimonial “AMAZONAS VIVA DEL TONTÓDROMO AL QUINDÓDROMO” y tríptico narrativo.

La elaboración de un tríptico para la difusión de la ruta patrimonial “Amazonas Viva” responde a la necesidad de contar con un instrumento comunicacional accesible, claro y visualmente atractivo que permita sintetizar la memoria, el significado y la experiencia del antiguo Tontódromo.

Este formato editorial facilita su distribución en recorridos guiados, puntos turísticos, instituciones educativas y comercios del sector, fortaleciendo la apropiación comunitaria y la difusión del relato urbano. Además, el tríptico permite articular, en un mismo soporte, la narrativa histórica, el mapa ilustrado y las actividades propuestas, convirtiéndose en una herramienta pedagógica y turística que incentiva a habitantes y visitantes a recorrer la avenida desde una nueva mirada: un trayecto que combina memoria social, patrimonio inmaterial y activación cultural contemporánea. Por consiguiente, se propone la ruta titulada: **AMAZONAS VIVA: DEL TONTÓDROMO AL QUINDÓDROMO**. A continuación, se presenta la **propuesta integral del tríptico**, tal como será entregado al público y como formará parte de la estrategia de revitalización.

TRÍPTICO – AMAZONAS VIVA “DEL TONTÓDROMO AL QUINDÓDROMO”

I. PORTADA (Panel 1)

AMAZONAS VIVA “DEL TONTÓDROMO AL QUINDÓDROMO”

Ruta patrimonial del Quindódromo: memoria, cultura y ciudad

“Quito no solo se camina, se recuerda. Y hay calles donde el recuerdo hace ruido de risas, pasos, motores, perfumes y canciones. La Amazonas es una de ellas.”

Imagen sugerida:

Vista aérea contemporánea de la Avenida Amazonas (de dron), mostrando el contraste entre modernidad, memoria y densidad urbana.

II. INTRODUCCIÓN (Panel interior del tríptico izq.) Ruta patrimonial y narrativa del Tontódromo al Quindódromo.

Objetivo general:

Recuperar el carácter simbólico y social de la Avenida Amazonas mediante la activación patrimonial inmaterial, cultural y comunitaria, generando nuevas dinámicas de encuentro, creación y habitar colectivo.

La Avenida Amazonas fue, desde los años 60 hasta los 90, uno de los grandes escenarios urbanos de Quito. Conocida popularmente como el **“Tontódromo”**, se convirtió en un ritual semanal de paseo, cortejo, exhibición y encuentro social. No era simplemente una avenida: era un dispositivo de identidad urbana, un paisaje en movimiento donde circular lentamente era una forma de hacerse ver y ser parte de la ciudad.

En La Mariscal —un barrio que hoy busca revitalizar su tejido social y patrimonial— recuperar esta memoria no significa regresar al pasado, sino reinterpretarlo para activar nuevas formas de apropiación, encuentro y habitabilidad.

Esta ruta propone una **experiencia híbrida** entre historia y narración, que invita a revivir el Tontódromo caminando, escuchando, imaginando y conectando con su legado.

III. LA RUTA PATRIMONIAL NARRADA (Panel interior central)

“Tres paradas, tres tiempos, un mismo pulso urbano”

PARADA 1 — *El Inicio del Recorrido*

Ubicación: Esquina de Amazonas y Jorge Washington

Tema: Cómo nació el Tontódromo

A finales de los años 60, el ritual de transitar lentamente comenzó a hacerse popular entre jóvenes de colegios y universitarios de la UCE. Muchos usaban autos familiares — Renault, Datsun, Jeep o Toyota Corona— y escuchaban rock clásico o baladas románticas sintonizadas desde radios como **Radio Musical**, que funcionaba sobre la antigua Heladería Amazonas.

Aquí también estaban algunos de los hitos más queridos de la época:

- **La Favorita**, entre Robles y Roca, uno de los mayores atractivos comerciales.
- **Restaurante La Fuente**, al frente, punto de encuentro y de charlas interminables.

Relato gráfico sugerido:

“Javier ajustó el radio del Renault 12 azul de su padre. Era viernes, 7 p. m. Avanzó despacio, muy despacio, como si la ciudad respirara al ritmo del motor. En la vereda, un grupo de chicas reía, un vendedor ofrecía helados y un policía intentaba ordenar lo que nadie quería ordenar. Así comenzó: una vuelta que nunca terminaba porque todos volvían una y otra vez.”

Actividades sugeridas:

- Punto señalado en el piso: “Aquí empieza la historia”.
 - QR con playlist de música de los 70–90.
 - Fotografía con marco retro “Yo estuve en el Quindódromo”.
-

PARADA 2 — *La Vuelta Eterna* (Panel interior del tríptico der.)

Ubicación: Tramo Amazonas entre Roca y Foch

Tema: Los rituales del paseo, la moda y las anécdotas

Este tramo era el corazón del Tontódromo. Aquí se mostraban las nuevas modas, los **pantalones acampanados**, las primeras chompas de cuero importadas, los perfumes franceses traídos por encargo y, sobre todo, los autos que avanzaban casi en cámara lenta.

Los hitos de esta zona completan la memoria viva:

- La **heladería Amazonas** en la esquina occidental con Pinto, famosa por sus helados de fruta; más tarde, la heladería en Amazonas y Calama introdujo sabores “novedosos” como helado de alfalfa y yogur.
- La señora del balcón entre Foch y Pinto, conocida por saludar a todos y enterarse “de todos los romances”.
- **Radio Musical**, donde se transmitía música de moda juvenil; incluso trajeron al grupo “Tradición”, primer conjunto extranjero en interpretar música ecuatoriana de forma estilizada.
- **Comercial Malo**, tienda icónica donde los jóvenes adquirían ropa de moda y, a veces, electrodomésticos.

Anécdota legendaria (con ilustración):

“En 1982 hubo un concurso no oficial: ver qué auto avanzaba más despacio sin detenerse ni apagar el motor. Ganó una camioneta Datsun roja que tardó 11 minutos en recorrer una sola cuadra. Nadie protestó. Todos aplaudieron.”

Actividades sugeridas:

- Huellas históricas pintadas en el suelo.
- Tardes temáticas retro: peinados, música, ropa vintage.
- Mini feria de artistas locales que reinterpreten la memoria barrial.

PARADA 3 — *El Encuentro Final* (Panel posterior izq.)

Ubicación: Foch – Luis Cordero – Plaza Gabriela Mistral

Tema: Del auto al peatón: reimaginar la Amazonas

En este tramo se daba el “regreso” del recorrido. Por la antigua configuración vial, los autos hacían un giro simbólico aquí para emprender una nueva vuelta hacia la Orellana, que en esa época no tenía el tramo actual.

Era también espacio para caminar, coquetear, probar helados y conversar. **Doña Carmita**, que vendía helados de coco en esta zona, se convirtió en parte del paisaje cotidiano.

La **Plaza Gabriela Mistral** hoy es un punto estratégico para reactivar la vida peatonal, cultural y comunitaria, reimaginando el antiguo circuito como un **Quindódromo** que celebra la creatividad y la memoria en vez del desplazamiento vehicular.

Relato sugerido:

“Doña Carmita veía pasar autos y parejas desde su carrito de helados. ‘Esto es como una novela —decía—: cada noche tiene su capítulo’. Hoy la plaza sigue siendo escenario: los autos ya no dan vueltas, pero los peatones siguen escribiendo la historia.”

Actividades sugeridas:

- Muro de memorias del Tontódromo (“Escribe tu recuerdo aquí”).
- Cine retro al aire libre los fines de semana.
- Mercado cultural “Amazonas Viva”.

IV. PROPUESTA DE VALOR (Panel posterior)

¿Qué activa la ruta “Amazonas Viva – Quindódromo”?

- Reapropiación urbana desde la memoria social.
- Fortalecimiento de la identidad del barrio La Mariscal.
- Caminabilidad segura que evoca la lentitud del antiguo ritual automovilístico.
- Dinamización del comercio local mediante experiencias temáticas y actividades culturales.
- Integración con el patrimonio edificado y con la historia social del sector.
- Visibilización de memorias afectivas: heladerías, música, tiendas, radios y personajes.

V. PANEL FINAL (Contraportada)

AMAZONAS VIVA

Elementos que encontrarás en la ruta:

- Señalética patrimonial y cultural
- Códigos QR con relatos, playlists y mapas

- Programación cultural mensual
- Feria de memorias orales
- Activación del comercio local (menús retro, noches del Quindódromo)
- Rutas guiadas y recorridos pedagógicos

Mensaje final:

“La ciudad revive cuando recordamos cómo la habitábamos.

La Amazonas no está muerta: solo espera ser caminada con memoria.”

TRÍPTICO:

PARADA 3 – EL ENCUENTRO FINAL

Ubicación: Fach – Luis Cordero – Plaza Gabriela Mistral
Tema: Del auto al peatón; reimaginar la Amazonas

En este tramo se daba el “regreso” del recorrido. Por la antigua configuración vial, los autos hacían un giro simbólico aquí para emprender una nueva vuelta hacia la Orellana, que en esa época no tenía el tramo actual.

Era también espacio para caminar, coquetear, probar helados y conversar. Doña Carmita, que vendía helados de caca en esta zona, se convirtió en parte del paisaje cotidiano. La Plaza Gabriela Mistral hoy es un punto estratégico para reactivar la vida peatonal, cultural y comunitaria, reimaginando el antiguo circuito como un Quindódromo que celebra la creatividad y la memoria.

Relato:
 “Doña Carmita veía pasar autos y parejas desde su carrito de helados. ‘Esto es como una novela —dice—: cada noche tiene su capítulo’. Hoy la plaza sigue siendo escenario: los autos ya no dan vueltas, pero los peatones siguen escribiendo la historia.”



Actividades sugeridas:

- Muro de memorias del Tontódromo (“Escribe tu recuerdo aquí”).
- Cine retro al aire libre los fines de semana.
- Mercado cultural ‘Amazonas Viva’.

PROPUESTA FINAL



Elementos que encontrarás en la ruta:

- Señalética patrimonial y cultural
- Códigos QR con relatos, playlists y mapas
- Programación cultural mensual
- Feria de memorias orales
- Activación del comercio local (menús retro, noches del Quindódromo)
- Rutas guiadas y recorridos pedagógicos dinámicas de encuentro, creación y habitar colectivo.

“La ciudad revive cuando recordamos cómo la habitábamos. La Amazonas no está muerta: solo espera ser caminada con memoria.”

AMAZONAS VIVA DEL TONTÓDROMO AL QUINDÓDROMO



Ruta patrimonial del Quindódromo: memoria, cultura y ciudad

Quito no solo se camina, se recuerda. Y hay calles donde el recuerdo hace ruido de risas, pasos, motores, perfumes y canciones. La Amazonas es una de ellas.

INTRODUCCIÓN

- La Ruta patrimonial y narrativa del Tontódromo al Quindódromo busca recuperar el carácter simbólico y social de la Avenida Amazonas mediante la activación patrimonial, cultural y comunitaria, generando nuevas dinámicas de encuentro, creación y habitar colectivo.
- La Avenida Amazonas fue, desde los años 60 hasta los 90, uno de los grandes escenarios urbanos de Quito. Conocida popularmente como el “Tontódromo”, se convirtió en un ritual semanal de paseo, cortejo, exhibición y encuentro social. No era simplemente una avenida: era un dispositivo de identidad urbana, un paisaje en movimiento donde circular lentamente era una forma de hacerse ver y ser parte de la ciudad.
- En La Mariscal —un barrio que hoy busca revitalizar su tejido social y patrimonial— recuperar esta memoria no significa regresar al pasado, sino reinterpretarlo para activar nuevas formas de apropiación, encuentro y habitabilidad.
- Esta ruta propone una experiencia híbrida entre historia y narración, que invita a revivir el Tontódromo caminando, escuchando, imaginando y conectando con su legado.



“Tres paradas, tres tiempos, un mismo pulso urbano”

PARADA 1 – EL INICIO DEL RECORRIDO

Ubicación: Esquina de Amazonas y Jorge Washington
Tema: Cómo nació el Tontódromo

A finales de los años 60, el ritual de transitar lentamente comenzó a hacerse popular entre jóvenes de colegios y universitarios de la UCE. Muchos usaban autos familiares —Renault, Datsun, Jeep o Toyota Corona— y escuchaban rock clásico o baladas románticas sintonizadas desde radios como Radio Musical, que funcionaba sobre la antigua Heladería Amazonas.

Aquí también estaban algunos de los **hitos** más queridos de la época:

- La Favorita, entre Robles y Roca, uno de los mayores atractivos comerciales.
- Restaurante La Fuente, al frente, punto de encuentro y de charlas interminables.



Relato:
 “Javier ajustó el radio del Renault 12 azul de su padre. Era viernes, 7 p. m. Avanzó despacio, muy despacio, como si la ciudad respirara al ritmo del motor. En la vereda, un grupo de chicas ría, un vendedor ofrecía helados y un policía intentaba ordenar lo que nadie quería ordenar. Así comenzó: una vuelta que nunca terminaba porque todos volvían una y otra vez.”

Actividades sugeridas:

- Punto señalizado en el piso: “Aquí empezó la historia”.
- QR con playlist de música de los 70-90.

PARADA 2 – LA VUELTA ETERNA

Ubicación: Tramo Amazonas entre Roca y Fach
Tema: Los rituales del paseo, la moda y las anécdotas

Este tramo era el corazón del Tontódromo. Aquí se mostraban las nuevas modas, los pantalones acompañados, las primeras champas de cuero importadas, los perfumes franceses traídos por encargo y, sobre todo, los autos que avanzaban casi en cámara lenta.

Los **hitos** de esta zona completan la memoria viva:

- La heladería Amazonas en la esquina occidental con Pinto, famosa por sus helados de fruta; más tarde, la heladería en Amazonas y Coloma introdujo sabores “novedosos” como helado de alfalfa y yogur.
- La señora del balón entre Fach y Pinto, conocida por saludar a todos y enterarse “de todos los romances”.
- Radio Musical, donde se transmitía música de moda juvenil; incluso trajeron al grupo “Tradición”, primer conjunto extranjero en interpretar música ecuatoriana de forma estilizada.
- Comercial Malo, tienda icónica donde los jóvenes adquirían ropa de moda y, a veces, electrodomésticos.



Anécdota legendaria:
 “En 1992 hubo un concurso no oficial: ver qué auto avanzaba más despacio sin detenerse ni apagar el motor. Ganó una camioneta Datsun roja que tardó 11 minutos en recorrer una sola cuadra. Nadie protestó. Todos aplaudieron.”

Actividades sugeridas:

- Huellas históricas pintadas en el suelo.
- Tardes temáticas retro: peinados, música, ropa vintage.

04. Conclusiones finales

La Avenida Amazonas constituye un eje urbano cuya riqueza histórica, simbólica y social continúa vigente pese a los procesos de transformación y desgaste que ha enfrentado **La Mariscal** en las últimas décadas. El análisis de sus memorias —particularmente del Tontódromo— permite comprender cómo este corredor funcionó como un espacio de encuentro, ritualidad juvenil y construcción de identidad colectiva. Reconocer esta dimensión inmaterial no implica una idealización nostálgica del pasado, sino una **lectura crítica que evidencia el potencial de la memoria social como herramienta para la revitalización urbana contemporánea.**

La propuesta de la ruta patrimonial **“Amazonas Viva: del Tontódromo al Quindódromo”** permite traducir estos valores intangibles en una experiencia activa, inclusiva y caminable. Al priorizar la movilidad lenta, la activación cultural, el comercio local y la narrativa histórica, la ruta genera un marco de intervención que articula prácticas ciudadanas con estrategias de planificación urbana. De esta manera, **la memoria se convierte en un dispositivo de innovación,** capaz de fortalecer la cohesión barrial, resignificar espacios deteriorados y promover nuevas formas de habitar la ciudad.

Finalmente, el **tríptico diseñado como instrumento de mediación patrimonial** cumple un **rol fundamental en la difusión del relato,** al sintetizar historia, cartografía, imágenes y actividades propuestas en un formato accesible para residentes, visitantes y actores locales. La ruta **“Amazonas Viva: del Tontódromo al Quindódromo”** no es únicamente un ejercicio interpretativo, sino una invitación a reposicionar la Avenida Amazonas como un corredor vivo y significativo para Quito. Su implementación constituye un paso decisivo hacia la construcción de una ciudad que reconoce, valora y reactiva su patrimonio inmaterial como parte esencial de su futuro urbano.

AMAZONAS VIVA

Del tontódromo al Quindódromo

Ruta patrimonial del Quindódromo:
Memoria, cultura y ciudad

Objetivo: Recuperar el carácter simbólico y social de la Av. Amazonas mediante la activación patrimonial inmaterial, cultural y comunitaria, generando nuevas dinámicas de encuentro, creación y habitar colectivo.

La Avenida Amazonas fue, desde los años 60 hasta los 90, uno de los grandes escenarios urbanos de Quito. Conocida popularmente como el "Tontódromo", se convirtió en un ritual semanal de paseo, cortejo, exhibición y encuentro social. No era simplemente una avenida: era un dispositivo de identidad urbana, un paisaje en movimiento donde circular lentamente era una forma de hacerse ver y ser parte de la ciudad. En La Mariscal —un barrio que hoy busca revitalizar su tejido social y patrimonial— recuperar esta memoria no significa regresar al pasado, sino reinterpretarlo para activar nuevas formas de apropiación, encuentro y habitabilidad.

Esta ruta propone una experiencia híbrida entre historia y narración, que invita a revivir el Tontódromo caminando, escuchando, imaginando y conectando con su legado.

"Quito no solo se camina, se recuerda. Y hay calles donde el recuerdo hace ruido de risas, pasos, motores, perfumes y canciones. La Amazonas es una de ellas."

"Tres paradas, tres tiempos, un mismo pulso urbano"

Parada 1: El Inicio del Recorrido

- **Ubicación:** Esquina de Amazonas y Jorge Washington
- **Tema:** ¿Cómo nació el Tontódromo?

A finales de los años 60, el ritual de transitar lentamente comenzó a hacerse popular entre jóvenes de colegios y universitarios de la UCE. Muchos usaban autos familiares —Renault, Datsun, Jeep o Toyota Corona— y escuchaban rock clásico o baladas románticas sintonizadas desde radios como Radio Musical, que funcionaba sobre la antigua Heladería Amazonas...

Hitos

La Favorita

Entre Robles y Roca, uno de los mayores atractivos comerciales



Relato

"Javier ajustó el radio del Renault 12 azul de su padre. Era viernes, 7 p. m. Avanzó despacio, muy despacio, como si la ciudad respirara al ritmo del motor."

En la vereda, un grupo de chicas reía, un vendedor ofrecía helados y un policía intentaba ordenar lo que nadie quería ordenar. Así comenzó: una vuelta que nunca terminaba porque todos volvían una y otra vez."

Parada 2: La Vuelta Eterna

- **Ubicación:** Tramo Amazonas entre Roca y Foch
- **Tema:** Los rituales del paseo, la moda y las anécdotas

Este tramo era el corazón del Tontódromo. Aquí se mostraban las nuevas modas, los pantalones acampanados, las primeras chompas de cuero importadas, los perfumes franceses traídos por encargo y, sobre todo, los autos que avanzaban casi en cámara lenta.

Hitos

Heladería Amazonas

Esquina occidental con Pinto, famosa por sus helados de fruta; más tarde, la heladería en Amazonas y Calama introdujo sabores "novedosos" como helado de alfalfa y yogur.



Radio Musical

donde se transmitía música de moda juvenil; incluso trajeron al grupo "Tradición", primer conjunto extranjero en interpretar música ecuatoriana de forma estilizada.

Relato

"En 1982 hubo un concurso no oficial: ver qué auto avanzaba más despacio sin detenerse ni apagar el motor."

Ganó una camioneta Datsun roja que tardó 11 minutos en recorrer una sola cuadra. Nadie protestó. Todos aplaudieron."



Parada 3: El Encuentro Final

- **Ubicación:** Foch – L. Cordero – Plaza G. Mistral
- **Tema:** Del auto al peatón: reimaginar la Amazonas

En este tramo se daba el “regreso” del recorrido. Por la antigua configuración vial, los autos hacían un giro simbólico aquí para emprender una nueva vuelta hacia la Orellana.

Era también espacio para caminar, coquetear, probar helados y conversar. Doña Carmita, que vendía helados de coco, se convirtió en parte del paisaje cotidiano.

La Plaza Gabriela Mistral hoy es un punto estratégico para reactivar la vida peatonal, cultural y comunitaria, reimaginando el antiguo circuito como un **Quindódromo** que celebra la creatividad y la memoria en vez del desplazamiento vehicular.

Hitos

Parque Gabriela Mistral



Relato

“Doña Carmita veía pasar autos y parejas desde su carrito de helados. ‘Esto es como una novela —decía—, cada noche tiene su capítulo’. Hoy la plaza sigue siendo escenario: los autos ya no dan vueltas, pero los peatones siguen escribiendo la historia.”

PROPUESTA DE VALOR

¿Qué activa la ruta “Amazonas Viva - Quindódromo”?

Av. Amazonas

- Reapropiación urbana desde la memoria social.
- Fortalecimiento de la identidad del barrio La Mariscal.
- Caminabilidad segura que evoca la lentitud del antiguo ritual automovilístico.
- Dinamización del comercio local mediante experiencias temáticas y actividades culturales.
- Integración con el patrimonio edificado y con la historia social del sector.
- Visibilización de memorias afectivas: heladerías, música, tiendas, radios y personajes.

Del tontódromo al
Quindódromo

Av. Colón



Elementos que
encontrarás en la ruta:

- Señalética patrimonial y cultural
- Códigos QR con relatos, playlists y mapas
- Programación cultural mensual
- Feria de memorias orales
- Activación del comercio local (menús retro, noches del Quindódromo)
- Rutas guiadas y recorridos pedagógicos

“La ciudad revive cuando recordamos cómo la habitábamos. La Amazonas no está muerta: solo espera ser caminada con memoria.”

AMAZONAS VIVA

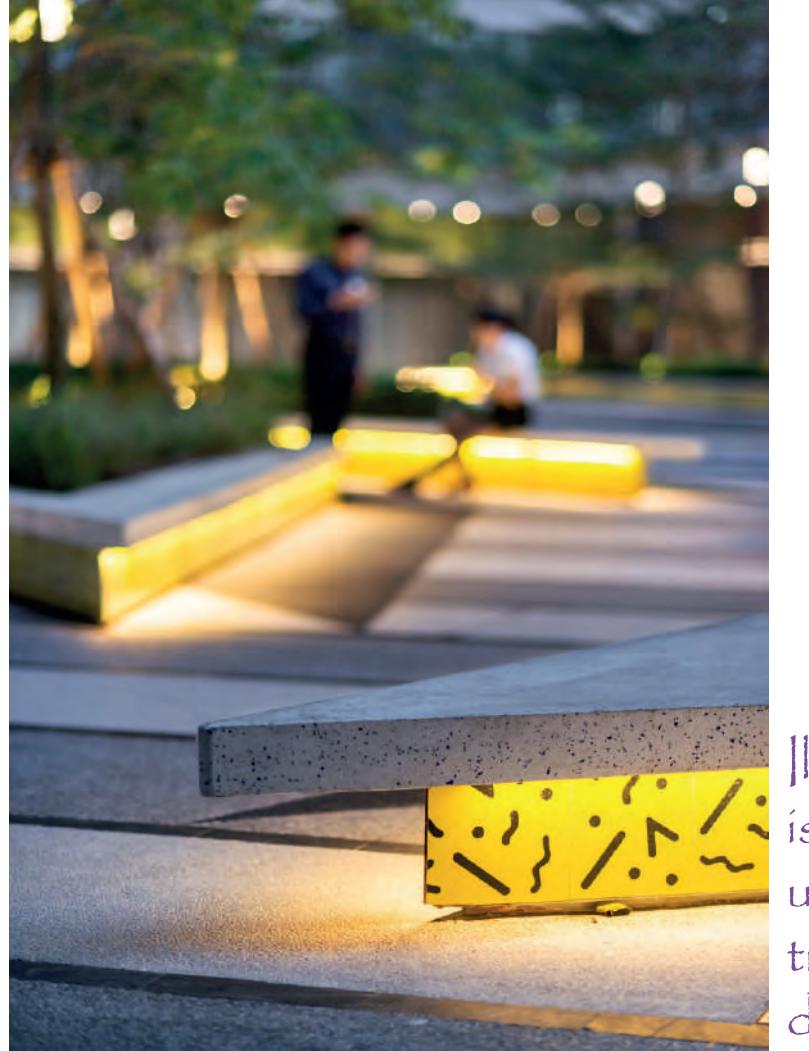


Patria

PROPUESTA



Remodelación de la ciclovia con el cambio de altura, material y color, para que la red empiece a ser más atractiva y funcional



Iluminación del mobiliario urbano existente para ser más atractivo para los usuarios y que siran de guía o patrones para la navegación de la avenida a los puntos de interés



Construcción de mobiliario para uso temporal (ferias, asambleas, convenciones, exposiciones) frente o cerca de los espacios patrimoniales o consolidados para generar nuevas interacciones públicas



Aplicación de pantallas al aire libre en los espacios disponibles para atraer a los residentes y visitantes para la proyección de películas para la comunidad



Al liberar espacios encerrados o construidos, permite que haya una mejor lectura espacial y se desarrolle una mayor sensación de seguridad en el espacio público

Liberar espacios construidos para dar más permeabilidad peatonal al barrio y la creación de diferentes tipos de espacios públicos de estancia



Proyectos de vivienda mixta (comercial u oficinas) que superen los 6 pisos sin sobrepasar los 20 piso



Proyección de proyectos arquitectónicos urbanos, para traer actividades complementarias que no hay en el barrio



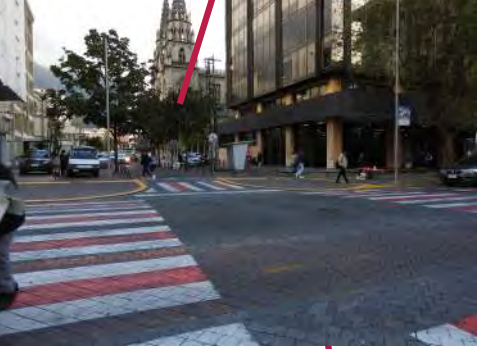
Ocupación de espacios residuales entre edificaciones que permitan la comunicación peatonal en los espacios disponibles que tenga estas conexiones naturales.



Nodo Av. Patria y Av. Amazonas



C.C. Espiral y plataforma única



Iglesia de Santa Teresita



Tráfico pesado y Ciclovia



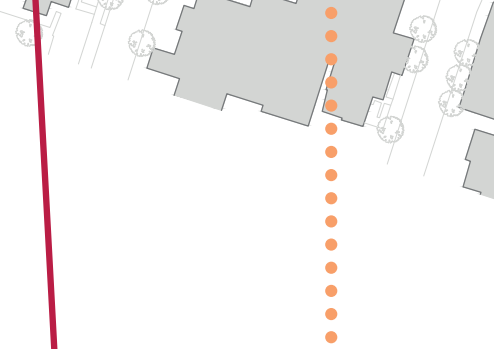
Acumulación de publicidad en fachadas



Construcciones abandonadas



Uso del espacio público por parte del comercio informal e indigencia



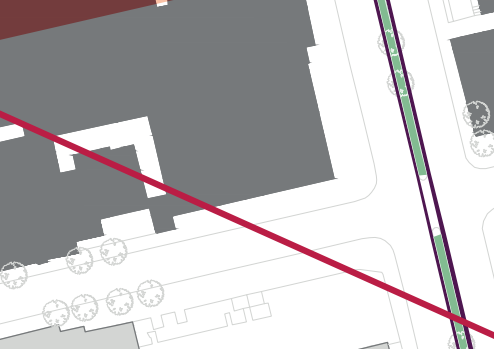
Edificaciones patrimoniales abandonadas y vandalizadas



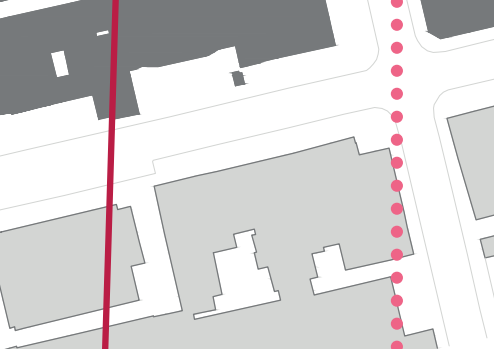
Negocio local usando el espacio público



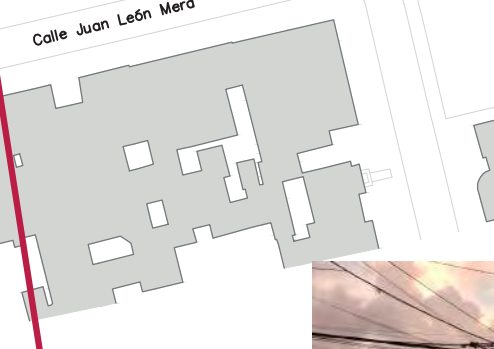
Espacio disponible para proyectos arquitectónicos



Edificaciones patrimoniales en uso comercial



Edificación patrimonial abandonada y en venta



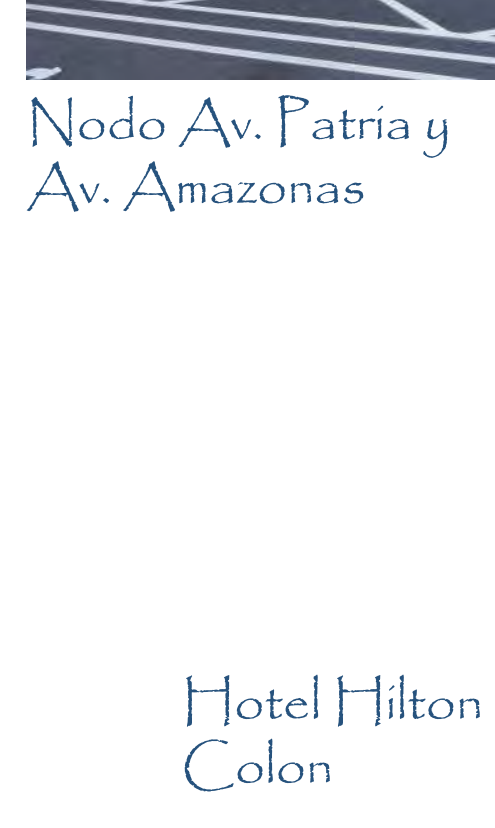
Construcción subutilizada, abandonada y vandalizada



Locales comerciales disponibles



Calle Calama, rehabilitada pero abandonada y en mal estado



Hotel Hilton Colon



Plataforma única y Plaza de los Presidentes



Uso del espacio público por parte del comercio informal y mobiliario urbano disponible



Uso del espacio público por parte del comercio



Fachada ciega y vandalizada



Intervenciones privadas en el espacio público



Negocio local usando el espacio público



Edificaciones patrimoniales en uso comercial



Locales comerciales disponibles



N2 Av. Colon - Av. Orellana

- G1. Av. Patria - Jorge Washington**
- Área en complementación
 - Edificios en altura icónicos
 - Final de la avenida Amazonas y entrada al metro de Quito
 - Nodo de la ciudad
 - Amplia zona de captación de sombra
 - Ausencia de mobiliario urbano
 - Buena iluminación pública
 - Ciclovia
 - Único centro comercial en el sector

- N1 Jorge Washington - Av. I Veintimilla**
- Área en complementación
 - Intenso uso de diferentes tipos de publicidad
 - Mobiliario urbano básico
 - Presencia de oficinas
 - Horario concentrado (9h00 - 18h00)
 - Alta oferta de locales disponibles
 - Abandono de edificaciones
 - Arbolado urbano
 - Comercio diversificado
 - Ciclovia

- G2 Av. I Veintimilla - Mariscal Foch**
- Área en complementación
 - Edificaciones patrimoniales
 - Mobiliario urbano básico
 - Disponibilidad de locales comerciales
 - Horario concentrado (10h00 - 18h00)
 - Presencia de centros educativos
 - Abandono de edificaciones
 - Arbolado urbano
 - Comercio focalizado en "diversión nocturna"
 - Ciclovia

- G3 Mariscal Foch - Av. Colon**
- Área en complementación
 - Edificaciones patrimoniales
 - Mobiliario urbano básico
 - Disponibilidad de locales comerciales
 - Horario concentrado (10h00 - 18h00)
 - Presencia de oficinas, bancos, comercio hoteles
 - Abandono de edificaciones
 - Arbolado urbano
 - Comercio focalizado en "diversión nocturna"
 - Ciclovia

- Área en formación
- Edificaciones patrimoniales esparcidas
- Baja iluminación pública
- Disponibilidad de locales comerciales
- Horario concentrado (10h00 - 18h00)
- Presencia de oficinas y bancos
- Vivienda en altura
- Abandono de edificaciones
- Muros ciegos
- Lotes vacantes para construcción
- Ciclovia
- Entrada y salida de La Mariscal
- Separación de La Mariscal "popular"



ESTADO ACTUAL

ANÁLISIS AL PROYECTO DE ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO PARCIAL LA MARISCAL.

GRUPO 1:

Grijalva Susana, Castro Iván, Gómez Jorge, Recalde Patricio, Arregui Toño



INTRODUCCIÓN

Cuando nació el barrio La Mariscal, ubicado en el centro norte de la ciudad de Quito, se caracterizaba por ser residencial de baja densidad. A partir de los años 60 se suman a lo residencial actividades comerciales y económicas, lo que implicó cambios significativos en el uso del suelo de este sector de la capital. Se convirtió en una zona de fiesta, que recibía a jóvenes de toda la ciudad, y a quienes visitaban la capital. En sus años de apogeo contó con bares (Café libro), restaurantes (La Canoa Manabita de la calle Calama), discotecas (Sesiribó), lugares inclusivos (comunidad LGBTI), población indígena con sus pequeños negocios de artesanías como el mercado artesanal, espacios culturales (Este Café, Librimundi) y colegios (Manuela Cañizares y Santo Domingo de Guzmán). Albergó a una de las principales galerías de la ciudad (La Galería), fue el barrio emblemático para turistas, con gran cantidad de bienes patrimoniales inventariados y calles como la Juan Rodríguez con su hermoso arbolado. En el centro de este polígono se encuentra una zona que durante más de 20 años concentró establecimientos de diversión nocturna. Toda esta vida comercial, turística y cultural se vino abajo por efecto del microtráfico y la pandemia del COVID. El sector quedó desolado, las calles se hicieron peligrosas, los habitantes tradicionales de la zona fueron dejando sus casas. Ahora es un sector peligroso, vacío y sin vida de barrio.

Hay esfuerzos ciudadanos por recuperar el barrio y como una de las respuestas el Municipio de Quito ha elaborado un proyecto de Ordenanza que contiene el Plan La Mariscal, y que está en fase de aprobación por el Concejo Municipal del Distrito Metropolitano de Quito.

Nos propusimos con este trabajo revisar la normativa propuesta como un ejercicio académico y plantear sugerencias a lo estipulado en el Proyecto de Ordenanza.



OBJETIVO DEL PLAN

La Mariscal ha pasado por varios momentos, pero en los últimos años ha experimentado un declive debido a la inseguridad y microtráfico, lo que provocó el cierre de negocios y locales que eran parte de su vida cotidiana.

El barrio, por su historia, por su ubicación, por sus edificaciones y por sus habitantes sigue teniendo potencial turístico, comercial, cultural y especialmente residencial; para ello es necesario que cuente con una oferta cultural, artística, gastronómica, patrimonial y urbana de calidad. (Documento de la asamblea barrial, f.f).

Si bien, la propuesta de intervención especializada por polígonos, que constan en los anexos de la ordenanza, puede responder a las diferentes situaciones urbanas existentes en La Mariscal, existe el riesgo de crear barreras y sectores inconexos para la vida barrial. Los polígonos identificados no presentan líneas de conectividad e interacción urbana entre ellos; se plantea la renovación por ejemplo del polígono 1 apuntando a una posible recuperación de la residencia en la Avenida 10 de agosto, mientras que en el interior de ese polígono existen

más de 25 edificios vacíos; sin propuestas claras para la reactivación comercial. (Documento de la asamblea barrial, f.f).

METODOLOGÍA

Procedemos a la lectura del documento propuesto, con análisis de los capítulos y artículos que conforman este instrumento legal y que constituye un proyecto de borrador para ordenanza para la ciudad de Quito.

Se revisa, se opina, y se proponen sugerencias al articulado normativo aportando con ideas y sugerencias sobre la base del conocimiento e intervención de profesionales afines a: bienes patrimoniales, a la historia, al urbanismo y al estudio de grupos humanos.

PROPUESTA Y ARGUMENTACIÓN

Como ejercicio académico se hacen sugerencias concretas a la ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO PARCIAL LA MARISCAL. Para que sea de fácil manejo, se indica el número del articulado que sugerimos modificar con su respectiva argumentación.

Los argumentos recogen la historia de La Mariscal, su memoria, pero también las circunstancias actuales de la ciudad y cómo ya se señaló antes, desde la experiencia del equipo conformado por arquitectos restauradores, urbanistas, historiadores, que han sido parte activa vivencial del barrio.



DESARROLLO CON: COMENTARIOS, SUGERENCIAS O MODIFICACIONES AL CONTENIDO DEL ARTICULADO DE LA ORDENANZA:

ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO PARCIAL LA MARISCAL

TÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 1. Objeto.

El objeto se restringe a regulaciones de uso, ocupación y gestión de suelo. La ordenanza debería contemplar otros aspectos como incentivos fiscales, económicos y sociales que permitan una verdadera recuperación del sector.

Artículo 2. Objetivos específicos del Plan.

1. No se especifica el tipo de residencia que se pretende generar.
2. No se especifica el tipo de economías (popular y solidaria, circular, etc.) que se busca fomentar.
3. No se especifica que el principal espacio público es la calle y su relación tanto con el espacio privado como con otros espacios públicos.
4. No se establece un sistema de movilidad que priorice al peatón y a la movilidad activa
5. Se debe ampliar el concepto de patrimonio cultural incorporando el patrimonio moderno y estableciendo valoraciones integrales respecto al inventario existente. Esto se debe articular con el INPC.
6. Las intervenciones deben ser incluyentes e inclusivas.

Artículo 3. Ámbito de aplicación.

La determinación del polígono de intervención no parece responder a criterios históricos, tipológicos, morfológicos o urbanos. La inclusión del sector sobre la Av. 10 de Agosto hasta la Versalles no se justifica.

Artículo 4. Vigencia.

El Plan debe articularse con el PUGS, de lo contrario se presentarán contradicciones en cuanto a su aplicación.

Artículo 6. Ejecución.

La ejecución del plan está sujeta a su financiamiento.

TÍTULO II DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Artículo 7. Tratamientos Urbanísticos y Polígonos de Intervención Territorial

Se debería justificar el tratamiento urbanístico de cada polígono y sus respectivas implicaciones también en términos sociales, económicos y financieros.

Sería bueno especificar mejor los términos que aparecen en la Tabla 1, para la mejor comprensión de los sectores de La Mariscal que abarcan y los propósitos que se tienen en esos sectores. Los términos son: Renovación, Potenciación, Protección Urbanística, Sostenimiento.

Artículo 8. Estándares urbanísticos.

No se determina el verdadero alcance de estos estándares.

TÍTULO III DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO CAPÍTULO I DE LOS USOS DE SUELO

Artículo 9. Usos generales.

Los usos generales no se compadecen con la realidad existente.

Artículo 10. Usos específicos principales.

De acuerdo con el anexo 4 el uso múltiple – entretenimiento colinda directamente con el uso residencial de baja densidad, lo que es fuente de mucha conflictividad.

SECCIÓN I DEL USO DE SUELO MÚLTIPLE

Artículo 11. Uso de suelo Múltiple

En el literal a) se establece el tipo de suelo Múltiple Mariscal que permite la coexistencia de vivienda con otros usos que también son conflictivos. Este tipo de uso de suelo debería combinar vivienda con comercio de pequeña y mediana escala e industrias de bajo impacto muy específicas -no contaminantes-.

En el literal b) se establece una zona monofuncional, el suelo Múltiple Entretenimiento es un uso de suelo que ha demostrado ser la causa del abandono del sector.

Se hace necesario aclarar a qué se refieren con industrias de bajo impacto, comercios de todas las escalas, pues se plantea de manera muy abierta, dando lugar a varias interpretaciones y ambigüedades, que luego pueden dar lugar a que se establezcan indiscriminadamente, establecimientos de todo tipo y escala, pudiendo afectar de nuevo al entorno urbano de La Mariscal.

Artículo 12. Actividades comerciales y de servicio permitidas en uso de suelo Múltiple Mariscal y Múltiple Entretenimiento.

Ver observación artículo 11

Artículo 13. Actividades comerciales y de servicios permitidas con condiciones de implantación en uso de suelo Múltiple Mariscal.

El el literal c) se establece que:

Se permite la autorización de una Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) por lote. Esto no discrimina ni el tamaño del lote ni su ubicación. Debe ser más específico.

SECCIÓN II DEL USO DE SUELO RESIDENCIAL

Artículo 17. Actividades comerciales y de servicio permitidas en usos de suelo Residencial Urbano de Media y Alta Densidad Mariscal.

Ver observación artículo 11

Artículo 18. Actividades económicas permitidas con condiciones de implantación en los usos de suelo Residencial Urbano de Media Densidad Mariscal y Residencial Urbano de Alta Densidad Mariscal.

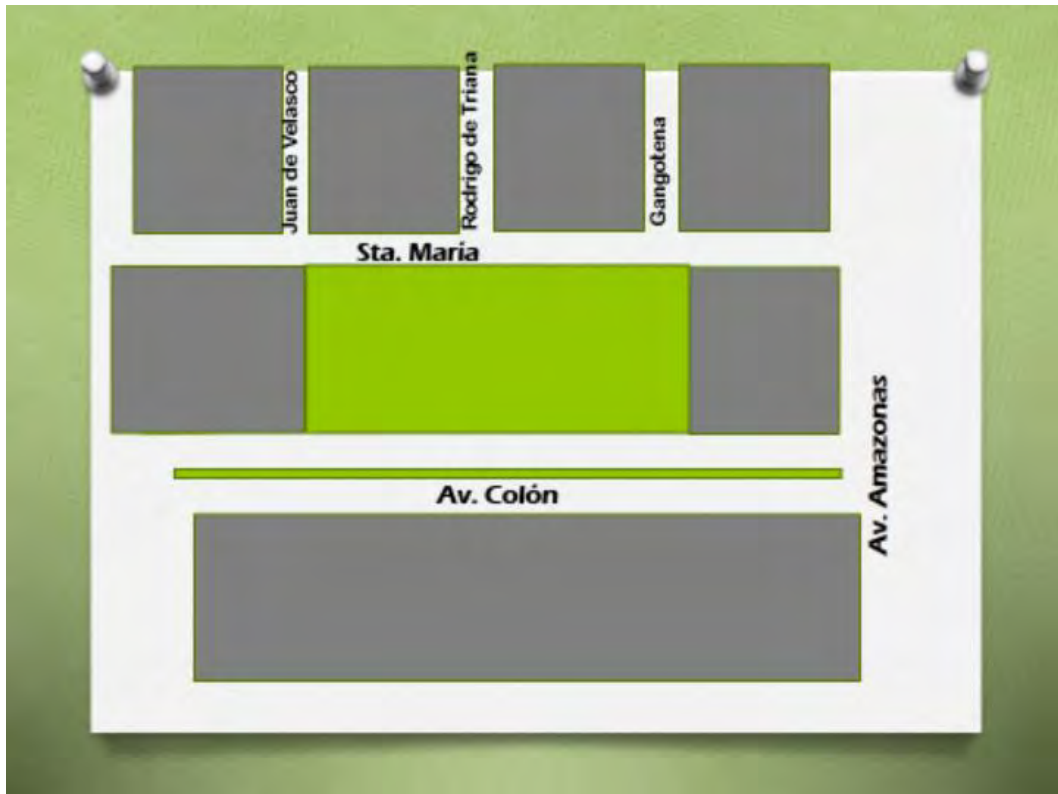
Ver observación artículo 11

PARÁGRAFO III DEL USO DE SUELO EQUIPAMIENTO

Artículo 19. Uso de suelo Equipamiento.

No hay un análisis de los equipamientos requeridos y de los ya existentes y su relación con el plan, especialmente en lo que se refiere a la articulación con la vivienda.

EJEMPLO DE PROPUESTA DE INCORPORACIÓN DE UN PARQUE EN LA AVENIDA COLÓN Y AVENIDA AMAZONAS QUE ENCAJA EN LA PROPUESTA DE ORDENANZA



Siendo uno de los objetivos prioritarios del Proyecto de Ordenanza para optimizar el uso del suelo en el barrio Mariscal Sucre de la ciudad de Quito, consideramos muy pertinente el aprovechar como un centro recreacional y espacio de encuentro ciudadano el terreno que actualmente ocupa como parqueadero público la Policía Nacional en la A. Colón y Amazonas. Esta propuesta es viable ya que el terreno es del estado y el barrio cuenta con pocos y reducidos parques y plazas.

Dentro de la Ordenanza encaja en el PARÁGRAFO III DEL USO DE SUELO EQUIPAMIENTO

Artículo 19. Uso de suelo Equipamiento.

El uso Equipamiento incluye lo siguiente: a) Equipamientos de servicios sociales:

5. Recreación y deporte (ED): corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio

Artículo 20. Actividades complementarias en uso de suelo Equipamientos.

Ver observación artículo 19

SECCIÓN IV DE LAS COMPATIBILIDADES DE LOS USOS DE SUELO

Artículo 21. Compatibilidad de los usos de suelo.

Ver observación artículo 11

Artículo 22. Áreas de actividades económicas prohibidas.

Ver observación artículo 11

Artículo 23. Aplicación de las condiciones de implantación de actividades económicas.

Ver observación artículo 11

CAPÍTULO II DE LA EDIFICABILIDAD

Artículo 26. Códigos de edificabilidades.

Se deber respetar irrestrictamente la altura máxima de edificación (24 pisos) y la zonificación establecida. Esta posibilidad debe considerarse solo en edificaciones ubicadas en calles colectoras, para áreas estrictamente patrimoniales debe sujetarse a alturas acordadas a....

Artículo 27. Condiciones generales de ocupación de los retiros.

Condiciones generales de ocupación de los retiros. - Dentro del área del Plan La Mariscal se aplicarán las condiciones generales de ocupación de retiros definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y la normativa técnica aplicable. La Administración Zonal correspondiente podrá autorizar la utilización provisional del retiro frontal siempre y cuando cumpla las siguientes condiciones:

1. Se podrá colocar mobiliario indispensable para el funcionamiento de las actividades en los lotes; o, elementos provisionales y desmontable de acuerdo a la regla técnica correspondiente.
2. Los permisos de los elementos provisionales tendrán la temporalidad establecida por la autorización administrativa correspondiente y podrán revocarse en cualquier momento si se modifican las condiciones de ocupación. En ningún caso estos permisos pueden conferir derechos para uso permanente.

Comentario: Los dos numerales señalados son insuficientes para controlar la ocupación de los retiros por cuanto dejan a la libre interpretación de todos los actores esta posibilidad. La experiencia ha demostrado que las ocupaciones de los retiros nunca han sido respetadas, sobre todo en su carácter de provisionalidad y se han convertido en la posibilidad de alteración y sobre explotación de los espacios, produciendo a la final cambios morfológicos permanentes.

La proliferación de estas "soluciones", supone siempre la participación de la gestión municipal, situación que evidencia la debilidad del manejo de este aspecto que en tiene como consecuencia la degradación del paisaje y la

morfología del lugar. Cabe la actuación de la comunidad observando, controlando y supervigilando estos procesos?

Las sanciones deberán ser ejemplares para así evitar la permisividad de esta situación.

Se debe recuperar los retiros frontales como espacio público donde sea posible. No se debe permitir elementos provisionales o desmontables pues está demostrado que se convierten en intervenciones permanente.

Por consiguiente se recomienda cambiar por el siguiente texto:

Se permite la ubicación y utilización de lonas ancladas a estructuras edificadas existentes sin apoyos verticales, y toldos tipo parasoles o sombrillas en retiros y espacio público, pueden realizarse en jardines internos, calles, plazas, parques, alamedas, bardas de inmuebles o enseres y estructuras temporales, siempre **con los permisos correspondientes**. Elegir ubicaciones que sean vistas por el público objetivo y considerar

la densidad del tráfico peatonal para optimizar la visibilidad y el impacto del mensaje. Se debe normar este tipo de elementos en tamaños, formas, colores, por parte de los moradores y dueños de los espacios que así lo requieran.

Artículo 28. Condiciones específicas de ocupación de los retiros en la Avenida Amazonas

Se debe generar normativa específica de intervención, es demasiado general.

Artículo 29. Normativa complementaria para la edificabilidad.

Adicional a lo dispuesto en la presente ordenanza y al cumplimiento de las reglas técnicas vigentes, manuales técnicos de arbolado urbano, en el ámbito de aplicación del Plan La Mariscal se deberá cumplir con la siguiente normativa complementaria para la edificabilidad:

- a) Intervenciones en fachadas vivas.
- b) Liberación de retiros en predios patrimoniales.
- c) Aplicación de la edificabilidad en predios que forman parte del inventario patrimonial.

Artículo 30. Intervenciones en fachadas vivas.

Las edificaciones nuevas y existentes que se encuentran dentro del área definida en el Anexo Nro. 10 Área de aplicación para intervenciones en fachadas vivas en el Plan La Mariscal deberán cumplir con la normativa técnica para la intervención en fachadas vivas. En lotes con bienes inventariados se aplicará la normativa correspondiente a bienes inmuebles patrimoniales.

Comentario: El ámbito de aplicación del artículo 30 podría ser revisado, por cuanto la zona definida en el Anexo 10 tiene características morfogenéticas similares a otras manzanas adyacentes que no han sido tomadas en cuenta, es el caso de las comprendidas entre las calles Cordero y Pinto en el noroccidente, así como las comprendidas por la Cordero, Tamayo Y Lizardo García hacia el oriente.

b) Plaza Quinde: Proyecto para recuperar el espacio público del entorno de la Plaza Quinde y su zona de influencia.
Se debería revisar la pertinencia de la propuesta.

Artículo 42. Intervenciones en espacio público.

Es fundamental asegurar la calidad de las intervenciones y establecer mecanismos de aprobación, seguimiento y evaluación que permitan la participación ciudadana.

Artículo 43. De la Innovación en La Mariscal.

Artículo 44. Estrategias de financiamiento.

Es demasiado general. Se debe establecer un presupuesto real, estudios de prefactibilidad y factibilidad y formas de financiamiento asegurado.

Artículo 45. Evaluación y seguimiento.

Debe ser también un proceso participativo al que debe incorporarse la academia y la sociedad civil.

DISPOSICIONES GENERALES

Sin comentarios

DISPOSICIONES REFORMATARIAS

Sin comentarios

OBSERVACIONES GENERALES:

- No se cuenta con un diagnóstico integral de la realidad del sector. No se tiene datos demográficos, socioeconómicos, ni caracterización de la población residente o de los usuarios, estudios indispensables para determinar el verdadero potencial del sector. Aunque el déficit habitacional es una realidad, no se conoce nada sobre la eventual demanda de vivienda real o potencial. Tampoco se tiene datos sobre las actividades productivas y de comercio.
- Es fundamental que el plan no discrimine a la población por renta o por ingresos, pero no existe en la ordenanza ninguna referencia a la forma de propiedad o tenencia existentes ni proyectadas.
- No se debe confundir la densidad edificatoria -neta o bruta- con la densidad habitacional. La primera hacer referencia a la proporción entre la superficie construida y la superficie total de un terreno y la segunda a la cantidad de habitantes por km² de superficie. Aumentar la densidad edificatoria no implica densificar la ciudad, es decir aumentar la densidad poblacional de un sector.
- El plan debe ser más específico en cuanto a las formas de intervención tanto en bienes inventariados como en el patrimonio edificado articulando acciones con el IMP y el INPC.
- El patrimonio edificado pierde su valor cuando se cambia constantemente la edificabilidad. Se debe recuperar el valor de uso de lo edificado, la arquitectura es un valor agregado que no se toma en cuenta.

- No se establece una verdadera articulación con los sistemas de movilidad existentes ni se propone nada al respecto. Se debería pensar en peatonalizar algunas vías, generando espacios de acceso vehicular para exclusivos residentes, reincorporar el proyecto de bicicleta pública, entre otros.
- Las zonas de entretenimiento han fracasado por diversas razones, entre las cuales podemos citar:
 1. El impacto de la pandemia ha alterado la forma en que las personas consumen entretenimiento, con un aumento un declive de la presencialidad debido al aumento de la oferta virtual.
 2. El auge de las plataformas digitales ha reducido la demanda de actividades presenciales.
 3. La inseguridad desincentiva el consumo de actividades presenciales en lugares que no ofrecen condiciones mínimas de protección.
 4. La posibilidad de contar con un sistema de transporte público integral que permita acceder a la zona en horarios no convencionales también contribuye al deterioro de demanda.
 5. Los cambios idiosincráticos también son importantes: la oferta debe adaptarse a nuevos escenarios.

Si bien no se habla de recuperar La Mariscal y llevarla a la fisonomía que tenía 50 o más años atrás, siempre es importante tener en cuenta la memoria fotográfica de archivo existente, para el logro de una recuperación que, en aquellas edificaciones patrimoniales, muestren como era el diseño y concepción de los espacios acordes a una modernidad con modelos europeos y norteamericanos de finales del siglo XIX y principios del siglo XX, que además, es muestra de cómo los usos y costumbres cambiaron en muchos de los habitantes quiteños en la primera mitad del siglo XX, con elementos que se mantuvieron en la segunda mitad de ese siglo.





Cambios en la segunda mitad del siglo XX.



NOTA FINAL.

Este trabajo fue realizado en talleres presenciales con todos los integrantes de este grupo en las que se hizo reflexiones y consideraciones de los cambios a la normativa como un ejercicio académico

Bibliografía.

- 1.- PRESENTACIÓN PROYECTO DE ORDENANZA PLAN LA MARISCAL PRIMER DEBATE
- 2.- PROYECTO DE ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO PARCIAL LA MARISCAL.
- 3.- ANEXOS DEL PLAN LA MARISCAL.
- 4.- POSICIÓN ABLMLLC SOBRE EL PROYECTO DE ORDENANZA PLAN PARCIAL LA MARISCAL

ANEXO B).- PRESENTACIONES DE LAS CONFERENCIAS MAGISTRALES

PATRIMONIO HABITADO:

REPENSAR NORMAS, IMAGINAR USOS

CONVERSACIONES SOBRE LA MARISCAL III

Auditorio Facultad de Ciencias Exactas
Pontificia Universidad Católica del Ecuador
24 de noviembre de 2025

Intervención de Tatiana Villegas, directora de la UNESCO en el Ecuador

LA RECOMENDACIÓN DE LA UNESCO SOBRE EL PAISAJE URBANO HISTÓRICO EN AMÉRICA LATINA Y SU POSIBLE APLICACIÓN EN QUITO

- A las autoridades de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador
- Alfredo Leon, Presidente del Bureau la Mariscal
- David Montesinos, Director Técnico de la Iniciativa Urbana Mariscal Sur
- Daniel Castalleda, Jefe de Planeamiento del suelo
- Sra. Alejandra Villasis, Directora del Instituto Metropolitano de Capacitación
- Sra. Amanda Brown, Directora del INPC
- Arquitecta Patricia Rodríguez, directora del Plan Maestro de la Habana Arquitecta Dora Arizaga Guzman, Primera Directora del FONSAL
- Sra. Olga Woolfsoon. Ex-directora del FONSAL, experta en patrimonio cultural

- Ana Rodríguez. Miembro investigadora de Urban Front
- Patricia Rodríguez. Directora del Plan Maestro de La Habana Vieja
- Jorge Carvajal. Gestor de programas públicos de rehabilitación de vivienda en centros históricos
- Neilin Alvarez. Copropietaria de PIMKAY, casa museo de artesanías
- Wilson Salas. Director del Museo de Arte Naif Latinoamericano
- Tamara López. Directora de Proyectos Especiales del Instituto Metropolitano de Patrimonio (MDMQ)

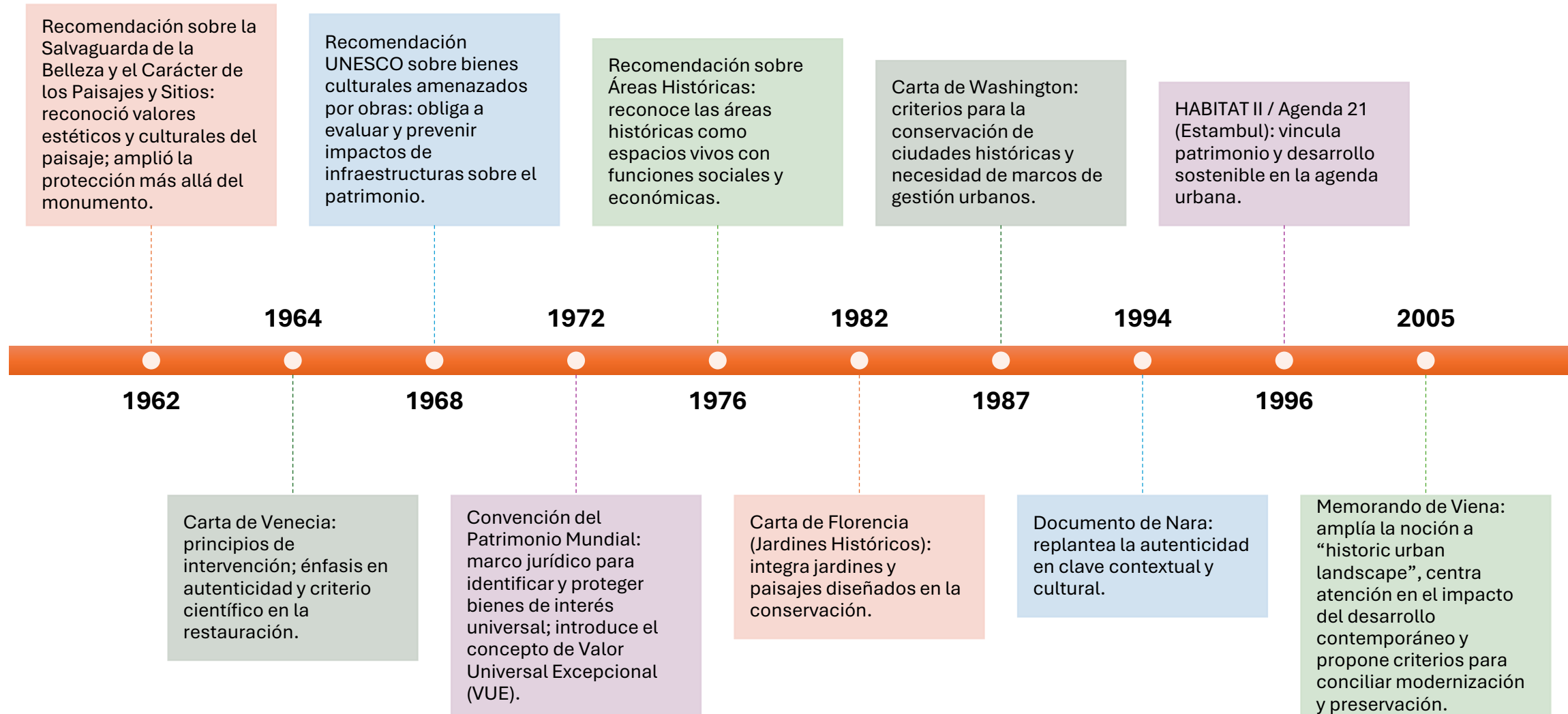
Queridos alumnos, invitados y amigos

Aproximación conceptual al Paisaje Urbano Histórico (PUH)

- El patrimonio urbano es un recurso clave para mejorar la habitabilidad, fomentar desarrollo económico y fortalecer la cohesión social.
- Conservación y uso sostenible requieren compromiso activo de agentes públicos, privados y sociedad civil.



Hitos hacia la Recomendación de 2011



Patrimonio cultural urbano



Estratos de la ciudad

El paisaje urbano histórico es el resultado de la estratificación e imbricación de valores culturales y naturales a lo largo del tiempo. Más allá de la idea de "centro histórico", el concepto incluye también el contexto urbano en sentido amplio y su marco geográfico.

Fuente UNESCO. "Nueva vida para las ciudades históricas: el planteamiento de los paisajes urbanos históricos". Publicado por UNESCO, Francia, 2013.



El mundo es tuyo en los siglos de la historia. Fotografía: Unesco

El siglo pasado se caracterizó por ritmos de crecimiento poblacional sin precedentes. En 1900 solo el 15 % de la población mundial vivía en ciudades hoy por hoy es más del 50 % basado en las tendencias actuales, la urbanización no hará más que aumentar en envergadura y velocidad. Se prevee que para el 2050 la población urbana será por de lo menos de un 70 % de la población global. Asimismo, se predice que el mundo tendrá 41 mega ciudades en el 2030 cada una con un mínimo de 10 millones de habitantes. Actualmente ya hemos llegado al punto de existencia de más de 33 mega urbes con más de 10 Millones de personas. Las crisis ambientales y económicas que generan movilidad humana como también la urbanización masiva, a menudo puede exacerbar o proliferar los retos para las ciudades que abarcan desde vivienda ilegales y acceso no equitativo a espacios públicos, servicios, Infraestructuras, empleos y saneamiento, desigualdades sociales, discriminación y violencia, así como cuestiones medioambientales.

Diapo 1 La Recomendación de la UNESCO de 2011 sobre el Paisaje Urbano Histórico (PUH) propone una nueva perspectiva de las ciudades: el desarrollo urbano y la conservación del patrimonio como elementos complementarios hacia futuros urbanos sostenibles en lugar de intereses opuestos.

Diapo 2 -Hoy en día, más de la mitad de la humanidad vive en áreas urbanas y se prevé que el número aumente hasta alcanzar casi el 70 % en 2050.

La combinación de historia, cultura, naturaleza y patrimonio hace de las ciudades una parte única y fundamental de la diversidad del mundo. Este "paisaje urbano" de múltiples capas es también un motor social y económico clave para crear una ciudad centrada en las personas, habitable y viable.

Diapo 3

A medida que las ciudades prosperan, se enfrentan a demandas crecientes. La urbanización, el crecimiento de la población y la mundialización han impulsado un rápido desarrollo, a menudo en contradicción con la conservación del patrimonio urbano. Los efectos del cambio climático y los desastres naturales también se sienten de manera tangible en las ciudades, amenazando su forma de vida.

Diapo 4

Aproximación al patrimonio urbano

El patrimonio urbano constituye un recurso clave para mejorar la habitabilidad de las zonas urbanas. Fomenta el desarrollo económico y la cohesión social en un entorno global cambiante. Este concepto reposa en la premisa de que todos los actores del entorno

urbano deben participar en iniciativas de conservación, sensibilización e implementación de fórmulas innovadoras. Con el compromiso activo de agentes públicos, privados y cívicos es posible preservar y disfrutar la ciudad a la vez histórica y contemporánea.

Diapo 5

En las ciudades el paisaje urbano histórico y el paisaje de entornos representan escenarios cotidianos de convivencia que pueden, tanto beneficiar a los sitios con desarrollo de recursos sostenibles económicos, culturales, turísticos y sociales, como pueden también ser la puerta de entrada a ambientes urbanos y naturales gravemente degradados y contaminados. Estos lesionan no sólo toda convivencia humana, sino también la correcta conservación de los bienes patrimoniales.

Diapo 6

Como surgió la Recomendación Recomendación relativa a la Salvaguarda de la Belleza y el Carácter de los Paisajes y Sitios (1962)

- Aporte: introdujo la idea de que los paisajes poseen valores estéticos y culturales que deben preservarse frente a transformaciones indeseadas; amplió el objeto de protección más allá del monumento aislado.

-Carta Internacional para la Conservación y Restauración de Monumentos y Sitios — Carta de Venecia (1964)

- Aporte: consolidó principios de intervención sobre bienes patrimoniales, enfatizando autenticidad y criterio científico en restauración; sentó bases técnicas para futuras recomendaciones.

- Recomendación UNESCO sobre la preservación de bienes culturales amenazados por obras públicas o privadas (1968)

- Aporte: introdujo la obligación de evaluar y prevenir impactos de proyectos de infraestructura o construcción sobre bienes culturales.

- Recomendación sobre la Salvaguarda y el Papel Contemporáneo de las Áreas Históricas (1976)

- Aporte: reconoció las áreas históricas como espacios vivos con funciones sociales y económicas; impulsó un enfoque más funcional y urbano en las políticas de conservación.

- Carta Internacional para Jardines Históricos — Carta de Florencia (1982)

- Aporte: amplió el campo a paisajes diseñados y jardines, integrando naturaleza y cultura en la conservación.

- Carta para la Conservación de Ciudades y Áreas Urbanas Históricas — Carta de Washington (1987)

- Aporte: propuso criterios específicos para la conservación urbana y la necesidad de marcos de gestión integrados a escala urbana.

- **Documento de Nara sobre la Autenticidad (1994)**

- Aporte: reconfiguró la noción de autenticidad como dependiente del contexto cultural, permitiendo enfoques plurales en valoración patrimonial.

- HABITAT II y Agenda 21 (1996) — ratificación en Estambul

- Aporte: articuló patrimonio y desarrollo sostenible, poniendo la agenda urbana dentro de los marcos internacionales de sostenibilidad.

Diapo 8 -El Memorando de Viena de 2005

merece una mención individual, al haber sido el antecedente directo de la Recomendación 2011.

Más de 600 expertos y profesionales de 55 países participaron en la conferencia de Viena de 2005 donde se discutieron 70 estudios de caso sobre intervenciones arquitectónicas contemporáneas y de gran altura en ciudades históricas y paisajes urbanos de valor patrimonial. El consenso general fue que resultaba urgente establecer criterios y directrices claras para la gestión de la conservación del paisaje urbano histórico, ya que las cartas y recomendaciones existentes se consideran insuficientes frente a los desafíos actuales.

Entonces, el Memorando de Viena se centró en el impacto del desarrollo contemporáneo sobre el paisaje urbano en su conjunto con valor patrimonial, por lo que la noción de paisaje urbano histórico va más allá de términos tradicionales como “centros históricos”, “conjuntos” o “entornos”, para incluir el contexto territorial y paisajístico más amplio.

Diapo 9

La Recomendación sobre el paisaje urbano histórico fue aprobada el 10 de noviembre de 2011 por la Conferencia General de la UNESCO. El planteamiento del paisaje urbano histórico fue comprendido más allá de la conservación del entorno físico, para abarcar el entorno humano en todos sus aspectos materiales e inmateriales. Aspira a incrementar la sostenibilidad de las intervenciones de planificación y diseño urbano, contemplando el

medio urbanizado existente, el patrimonio inmaterial, la diversidad cultural y factores socioeconómicos y medioambientales, junto con los valores de las comunidades locales.

Diapo 10 - El futuro de nuestros paisajes urbanos históricos exige, entonces, entendimiento mutuo entre responsables políticos, planificadores urbanos, promotores, arquitectos, conservacionistas, propietarios, inversores y ciudadanos, trabajando juntos para preservar el patrimonio urbano considerando la modernización de la sociedad de forma cultural e históricamente sensible, fortaleciendo identidad y cohesión social. Es importante una verdadera cooperación entre los distintos niveles de gobierno, centro, municipal.

Diapo 11 - Considerando la conexión emocional entre las personas y su entorno, su sentido de *lugar*, es fundamental garantizar una calidad ambiental urbana que contribuya al éxito económico de una ciudad y a su vitalidad social y cultural.

Diapo 12

El contexto urbano ha adquirido cada vez mayor protagonismo en la labor de la Unesco en el campo de la cultura, en especial, a través de sus convenciones culturales sobre el patrimonio inmaterial y material, la diversidad de las expresiones culturales e industriales, industrias creativas y el tráfico ilícito de patrimonio cultural. La Recomendación está ligada a la Convención de la UNESCO de 1972 sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural. En su núcleo está el concepto de Valor Universal Excepcional (VUE), que define por qué un sitio trasciende intereses nacionales y merece una salvaguarda reforzada. Esta noción obliga a situar la conservación en el centro de las políticas públicas y configura la obligación de adoptar medidas que aseguren la integridad y autenticidad del sitio. Es en este contexto la Recomendación de 2011 tiene relevancia para la gestión, acceso y protección de los Sitios de Patrimonio Mundial.

Diapo 13 HERRAMIENTAS PARA LA APLICACIÓN DEL PUH

Las herramientas de participación cívica son fundamentales. Es decir, contar con procesos deliberativos, empoderamiento, mediación intercultural, inclusión de saberes locales; identificación colectiva de valores y visión compartida. A esto se le suman los sistemas regulatorios eficientes, en calidad de medidas legislativas y reglamentarias adaptadas a condiciones locales; reconocimiento de sistemas tradicionales y consuetudinarios.

El tercer elemento es el conocimiento y la planificación. Esto implica contar con inventarios, mapeo, documentación, evaluaciones de impacto patrimonial, social y ambiental. Asimismo, es fundamental que las actividades de intervención incluyan análisis integrales antes de ejecutar cualquier acción en el paisaje urbano histórico.

Las herramientas financieras, por su parte, deben orientarse a desarrollar capacidades y establecer actividades generadoras de ingresos arraigadas en la tradición. En consecuencia, este punto propone manejar con eficacia los recursos públicos e internacionales; fomentar el microcrédito e implementar modelos de colaboración público-privada.

La evidencia nos dice que la cultura puede ayudar a mitigar tanto los aspectos sociales como económicos de la pobreza por ejemplo la conservación del patrimonio en zonas históricas que incluyan marcos de vivienda a favor de los pobres, partenariados público privados innovadores y apoyo basado en micro-créditos para activar actividades económicas o mantenimiento comunitario del patrimonio vernáculo aporta numerosas ventajas a las ciudades, pues mejora los niveles de vida, genera ingresos y crea empleo, a la vez que se les facilita acceso a una gama de servicios sociales como la educación, la sanidad y el asesoramiento jurídico.

Diapo 14 La Unesco ha establecido una metodología de 6 pasos para la implementación de la Recomendación del Paisaje Urbano Histórico:

- Desarrollar un mapa de recursos natural, cultural y humano,
- Decidir entre todos qué proteger, cómo y por qué
- Evaluar la vulnerabilidad ante las presiones socioeconómicas y al cambio climático
- Integrar los valores del patrimonio urbano y sus condiciones de vulnerabilidad en un marco de desarrollo urbano
- Priorizar las acciones para la conservación y el desarrollo y
- Establecer asociaciones locales y los marcos de gestión

Diapo 15 - AMENAZAS A LA AUTENTICIDAD DEL PATRIMONIO CULTURAL Y LA INTEGRIDAD DEL PATRIMONIO NATURAL:

La recomendación reconoce que entre las amenazas al paisaje urbano histórico se encuentran:

- Políticas erróneas de sostenibilidad urbana;
- Falta de estrategias metodológicas y de planes integrales de gestión y conservación;
- Ausencia de participación de las comunidades en la protección y rescate.

Desde hace varios años, se viene discutiendo en el ámbito del patrimonio mundial sobre el paisaje urbano histórico como un compromiso común para conciliar, mejorar y crear conciencia sobre las buenas prácticas en la conservación, mediante la aplicación de nuevos y mejores métodos de inserción del paisaje urbano y de entornos en las políticas de

ordenamiento territorial, de desarrollo urbano, de sensibilización social, cultural, económica y turística de los sitios del patrimonio mundial.

Diapo 16 -Para entender y gestionar cualquier ambiente urbano histórico es clave tomar conciencia de que la ciudad no es un conjunto estático de monumentos o edificios, sino que está sometida a las fuerzas dinámicas de índole económica, social y cultural que la moldearon y siguen remodelándola.

Diapo 17 -

PROBLEMAS Y DESAFÍOS

Como hemos visto, el paisaje urbano histórico y su gestión tiene un enfoque multidimensional, por lo tanto, los retos en su implementación también surgen de distintas aristas. Algunas son:

- La falta y escasez de recursos económicos para la conservación, puesta en valor y planificación.
- Carencia de recursos técnicos para implementar programas de gestión.
- Necesidad de innovar y actualizar marcos jurídico-normativos a nuevos enfoques de gestión local, regional y nacional.
- Legislaciones y reglamentos incompletos u obsoletos; o la ausencia de protocolos e instrumentos adecuados.
- Falta de voluntad política y continuidad de políticas públicas.
- Brecha entre desarrollo urbano y protección del patrimonio cultural.
- Falta de información (inventarios, registros, bases de datos) y planificación estratégica (corto, medio y largo plazo).
- Insuficiente planificación participativa multiactor.
- Dificultades para incorporar interdisciplinariedad, intersectorialidad, interjurisdiccionalidad, multidimensionalidad y multiescalaridad.
- Exclusión y segregación social, disociación urbano-rural/urbano-naturaleza
- Riesgos ambientales: cambio climático, catástrofes y vulnerabilidad de sistemas urbanos

Diapo 18 - Para abordar tales desafíos, existen recursos paralelos como el Manual de políticas para gestión sostenible del paisaje urbano histórico, propuesto por el BID. Este se centra en ejes como la formación de actores implicados en la gestión patrimonial, en el empoderamiento ciudadano, en el desarrollo territorial, la protección del patrimonio y el trabajo en red.

Diapo 19 - En octubre de 2016, las Naciones Unidas, junto con jefes de Estado, ministros, alcaldes de todo el mundo y la comunidad del desarrollo internacional se reunieron en la tercera conferencia de las Naciones Unidas sobre vivienda y desarrollo urbano sostenible

Hábitat III que se celebró aquí en Quito para adoptar la nueva agenda urbana para los próximos 20 años.

Los responsables de la toma de decisiones procuraron crear un mapa de ruta, orientando acciones para implementación a nivel local, nacional, regional e internacional reflejando el compromiso del sistema de NU de lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

Diapo 20 En el 2017 UNESCO el marco de Habitat III lanzó el primer informe mundial sobre cultura y desarrollo urbano sostenible que analiza el papel de la cultura y las tendencias, los retos y las oportunidades principales de desarrollo urbano, basado en un estudio mundial, haciendo uso de investigaciones y datos proporcionados por instituciones todo el mundo y complementando el todo con aportaciones de expertos internacionales y la larga experiencia de la Unesco. El informe mundial ofrece sin duda recomendaciones para apoyar el diseño de políticas y estrategias operativas durante las últimas décadas.

El raciocinio del informe mundial culmina un proceso de reflexión, compromiso y trabajo operativo de la organización que ha rendido fruto a través de la iniciativa de la UNESCO para la cultura y el desarrollo urbano sostenible, puesta en marcha tras la adopción en septiembre 2015 de la Agenda 2030 para el desarrollo sostenible (foto de los ODS). Esta agenda decisiva asegura por primera vez el reconocimiento del valor añadido inherente de la cultura dentro del Marco de los objetivos particularmente en el objetivo 11 de lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles y dedica la meta 11.4 a redoblar los esfuerzos para proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural del mundo. Al mismo tiempo, el informe mundial, ha cobrado vida en un planeta que se enfrenta a varios retos exponenciales. Estas transformaciones han dado lugar a un cambio de paradigma que exige nuevas perspectivas para responder de modo eficaz a estos desafíos y también aprender a aprovechar las oportunidades que nos brinda.

CIUDADES EN LA ENCRUCIJADA: UN DESAFIO SINGULAR

Diapo 23 El siglo pasado se caracterizó por ritmos de crecimiento poblacional sin precedentes. La urbanización no hará más que aumentar en envergadura y velocidad. Asimismo se predice que el mundo tendrá 41 megaciudades en el 2030 cada una con un mínimo de 10 millones de habitantes. La urbanización masiva y rápida a menudo puede exacerbar o proliferar los retos para las ciudades que abarcan desde vivienda ilegales y acceso no equitativo a espacios públicos, servicios. Infraestructuras, empleos y saneamiento, desigualdades sociales, discriminación y violencia, así como cuestiones medioambientales.

Los flujos migratorios dentro y entre países, presentan una diversidad de desafíos para el desarrollo urbanístico y al mismo tiempo, ofrecen oportunidades sustanciales para aprovechar la capacidad de los inmigrantes de contribuir a la vida urbana, económica, social y cultural.

La salvaguardia y promoción de la diversidad cultural incluye el patrimonio cultural y las expresiones creativas y culturales de las ciudades de acogida y de los propios emigrantes, se está convirtiendo, por tanto, en una herramienta fundamental para la inclusión social en las ciudades.

A nivel mundial, el crecimiento generalizado de las ciudades ha resultado en el deterioro del entorno urbano y un aumento de la pobreza y la cantidad de personas que viven en barriadas con acceso limitado a servicios públicos e infraestructuras.

A medida que se han intensificado las desigualdades y tensiones sociales urbanas y se han ampliado las distancias entre ricos y pobres, los conflictos interestatales que tienen como objetivo las ciudades como sus campos de batalla, también han aumentado significativamente. Los centros históricos que a menudo son el corazón de las ciudades se pueden transformar en primera línea de las guerras donde el patrimonio urbano puede ser objeto de destrucción deliberada para obliterar la identidad de personas o grupos. Como resultado de ataques intencionados, los daños a la cultura y la pérdida de la misma pueden privar a la ciudad de su fuente de fortaleza y unidad, aumentando su vulnerabilidad y fomentando la violencia.

La urbanización rápida también ha estado acompañada por la globalización que amenaza la diversidad cultural y la salvaguardia de los conocimientos y las prácticas tradicionales, creando el riesgo de que se pierdan las identidades locales. Los cambios en el tejido físico de los entornos urbanos a menudo pueden afectar a las costumbres del patrimonio cultural inmaterial, por lo tanto es de importancia vital, salvaguardar los espacios y lugares culturales para la preservación del patrimonio cultural inmaterial en los contextos urbanos.

Diapo 24 - Los retos para la autenticidad del patrimonio y las costumbres culturales pueden exacerbarse por el impacto del turismo descontrolado, particularmente en centros históricos, en lo que puede ocurrir la exclusión de las poblaciones vulnerables.

Como ejemplo, el sitio de patrimonio mundial de San Salvador de Bahía en Brasil se está esforzando por recuperar su centro histórico del uso exclusivamente turístico, resultante de estrategias de rehabilitación desde la década de los 90, que tuvieron un enfoque importante en el turismo en detrimento de los residentes y comunidades del centro histórico quienes se vieron obligados a desplazarse a las periferias de la ciudad privando así al centro histórico de su cultura viva y deprimiendo la industria local. También hace falta un equilibrio

delicado con respecto a los procesos de gentrificación de los centros históricos que presenta el riesgo de expulsar a los habitantes locales para adoptar el uso de los espacios urbanos exclusivamente a las ventajas económicas.

En algunos centros históricos, su rehabilitación ha resultado en la reubicación de los habitantes, el comercio local y los vendedores ambulantes a otras zonas de la ciudad, porque ya no pueden asumir el coste creciente de los alquileres en el centro histórico.

CULTURA EN EL CORAZON DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

Diapo 27 -Es necesaria una respuesta pragmática para vencer los desafíos sin precedentes de nuestra época. Una respuesta de esta índole tendría que contar con la colaboración de todos los niveles de gobierno y aprovechar las capacidades de las autoridades locales, dado que su papel ha sido cada vez más vital a la hora de afrontar los retos que supone la pobreza, las desigualdades, inquietudes medioambientales, crecimiento urbano, pérdida de autenticidad de los barrios históricos y homogenización.

Diapo 28 - Tal como hemos visto en la rehabilitación del mausoleo de Humayun en las inmediaciones de Dien en India, liderada por el fideicomiso cultural del Aga Khan, (AKTC) o en Segou (Mali) donde la empresa cultural se ha visto apoyada por políticas de desarrollo municipal Integrales para ventajas sociales más amplias, la cultura es un hilo transversal que atraviesa las dimensiones económicas, sociales y ambientales del tejido urbano. Históricamente, ha sido una fuerza impulsora del desarrollo urbano como fuente de identidad, expresión, memoria, creatividad e interacción, la cultura, si se integra en las estrategias urbanas, sitúa a las personas en el corazón del desarrollo urbano y guía a las partes interesadas hacia un camino de sostenibilidad.

Diapo 29 En Mumbia, India, la designación del recinto artístico de Kala Ghoda y la restauración de sus edificios históricos ha servido para darle al barrio una identidad única en una ciudad de mas de **18 millones** de habitantes donde el espacio publico es un bien valiosísimo y escaso.

Hoy por hoy el recinto de Kala Ghoda por el que se puede caminar con facilidad se disfruta por turistas y locales por igual y representa un pulmón y un lugar de esparcimiento para la población.

Bajo una perspectiva de crecimiento ecológico, la estrategia integral de transporte en Copenhagen ha transformado la capital danesa de una metrópolis congestionada y contaminada en una red de centros urbanos densos, transitables a pie, conectados por transporte publico basado en ciclo vías, tranvías y trenes.

Asegurar espacios públicos de calidad y fomentar las actividades culturales e infraestructuras, especialmente en zonas urbanas, puede reducir las distancias sociales, realzar la cohesión y mitigar la violencia urbana. La combinación de la inversión en servicios urbanos, como transporte y en espacios públicos, incluyendo parques, plazas y mercados, tiene por resultado que la cultura sea accesible para todos y aliente la sostenibilidad.

Los espacios públicos brindan oportunidades para inclusión, diálogo e intercambio, sirviendo como plataforma común mediante la cual todos los ciudadanos pueden desarrollar lazos entre sí y con su ciudad, fortaleciendo así su sentimiento de comunidad.

Diago 30

De igual modo, los centros históricos culturales actúan como concentradores y fuentes unificadoras de resiliencia. Por ejemplo, la construcción del parque biblioteca de España en Medellín, Colombia ha permitido a la ciudad generar su patrón urbano y reducir las desigualdades sociales en zonas que anteriormente estaban plagadas de violencia, urbana y tráfico de drogas. con una línea de metro y un teleférico que conecta el centro de la ciudad a zonas de ingresos reducidos, el parque biblioteca ha reunido a diversas comunidades, dotando a poblaciones, antaño, denegadas de un acceso a servicios públicos y culturales de calidad, de un sentimiento renovado de dignidad y pertenencia. Entre 1991 y 2010, la tasa de homicidios de Medellín se redujo en un 80 %, lo que demuestra que las estrategias basadas en la cultura, como parte de políticas municipales más amplias, en articulación otras políticas de desarrollo urbano, pueden tener un impacto sustancial y sostenible

Diapo 31

APLICACIÓN DEL PUH EN OAXACA (2015)

El Centro Histórico de Oaxaca y la Zona Arqueológica de Monte Albán fueron inscritos en la Lista del Patrimonio Mundial en 1987.

A partir de la inscripción, los distintos niveles de gobierno se comprometieron a asegurar protección jurídica y sistemas de gestión idóneos para la conservación. Sin embargo, en 2014, el Proyecto Cerro del Fortín preveía la construcción de estacionamientos y obras civiles en el sitio de Patrimonio Mundial. En una muestra de espíritu colectivo y sentido de pertenencia, surgió la articulación multi e interdisciplinaria: el Patronato PRO-OAX convocó a gobiernos, sociedad civil, académicos y colegios profesionales; el INAH participó activamente. La carta de Francisco Toledo y José Márquez al Centro del Patrimonio Mundial

en octubre de 2015, defendió la inviabilidad de la obra sin estudios de impacto y por daño al paisaje histórico-natural.

Este hecho demostró la efectividad de instrumentos internacionales para legitimar argumentos técnicos y sociales. Así mismo, fue posible identificar la incidencia de la sociedad civil en las políticas públicas; y se observó la necesidad de coordinación interdisciplinaria y liderazgo cívico.

Diapo 32 En el informe mundial de la UNESCO Quito, aparece como un ejemplo de estrategias financieras para la restauración de ciudades históricas. La ciudad ha experimentado un rápido crecimiento, con una población de cerca de 4 millones de personas, está considerada como una de las ciudades más antiguas y mejor conservadas de Suramérica. Quito combina una arquitectura monumental religiosa con influencias españolas, italianas, árabes, flamencas e indígenas.

Tras sufrir un gran terremoto en 1987, estos esfuerzos se vieron reforzados por el FONSAL, el Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural que operó de 1987 a 2010. El FONSAL se fundó mayoritariamente con impuestos—incluyendo el 6 % del impuesto sobre la renta en el Cantón de Quito— y por préstamos del Banco Interamericano de Desarrollo.

A mediados de los años 1990, el Ayuntamiento de Quito elaboró un plan maestro para la conservación del centro histórico que incluía la creación de un trolebús para reducir las congestiones de tráfico y la contaminación, mejoras en las líneas de alcantarillados y la restauración de edificios históricos e iglesias. Al mismo tiempo, se implementó el “Proyecto de Rehabilitación del Centro Histórico de Quito” para atraer el turismo a través de la conservación del carácter histórico de la ciudad, el fortalecimiento de actividades comerciales tradicionales y el acceso a los servicios. Ambos proyectos se financiaron a través de un préstamo del Banco Interamericano de Desarrollo de 41 millones de dólares estadounidenses y otro del Ministerio de Finanzas de 10,3 millones de dólares. Como parte de la implementación de estos programas, el Ayuntamiento creó 28 Centros de Desarrollo Comunitario en la ciudad para coordinar las actividades culturales, educativas y recreativas para los residentes. Asimismo, el Plan de Gestión Participativa fomenta el uso de asambleas municipales, mesas redondas y foros para involucrar a los ciudadanos en la gestión del centro histórico. En enero de 2014, se lanzó el Plan de Gestión del Centro Histórico de Quito con el objetivo de reforzar y proteger el valor patrimonial de Quito para futuras generaciones.

Diapo 33 Cartagena

El plan de conservación y protección del centro histórico de Cartagena de Indias en Colombia prevé una normativa flexible para la adaptación de edificios patrimoniales que

apoyen el uso económico mientras que se preservan los atributos culturales del encuadre urbano como fachadas, pero permitiendo la adaptación interna.

Diapo 34 Soho Malaga

El proyecto de rehabilitación liderado por los ciudadanos de Soho Málaga, barrio de las artes, transformó una zona deteriorada adyacente al puerto, que antaño era un centro de prostitución y violencia en un barrio cultural próspero como un ejemplo perfecto de la importancia del empoderamiento de la comunidad y la involucración de artistas y profesionales culturales en los esfuerzos de conservación. Proponiendo un modelo de ciudad único, la iniciativa tenía por objeto fomentar cultura, creatividad y sostenibilidad para mejorar los medios de vida de los ciudadanos de Málaga. Financiado por el municipio con el apoyo de la Unión Europea, Soho Málaga ha conseguido recuperar edificios históricos abandonados, crear y mejorar espacios públicos, generar empleo y fortalecer la cohesión social atrayendo así tanto a turistas como ciudadanos a esta nueva incubadora creativa.

CONCLUSION

De cara al futuro, el desarrollo urbano sostenible debe llevarse a cabo a través de un enfoque holístico que integra cultura a nivel político y operativo, con el fin de evitar trabajar en silos y desconectarse de la perspectiva de "talla única".

La Recomendación sobre el Paisaje Urbano Histórico, adoptada en 2011, plantea un enfoque integral que combina la conservación del patrimonio con la sostenibilidad y la participación comunitaria.

En este contexto, Quito, reconocida como Patrimonio Mundial desde 1978 y como Ciudad Creativa de la UNESCO desde 2025, se puede proyectar como un referente regional por su dinamismo cultural y capacidad de innovación. El enfoque Paisaje Urbano Histórico de la UNESCO ofrece herramientas concretas para enfrentar amenazas locales como la presión inmobiliaria, la desigualdad social y los riesgos ambientales, al tiempo que promueve una gestión urbana más inclusiva. Experiencias como la de Oaxaca, Cartagena, Medellín, Malaga demuestran que la articulación entre sociedad civil, instituciones y marcos internacionales es decisiva para garantizar la preservación y el desarrollo equilibrado. Para esto se requiere igualmente de un financiamiento por parte de los gobiernos centrales y locales para que estas políticas sean sostenibles en el tiempo.

Con la aplicación de la recomendación PUH, Quito tiene la oportunidad de consolidar un modelo de gobernanza urbana participativa, capaz de equilibrar la modernización con la preservación de su patrimonio histórico y cultural.

En este sentido, la recomendación sobre el patrimonio urbano histórico y el informe mundial sobre cultura y desarrollo urbano sostenible suponen pasos importantes en el compromiso de situar a las personas en el centro del desarrollo urbano e inculcar la cultura como un vehículo para la sostenibilidad de todas las ciudades.

A medida que entramos en una nueva era urbana debemos considerar la cultura como un aliado poderoso de nuestro esfuerzo por afrontar retos mundiales fundamentales desde las crisis financieras y de movilidad humana hasta el cambio climático, la pobreza y la desigualdad en todo el mundo.

La cultura es inherente a las tres dimensiones medioambientales, económicas y sociales del desarrollo sostenible. Así solo a través de su reconocimiento e integración plenos aprovechando el Marco que ofrece la agenda 2030 podremos transformar de modo eficaz nuestro mundo en uno más pacífico resiliente y sostenible. Ya a la puerta de conclusión de la Agenda 2030 y la preparación de una nueva agenda global es indispensable colocar a la Cultura como un ODS.

De hecho, iniciativas como la que nos convoca el día de hoy, ponen en evidencia que un trabajo articulado entre sociedad civil organizada, academia, municipios y organizaciones internacionales no solo es pertinente, sino también fundamental para fortalecer los espacios de reflexión que nos lleven a ciudades sostenibles, vivas y adaptativas.

Muchas gracias

ESCUELA CUBANA

GESTIÓN DEL DESARROLLO INTEGRAL DE LA CIUDAD PATRIMONIAL



Octubre de 2025



› Dra. Arquitecta Patricia Rodríguez Alomá
direccion@planmaestro.ohc.cu



OFICINA DEL HISTORIADOR DE LA CIUDAD DE LA HABANA

ESCUELA CUBANA
 PARA LA GESTIÓN DEL
 DESARROLLO INTEGRAL DE LA
 CIUDAD PATRIMONIAL

5
 PILARES DEL
 DESARROLLO
 INTEGRAL

CINCO CONDICIONES
SINE QUA NON DEL
 DESARROLLO INTEGRAL:
 CONTINUIDAD / AUTENTICIDAD / JUSTICIA /
 RACIONALIDAD / EQUILIBRIO.

DIEZ CUALIDADES QUE
 GARANTIZAN INTEGRALIDAD
 AL DESARROLLO:
 CULTO / DIVERSO / SABIO / ENDÓGENO /
 RESPONSABLE / CREATIVO / PARTICIPATIVO /
 COMPLEMENTARIO / PRÓSPERO / FUNCIONAL.



10

DIMENSIONES DEL DESARROLLO INTEGRAL

2

ÁMBITOS DEL DESARROLLO INTEGRAL:

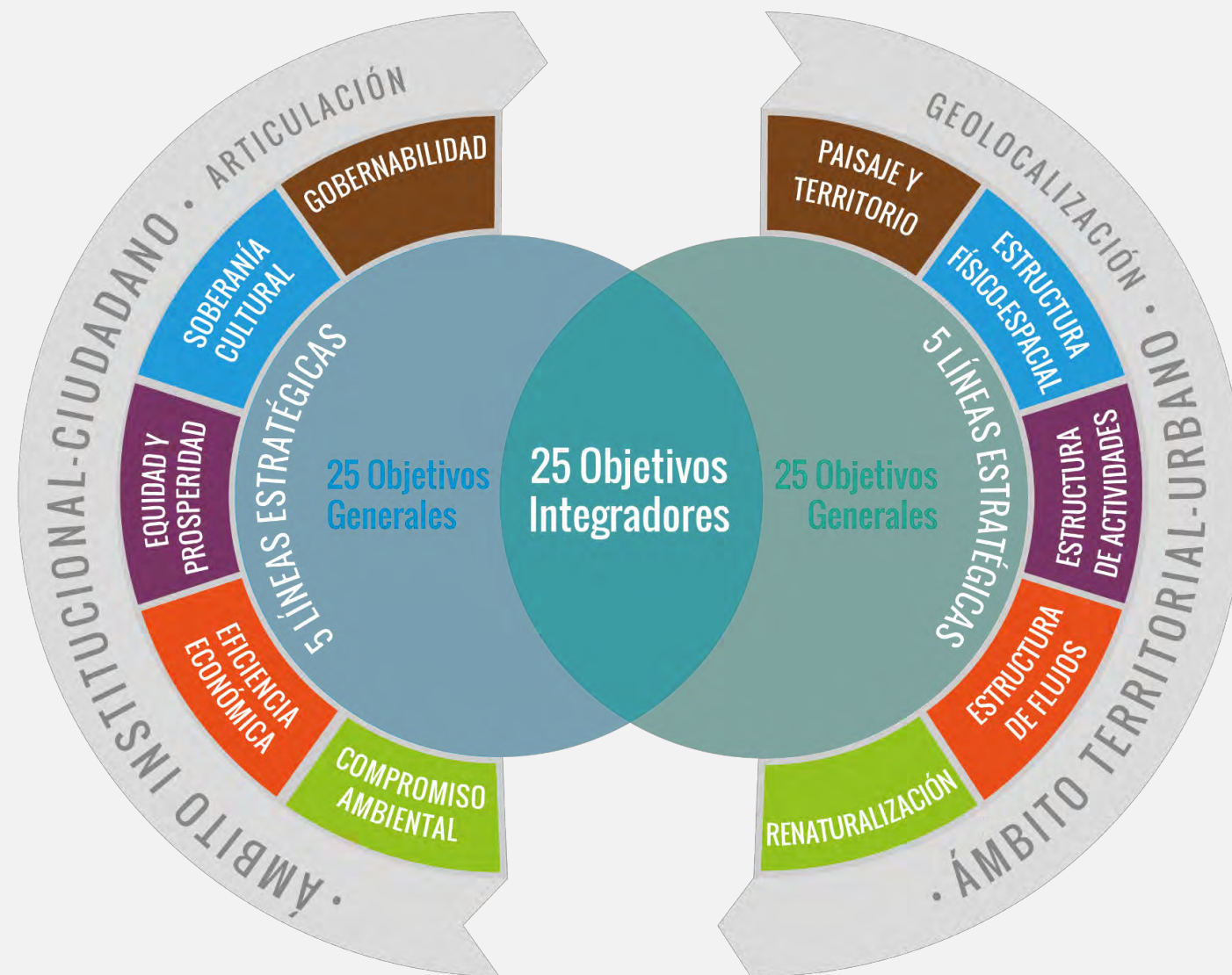
INSTITUCIONAL / CIUDADANO
 TERRITORIAL / URBANO

25 ATRIBUTOS

DEL ÁMBITO INSTITUCIONAL/
 CIUDADANO

25 ATRIBUTOS

DEL ÁMBITO TERRITORIAL /
 URBANO





5 POLÍTICAS

ARTICULACIÓN MULTIESCALAR /
 MULTIDIMENSIONAL /
 MULTIACTORAL

ÁMBITO INSTITUCIONAL / CIUDADANO
 (Articulación del desarrollo)



5 PREMISAS ESTRATÉGICAS

5 PREMISAS ESTRATÉGICAS

- | | | | | | | | | | |
|----------------|--------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|------------------|------------------------------|---------------------------|----------------------|------------------|
| GOBERNABILIDAD | SOBERANÍA CULTURAL | EQUIDAD Y PROSPERIDAD | EFICIENCIA ECONÓMICA | COMPROMISO AMBIENTAL | PAISAJE Y REGIÓN | ESTRUCTURA FÍSICO - ESPACIAL | ESTRUCTURA DE ACTIVIDADES | ESTRUCTURA DE FLUJOS | RENATURALIZACIÓN |
|----------------|--------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|------------------|------------------------------|---------------------------|----------------------|------------------|

ÁMBITO TERRITORIAL / URBANO
 (Geolocalización del desarrollo)



OBJETIVOS GENERALES 25

OBJETIVOS GENERALES 25

25 OBJETIVOS GENERALES INTEGRADORES

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

DETERMINACIONES DEL PLAN

(CARÁCTER VINCULANTE)

ÁMBITO INSTITUCIONAL - CIUDADANO

»25 Atributos / Articulación del Desarrollo Integral

1 Gobernabilidad

- »Legitimación de la voluntad política.
- »Reconocimiento de la entidad líder del proceso.
- »Fomento de la descentralización articulada y concertación.
- »Generación de externalidades positivas.¹
- »Existencia de PEDI y sistema de instrumentos para su implementación.

2 Soberanía cultural

- »Derecho universal a la información, bienes y servicios culturales.
- »Conexión de la cultura con el bienestar humano.
- »Conservación/construcción de identidad local.
- »Conservación/desarrollo del tejido urbano, arquitectónico y arqueológico.
- »Desarrollo de las economías creativas, las industrias culturales y el turismo especializado, eslabonados.

3 Equidad y Prosperidad²

- »Atención a la dinámica poblacional y a grupos vulnerables.
- »Participación y corresponsabilidad ciudadana.
- »Generación de empleo para la población local.
- »Derecho universal a la vivienda.
- »Acceso universal a servicios públicos y equipamientos básicos.

4 Eficiencia económica

- »Diversidad de sectores y actores económicos con énfasis en las economías sociales y solidarias.
- »Aplicación de instrumentos fiscales y financieros flexibles.
- »Fomento de asociaciones económicas de interés público.
- »Explotación eficiente del suelo urbano.
- »Gestión de la cooperación internacional.

5 Compromiso ambiental

- »Promoción de políticas ambientales de cercanía.
- »Desarrollo de una cultura ambientalista.³
- »Fomento de la resiliencia.
- »Monitoreo de la integralidad y la sostenibilidad del desarrollo urbano.
- »Aplicación de estudios de impacto y de costo/beneficio.

1 Acciones sobre el espacio público.

2 Individual y colectiva.

3 Se refiere a tecnologías y conceptos, tradicionales y nuevos.





ATRIBUTOS

RES 68/223

SINERGIAS

PAN - NAUC



<p>1 FIN DE LA POBREZA 1.1; 1.2; 1.3; 1.5; 1.b; 3.5; 3.a; 4.5; 4.a; 5.1; 5.2; 10.2; 10.3; 11.5; 16.b</p> <p>3 SALUD Y BIENESTAR</p> <p>4 EDUCACIÓN DE CALIDAD</p> <p>5 IGUALDAD DE GÉNERO</p>	<p>Equidad e inclusión social.</p> <p>10 REDUCCIÓN DE LAS DESIGUALDADES</p> <p>11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES</p> <p>16 PAZ, JUSTICIA E INSTITUCIONES SÓLIDAS</p>	<p>j. Movilizar la cultura como un vehículo para la tolerancia, el entendimiento, la paz y la reconciliación.</p>	<p>Potencia la cultura como facilitadora en los diálogos de paz, tolerancia, entendimiento y reconciliación; aceptación del diferente.</p>	<p>-----</p>
<p>5 IGUALDAD DE GÉNERO 5.5; 5.b; 5.c; 6.b</p> <p>6 AGUA LIMPIA Y SANEAMIENTO</p>	<p>Garantía de participación y corresponsabilidad ciudadana.</p>	<p>-----</p>	<p>Plena participación de todos los ciudadanos, vecinos, vecinados, procedentes de procesos migratorios, etc.</p>	<p>LT 6</p>
<p>4 EDUCACIÓN DE CALIDAD 4.4; 5.4; 8.3; 8.5; 8.6; 8.8; 8.b; 9.2</p> <p>5 IGUALDAD DE GÉNERO</p> <p>8 TRABAJO DECENTE Y CRECIMIENTO ECONÓMICO</p> <p>9 INDUSTRIA, INNOVACIÓN E INFRAESTRUCTURA</p>	<p>Generación de empleo para la población local.</p>	<p>b. Incluir la cultura en las políticas y estrategias de desarrollo social y económico.</p>	<p>Genera empleo decente relacionado con el proceso de revitalización local y con la cultura en general.</p>	<p>-----</p>
<p>11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES 11.1</p>	<p>Producción social de viviendas.</p>	<p>-----</p>	<p>Garantiza la permanencia de la población, sus costumbres, hábitos; además saberes en la producción de viviendas.</p>	<p>LT 12 LT 13 LT 14</p>
<p>1 FIN DE LA POBREZA 1.4; 3.1; 3.2; 3.3; 3.4; 3.7; 3.8; 4.1; 4.2; 4.3; 4.5; 4.6; 4.a; 5.6; 6.1; 6.2; 7.1; 7.b</p> <p>3 SALUD Y BIENESTAR</p> <p>4 EDUCACIÓN DE CALIDAD</p> <p>5 IGUALDAD DE GÉNERO</p> <p>6 AGUA LIMPIA Y SANEAMIENTO</p> <p>7 ENERGÍA ASESORABLE Y NO CONTAMINANTE</p>	<p>Garantía de acceso universal a servicios públicos y equipamientos básicos.</p>	<p>c. Permitir que las mujeres y los hombres, en condiciones de igualdad, tengan acceso y contribuyan a la vida cultural y participen en ella.</p>	<p>Garantiza la calidad de vida.</p>	<p>LT 17</p>

3 Equidad y Prosperidad (ejemplo)

SE CUMPLEN 11 ODS, 43 METAS Y 5 LT DEL PAN_NAU/CUBA



ÁMBITO TERRITORIAL - URBANO

»25 Atributos /Geolocalización del Desarrollo Integral

6 Paisaje y región

- »Identificación de la matriz biofísica.
- »Interacción con otros territorios y regiones.

7 Estructura del Territorio

Trama edificada

- »Compacidad urbana.
- »Determinación de sistemas de centralidad (principal y secundaria).
- »Protección de zonas de alto valor patrimonial y edificaciones valiosas aisladas.

Espacio público

- »Accesibilidad universal y seguridad.
- »Calidad, funcionalidad y permeabilidad.
- »Intensidad de uso y apropiación ciudadana.

8 Estructura de actividades

Actividades económicas

- »Fomento de la diversidad funcional (Complejidad urbana).
- »Adecuado balance de funciones.



Actividades de uso cotidiano

- »Calidad de la instalación.
- »Adecuado balance y proximidad.

Actividad residencial

- »Optimización de la densidad poblacional.
- »Diversificación de programas habitacionales con garantía de confort y seguridad.

9 Estructura de flujos

Movilidad y transporte

- »Diversificación, integración y cobertura.
- »Seguridad y convivencia.
- »Gestión de carga, descarga y estacionamiento.

Redes de infraestructura

- »Calidad y cobertura.
- »Articulación entre los planes sectoriales.

10 Renaturalización urbana

Infraestructura verde

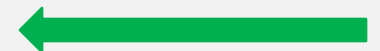
- »Interacción entre masas verdes y diversidad de especies.

Reducción de la vulnerabilidad

- »Enfrentamiento a riesgos causados por fenómenos antrópicos
- »Enfrentamiento a riesgos causados por fenómenos naturales.

Metabolismo urbano

- »Autosuficiencia hídrica y energética.
- »Gestión eficiente de Residuos Sólidos Urbanos.
- »Fomento de construcciones sostenibles.



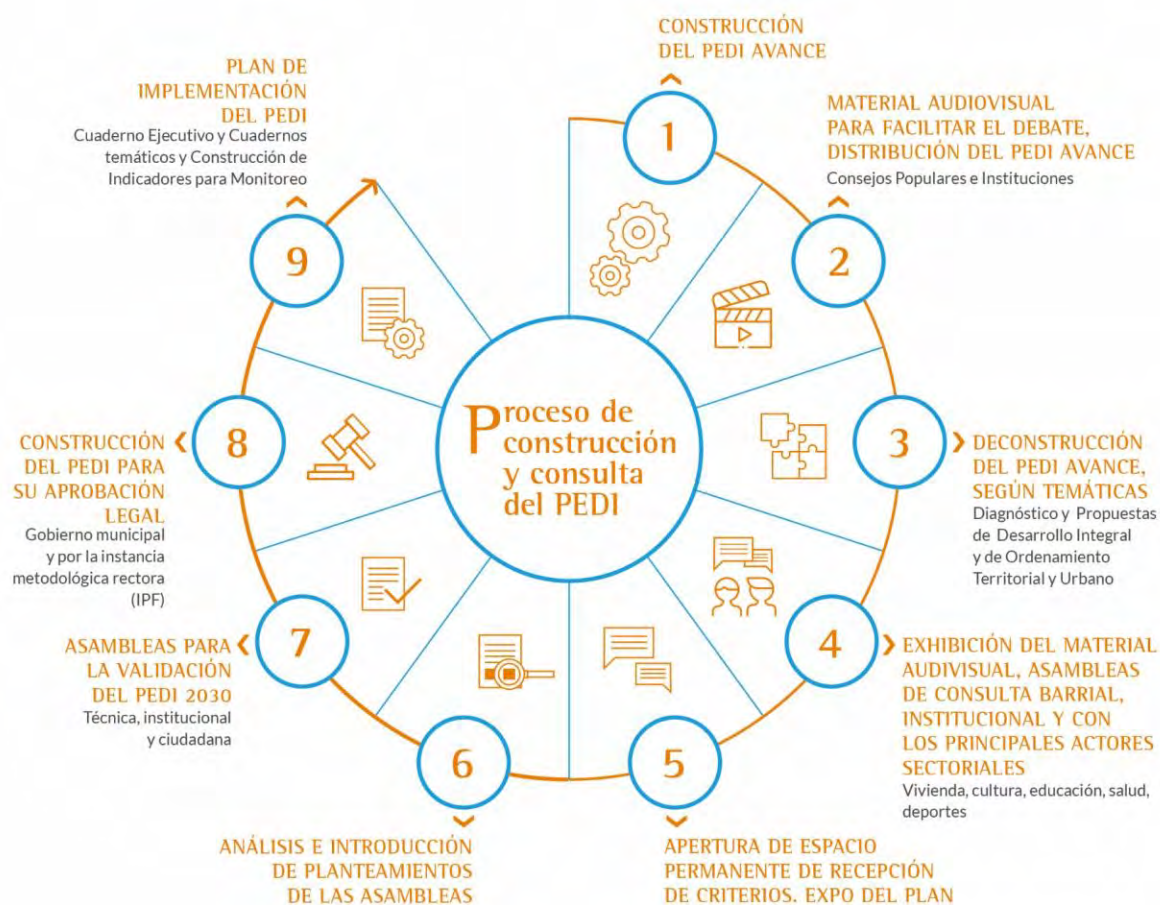
10 Renaturalización urbana

(ejemplo) SE CUMPLE EL ODS 11, 7 METAS Y 8 LT DEL PAN_NAU/CUBA

OBJETIVO 11	ATRIBUTOS	CONEXIÓN	PAN - NAUC
RENATURALIZACIÓN URBANA			
Infraestructura verde			
11.6; 11.7; 11.a	Interacción entre masas verdes diversidad de especies	Identificación de la matriz biofísica. Interacción con otros territorios y regiones	LT 19 LT 24
Reducción de la vulnerabilidad			
11.5; 11.6	Enfrentamiento a riesgos causados por fenómenos antrópicos	Fomento de la resiliencia urbana. Desarrollo de una cultura ambientalista.	LT 16 LT 22 LT 23
11.5; 11.b	Enfrentamiento a riesgos causados por fenómenos naturales	Promoción de políticas ambientales de cercanía. Fomento de la resiliencia.	LT 22 LT 23
Metabolismo urbano			
11.5; 11.b	Autosuficiencia hídrica y energética.	Desarrollo de una cultura ambientalista	LT 17
11.6	Gestión eficiente de Residuos Sólidos Urbanos	Desarrollo de una cultura ambientalista. Participación y corresponsabilidad ciudadana.	LT 22
11.1; 11.c	Fomento de construcciones sostenibles.	Desarrollo de una cultura ambientalista. Conservación/ desarrollo del tejido urbano arquitectónico y arqueológico	LT 14 LT 16



PROCESO PARTICIPATIVO



ASPECTOS TRANSVERSALES

Deben tenerse en cuenta cinco aspectos de carácter transversal, es decir, se tendrán en cuenta en todos los análisis que se realicen, desde los diagnósticos hasta las propuestas:

1. Dinámica poblacional.
2. Conceptos de género.
3. Relación con la academia y centros de investigación.
4. Relación con las entidades que desarrollan ciencia, tecnología e innovación.
5. Carácter participativo de su construcción.



PROCESO DINÁMICO DE CONSTRUCCIÓN / APROBACIÓN: PLAN PROCESO – PLAN DOCUMENTO.



CARÁCTER ORIENTATIVO
PEDAGOGÍA URBANA
 Documento amplio

CARÁCTER VINCULANTE
 Documento conciso
 con fuerza legal

PROPUESTAS



DETERMINACIONES

ESTRATEGIA DE ACCIÓN A CORTO PLAZO

¿QUÉ HACER, en el CORTO PLAZO, en los dos ESCENARIOS DE ACTUACIÓN?

¿CON QUE RECURSOS?

Presupuesto del Estado, recursos locales, recursos foráneos (cooperación / inversión)

¿QUIEN ES EL RESPONSABLE?

Actores implicados en Planes, Programas, Proyectos, Investigaciones.....

¿A QUIEN VA DESTINADO?

Beneficiarios directos e indirectos



6 PRINCIPIOS RECTORES

1. Prever
2. Concentrar
3. Conectar
4. Dinamizar
5. Proteger
6. Prosperar



ÁMBITO INSTITUCIONAL / CIUDADANO

› Instrumentos de Gestión

Legislaciones, espacios de concertación, programas, investigaciones. Proyectos y Planes de Acción.

› Instrumentos de Planeamiento Urbano

Planes sectoriales, Planes Parciales, Plan de Inversión, Estudios de Detalle Urbano...Microlocalizaciones.

ÁMBITO FÍSICO / ESPACIAL

IMPLEMENTACIÓN DE LAS ESTRATEGIAS A CORTO PLAZO

Para facilitar la implementación del Plan a corto plazo, se recomienda auxiliarse de determinadas herramientas que facilitan la consecución de las metas trazadas y de **“VICTORIAS RÁPIDAS”** para **generar y/o reconquistar la confianza ciudadana**. Ellas son:

- Potencial para **“reciclaje urbano”**.
- Proyectos del **“mientras tanto”**.
- Proyectos **“dinamizadores”**.
- Carteras de **“proyectos estratégicos”**.
- Lineamientos para el **Plan de Inversiones**.
- Sistema de **“instrumentos específicos”** (de Articulación del desarrollo (por ejemplo: Campaña de comunicación y sensibilización), o de geolocalización del desarrollo (por ejemplo, Plan de infraestructura verde).
- **“Matriz de asociación”** con los Pilares del Desarrollo Urbano Integral con los principios del corto plazo.



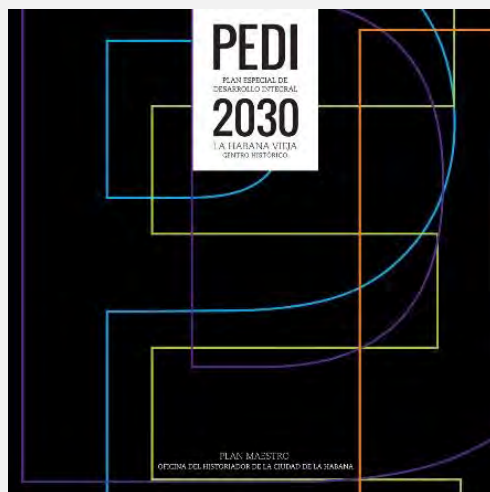
MATRIZ DE ASOCIACIÓN CON LOS PILARES DEL DESARROLLO URBANO INTEGRAL.

GESTORES RESPONSABLES POR PILAR DEL DESARROLLO

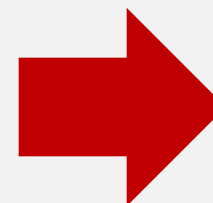


	SOTENIBILIDAD INSTITUCIONAL	SOTENIBILIDAD CULTURAL	SOTENIBILIDAD SOCIAL	SOTENIBILIDAD ECONÓMICA	SOTENIBILIDAD AMBIENTAL
PREVER Acciones PV					
CONCENTRAR Acciones CC					
CONNECTAR Acciones CN					
DINAMIZAR Acciones DZ					
PROTEGER Acciones PT					
PROSPERAR Acciones PP					

En cada una de las celdas se colocarán los códigos de las **acciones** correspondientes con cada uno de los principios rectores del Plan a Corto Plazo (5 años); esto posibilita corregir balances por cantidad de acciones y tener claro el conjunto de acciones que deberá garantizar cada gestor, por pilar del desarrollo, para movilizar a los **actores** identificados durante el proceso de construcción del instrumento.



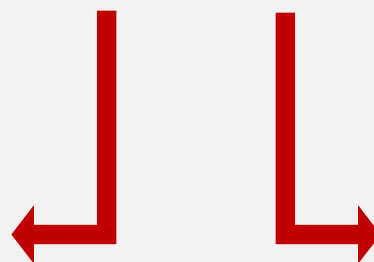
Plan Estratégico de Desarrollo Integral (instrumento rector de largo plazo)



ACTUALIZACIÓN
 DEL PEDI/2030
 ETAPA 2021 – 2026
 EN 2027



PEDI 2045



DOCUMENTOS
 DERIVADOS DEL
 PEDI 2030



Resumen Ejecutivo / Plan de Movilidad Sostenible / Plan de Accesibilidad / Plan de Espacios Públicos / Actualización de las Regulaciones Urbanas / Planes Parciales (Campus Universitario del Colegio de Santa Clara) / Estrategias por pilar del desarrollo y/o sectoriales....



SOSTENIBILIDAD INSTITUCIONAL

La planificación, la concertación y la continuidad son condiciones *sine qua non* del desarrollo y la voluntad política su garante.

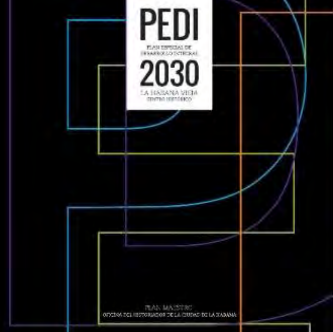
**¡HABLEMOS
DE LA HABANA VIEJA!**

UN VIDEO SOBRE EL FUTURO
DEL CENTRO HISTÓRICO HABANERO

¿TIENES UN SUEÑO
PARA LA CIUDAD?

15 de Noviembre de 2011 | 7:00 pm
Plazuela del Santo Angel

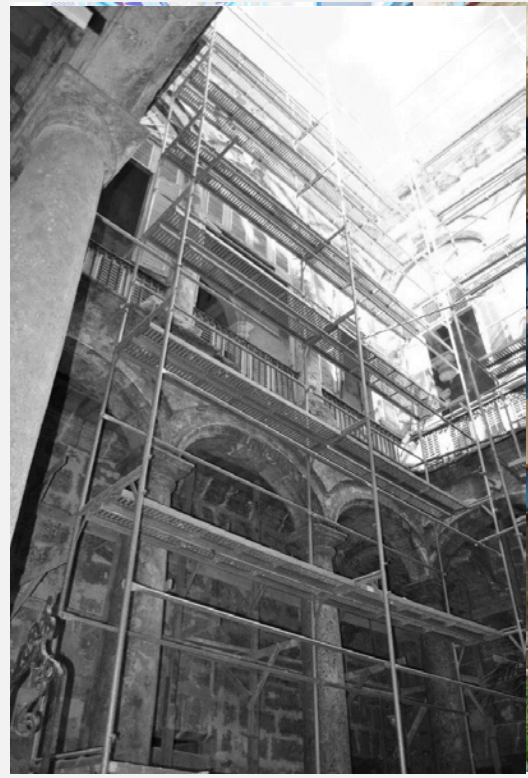






SOSTENIBILIDAD CULTURAL

La cultura es el eje vertebrador del desarrollo y todo proceso ajeno a ella generará decadencia.







SOSTENIBILIDAD SOCIAL

El ciudadano es protagonista y beneficiario de la obra rehabilitadora y su prosperidad el principal objetivo.











ESCENARIO ACTUAL: GENERACIÓN DE EXTERNALIDADES POSITIVAS

A cuatro décadas de iniciada la restauración, se ha creado un teatro de operaciones atractivo a inversiones de diferente escala: SE SUMAN NUEVOS ACTORES.

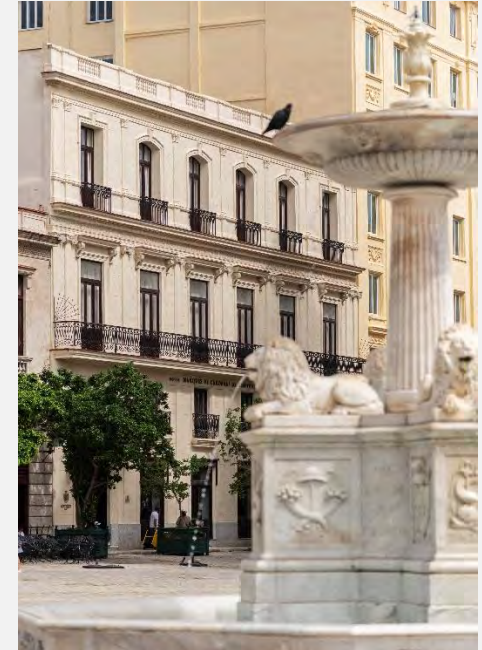
-  EDIFICIOS REHABILITADOS TOTALMENTE POR EL SECTOR ESTATAL
-  ESPACIOS PÚBLICOS VERDES REHABILITADOS POR EL SECTOR ESTATAL
-  NUEVAS GRANDES INVERSIONES DEL SECTOR ESTATAL
-  EDIFICIOS REHABILITADOS PARCIALMENTE POR EL SECTOR PRIVADO

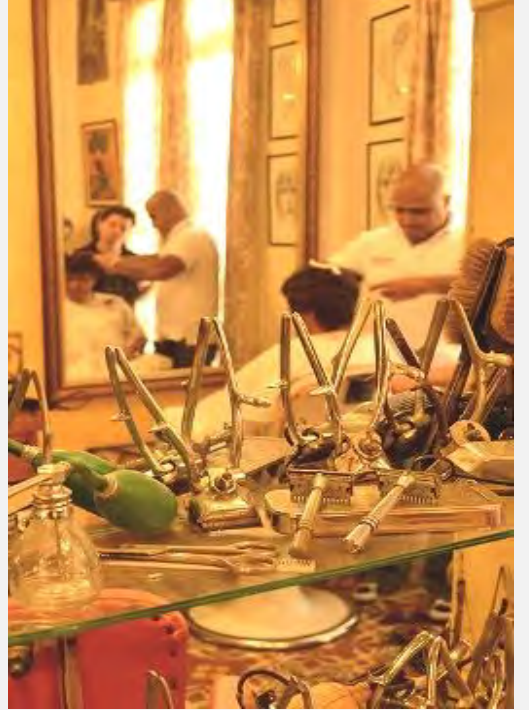


SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La activación de recursos locales y la articulación con diversos actores y fuentes de financiamiento, dinamizan la economía.









SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

La renaturalización de la ciudad y el uso racional de recursos, garantizan la adaptación resiliente al cambio climático.





CLAVES DEL MODELO CONCEPTUALIZADO EN LA ESCUELA CUBANA

1. Voluntad política al más alto nivel del Estado, recogida en ley.
2. Reconocimiento de una autoridad pública como entidad líder del proceso.
3. Esquema financiero descentralizado.
4. Gestión multiescalar, multisectorial y multiactoral, del desarrollo integral.
5. Generación de externalidades positivas que atraen nuevas inversiones y diversos actores.
6. Cierre del ciclo completo de la rehabilitación.
7. Comunicación y sensibilización ciudadana hacia un uso y apropiación social del patrimonio.
8. Espacio de innovación (laboratorio) para prácticas institucionales, culturales, sociales, económicas y ambientales.
9. Generación de empleos especializados para la población residente.
10. Eficiente y confiable gestión de la cooperación internacional en todas sus modalidades.
11. Capacidad para identificar e introducir contemporáneos conceptos de desarrollo urbano integral sostenible.
12. Programación cultural de excelencia.
13. Sistema educativo multinivel, integrado al sistema educacional nacional.
14. Programas de excelencia dirigidos a grupos vulnerables, especialmente para la atención del adulto mayor.





Hacia una bahí@ de la innovación



Presentación del Territorio

Delimitación precisa del área de actuación del PPD-BH.

4 270 hectáreas

6 ÁREAS DE ACTUACIÓN

7 MUNICIPIOS

- Centro Habana
- La Habana Vieja
- Regla
- Guanabacoa
- Habana del Este
- Cerro
- Diez de Octubre

35 CONSEJOS POPULARES



Área de actuación del PPD-BH:
Zona delimitada por el POU

Zona de Protección
de la República de Cuba
Área del Bien declarado PM
y su zona de amortiguamiento.

Cuenca tributaria
Área de actuación del GTE-BH



Geolocalización del Desarrollo Urbano Integral

Premisa Estratégica 7: Desarrollar una Estructura de Actividades heterogénea.

PROPUESTA DEL PLAN

Reconocimiento de TRES RECURSOS ESTRATÉGICOS: patrimonio cultural + agua + suelo

Naranja (cultura, ciencia, creatividad, innovación) Azul (turismo, náutica, recreación) Verde (agricultura, hábitat, senderismo, suelo urbanizable)



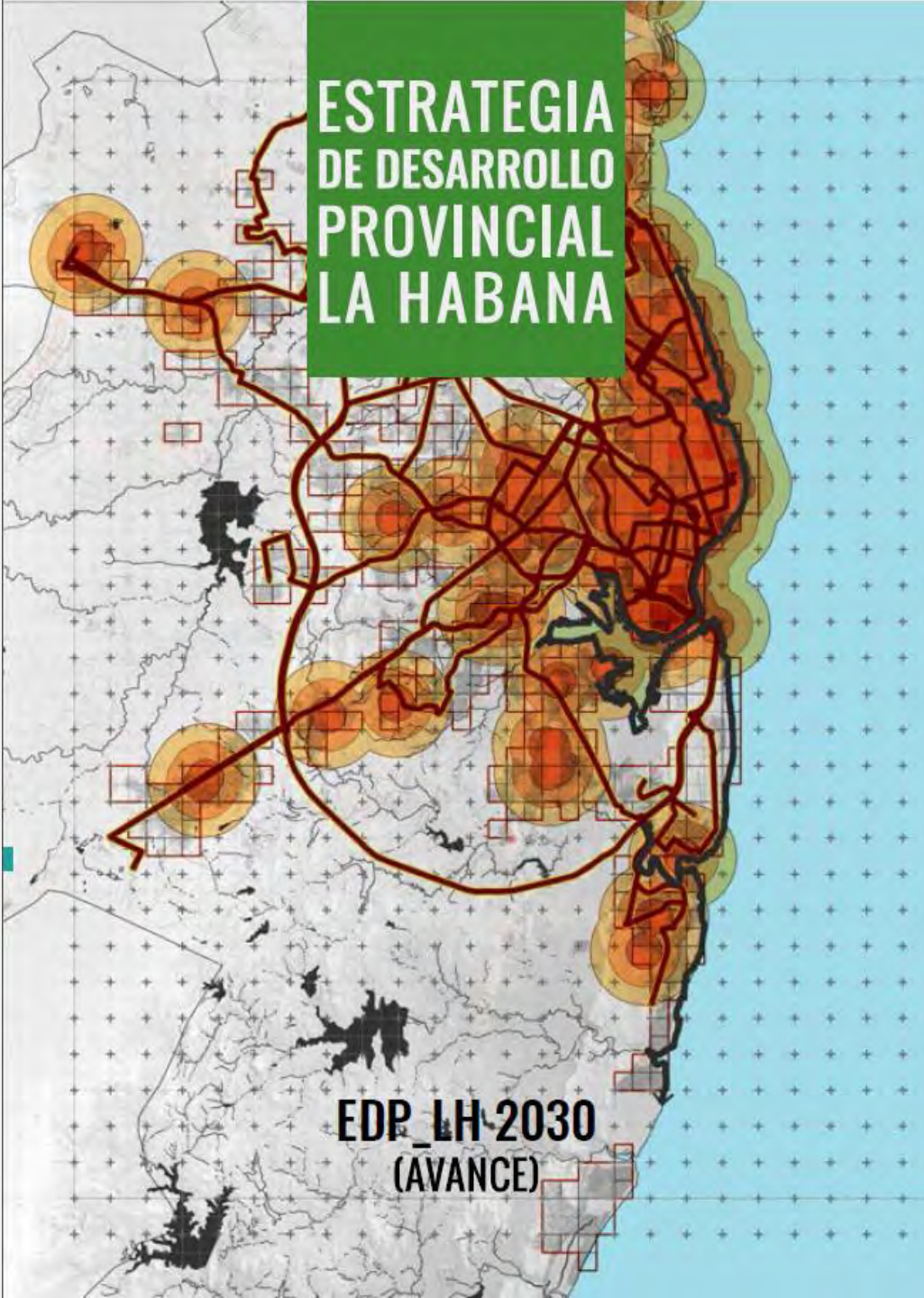
Acciones a Corto Plazo 2021-2026

Seis principios rectores del corto plazo



Prever – GT / 39 acciones
Concentrar – CC / 17 acciones
Conectar – CN / 64 acciones
Dinamizar – DZ / 28 acciones
Proteger – PT / 93 acciones
Proseguir – PP / 80 acciones
Total 321 acciones

ESTRATEGIA DE DESARROLLO PROVINCIAL LA HABANA



EDP_LH-2030
(AVANCE)

Estructura Físico-Espacial (Ámbito Territorial Urbano)

Potencialidades (aspectos positivos)

- 1. Aprovechar parcelas libres, edificaciones irreparables y áreas intersticiales.**
Presencia de un notable potencial de suelo para una redensificación controlada.
- 2. Utilizar el patrimonio cultural como ancla identitaria para la regeneración urbana.**
Existencia de zonas protegidas y edificaciones de alto valor (colonial, moderno, industrial) como activo físico catalizador de la reactivación de entornos degradados.
- 3. Recuperar la trama vial**
Existencia de una trama vial bien diseñada, que favorece en alto grado la conectividad urbana.
- 4. Recuperar centralidades secundarias subestimadas.**
Existencia de espacios con alto valor histórico-cultural como oportunidad de revitalización con identidad.
- 5. Aprovechar la cantidad y diversidad de parques.**
Presencia de parques de diversa escala que, aunque deteriorados, representan un potencial inestimable para la recreación y la cohesión social.

Retos (desafíos)

- 1. Recuperar edificaciones patrimoniales de la centralidad principal.**
Deterioro avanzado de inmuebles valiosos en ejes (Monte Galiano, Calzada del Cerro) con riesgo inminente de pérdida irreversible de la imagen urbana heredada.
- 2. Rehabilitar la trama vial principal y sus entornos.**
Presencia de deterioro avanzado en calzadas y avenidas, afectando la continuidad urbana y la funcionalidad del transporte.
- 3. Reequipar los parques públicos.**
Desaparición de los "banco de la República", iluminación inadecuada y falta de seguridad y accesibilidad, generalizada.
- 4. Incorporar los potenciales de suelo que garanticen compacidad.**
Existencia de parcelas libres, ruinas, zonas intersticiales céntricas desaprovechadas, mientras se construye en zonas periféricas.
- 5. Revalorizar las centralidades secundarias.**
Abandono, ruralización, desarraigada y pérdida de usos adecuados en áreas con potencial identitario y morfológico, lo que erosiona la estructura urbana y social.

Riesgos (amenazas latentes)


- 1. Inminente colapso de edificaciones patrimoniales en ejes principales.**
Derrumbes e insalubridad en ejes de alta intensidad de uso y pérdida de la imagen urbana.
- 2. Grave erosión de la identidad de centralidades históricas.**
Ruralización desarraigada y adjudicación de usos incompatibles amenazan gravemente la imagen urbana y los valores patrimoniales.
- 3. Sensible incremento de la inseguridad en el espacio público.**
Falta de mantenimiento, deficiente iluminación, mobiliario inadecuado, barreras físicas, abandono de áreas verdes y usos agresivos, generan espacios fragmentados, vulnerables y vandalizados.
- 4. Desarticulada trama vial.**
Destrucción de pavimentos, pérdida de conectividad y accidentes, hacen disfuncional los sistemas estructurantes viales.
- 5. Incontrolada expansión de urbanizaciones.**
Proliferación de nuevas urbanizaciones sin integración al contexto y de muy baja calidad ambiental.

Limitaciones (barreras)

- 1. Falta de recursos para abordar riesgos generalizados.**
Incremento acelerado del riesgo de colapso en edificaciones valiosas.
- 2. Insuficiente infraestructura hidráulica para manejar aguas en espacios públicos.**
Ausencia de sistemas de drenaje, recolección pluvial y/o reutilización de agua, que genera encharcamientos y deterioro acelerado de pavimentos y áreas verdes.
- 3. Falta de confort y seguridad en los espacios públicos.**
Sombreado escaso, aceras rotas, barreras físicas, bancos y luminarias vandalizados dificultan la apropiación, especialmente de adultos mayores y personas con discapacidad.
- 4. Falta de mantenimiento de la trama vial.**
Mal estado de calles y aceras desincentiva la movilidad activa y genera desconexión entre barrios.
- 5. Limitado desarrollo de alianzas público-privadas.**
Insuficiente aprovechamiento de una oportunidad legal e institucional latente para la inversión.



En total
488
acciones
concretas con resultados
esperados definidos.



PLAN DE
GESTIÓN DE
EL VEDADO
CONTRIBUCIÓN



Capítulo 1.
La Gestión de sitios urbanos patrimoniales.
La experiencia en el Centro Histórico de La Habana.

PREPARACIÓN DE LA DECLARATORIA DE MONUMENTO NACIONAL Y PATRIMONIO MUNDIAL DEL BARRIO DE ELVEDADO

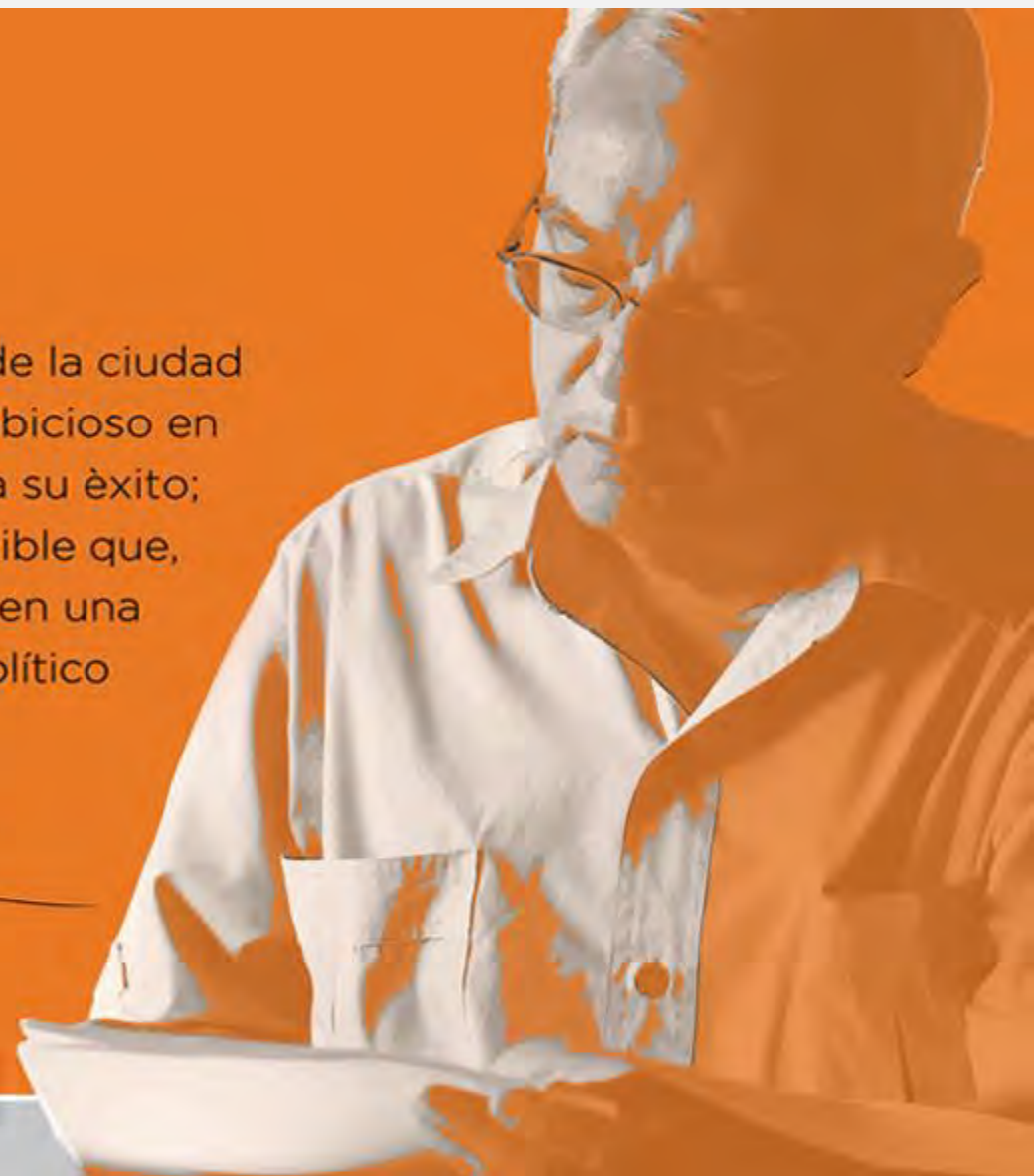


Capítulo 2
Los Valores Patrimoniales de El Vedado.
Retos para su conservación.



Capítulo 3
Propuestas para la gestión de El Vedado en
el ámbito territorial.

Desafiar la utopía del desarrollo integral de la ciudad patrimonial, nos conduce a un camino ambicioso en contenido y forzosamente innovador para su éxito; a la concreción de un plan dinámico y flexible que, validado por la ciudadanía, se constituya en una *carta de navegación*, en un instrumento político y de gestión al servicio del gobierno.



PANORAMICA DE LAS POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO



<https://www.istockphoto.com/es/fotos/parten%C3%B3n>

*“El patrimonio no es lo que se conserva,
sino lo que se transforma
con sentido”*

Francoise Choay



¿Qué significa gestionar el patrimonio en el siglo XXI?

¿Cómo equilibramos la conservación con:

- el derecho a la ciudad,
- la identidad con la inversión,
- la memoria con el desarrollo?

Hoy les invito a repensar el patrimonio edificado, no como un conjunto de bienes a conservar que se convierten en carga, que son limitante a la inversión o que son bienes muertos; sino como un sistema vivo, cargado de memoria, tensiones y posibilidades.

***“El patrimonio no es lo que se conserva,
sino lo que se transforma con sentido”***

CONTENIDOS

- 1 Nuevos retos:
derechos, visión sistémica, gestión participativa**
 - 1.01 El patrimonio como Derecho Humano y Cultural
 - 1.02 Confrontación de Derechos: Plusvalías, legislación
 - 1.03 Ampliación conceptos Patrimonio Cultural
 - 1.04 Visión sistémica del P.C.

- 2 Evolución de políticas para gestión patrimonial**
 - 2.01 La descentralización del patrimonio cultural en Ecuador

- 3 Conclusiones y propuestas**

1.01

NUEVOS RETOS: LOS DERECHOS

EL PATRIMONIO
NO ES SOLO
UN BIEN CULTURAL,
ES UN DERECHO HUMANO Y
CULTURAL

ART. 27
DECLARACIÓN
UNIVERSAL
DERECHOS
HUMANOS (1945):
DERECHO A
PARTICIPAR
LIBREMENTE EN LA
VIDA CULTURAL,
ARTÍSTICA Y
CIENTÍFICA DE LA
COMUNIDAD.

**Participación
cultural**

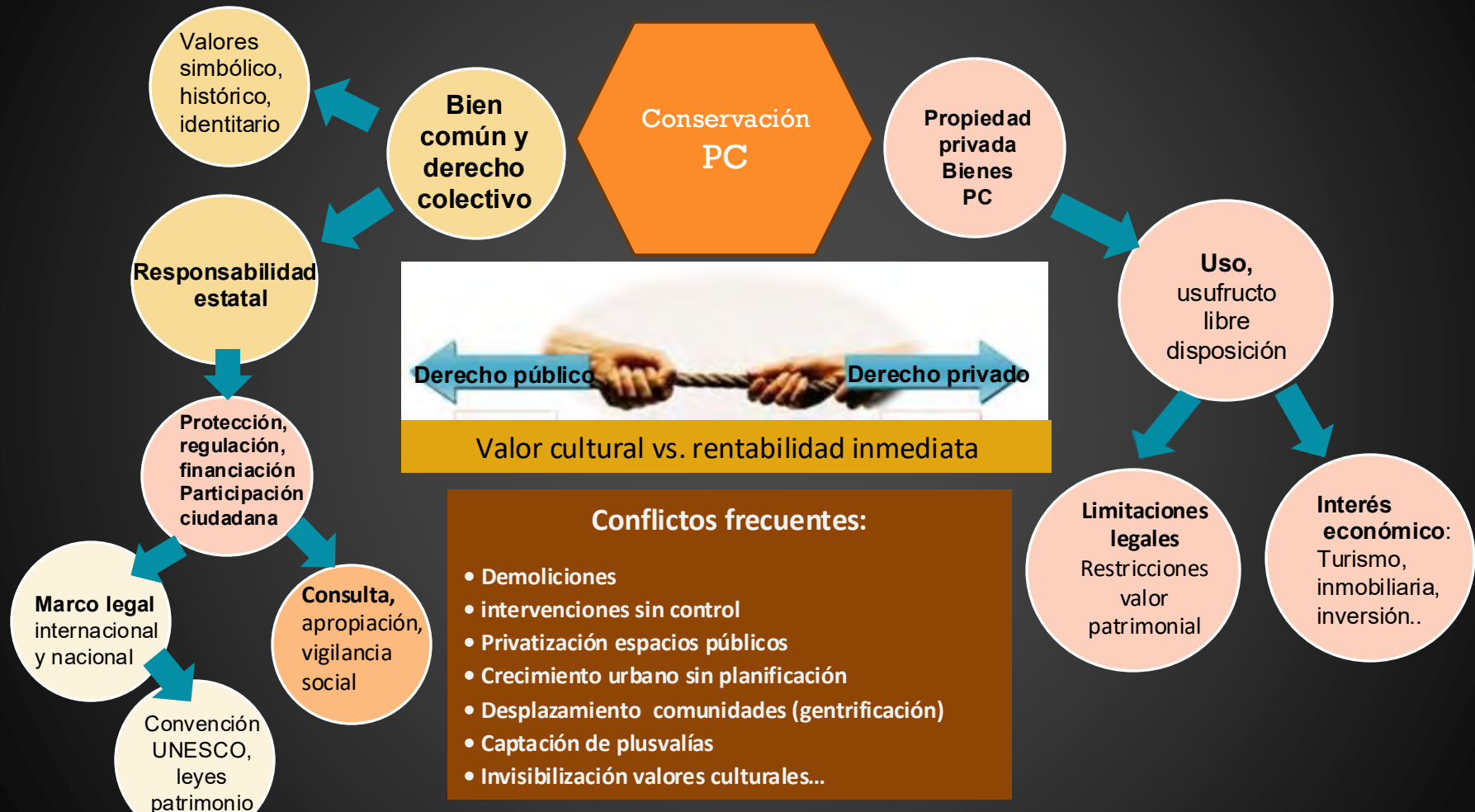
Derecho a **acceder, disfrutar y contribuir** al patrimonio material e inmaterial, arquitectura, tradiciones, lenguas, rituales, saberes ancestrales y expresiones artísticas.

**Progreso
científico**

Acceso a tecnologías de conservación, digitalización y difusión. Abarca uso patrimonio como **recurso** para educación, innovación social, desarrollo territorial y economía cultural, **respetando derechos colectivos, sostenibilidad e integridad simbólica bienes**.

**Protección
autores**

Reconocimiento derechos de creadores, investigadores, artesanos, comunidades originarias y saberes ancestrales sobre sus obras, conocimientos y expresiones culturales. Se vincula con respeto **propiedad intelectual**, consentimiento informado y retribución justa.



¿Quién se beneficia del patrimonio?

*“La **captura de plusvalías** generadas por inversiones públicas en infraestructura urbana ha sido históricamente **apropiada por agentes privados**, consolidando un modelo de acumulación por desposesión.”*

Raquel Rolnik,
“La guerra de los lugares:
La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas”,
2015.

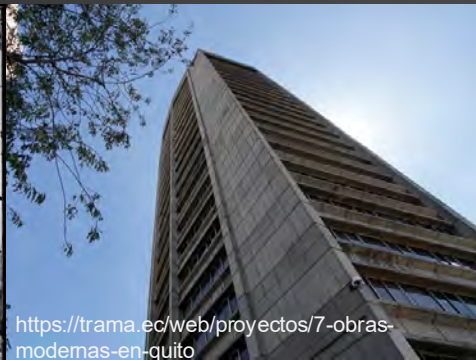
AUMENTO DEL VALOR DEL SUELO TRAS INTERVENCIÓN PATRIMONIAL

Caso	Tipo Intervención Patrimonial	Actores Involucrados	Efectos sobre Valor del Suelo	Conflictos Emergentes
Centro Histórico Quito Fuente : Revista Espacios	Restauración urbana, protección UNESCO, activación turística	Municipio, UNESCO, comunidad local, sector privado	Aumento de 30–60% en zonas La Ronda y San Marcos	Desplazamiento Gentrificación, Presión inmobiliaria
Barrio Todos Santos Cuenca Fuente : Universidad de Cuenca – Tesis	Conservación edificaciones, cambio uso de suelo	Universidad Cuenca, Municipio, propietarios	Incremento sostenido del valor catastral	Conflictos por uso mixto, pérdida identidad residencial
Casco Antiguo Panamá Fuente : UNESCO Panamá	Restauración casco colonial, declaratoria UNESCO, inversión privada	Gobierno nacional, UNESCO, desarrolladores inmobiliarios	Multiplicación del valor del suelo hasta 5 veces	Desplazamiento de residentes, privatización de espacios
Barrio Lastarria Santiago Fuente : Estudios Urbanos UC	Recuperación patrimonial, promoción cultural y gastronómica	Municipalidad, sector cultural, comerciantes	Aumento de hasta 70% en valor suelo en 10 años	Gentrificación, pérdida identidad barrial

*EL PATRIMONIO CULTURAL
NO SOLO SE CONSERVA:
SE VIVE,
SE COMPARTE Y
SE TRANSFORMA CON DERECHOS*

1.03

AMPLIACIÓN CONCEPTO PATRIMONIO CULTURAL



<https://trama.ec/web/proyectos/7-obras-modernas-en-quito>



<https://www.facebook.com/photo/?fbid=127677442277517&set=a.112059080506020>



Usatoday.com



**ENFOQUE
HISTÓRICO
MONUMENTALISTA**

½ S.XIX - década 80 S.XX

PC objeto

Conservación:

- **Incólume materialidad**
- Expresión momento

• **Valores:**

- testimonio histórico, memoria, herencia, identidad.

**Cambio ENFOQUE
década 80 en adelante**

DINÁMICO

Ejes políticas propuestas:
naturaleza,
hombre y su cultura.

**conservación
integrado a procesos
desarrollo sostenible**

**Nuevas formas relación
con PC**

Justicia cultural: igualdad, democracia, respeto, equidad, ...

PC. **patrimonio común-ciudadano**

Diversidad cultural, P. inmaterial y material

Paisaje y territorio: configuración historia y cultura, expresión material de cultura inmaterial, patrimonio ambiental – natural y urbano

parte fundamental **identidad sociocultural comunidades**

PC **recurso dinamizador desarrollo integral** comunidades

Apropiación social

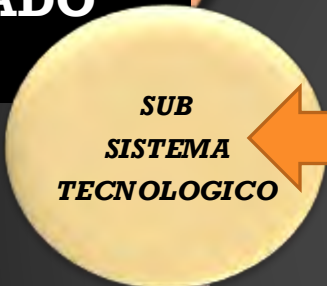
Sensibilización y Participación ciudadanía salvaguarda PCM e PCI

**VISIÓN SISTÉMICA
DEL
PATRIMONIO CULTURAL**

**GENERACIÓN
ECONOMÍA BASADA EN
CONOCIMIENTO**

Saberes, innovación, reciclaje,
creación, conocimiento,
comunicación

APROPIADO



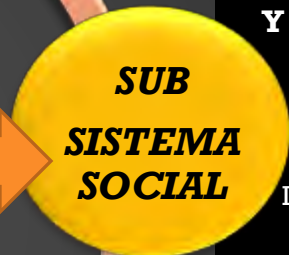
*SUB
SISTEMA
TECNOLÓGICO*

**BIENES
PATRIMONIO
GESTIÓN**



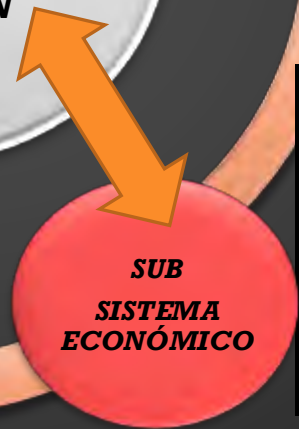
*SUB
SISTEMA
CULTURAL*

IDENTITARIOS
VALORES, significados, historia,
pertenencia, identidad
EVOLUTIVO



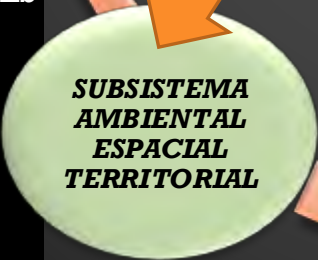
*SUB
SISTEMA
SOCIAL*

**ENTRAMADO RELACIONES
Y DINÁMICAS SOCIALES**
actores, procesos
Gobernanza
Gestión
Interculturalidad, derechos,
RESPONSABILIDAD



*SUB
SISTEMA
ECONÓMICO*

PRODUCCIÓN -FINANCIERO
Mercado recursos no renovables:
PC y N
Valor uso y cambio, opción,
existencia y herencia
Modelo económico
CIRCULAR- SOSTENIBLE



*SUBSISTEMA
AMBIENTAL
ESPACIAL
TERRITORIAL*

**LÍMITES POTENCIALIDADES
A RESPETARSE Y
APROVECHARSE**
Formas , lenguajes
Palimpsesto, arqueología
Geología, biología...
PAISAJE EVOLUTIVO

PODER PC Y N PARA LOGRO ODS (AGENDA 2030)



**PATRIMONIO
MEDIO
COMPARTIR
CONECTAR
ASPECTOS VIDA**
11,17

ALIANZAS

**FUERZA
CONECTIVIDAD
PATRIMONIO
conseguir
COHESION SOCIAL
Y DIALOGO
SOCIEDADES.**
10,11,16

GENTE

**Conocimiento,
transmisión recursos PC
conseguir
BIENESTAR.** 1,2,3,4,5,6,11



PLANETA

**CULTURA Y
NATURALEZA (PAISAJE)
conseguir BIENESTAR.**
6,7,11,13,14,15

CRECIMIENTO

**recursos PC
conseguir
PROSPERIDAD
COMUNIDADES.**
5,8,9,11,12,14

DESARROLLO SOSTENIBLE: AGENDA 2030

RESILIENCIA URBANA, JUSTICIA ESPACIAL, ALIANZAS.

OBJETIVOS **DE DESARROLLO SOSTENIBLE**



Producido en colaboración con TROLLBACK + COMPANY | TheGlobalGoal@trollback.com | +1 212 528 1010
Para cualquier duda sobre la utilización, por favor comuníquese con: @trollbackpublinc

ODS 11, lograr que **ciudades y asentamientos humanos** sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

ODS 16, Promover sociedades pacíficas e inclusivas, **acceso a la justicia e instituciones eficaces**

ODS 17, Fortalecer los medios de ejecución y revitalizar la **Alianza Mundial** para el Desarrollo Sostenible



ODS11: CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES

Meta específica	11.4: Redoblar esfuerzos proteger y salvaguardar P.cultural y natural del mundo
Dimensión patrimonial	Patrimonio edificado, paisajístico, inmaterial y documental
Enfoque de gestión	Sistémico , participativo, sostenible y territorial
Instrumentos normativos	Convención UNESCO 1972, Constitución Ecuador (Art. 379), Ley Orgánica Cultura, Plan Nacional Desarrollo Urbano
Desafíos actuales	Presión inmobiliaria , desarticulación institucional , escasa participación ciudadana , vulnerabilidad ante riesgos naturales
Estrategias clave	<ul style="list-style-type: none">- Inventario y documentación técnica- Planes de manejo participativos- Integración en ordenamiento territorial- Educación patrimonial



ODS 16 – PAZ, JUSTICIA E INSTITUCIONES SÓLIDAS

Meta específica	16.6: Crear instituciones eficaces, responsables y transparentes 16.7: Garantizar toma decisiones inclusiva y representativa
Dimensión patrimonial	Gobernanza cultural, participación ciudadana, transparencia gestión bienes patrimoniales
Enfoque gestión	Institucional, normativo, participativo y ético
Instrumentos normativos	Constitución Ecuador (Art. 380), Ley Orgánica Cultura, Ley Transparencia, Convención de Faro
Desafíos actuales	Fragmentación institucional , baja trazabilidad documental , escasa participación comunitaria , corrupción en procesos conservación
Estrategias clave	<ul style="list-style-type: none">- Fortalecimiento capacidades institucionales- Mecanismos rendición cuentas- Participación comunitaria en planes de manejo

ODS 17 – ALIANZAS PARA LOGRAR LOS ODS

Meta específica 17.17: Fomentar **alianzas público-privadas** y con sociedad civil

Dimensión patrimonial **Cooperación** interinstitucional, **financiamiento** sostenible, **redes** conocimiento

Enfoque gestión Multinivel, colaborativo, estratégico y territorial

Instrumentos normativos **Agenda** 2030, **Plan Nacional** Desarrollo, **Convenios** interinstitucionales, **cooperación** internacional

Desafíos actuales Escasa **articulación** entre niveles gobierno, **dependencia financiamiento** externo, débil **integración** actores locales

Estrategias clave

- **Plataformas cooperación técnica**
- **Alianzas** universidades y ONGs
- **Integración** saberes locales y académicos

EVOLUCIÓN CONCEPTO DE GESTIÓN PATRIMONIAL

Revisión giro histórico desde la conservación técnica hacia la gestión como categoría política.

Hitos clave



Las políticas de **gestión del patrimonio cultural** dejan de ser una **competencia exclusiva del Estado**.

Hoy, más que nunca, se reconoce que su **sostenibilidad** depende de una **red actores diversos** que interactúan, negocian y co-crean **valor** en torno al **territorio, memoria e identidad**.

2.01

LA DESCENTRALIZACIÓN ECUADOR

Art. 264 Constitución, numeral 7, **GAD municipal competencias exclusivas** *“preservar, mantener y difundir el p. arquitectónico, cultural y natural del Cantón y ...*

**RESOLUCION CONSEJO NACIONAL COMPETENCIAS.
RO. No 514 DE 3 JULIO 2015 / Reforma 2 oct. 2017 RO. N 91**

COMPETENCIAS INSTITUCIONES NACIONALES EN PATRIMONIO CULTURAL

**MIN.
CULTURA
Y
PATRIMONIO**

INPC

**REGULACIÓN
CONTROL
GESTIÓN**

**GAD
MUNICIPAL**

**RECTORÍA
PLANIFICACIÓN
REGULACIÓN
CONTROL
GESTIÓN
CONCURRENTE**

**PLANIFICACIÓN
REGULACIÓN
CONTROL
GESTIÓN**

TRANSFERENCIA
RESPONSABILIDADES Y RECURSOS
DESDE
GOB. CENTRAL A GOB. LOCALES



COMPETENCIAS
GAD'S



Gobierno provincial
Gobierno cantonal
Gobierno parroquial



Prestación servicios
calidad
cercanos a ciudadanía

Registro bienes patrimonio cultural 2014

Año Ámbito	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
Arqueológicos		6.946		126	460	283	75	7.890
Documentales		5.038		301		44	8	5.391
Inmateriales		3.436		533	1850	928	705	7.452
Inmuebles	4.382	20.317	938	1.065	6.694	3.960	3.512	40.868
Muebles	13.736	38.883	13.117	15.174	9.551	8.997	23.471	122.929
TOTAL	18.118	74.620	14.055	17.199	18.555	14.212	27.771	184.530

Bienes
nacionales

Fuente: Sistema de Información de Bienes Culturales del Ecuador (SIBCE)

Elaboración: Comisión Técnica Sectorial de Costeo de Patrimonio

26 Centros Históricos declaración decreto ministerial como BIENES NACIONALES

**60% EN
RIESGO
DESAPARECER**

**44,46% deteriorado
15,43% en ruinas**

**236'416.588 m2 del territorio
5'684.336 m2 área construida**

21 721

**BIENES ARQ .
REGISTRADOS (2012)**

**75,07% zonas urbanas
24,93% zona rural.**

11 prov. Sin registros

**93% TENENCIA
PRIVADA**

89,2% vivienda

4.07% propiedad pública

2,91% propiedad eclesiástica

2,1% culto



FINANCIAMIENTO COMPETENCIA

Art. 204 Sección Tercera COOTAD, **Transferencia para financiar nuevas competencias:** serán financiadas por lo menos con mismos recursos que Gob. central ha destinado históricamente para **ejercicio estas competencias**, calculado en base al promedio de los últimos cuatro años.” (año base calculo 2010)

Monto a transferir
USD 8,13 millones



221 MUNICIPIOS
184 530 BIENES

AÑO	MONTO
2010	1.416.255,55
2011	6.170.680,90
2012	8.771.086,17
2013	16.167.494,08
TOTAL	32.525.516,70
PROMEDIO	8.131.379,18

Art. 15.- Financiamiento ejercicio competencia

- transferencia directa**, (recursos promedio años 2010, 2011, 2012 y 2013)
- correspondientes al gasto devengado por gobierno central** en preservar, mantener y difundir el PC de los cantones y construir espacios públicos para estos fines, establecidos en informe técnico comisión de costeo.



**LIMITADA
VALORACIÓN Y
COMPRENSIÓN DEL
PCI EN SUS
DIMENSIONES
CULTURAL, SOCIAL
(BIEN SOCIAL) Y
ECONÓMICA POR
PARTE DEL
SECTOR PÚBLICO
Y DE LA SOCIEDAD
CIVIL**

Conservación PIC

NO ES PRIORIDAD

AUSENCIA EN AGENDA
gubernamental

**DEFICIT
FINANCIAMIENTO**

y asignación recursos para
conservación.

**PERCEPCIÓN GASTO Y NO
INVERSIÓN,**

rentabilidad en duda.

**BAJO NIVEL APROPIACIÓN
COMUNIDAD**

sobre mantenimiento,
conservación uso.

ASPECTOS CLAVES PARA EL ÉXITO DEL MODELO DE GESTIÓN



PARTICIPACIÓN CIUDADANA: COGESTIÓN, OBSERVATORIOS, PRESUPUESTOS PARTICIPATIVOS



Fuente: principios Convención UNESCO 2003 y Constitución Ecuador (Art. 21 , 380).

**CONCLUSIONES
Y
PROPUESTAS**

EJES CONTEMPORÁNEOS DE LAS POLÍTICAS QUE MARCAN LA GESTIÓN DEL P. EDIFICADO

El patrimonio como derecho humano y cultural

posiciona patrimonio edificado como parte derechos culturales tercera generación.

Participación ciudadana

Clave. Red actores no es ejercicio mapeo institucional. Garantizar PC sea vivido, protegido y transformado con justicia, equidad y participación.

La Gestión

Recomendación UNESCO Paisaje Urbano Histórico (2011) gestión integrada del patrimonio en contextos urbanos complejos. Articulación entre **CULTURA, TERRITORIO, JUSTICIA**

Ampliación concepto patrimonio **diversidad y complejidad** ya no es solo monumental

Desarrollo sostenible

Visión sistémica enmarcado en Agenda 2030, exige pensar el patrimonio como parte desarrollo sostenible.

Patrimonio
edificado
genera

VALOR

VALOR
traduce en
plusvalías
urbanas,
especulación
inmobiliaria y
desplazamiento

BENEFICIOS
¿Quién se
beneficia? ¿Cómo
se redistribuyen
esos beneficios?

Herramientas

Ley Ordenamiento
Territorial,
Ley Orgánica
Cultura

ENFRENTAMIENTO
derechos
colectivos (memoria,
identidad, paisaje) y
derechos
individuales
(propiedad,
inversión).

CARENCIA
aún
falta
política clara
captación
plusvalías
patrimoniales.

GESTION
mediación entre
estos DERECHOS
Apuesta POLITICA
por futuro habitat

“EL PATRIMONIO EDIFICADO
ES FUTURO COMPARTIDO.

¿CÓMO LO GESTIONAMOS
JUNTOS?”

CLAVES PARA ESTOS DESAFÍOS

1. RECONCILIAR DERECHOS: **PASAR DE LA RESTRICCIÓN AL ESTÍMULO**

Reconocer patrimonio como **derecho cultural y bien común**.
corazón desafío **equilibrio entre derechos Colectivos**. De
Paisaje histórico y **derecho personal propietario y desarrollador**.

Si política se centra en **restricción y prohibición**, la
conservación **se estanca**, genera conflictos y abandono.

Requiere:

- **Financiación con políticas incentivos y compensaciones (inversión pública)**, conservación patrimonio privado es bien público, exención impuestos, créditos blandos, subvenciones directas mantenimiento y rehabilitación.
- **Fortalecer legislación e instrumentos** redistribución beneficios, y protección derechos colectivos.
- **Formar capacidades técnicas y sociales para gestión ética y sostenible**

Gestión por valor y riesgos: políticas flexibles según tipo patrimonio.

Herramientas gestión más ágil para intervención .

Propietario agente activo: políticas que empodere dueño, de sujeto pasivo de normativa a custodio activo y socio en conservación

2. VISIÓN **SISTÉMICA** INTEGRACIÓN COMO ÚNICO CAMINO

- P.E. no es **OBJETO AISLADO**, sino **NODO** dentro sistema mayor, **SISTEMA URBANO**, cultural, social y ambiental.
- **Integración climática y riesgos**: P. herramienta resiliencia urbana, políticas gestión incorpore adaptación cambio climático y mitigación riesgos naturales. “patrimonio conservado es carbono secuestrado” (WMF)
- **Planificación concurrente** gestión P. **no es etapa posterior a planificación territorial y económica**. Debe estar **integrada desde inicio** en planes **desarrollo y ordenamiento**, garantice conservación impulse y no frene vitalidad económica
- **Usar herramientas digitales**: mejorar documentación, facilite comprensión regulaciones, promover participación ciudadana e inversión

3. DE LA CONFRONTACIÓN A LA CORRESPONSABILIDAD:

Principal reto NO ES TÉCNICO NI ECONÓMICO, ES LA GOBERNANZA Y MENTALIDAD.

Conservación exitosa patrimonio S XXI, depende capacidad para pasar de modelos unilaterales y autoritarios a modelos de corresponsabilidad.

Últimas décadas **cultura expansión urbana hacia cultura transformación,** *Campos Venuti*. Ya no se trata de ocupar nuevos suelos, sino de revalorizar la ciudad construida: sus tejidos históricos, sus espacios simbólicos, sus memorias vivas.

Transformación exige **planes estratégicos** que racionalicen acciones públicas, articulen pactos entre actores diversos, e integren el patrimonio como eje estructurante del ordenamiento territorial.

El **patrimonio cultural**, no es solo un objeto de conservación. Es una forma de **representación territorial**, un campo donde se manifiesta la diversidad de la cultura, sus valores, sus estéticas, sus patrones morales e intelectuales compartidos. *Jukka Jokilehto*



Av. 10 de Agosto

Av. 6 de Diciembre

▲ Ciudad de Quito

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

CONVERSACIONES SOBRE LA MARISCAL III

24 NOV. 2025

**GRACIAS POR SU
ATENCIÓN**

doraarizaga@gmail.com

+593 992047048

Quito-Ecuador

ANEXO C).- PRESENTACIONES DEL CONVERSATORIO

La Mariscal: el desafío de reconciliar patrimonio y vivienda

Ana Rodríguez Ludeña

Urban Front



El Ejido, circa 1922. Esta zona verde fue inaugurada como “Parque de Mayo” en las festividades del centenario de la Batalla de Pichincha, pero en la cultura popular no dejó de conocerse como El Ejido. Representaba el conector entre el Centro Histórico y la ciudadela moderna que iniciaba en la Av. Patria.



Av. 10 de Agosto y Patria, circa 1968, en el lugar donde ahora está el Puente del Guambra.

Transformaciones y Tensiones Patrimoniales

Ciclos de transformación

- **Urbanización temprana, ciudad jardín (1920–1950):**
 - Producción de suelo y villas de valor patrimonial.
- **Consolidación institucional y modernista (1960–1990):**
 - Embajadas, ministerios y edificios modernos redefinen la centralidad.
- **Turismo y entretenimiento (1990–2015):**
 - Especialización funcional y expulsión residencial.

Crisis patrimonial actual

- Deterioro del patrimonio edificado.
- Vaciamiento residencial y desinversión.
- Conflictos de convivencia y pérdida de calidad urbana.
- Inmuebles patrimoniales subutilizados, deteriorados o abandonados.

Renovación Urbana con Enfoque Patrimonial

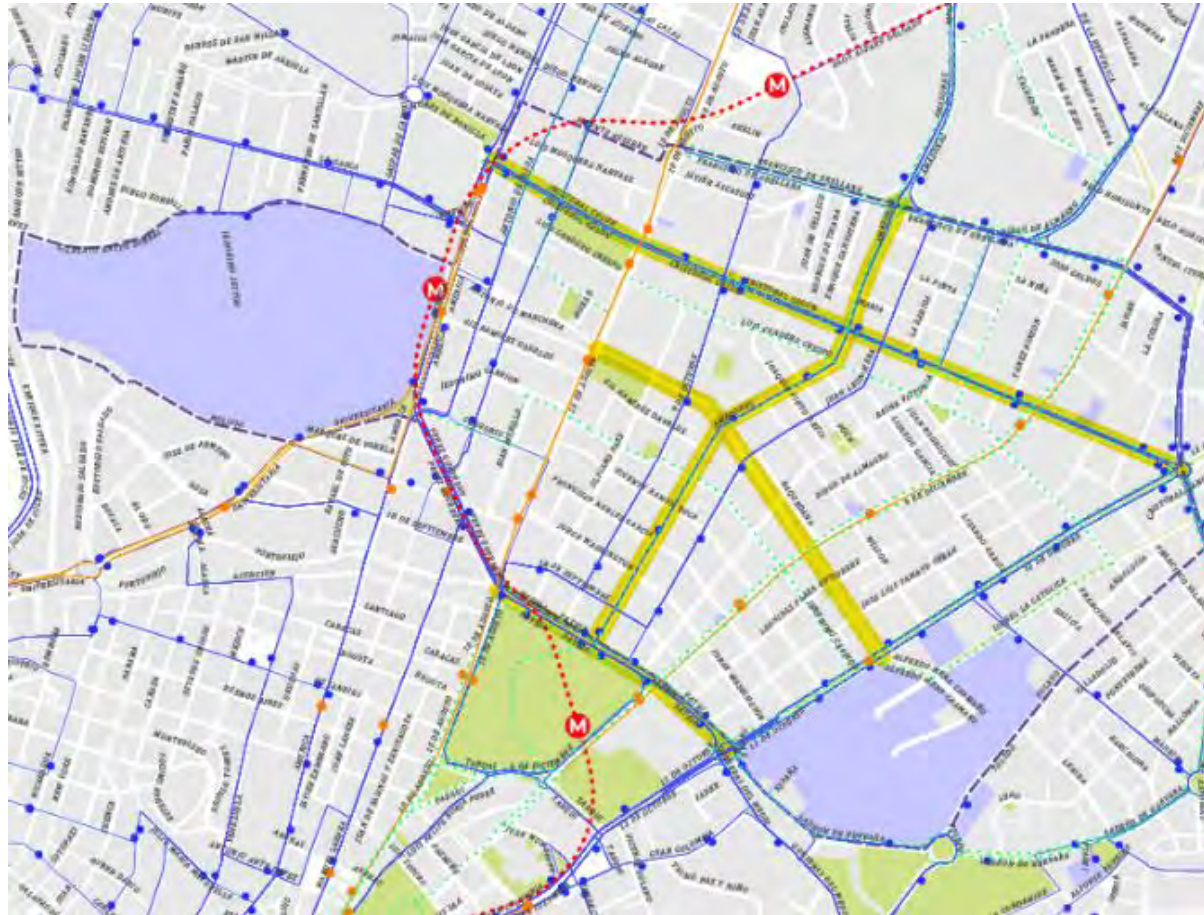
La crisis como oportunidad






- La Mariscal mantiene un rol estructurante: alta accesibilidad, mezcla de usos y fuerte atractivo metropolitano.
- Su patrimonio (histórico y moderno) constituye un capital urbano estratégico para la ciudad compacta.

Principios para una renovación integral

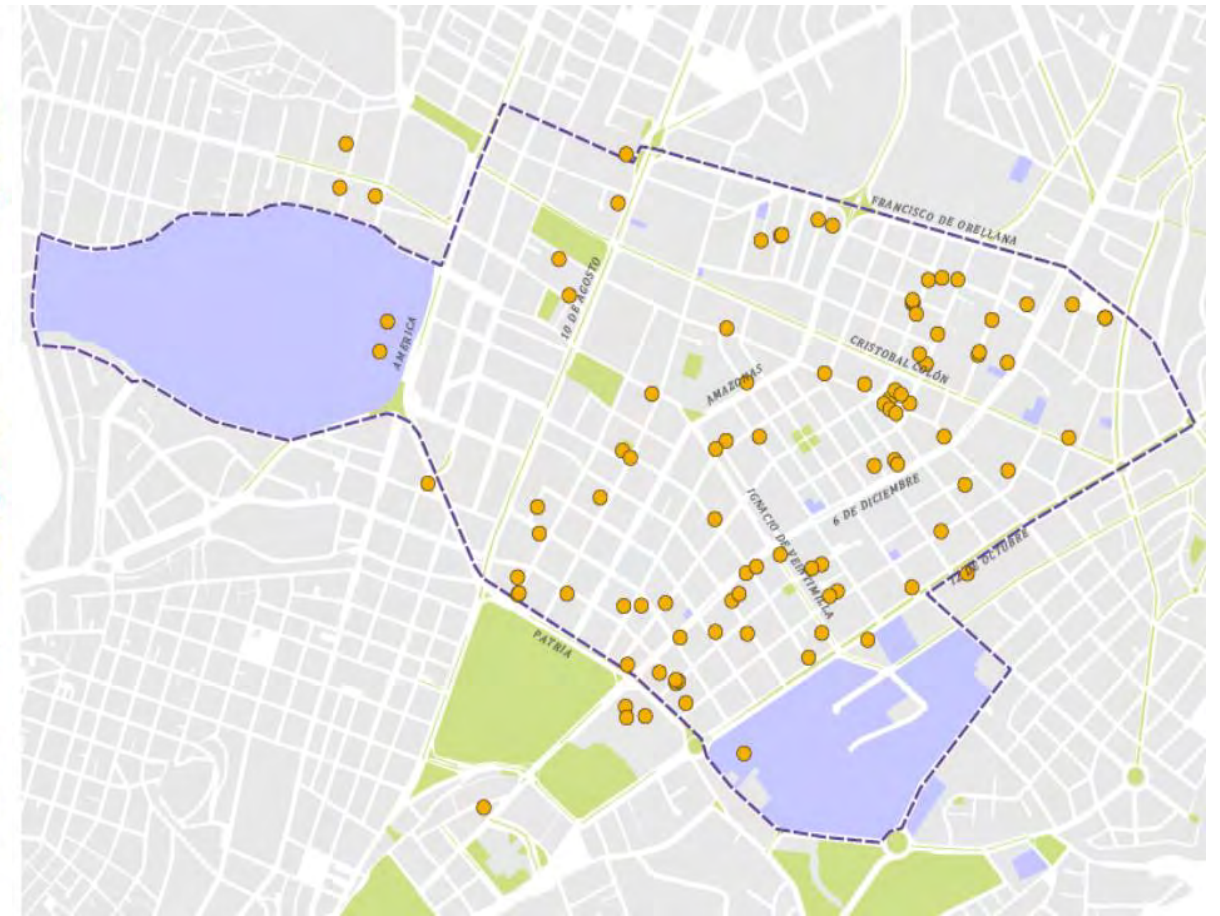
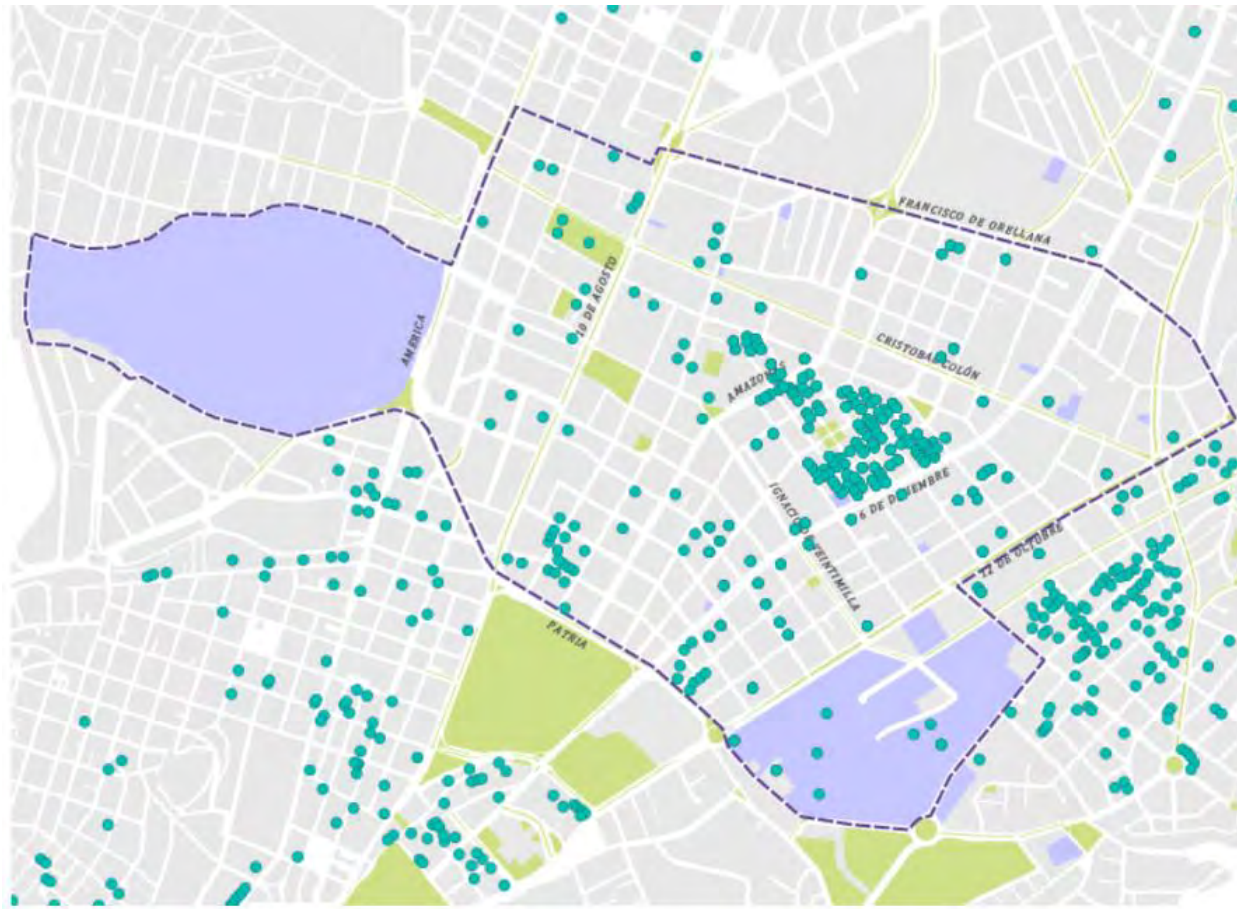
- **Rehabilitación patrimonial + repoblamiento habitacional:**
 - Vivienda asequible, cooperativas, alquiler social, residencias estudiantiles.
- **Reactivación de inmuebles patrimoniales:**
 - Equipamientos culturales, usos mixtos, innovación con identidad.
- **Inversión pública como detonante:**
 - Recuperación del espacio público.
 - Incentivos para rehabilitación.
 - Gestión del suelo y captura de plusvalías.

Transporte público y conectividad en la zona del Distrito de Innovación, SDEP, 2025.

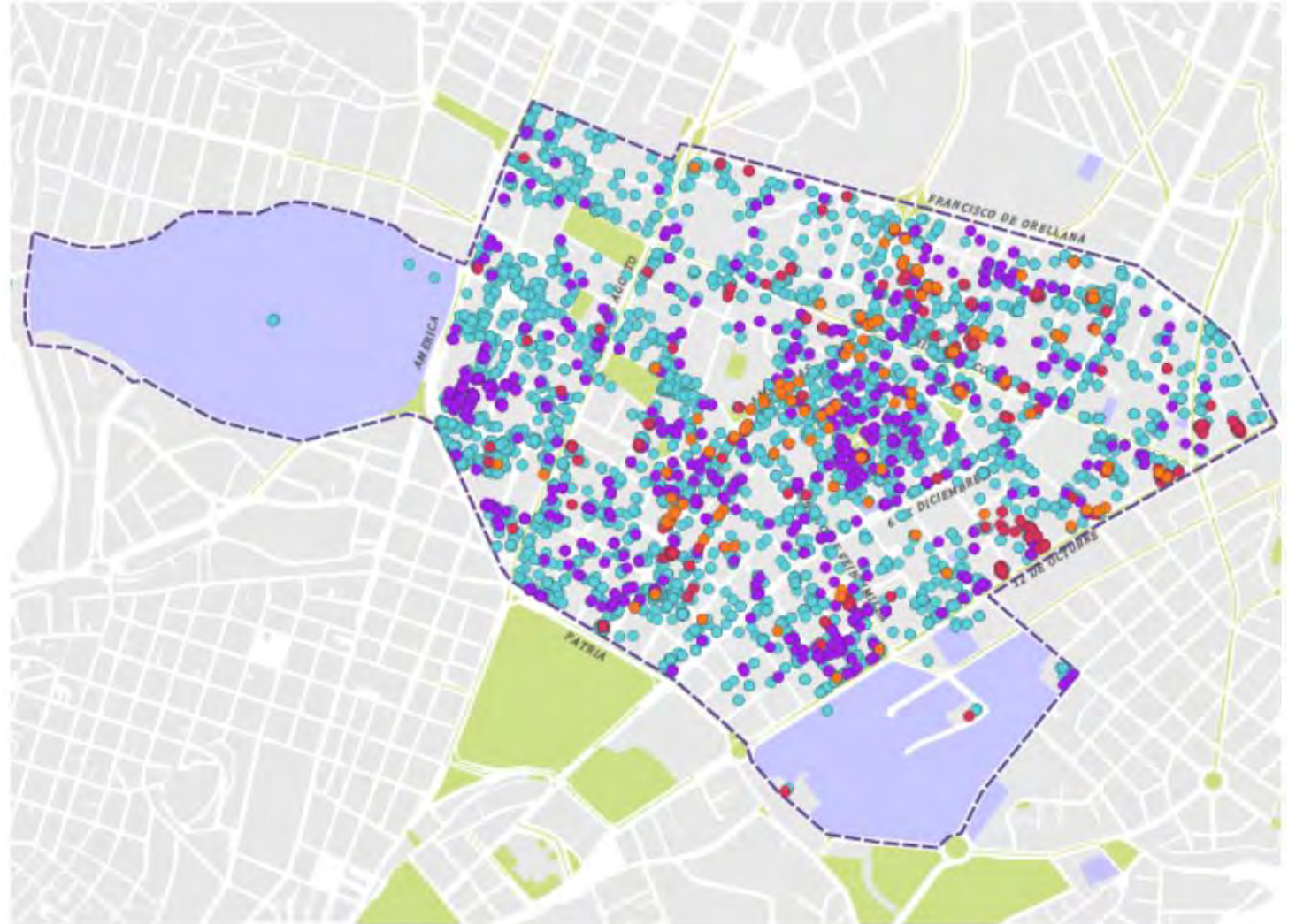


-  BUSES URBANOS
-  BTR Y CORREDORES
-  METRO
-  CICLOVÍA
-  SENDERO SEGURO

Perímetro del Distrito de Innovación. Incluye la Zona Especial Turística, la mayor zona universitaria (en azul), gran densidad de espacios culturales y creativos (en naranja) y 394 predios de interés patrimonial (168 inventariados, en verde). SDEP, 2025.



LUAES de restaurantes,
turismo, comidas y bebidas,
entretenimiento
+ de 5600



ZONA DE INTERVENCIÓN

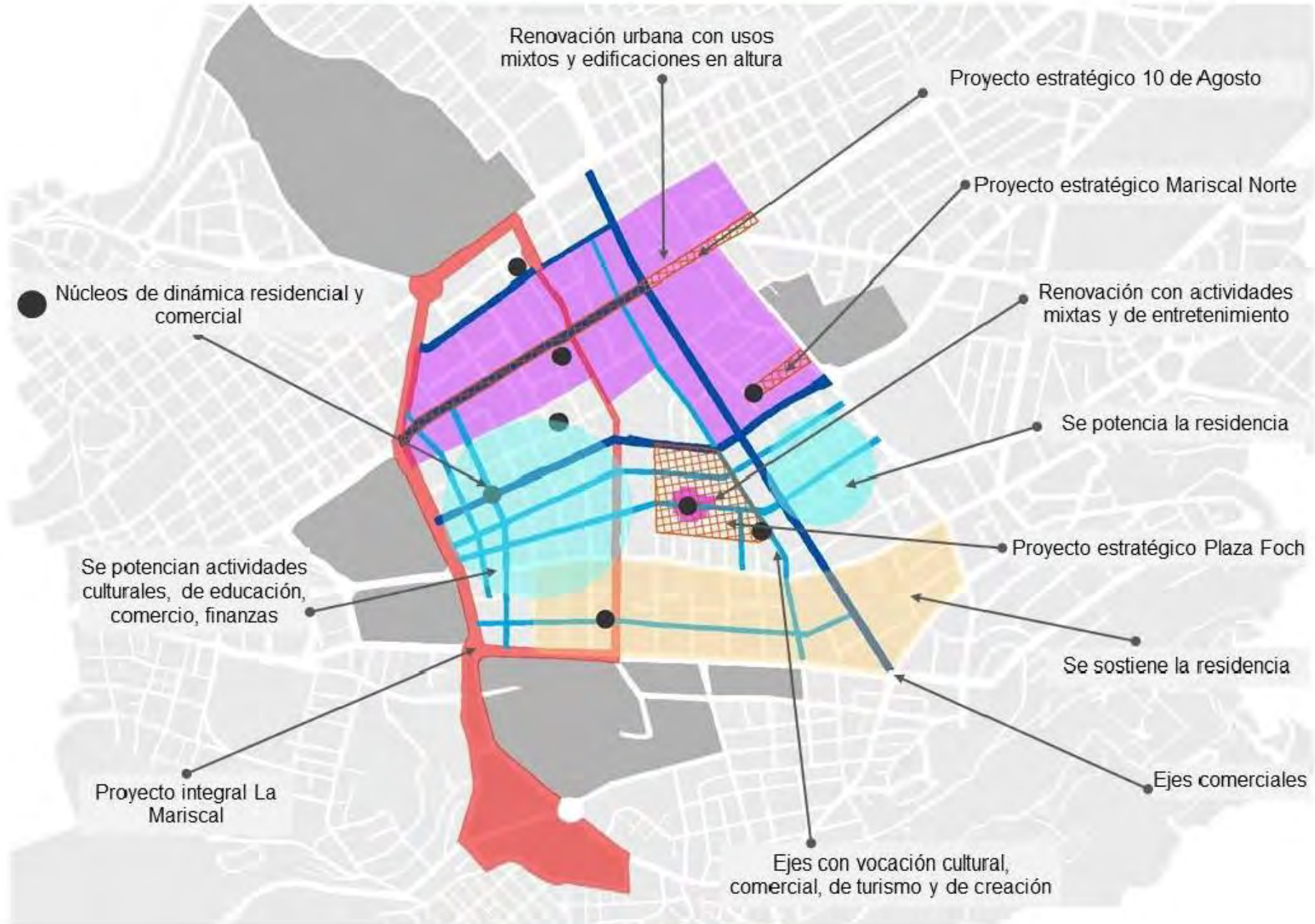
- La Secretaria de Seguridad inició su plan de intervención en la zona de la Plaza Foch y su entorno por ser donde incidencia y percepción tienes los indicadores más preocupantes.
- El PUC sin embargo busca duplicar cantidad de LUAES de bares y discotecas por predio (pasa de 1 a 2).



POLÍGONO: JUAN LEÓN MERA, CALAMA, DIEGO DE ALMAGRO, JOAQUÍN PINTO

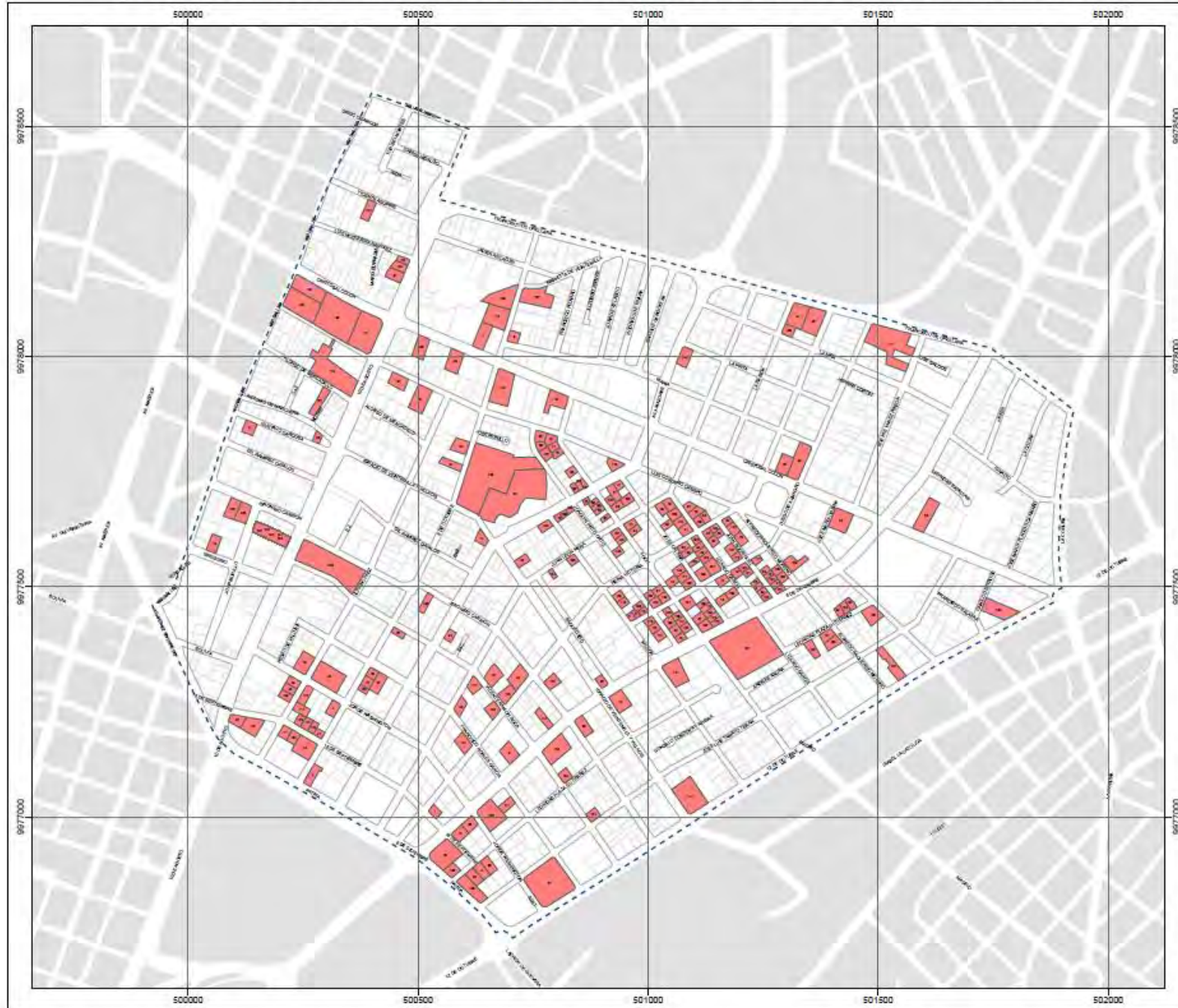
Patrimonio en deterioro al servicio de la extracción inmobiliaria y la tugurización

Figura 4 Corema Modelo Territorial Deseado (MTD)



Elaboración: SHOT, 2025



ANEXO NRO. 11 LOCALIZACIÓN Y LISTADO DE PREDIOS SUJETOS A LIBERACIÓN DE RETIROS EN EL PLAN LA MARISCAL






PLAN LA MARISCAL



SIMBOLOGÍA

-  Manzanas D.M.O.
-  Manzanas Plan La Mariscal

LEYENDA

-  Bien Patrimonial Inventariado
-  Límite normativo Plan La Mariscal
-  Lote

OBSERVACIONES:

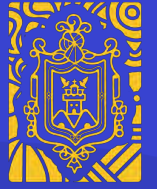


SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SECRETARÍA HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL	
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	
TEMA: PREDIOS SUJETOS A LIBERACIÓN DE RETIROS DEL PLAN LA MARISCAL	NRO.: 11/15
FUENTE: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial - 2005	FECHA: 2005
	ESCALA GRÁFICA: 1 : 8.000
	ESCALA DE TRABAJO: 1 : 5.000

Una centralidad histórica viva, habitable y diversa, donde el patrimonio material y urbano de La Mariscal se convierte en el eje de su sostenibilidad y renovación a través de usos mixtos en los que se prioriza la vivienda y la habitabilidad.



Quito
Alcaldía Metropolitana
Quito renace

Instituto
Metropolitano de
Patrimonio

PROGRAMAS DE INVERSIÓN:
Ordenanza Metropolitana No. 081 - 2024.

Evolución de los programas implementados MDMQ -IMP



- 2003** → Compañía de Economía Mixta denominada **Quito Vivienda**, convenio de cooperación con Municipio – ejecución del Programa PPC (fondos Municipio y Junta de Andalucía)
- 2004** → Ordenanza 115 - Fondo para Rehabilitación de Vivienda en el Centro Histórico de Quito - garantizar la entrega de crédito de mediano plazo.
- 2005** → Quito vivienda se fusionó con la Empresa de Desarrollo del Centro Histórico constituyéndose EMDUQ
- 2008** → Expide Ord. 260 Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural FONSAI, administra mediante un Fideicomiso el Programa PPC.
- 2010** → Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, **prohíbe** entregar créditos desde los organismos seccionales – IMP resolución 040
- 2011** → Ordenanza N. 0094 – incremento de programas como Quinta Fachada (QF), Recuperación de Imagen Urbana (RIU), Mantenimiento Menor, etc. - **recursos municipales**

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO EDIFICADO.



Constituyen un INCENTIVO para los propietarios de bienes patrimoniales.

BENEFICIARIOS

PÚBLICO

100% reembolsable
PAGO A 10 AÑOS PLAZO



PRIVADO

Porcentaje Beneficios NO reembolsable
PAGO A 10 AÑOS PLAZO



PROGRAMAS DE INVERSIÓN Y REHABILITACIÓN DE BIENES PERTENECIENTES AL PATRIMONIO EDIFICADO



Quito
Alcaldía Metropolitana
Quito renace

Objetivos de los programas de Inversión:

- Conservación del patrimonio edificado privado
- Valoración de las técnicas constructivas
- Participación de la comunidad
- Proyectos de reactivación económica
- Modelo sostenible y sustentable
- Condiciones de habitabilidad
- Reducir los niveles de vulnerabilidad



INTERVENCIÓN EN CUBIERTAS, (QUINTA FACHADA)

INCLUYE:

Cambio de teja

Cambio o arreglo de estructura:

- Madera

Reforzamiento de

- Muros de Adobe o Ladrillo

Cambio o arreglo cielo raso.

Instalaciones eléctricas Planta Alta.

Canales y Bajantes

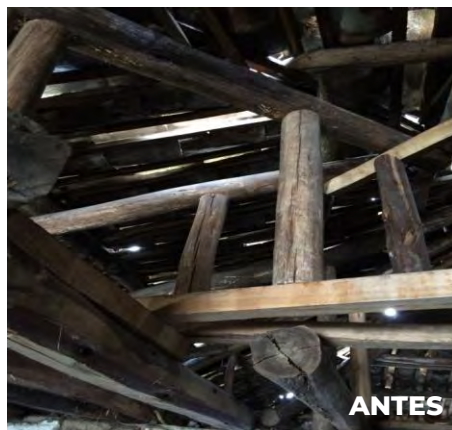


BENEFICIOS:

Monto \$50.000 mil dólares

- 50% Paga el Municipio.
- 50% Paga el propietario.

Si el monto es mayor a los \$50.000
El Municipio pone los \$25.000 y el
propietario la diferencia.



10 años PLAZO



Quito
Alcaldía Metropolitana
Quito renace



RECUPERACIÓN DE FACHADAS, (RECUPERACIÓN DE IMAGEN URBANA)



Quito
Alcaldía Metropolitana
Quito renace



INCLUYE:

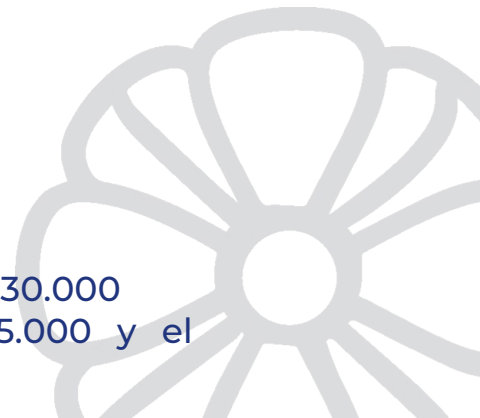
- Estucado y pintura de todas las fachadas componentes del bien inmueble.
- Reparación de puertas, ventas, balcones y demás elementos originales que compongan las fachadas.

BENEFICIOS:

MONTO \$30.000 mil dólares

- 50% Paga el Municipio.
- 50% Paga el propietario.

Si el monto es mayor a los \$30.000
El Municipio pone los \$15.000 y el propietario la diferencia



INTERVENCIÓN EN SECTORES PATRIMONIALES

INCLUYE:

- Intervención de fachadas de los bienes inmuebles que formen parte de tramos urbanos patrimoniales. Vecino continuos. (mínimo 2 vecinos)

BENEFICIOS:

MONTO \$30.000 mil dólares

- 60% Paga el Municipio.
- 40% Paga el propietario.

Si el monto es mayor a los \$30.000

El Municipio pone los \$18.000 y el propietario la diferencia



Quito
Alcaldía Metropolitana
Quito renace

INDUSTRIAS CULTURALES

¿QUÉ SON INDUSTRIAS CULTURALES?

Industrias que contribuyen con la salvaguardia del patrimonio cultural.

- a) Tradiciones y expresiones orales
- b) Usos sociales rituales y actos festivos
- c) Conocimientos y usos relacionados con la naturaleza
- d) Manifestaciones creativas
- e) Técnicas artesanales tradicionales
- f) Patrimonio alimentario y gastronómico

Normativa Técnica para la Salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial-2024.



Quito
Alcaldía Metropolitana
Quito renace

INCLUYE:

- Intervención en ambientes específicos de bienes inmuebles patrimoniales, que faciliten la ejecución de proyectos que promuevan industrias asociadas con la conservación del patrimonio inmaterial en el Distrito Metropolitano de Quito.

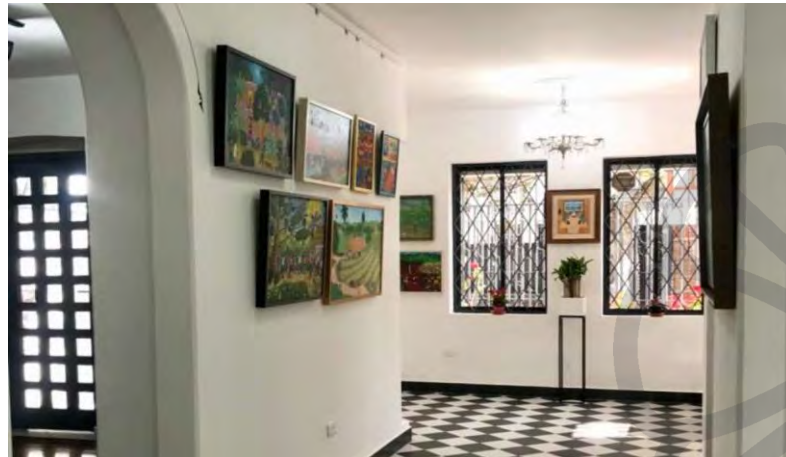
BENEFICIOS:

- 50% del presupuesto de no reembolsable, con un límite de USD 7.500,00 no reembolsables.
- 50% restante es diferido a 10 años sin intereses.

REQUISITOS ESPECIALES:

- Memoria del proyecto para la conservación del patrimonio inmaterial.

INDUSTRIAS CULTURALES



Quito
Alcaldía Metropolitana
Quito renace

MANTENIMIENTO MENOR

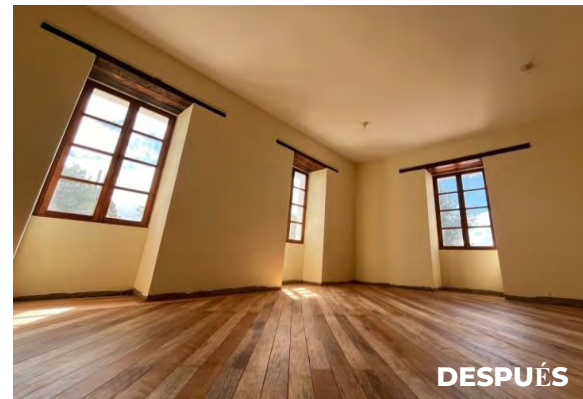
INCLUYE:

Intervención sobre **UN** ambiente específico del inmueble.

- Impermeabilización y tratamiento de humedades.
- Dotación de baños y cocinas en viviendas.
- Renovación de pisos.
- Conservación de elementos artísticos

BENEFICIOS:

- Recursos 100% reembolsables a 10 años sin intereses.
- Con un **LÍMITE** de USD 10.000,00.



Quito
Alcaldía Metropolitana
Quito renace



PON A PUNTO TU CASA

MENORES:

- Impermeabilización y tratamiento de humedades.
- Dotación de baños y cocinas en viviendas.
- Renovación de pisos.
- Conservación de elementos artísticos.

MAYORES:

Modificaciones en forma al inmueble Proyecto aprobado por la Unidad de áreas Históricas

Contratar un profesional externo

IMP hace todos los trabajos

BENEFICIOS:

- Recursos 100% reembolsables a 10 años sin intereses.
- Con un límite de USD 15.000,00 por unidad de vivienda y USD 2.500,00 por local comercial (máximo 2).

S.O.S. VIVIENDA PATRIMONIAL



Son soluciones temporales que permitan detener la pérdida del bien inmueble patrimonial, debido a efectos naturales o antrópicos.

INCLUYE:

- Apuntalamiento
- Instalación de sobrecubierta.
- Otras actividades emergentes.

BENEFICIOS:

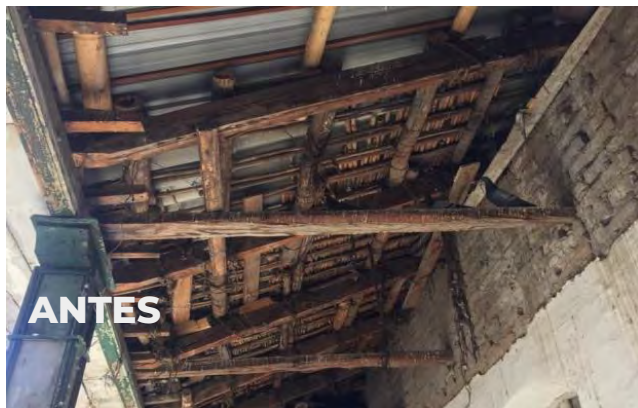
- Recursos 100% reembolsables a 10 años sin intereses.

REQUISITOS ESPECIALES:

- Informe de emergencia o riesgo elaborado por la Secretaría de Riesgos, por la Administración Zonal y/o IMP.



PROGRAMAS DE INVERSIÓN

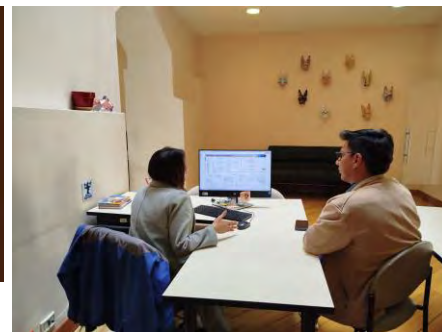


- DIFUSIÓN AMIGABLE PARA CONSERVACION PATRIMONIAL
- EDICION DE TEXTOS O ESTUDIOS EN BIENES PATRIMONIALES
- FOMENTAR LA **CORRESPONSABILIDAD** Y COOPERACIÓN **DE LA INVERSIÓN** LLEGAR A LA POBLACION : Centro de información Oficinas del IMP, Puerta a puerta, Talleres con la comunidad, Implementación de trámite en línea.



Instituto Metropolitano de Patrimonio de Quito
3 días · 📍
#SomosPatrimonio | ¡Nueva definición para nuestro #GlosarioDelPatrimonio!... Ver más

Instituto Metropolitano de Patrimonio de Quito
25 may · 📍
#TrabajandoPorQuito | ¡El futuro del patrimonio está en tus manos! Este inmueble patrimo... Ver más



RESULTADOS OBTENIDOS:

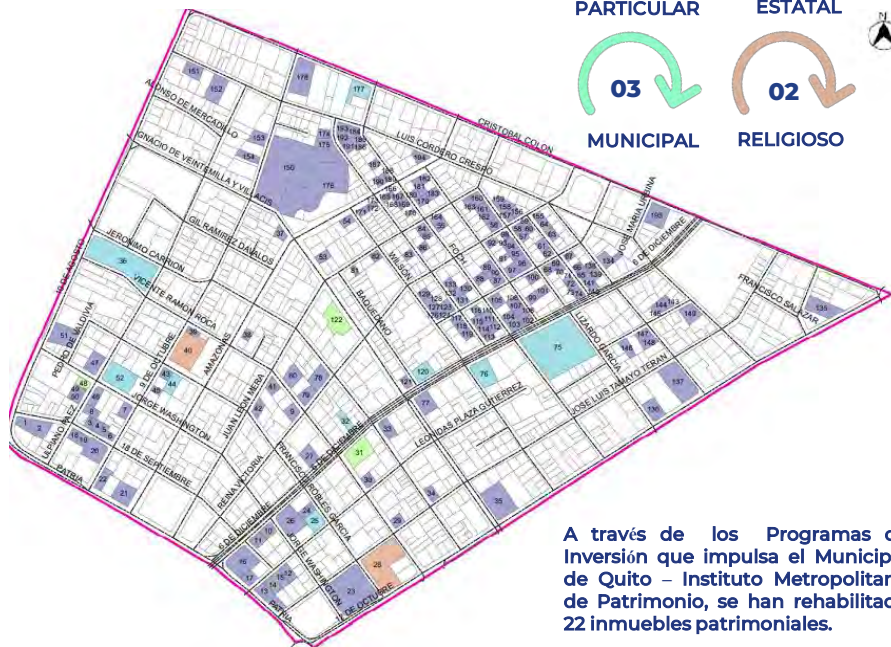
- Intervención de 335 inmuebles en el DMQ.
- Mediante la ejecución de 55 etapas.
- Con una inversión ejecutada de USD \$12'295.954,99.

BARRIO MARISCAL SUCRE



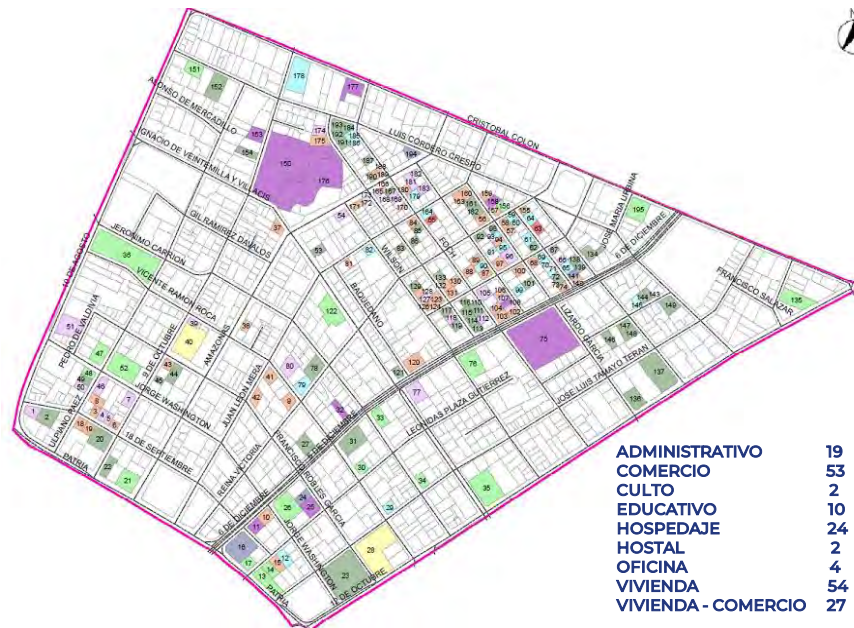
Quito
Alcaldía Metropolitana
Quito renace

TENENCIA DE INMUEBLES



A través de los Programas de Inversión que impulsa el Municipio de Quito – Instituto Metropolitano de Patrimonio, se han rehabilitado 22 inmuebles patrimoniales.

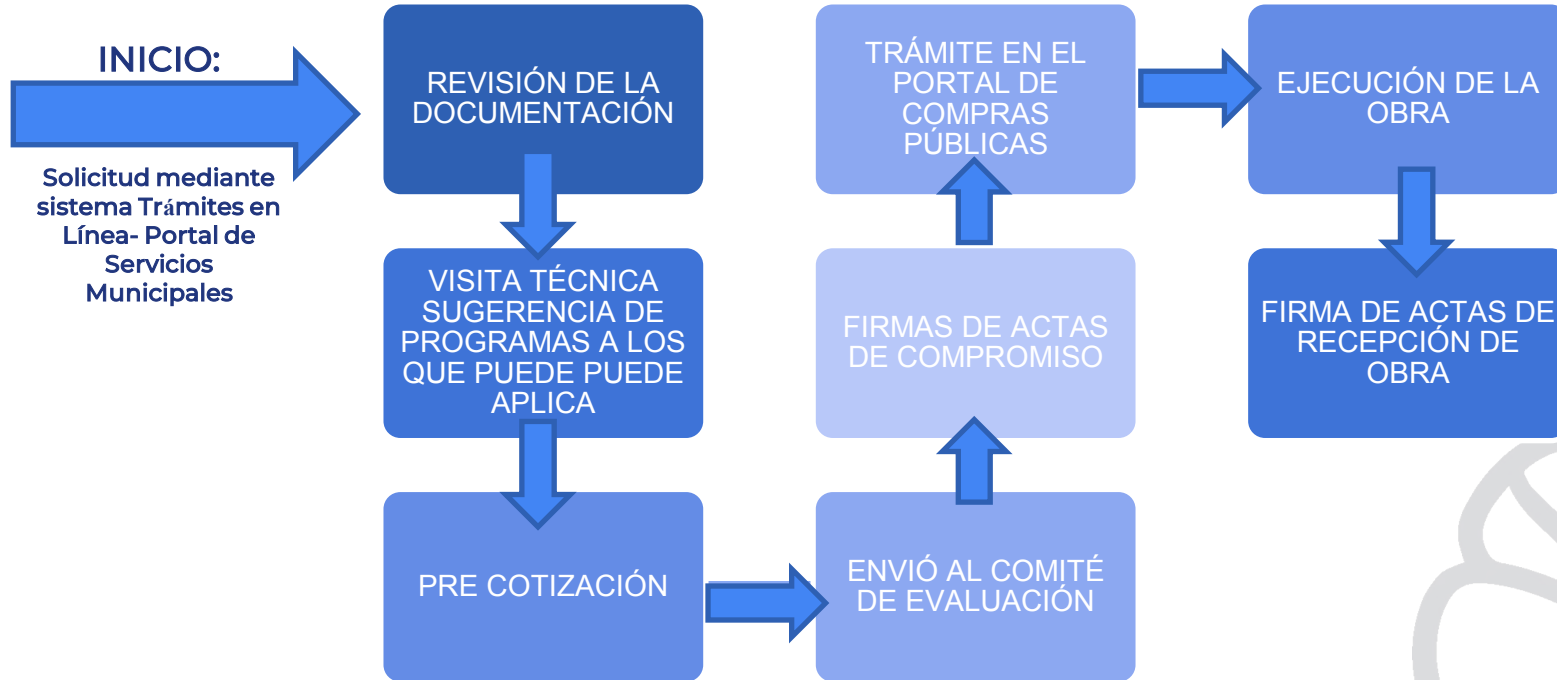
TIPOLOGÍA DE INMUEBLES



TRÁMITE ADMINISTRATIVO



Quito
Alcaldía Metropolitana
Quito renace





Quito

Alcaldía Metropolitana

Quito renace



PATRIMONIO HABITADO

REPENSAR NORMAS, IMAGINAR USOS

CONVERSACIONES SOBRE LA MARISCAL III

**Limitaciones legales y de
inversión en el patrimonio histórico edificado y
posibles alternativas**

OLGA DEL PILAR WOOLFSON TOUMA
Arquitecta, Ms. en Arqueología del Neotrópico
Noviembre 25, 2025



LO QUE DICEN LAS LEYES

Convenciones internacionales

Ecuador es suscriptor de todas las convenciones de UNESCO sobre Patrimonio

La Constitución

Art. 3, deberes primordiales del Estado:

“7. Proteger el patrimonio natural y cultural del país”.

Art. 83, numeral 13
Deberes y responsabilidades
para **“Conservar el
patrimonio cultural”...**

Art. 275, literal 7 y Art. 377,
**finalidad del sistema nacional
de cultura.**

**Ley Orgánica y Reglamento
General de Cultura**

Art. 264, Numeral 8, Competencia
exclusiva de los municipios: **“Preservar,
mantener y difundir el patrimonio
arquitectónico, cultural y natural del cantón y
construir los espacios públicos para estos fines”.**

Art. 4, literal e; Art. 55, literal h y Art. 144 del
Código Orgánico de Ordenamiento Territorial,
Autonomía y Descentralización **COOTAD.**

La Constitución

Art. 379.- Son parte del patrimonio cultural tangible e intangible relevante para la memoria e identidad de las personas y colectivos, **y objeto de salvaguarda del Estado**, entre otros:

2. Las edificaciones, espacios y conjuntos urbanos, monumentos, sitios naturales, caminos, jardines y paisajes que constituyan referentes de identidad para los pueblos o que tengan valor histórico, artístico, arqueológico, etnográfico o paleontológico.

Art. 380, numeral 1, determina y detalla

RESPONSABILIDADES DEL ESTADO, VELAR POR EL PATRIMONIO.

*Los bienes culturales patrimoniales del Estado serán **inalienables, inembargables e imprescriptibles.***

Normas y Trámites que impiden o dificultan la Intervención

Código Orgánico de Planificación y Finanzas (octubre de 2010) *Art. 104 y su Reglamento:* **impiden la inversión pública en “lo privado”**

Más del 90% del Patrimonio Cultural Inmueble del Ecuador corresponde a **propiedad privada.**

Los bancos privados no financian intervenciones en edificios con más de 20 años de construcción.

Existe una sola Ordenanza para todo tipo de patrimonio edificado, con requisitos no realizables o excesivos = dificultades y lapsos de tiempo imposibles con miras a cumplir con una actualización de las demandas de habitación o de nuevos usos.

ALTERNATIVAS EN NORMAS SUPERIORES

Supuestos: Compromiso político, apoyo ciudadano

Objetivo: POSIBILITAR EL FINANCIAMIENTO, TANTO DESDE EL SECTOR PÚBLICO, COMO DEL PRIVADO

*Impulsar **una política pública**, desde el ente rector, que resulte en los cambios legales a que haya lugar, considerando que la recuperación del patrimonio edificado, además, es parte de la economía circular.*

Esta política pública tendría que concretarse, entre otras, en la Ley Orgánica y Reglamento de Cultura y en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas y su Reglamento y así promover la rehabilitación de viviendas y adecuación a nuevos usos, en propiedades privadas.

ALTERNATIVAS EN NORMAS SUPERIORES

En línea con las nuevas políticas públicas propuestas, la disposición de que los bienes culturales patrimoniales del Estado “serán inalienables, inembargables e imprescriptibles” podría, de manera general, *aplicarse a los bienes muebles arqueológicos, históricos, obras de arte y documentales y, **regularse, para los bienes inmuebles, en función a su uso y manejo.***

*Bienes inmuebles públicos, inclusive, no clasificados como culturales patrimoniales podrían destinarse a vivienda de interés social y otros, mediante el **empleo de figuras diferentes de manejo y gestión de la propiedad/ocupación.***

Evaluar la posibilidad de extender a otros municipios del país el programa Pon a Punto tu Casa, previa ampliación de los fondos no reembolsables.

ALTERNATIVAS EN NORMAS TÉCNICAS

Objetivo: flexibilizar y agilizar el cumplimiento de la Normativa en las intervenciones.

El Patrimonio Cultural Edificado de sectores históricos como La Mariscal está caracterizado **por arquitecturas de patios, historicista con diversos “Neos” (colonial, gótico, renacentista, de influencia inglesa, árabe, francesa, etc.) y modernas y contemporánea. En suma, es un PATRIMONIO DIVERSO.**

Hacia una nueva normativa: Se propone diseñar fichas específicas para las arquitecturas históricas DIFERENTES a las de tipologías de patio y realizar estudios de caso, que abarquen la variedad de arquitectura contenida en La Mariscal y otros sectores históricos, o en la ruralidad.



GRACIAS

NUEVOS DESAFÍOS

PARA LA GESTIÓN DEL DESARROLLO DE LA CIUDAD PATRIMONIAL



Octubre de 2025



› Dra. Arquitecta Patricia Rodríguez Alomá
direccion@planmaestro.ohc.cu

OFICINA DEL HISTORIADOR DE LA CIUDAD DE LA HABANA



EPISTOLARIO CONSERVACIONISTA / documentos precursores

Carta de Venezia, 1964

(con sucesivas actualizaciones en 1981, 1983-1984, 1987.)

Protagonismo producción Latinoamericana:

Normas de Quito, **1967**

Coloquio de Quito, **1977**

Carta de Machu Picchu, **1977**

Declaración de Bogotá, **1978**

Declaración de México, **1985**

Carta de Petrópolis, **1987**

Carta de Veracruz, **1992**

Otros documentos internacionales:

Confrontación de Bolonia, **1974**

Conferencia General de la UNESCO, Nairobi, **1976**

Carta de Washington, **1986**

Agenda 21 para la Cultura, **2004**

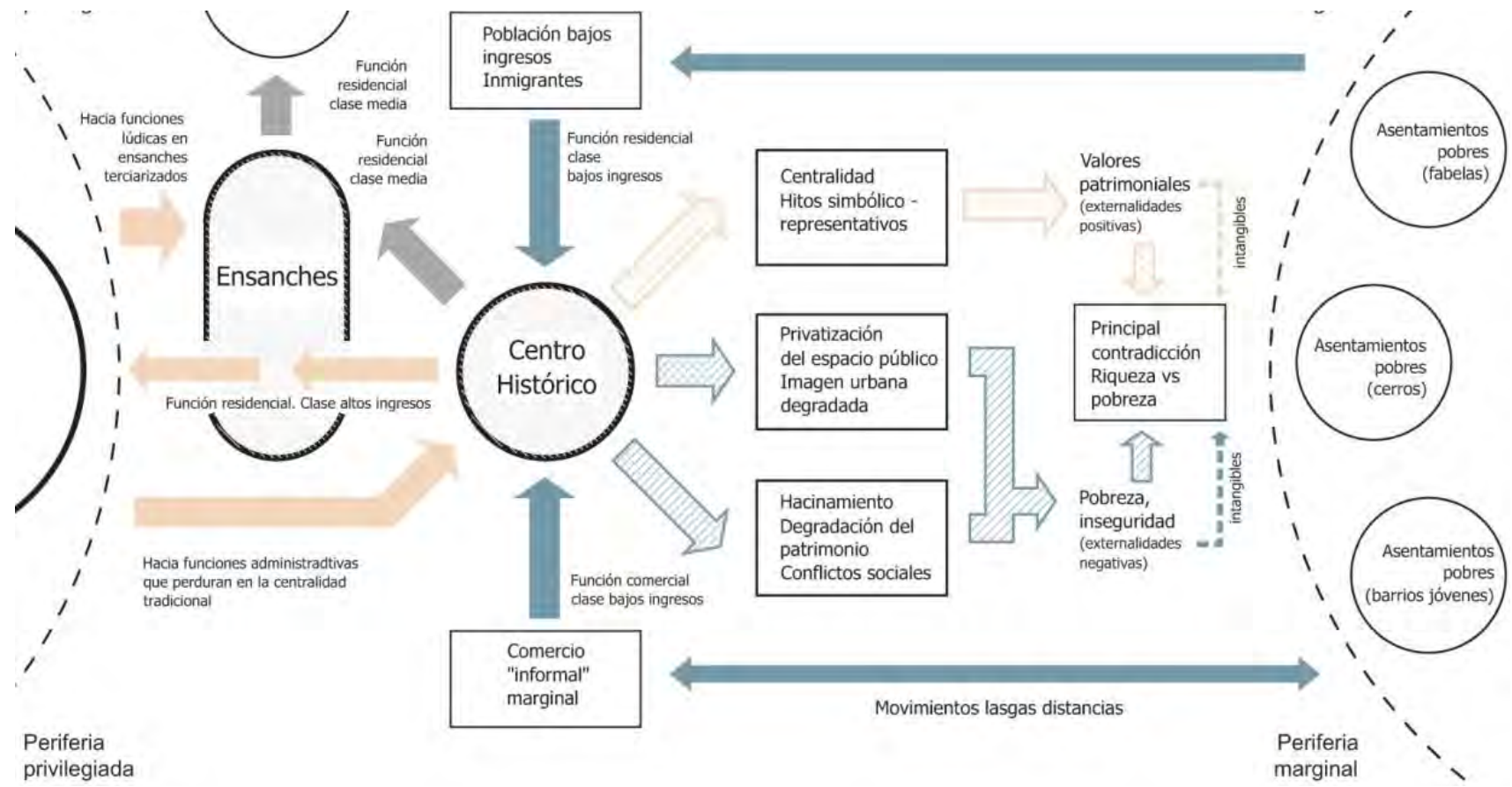
Recomendaciones sobre el Paisaje Urbano Histórico, UNESCO, **2011**

Nueva Agenda Urbana y ODS, Hábitat NU, **2016**



CENTRO HISTÓRICO / territorio de contradicciones

Alta valoración simbólica identitaria VS abandono, gentrificación, desregulación.



Quito, Ecuador



La Habana, Cuba

5 ELEMENTOS DE CRISIS

1 Graves problemas sociales / 2 Deterioro del patrimonio edificado / 3 Deterioro del espacio público / 4 Redes de infraestructura obsoletas / 5 Complejidades normativas, institucionales y de intereses



5 ELEMENTOS DE OPORTUNIDAD

1 Concentración de patrimonio intangible / 2 Concentración de patrimonio edificado valioso / 3 Localización privilegiada / 4 Asentamiento de estructuras de poder / 5 Valores simbólicos reconocidos

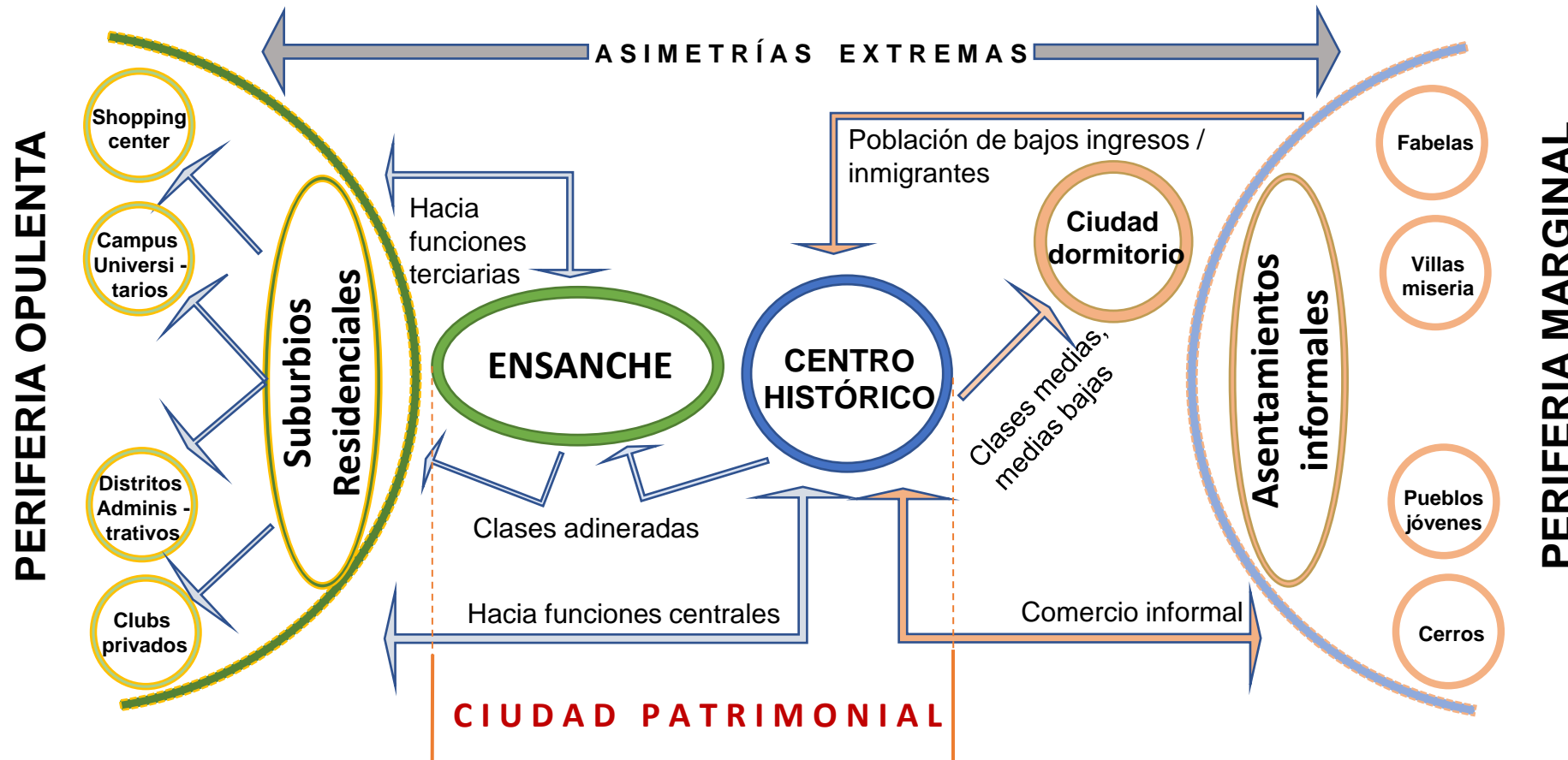
Palacio Presidencial, Quito, Ecuador



1

ENTENDER QUE LA CIUDAD PATRIMONIAL VA MAS ALLÁ DEL CENTRO HISTÓRICO

Evolución de la ciudad en el siglo xx



2

IMPLEMENTAR LAS NOCIONES PIONERAS DE GESTIÓN URBANA

Centro Histórico zona especial; organismo único para gestionar su rehabilitación; patrimonio cultural como activo económico; turismo alternativa de desarrollo; descentralización articulada; dimensión social de la rehabilitación (viviendas protegidas vs mercado inmobiliario, servicios al hábitat); ppp desde conciencia cívica; conservación integral; inst. fiscales y mec. financieros especiales; planificación estratégica; predominio del valor social de la propiedad urbana...



El Cuzco, Perú



Recife, Brasil



Taxco, México

3

RECONOCER LA CULTURA COMO PLATAFORMA PARA EL DESARROLLO

Evolución conceptual: **de políticas culturales subvencionadas a sostenibles**

Distinguir la cultura como una **categoría estratégica del desarrollo** que garantiza la **dinámica creativa** por su **carácter transversal** respecto a los desafíos urbanos contemporáneos. Lo diverso se expresa en formas **materiales e inmateriales producidas por la sociedad y los individuos en su interacción con el medio. El patrimonio** urbano y arquitectónico se transforma en **activo económico** para su revitalización. La ciudad es el producto cultural mas complejo producido por el ser humano.



La Habana, Cuba



Taxco, México

4

APLICAR ENFOQUE DE EQUIDAD SOCIAL

Desarrollo de dos procesos divergentes: mercado vs equidad social

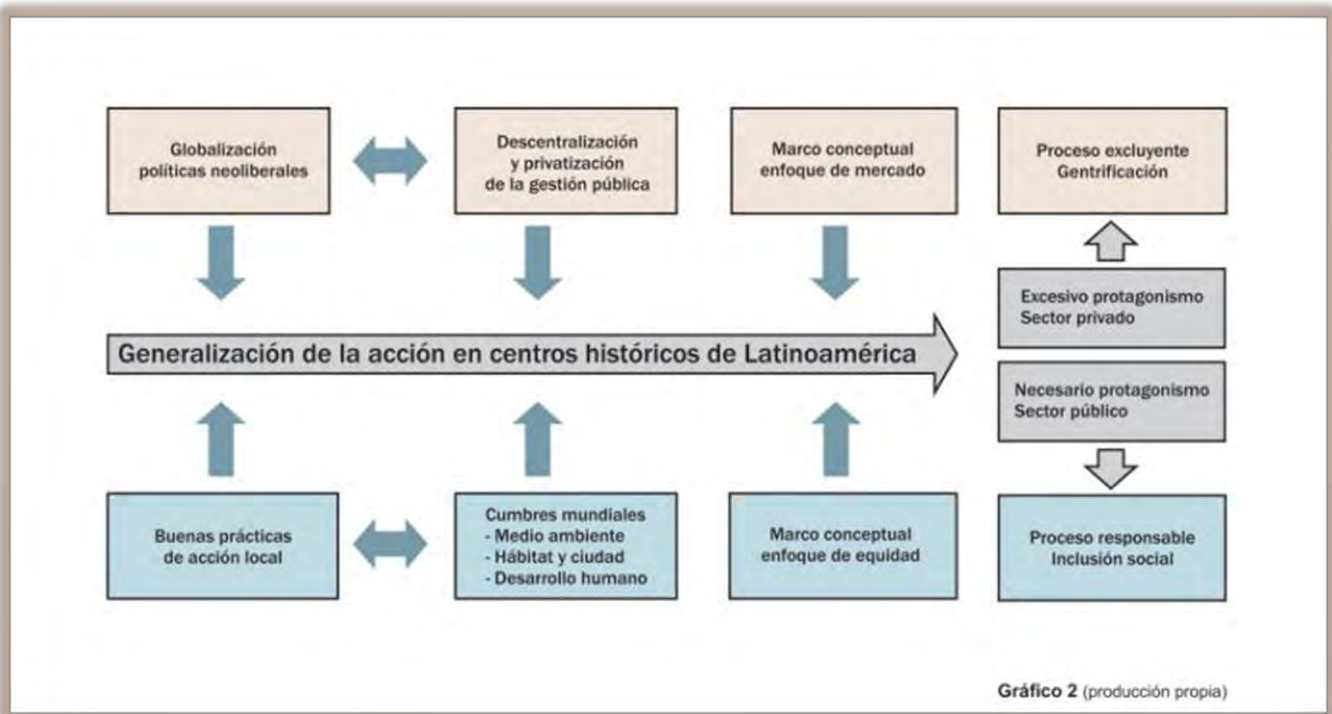


Gráfico 2 (producción propia)



Zacatecas, México



Campeche, México



Trinidad, Cuba



Cartagena, Colombia

5

ASUMIR LA DOCTRINA URBANA CONTEMPORÁNEA

Planeamiento estratégico: años 80 ¿cómo abordar el plan concretamente?

Pensamiento complejo: finales de los 80; perspectiva **holística, transdisciplinar**. (Edgar Morin).

Sostenibilidad ambiental y económica: 1987 Informe Brundtland /1992 Cumbre de Río. (Agenda 21).

Gestión urbana: años 90 ¿quién (actores y procesos) y con qué (recursos) desarrollar el plan?

Ética de los problemas económicos: años 90; economía del **bienestar y elección social**. (Amartya Sen).

Desarrollo humano: 1995 (Cumbre de Copenhague).

Gobernabilidad: 1975 Trilateral / 1996 Cumbre Iberoamericana.

Cultura y desarrollo: integración de **políticas culturales, sociales y económicas**) 1982 / 1998 UNESCO.

Objetivos del Milenio: 2000 (Declaración del Milenio).

Cultura pilar del desarrollo: 2004 (Agenda 21 para la Cultura).

La ciudad mas allá del centro histórico: 2011 (Recomendaciones sobre el Paisaje Urbano Histórico/UNESCO).

Cultura y desarrollo sostenible: 2011 (Res. 368 Asamblea General de Naciones Unidas / UNESCO).

Urbanismo ecosistémico; ciudad de los 15 minutos.

Nueva Agenda Urbana y Objetivos de Desarrollo Sostenible: 2016, Hábitat III.

6

GESTIONAR EL DESARROLLO INTEGRAL DEL TERRITORIO



Gráfico producción propia

Actuar con responsabilidad en la recuperación de los centros históricos significa abordar los retos urbanos a partir de **conceptos del pensamiento complejo: diferentes dimensiones + múltiples actores + todas las escalas**. La **debida articulación** entre estos aspectos generará un **nuevo paradigma de acción**.



Tlaquepaque, México



Quito, Ecuador



San Juan, Puerto Rico

7

RECONOCER LOS CINCO PILARES DEL DESARROLLO INTEGRAL
gobernanza, cultura, sociedad, economía y medioambiente

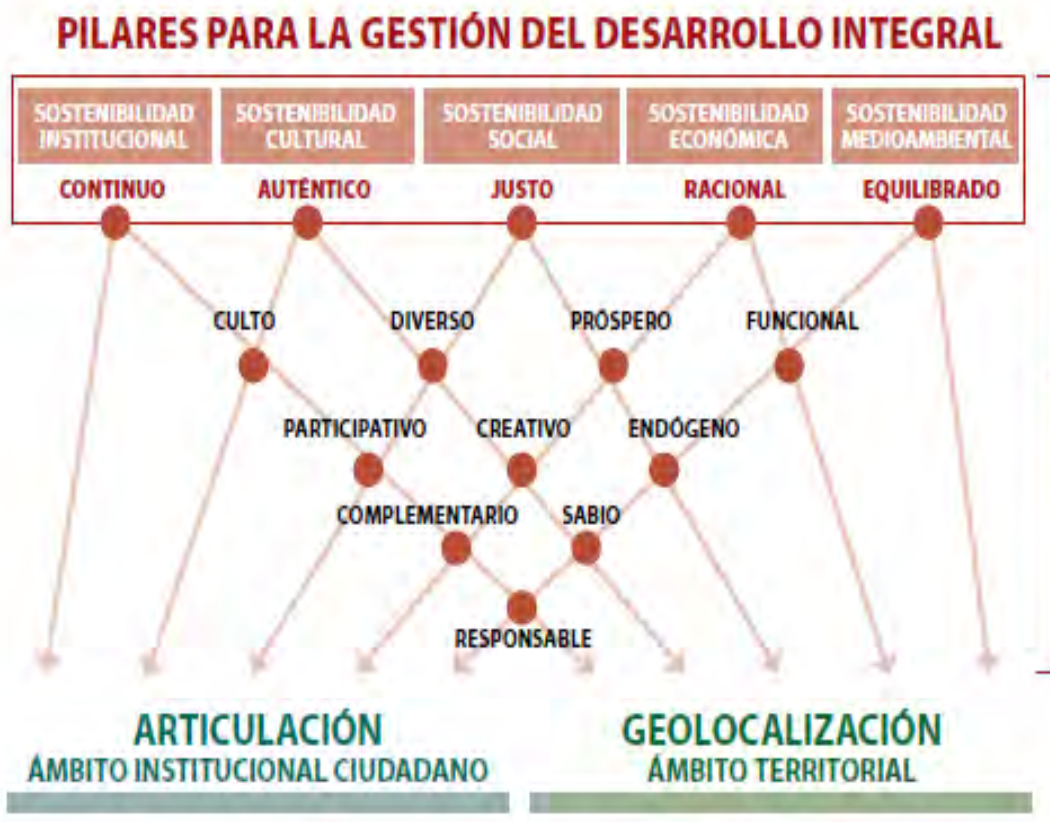


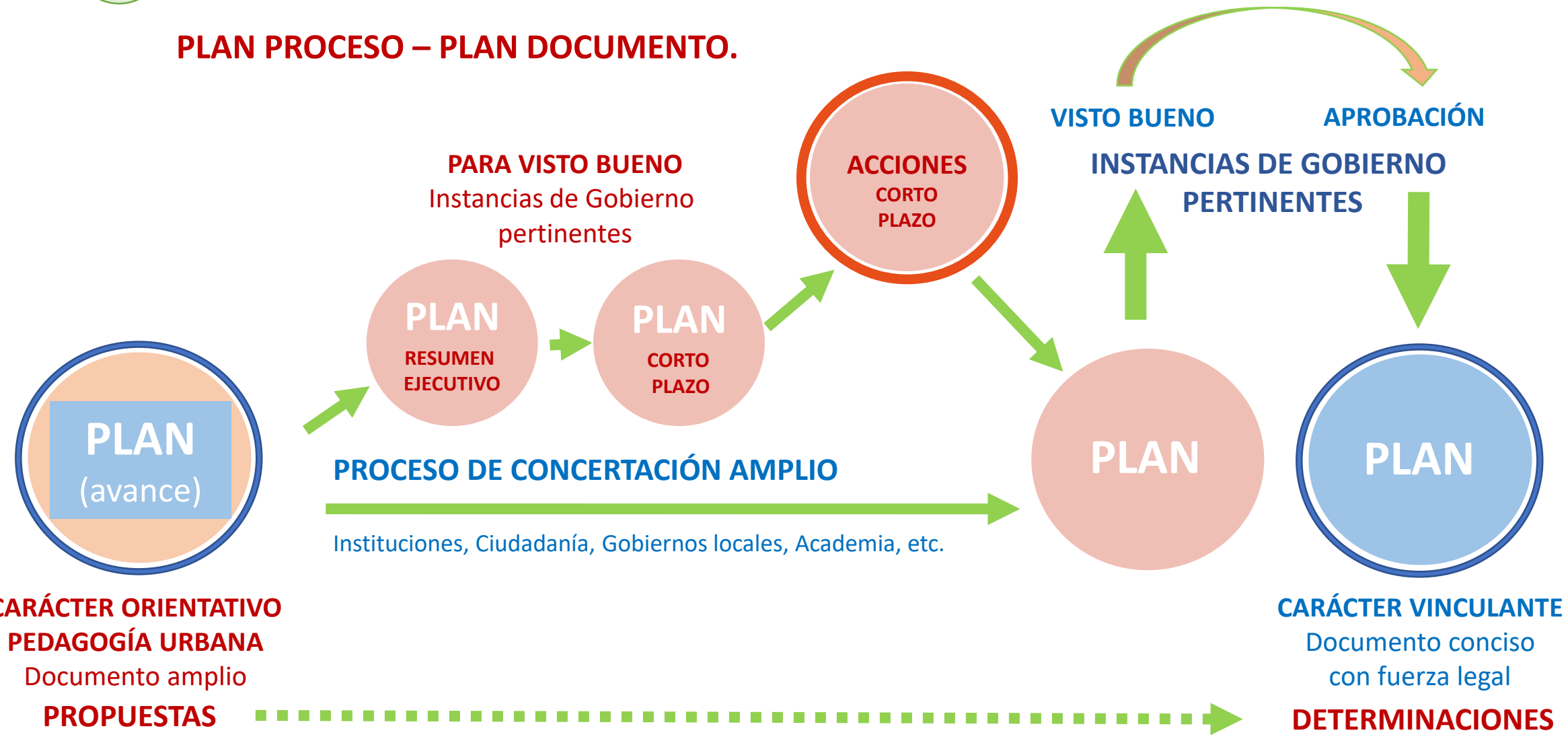
Gráfico producción propia

La integralidad del desarrollo viene dada por el cruce de las esencias de los pilares. De esta manera, la sostenibilidad institucional, que de por si garantiza un **desarrollo continuo**, cruzada con la cultural, produce un desarrollo **culto**, con la sostenibilidad social, uno **participativo**, con la económica uno **complementario** y con la medioambiental, un desarrollo **responsable**. Al interrelacionar los aspectos distinguidos de la sostenibilidad cultural, que de por si garantiza un **desarrollo auténtico**, con la social, se produce un desarrollo **diverso**, con la económica, **creativo** y con la medioambiental, **sabio**. Por otra parte, en las relaciones que se establecen entre la sostenibilidad social, que es garante de un **desarrollo justo** y la económica, que lo garantiza **racional** se promueve un desarrollo **próspero** y con la medioambiental, **endógeno**; por último, las relaciones entre la sostenibilidad medioambiental, garante del **desarrollo equilibrado** y la económica, produce un desarrollo **funcional**.

8

RECONOCER EL CARÁCTER DINÁMICO DE LA CONSTRUCCIÓN DEL PLAN

PLAN PROCESO – PLAN DOCUMENTO.



9

DISTINGUIR LOS SEIS PRINCIPIOS RECTORES DEL CORTO PLAZO

Prever Concentrar
 Conectar Dinamizar
 Proteger Prosperar



¿QUÉ HACER, en el CORTO PLAZO, en los dos ÁMBITOS DE ACTUACIÓN?

¿CON QUE RECURSOS?

Presupuesto del Estado, recursos locales, recursos foráneos (cooperación / inversión)

¿QUIEN ES EL RESPONSABLE?

Actores implicados en Planes, Programas, Proyectos, Investigaciones.....

¿A QUIEN VA DESTINADO?

Beneficiarios directos e indirectos

ÁMBITO INSTITUCIONAL / CIUDADANO

› Instrumentos de Gestión

Legislaciones, espacios de concertación, programas, investigaciones. Proyectos y Planes de Acción.

ÁMBITO TERRITORIAL / URBANO

› Instrumentos de Planeamiento Urbano

Planes sectoriales, Planes Parciales, Plan de Inversión, Estudios de Detalle Urbano...Microlocalizaciones.

10

RECONOCER LOS INSTRUMENTOS ÚTILES DEL CORTO PLAZO

Para facilitar la implementación del Plan a corto plazo, se recomienda auxiliarse de determinadas herramientas que facilitan la consecución de las metas trazadas y de **“VICTORIAS RÁPIDAS”** para **generar y/o reconquistar la confianza ciudadana**. Ellas son:

- Potencial para **“reciclaje urbano”**.
- Proyectos del **“mientras tanto”**.
- Proyectos **“dinamizadores”**.
- Carteras de **“proyectos estratégicos”**.
- Lineamientos para el **Plan de Inversiones**.
- Sistema de **“instrumentos específicos”** (de Articulación del desarrollo (por ejemplo: Campaña de comunicación y sensibilización), o de geolocalización del desarrollo (por ejemplo, Plan de infraestructura verde).
- **“Matriz de asociación”** con los Pilares del Desarrollo Urbano Integral con los principios del corto plazo.



MEJORAMIENTO HABITACIONAL en ÁREAS HISTÓRICAS DE QUITO
recuento de una iniciativa municipal 2004 – 2008
Presenta Jorge Carvajal



Pon a punto tu casa

el Municipio contigo

BREVE DIAGNÓSTICO de la VIVIENDA EN CHQ AL AÑO 2004, PROBABLEMENTE SUBSISTA EN LA ACTUALIDAD.

- La demanda habitacional en el Centro Histórico de Quito decrece a pesar de sus servicios urbanos completos, ubicación estratégica y el METRO.
- No obstante, desde los años 90 se iniciaron algunas actuaciones municipales de rehabilitación gracias a la cooperación española y por financiamiento BID, principalmente.
- El parque residencial envejece, precarizándose su habitabilidad, generando abandono, inseguridad, debilitamiento del tejido social y productivo.
- Pese al esfuerzo de propietarios y residentes por mantener su vivienda, persisten dificultades económicas, financieras y soporte institucional para conservarlas.
- El DMQ ha mostrado intermitencias y escasa dedicación a posteriori.

El bienestar de la población de las áreas históricas debe ser *prioridad compartida entre el Estado, DMQ y la misma población*

Como acciones municipales del DMQ se priorizaron dos, al año 2004:

1. Formulación de una **POLÍTICA MUNICIPAL** dirigida a mejorar la residencia y recuperar patrimonio, frenando su abandono.
2. Creación del programa **MUNICIPAL de MEJORAMIENTO HABITACIONAL** a cargo de **QUITOVIVIENDA**



OBJETIVOS DEL PROGRAMA

- 1. Conservar el patrimonio civil de uso residencial**
- 2. Recuperar la calidad de la vivienda**
- 3. Afirmar a la población en su barrio y atraer población externa**

ESTRATEGIA MUNICIPAL

Gestionar créditos blandos a los propietarios de inmuebles catalogados del CHQ y de parroquias rurales, a fin de que rehabiliten sus viviendas y locales, con apoyo del Municipio



*Barrio San Sebastián, calles Loja y Mazo
6 viviendas*

Así nació *“Pon a Punto Tu Casa ... el Municipio contigo”*

El Programa ofreció:

- a. Financiar operaciones de crédito muy económico a los propietarios.
- b. Operar a través del instrumento de gestión de vivienda del DMQ: Empresa Municipal QUITOVIVIENDA.
- c. Incorporar mecanismos e incentivos que la Constitución y la ley prevean a favor del propósito.
- d. Constituir un Fondo permanente para la rehabilitación de vivienda, mediante asignaciones permanentes del IMP; fondos recuperados de las operaciones convenidas con la Junta de Andalucía; y recursos revolventes del Programa.



fondos recuperados de las operaciones
del DMQ con la Junta de Andalucía;
como recursos revolventes.

Casa de los Siete Patios – 39

Ex Cervecería la Victoria - 50

Balcón de San Roque - 37

Casa Ponce - 22

Ex Hotel Colonial – 20

Conjunto habitacional San Roque - 70





Casa de los Siete Patios

Características del Crédito

- Crédito directo al propietario (no hipotecario)
- Financiación hasta \$ 8.000 por vivienda del inmueble; con un tope de \$50.000.
- Interés subvencionado del 5% (i. mercado: 15%)
- Plazo de pago hasta 10 años.
- Período de gracia: 2 años (sin intereses)
- Contraparte del Propietario no menor al 20%: en dinero, estudios técnicos, materiales, otros.
- Conservación de los arrendatarios preexistentes.

Casa de los Siete Patios

La administración del crédito se efectuó a través de un Encargo Fiduciario, elegido mediante concurso público.



TIPO DE TRABAJOS A FINANCIAR, CON PRELACIÓN

1. Seguridad estructural
2. Reparación de cubiertas
3. Dotación de baños independientes
4. Transformación de cuartos de alquiler en viviendas autónomas
5. Modernización o reparación de Instalaciones
6. Mejora de patios y zaguanes



*Calle de La Ronda
4 viviendas - un café bar*

OPERACIÓN DEL PROGRAMA

participación del propietario

- Proposición de requerimientos
- Provisión del arquitecto: diseño, presupuestos y construcción.
- Coparticipación en el seguimiento de las obras junto al *PPC*
- Aporte de sus recursos



*Calle de La Ronda – CASA MAFLA
4 viviendas, Sastrería y Restaurante*

OPERACIÓN DEL PROGRAMA

Competencias de QUITOVIVIENDA – Pon a Punto tu Casa

- Gestiona proyectos participativos con el arquitecto y vecinos
- Apoya la gestión del crédito
- Revisa y gestiona la aprobación de planos
- Gestiona los permisos municipales
- Brinda asesoría técnica y legal permanente.
- Supervisa las obras
- Gestiona la declaratoria de propiedad horizontal y exenciones tributarias



*al pie del Panecillo
Casa en calle Ambato,
6 viviendas habilitadas*

RESULTADOS ESPERADOS

- Aportar al proceso de recuperación integral del Centro Histórico.
- Elevar la cantidad de vivienda habitada en el Centro Histórico.
- Revalorizar los inmuebles y lograr legítimos ingresos por concepto de alquiler.
- Contribuir a la generación de empleo y dinamia de la economía local.



INVERSIÓN REALIZADA

RESULTADOS 2004 – 2008 / datos FIDEICOMISO PRODUFONDOS

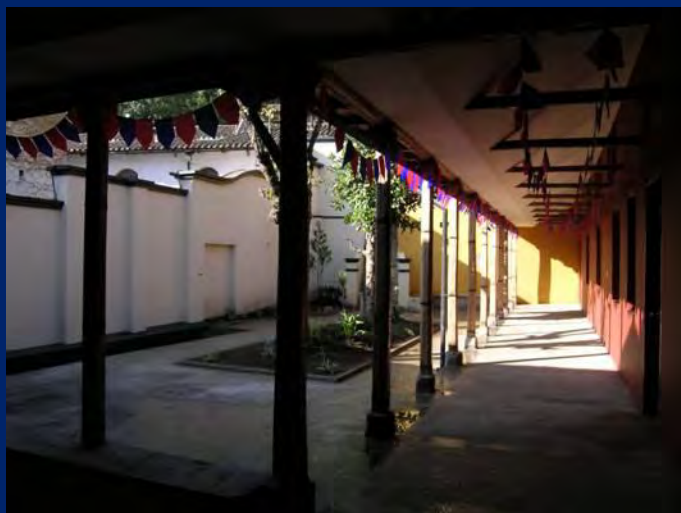
AÑO	No. De inmuebles	No. De viviendas	Inversión PPC	Contraparte propietario	Inversión Total	Inversión promedio / viv.	Crédito promedio / viv.
2.004	10	31	148.850	20.800	169.650	5.473	4.802
2.005	20	67	476.360	224.349	700.709	10.458	7.110
2.006	18	112	409.484	265.660	675.144	6028	3.656
2.007	18	52	440.003	147.801	587.804	11.304	8.462
2.008	19	72	555.000	237.000	792.000	11.000	8.500
TOTAL	85	334	2.029.697	895.610	2.925.307	8.316	6.007



ALGUNAS OBRAS ENTREGADAS



Barrio La Loma Grande
Junto al antiguo Terminal del Cumandá



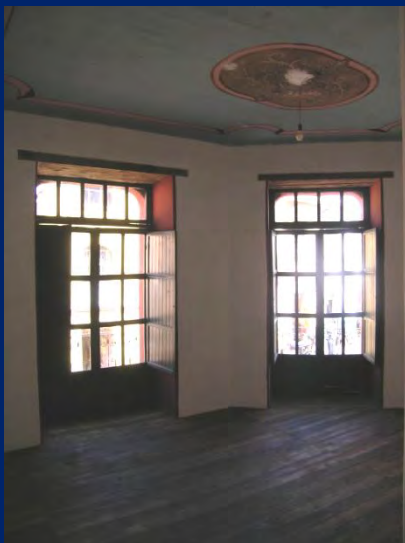
Calle Ambato y Murgüeito



Barrio de San Diego
Calles Imbabura y Tumbéz



Barrio San Sebastián
Calles Mazo y Loja esquina





Ambato 289 y Venezuela – 5 viviendas



Barrio La Loma Grande
calle Vásquez y Rocafuerte
6 viviendas



**ALGUNAS
OBRAS
ENTREGADAS**



GRACIAS



De casa vacía a espacio vivo: El caso Pimkay en La Mariscal

Experiencia de activación económica y cultural en una casa vacía.

PIMKAY





La Mariscal: un barrio patrimonial con alto potencial, pero con numerosas casas vacías o subutilizadas. Nuestra casa era una de ellas.





*Antes: Una casa cerrada,
sin uso y sin vida urbana.*





Primer Paso

Devolverle identidad a una casa que llevaba años sin nombre.





Activación Progresiva



Recuperar, no reemplazar

Abrir, aunque no esté perfecto.



Recuperamos la conexión entre habitaciones.



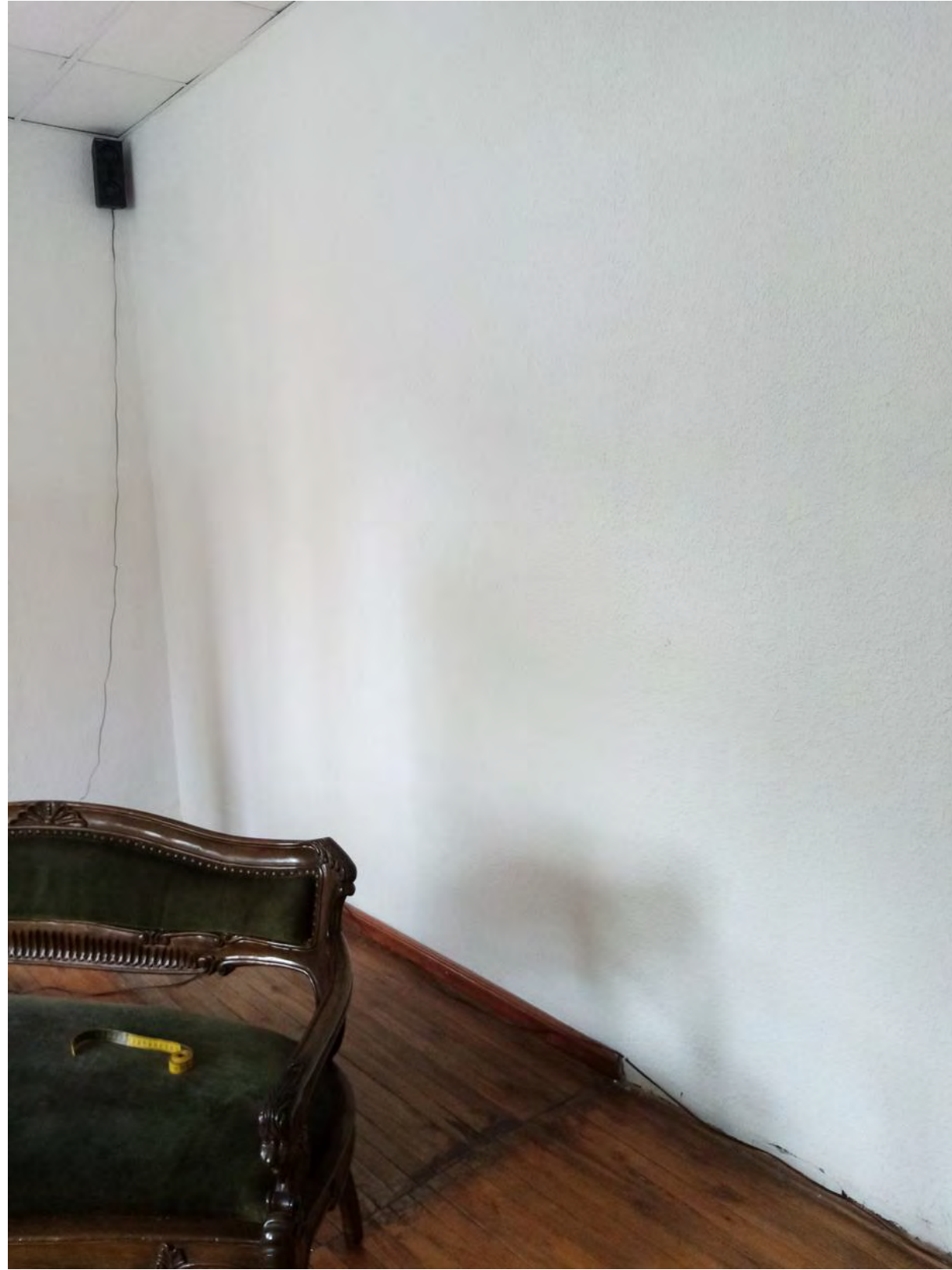
- *La tienda en funcionamiento: un espacio vivo y abierto al barrio.*







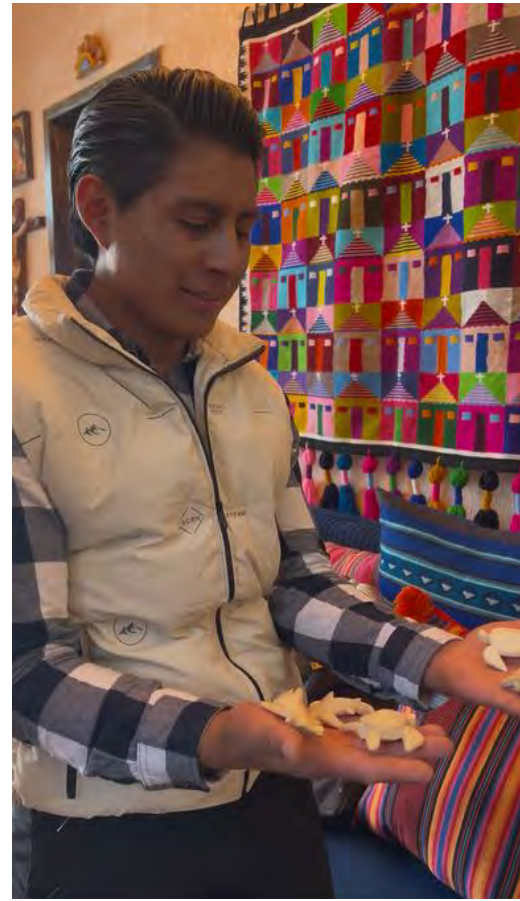
Café Pimkay empezó a tomar forma













Una casa habitada
puede transformar
una cuadra, muchas
pueden transformar
un barrio.”



ADAPTACIÓN DE CASAS PATRIMONIALES:
HERRAMIENTAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

PROYECTO MANLA

Fundación Cultural Salas

1.- Museo de Arte Naif Latinoamericano Manla

Espacio concebido para revalorizar y promover el arte y los artistas naif latinoamericanos. A la fecha se exponen obras de 16 países.

2.- Galería de Arte Contemporáneo

Un espacio de exposición y promoción artística abierto a todos los estilos pictóricos.

CONDICIONES DEL INMUEBLE

- Ubicación (Centro Histórico o Mariscal)
- Existencia de espacios culturales confluentes
- Valor intrínseco del inmueble, histórico, arquitectónico y cultural.
- Servicios de transporte, restaurantes, alojamiento, diversión, salud etc...

INMUEBLE ELEGIDO:

Casa patrimonial 750M
de construcción.

90 años de antigüedad

PROPIETARIO ORIGINAL

Gral. Luis Telmo Pazmiño

UBICACIÓN

Calle Juan Rodríguez y Av.
6 de diciembre

ESTADO

Malo, grave deterioro, múltiples
acondicionamientos que afectaron su
diseño original.



Estado de inmueble al momento de su compra







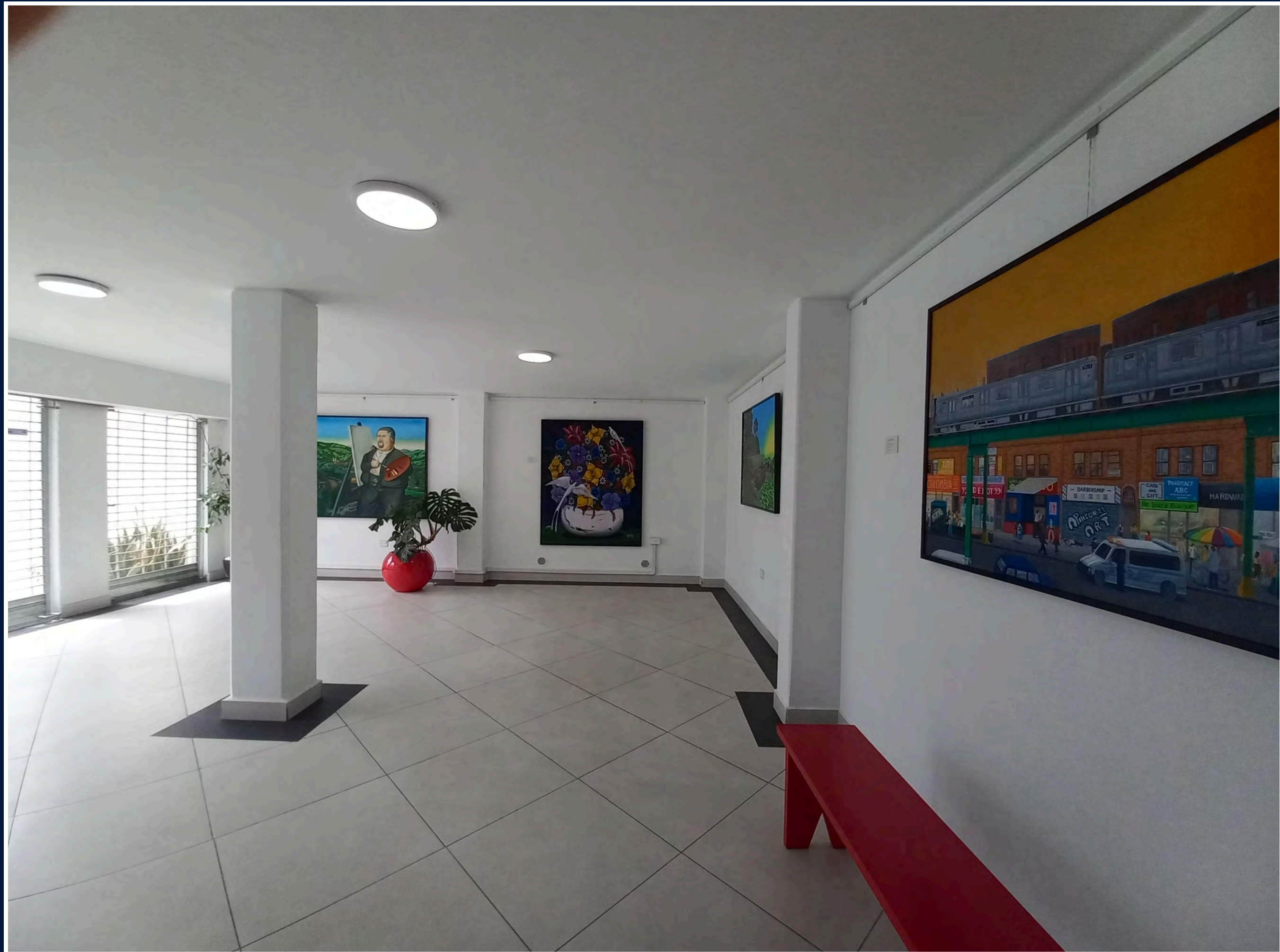


Estado actual del inmueble



ÁREAS CULTURALES





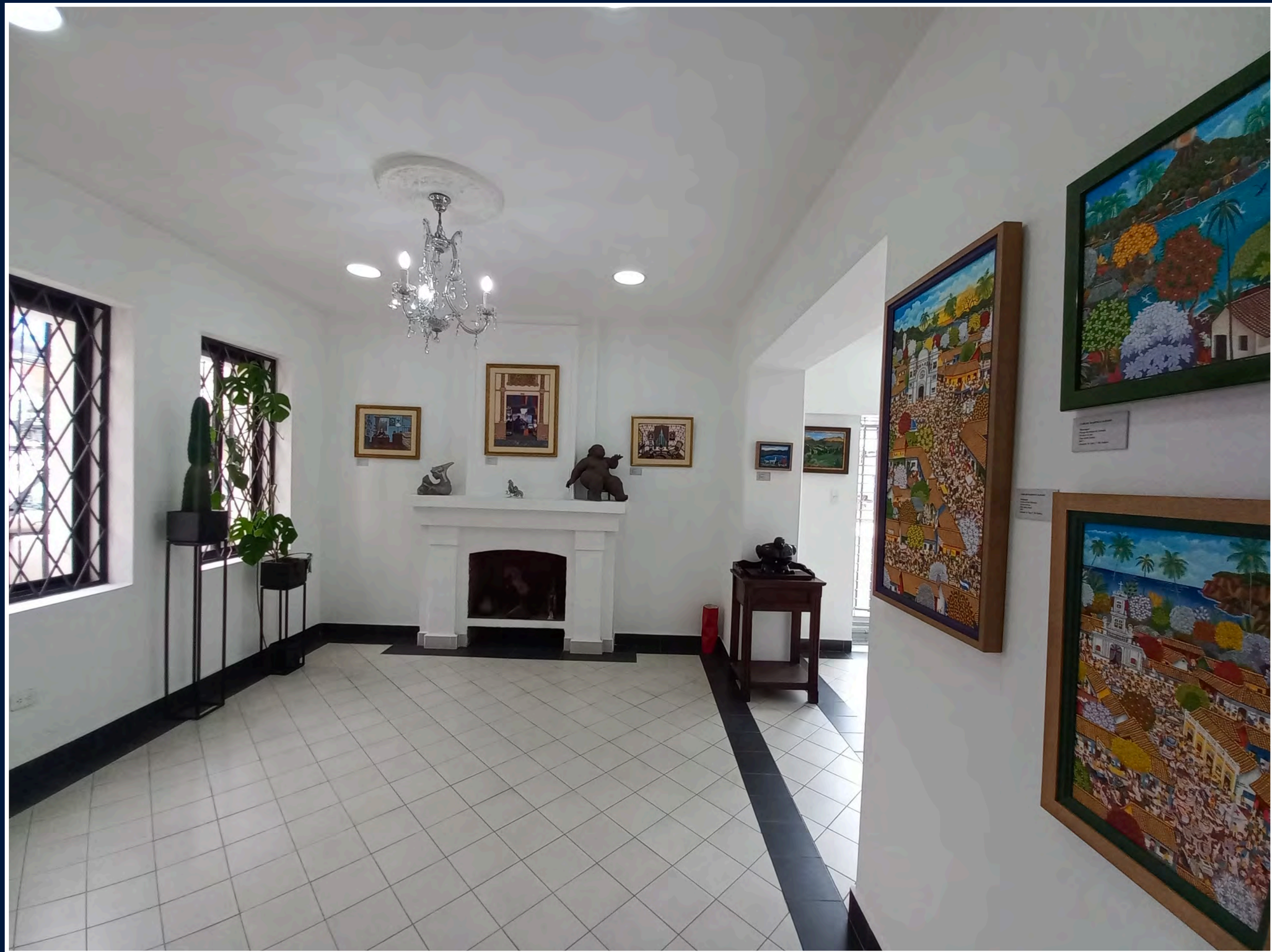


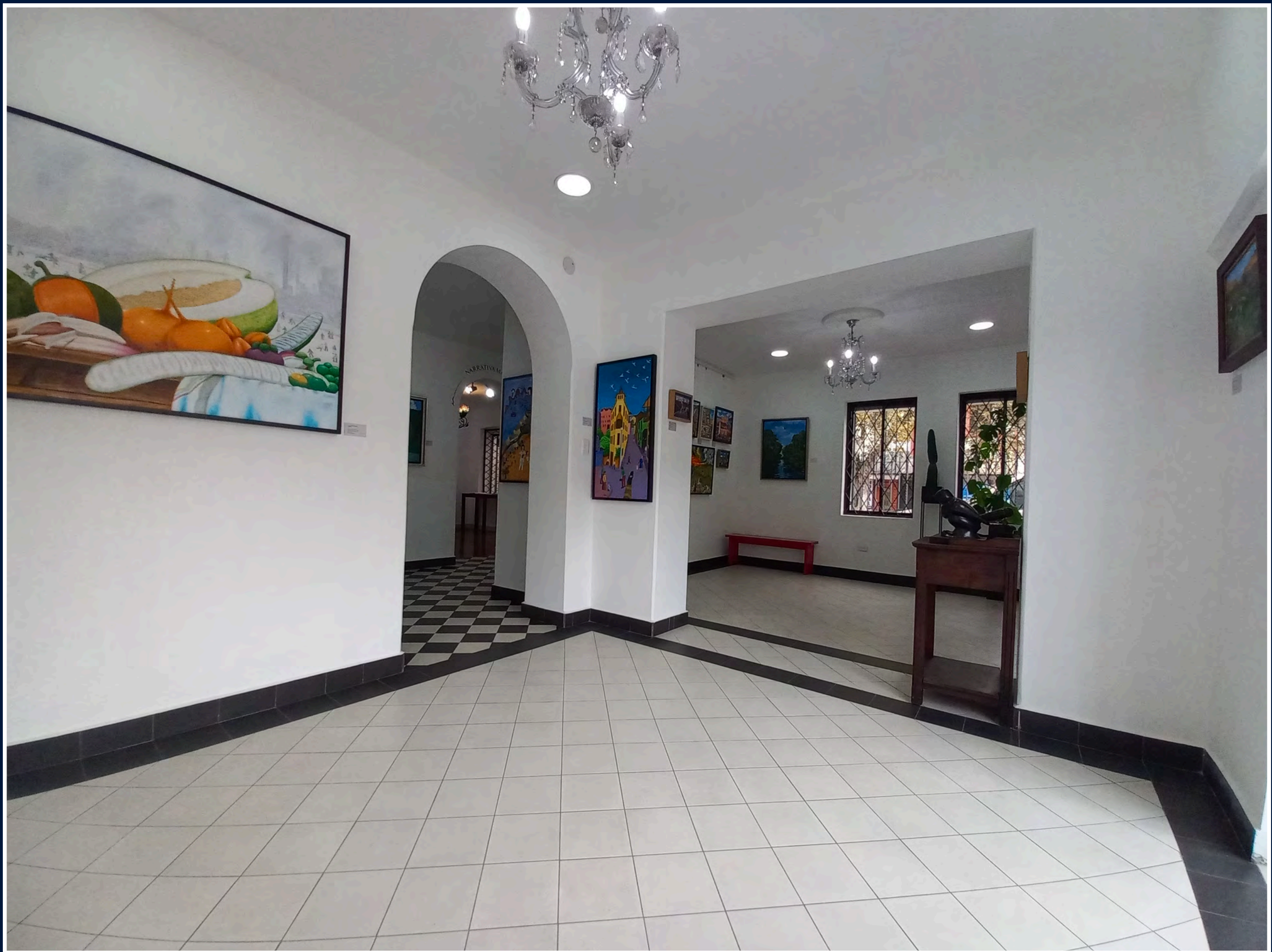
NARRATIVA NAIF

NAIF
El término NAIF es francés y significa ingenio. El arte naif es un estilo pictórico ejecutado por artistas autodidactas. sus obras contienen una temática sencilla, costumbrista, de escenas cotidianas, figuras de contornos muy definidos y colores llamativos.

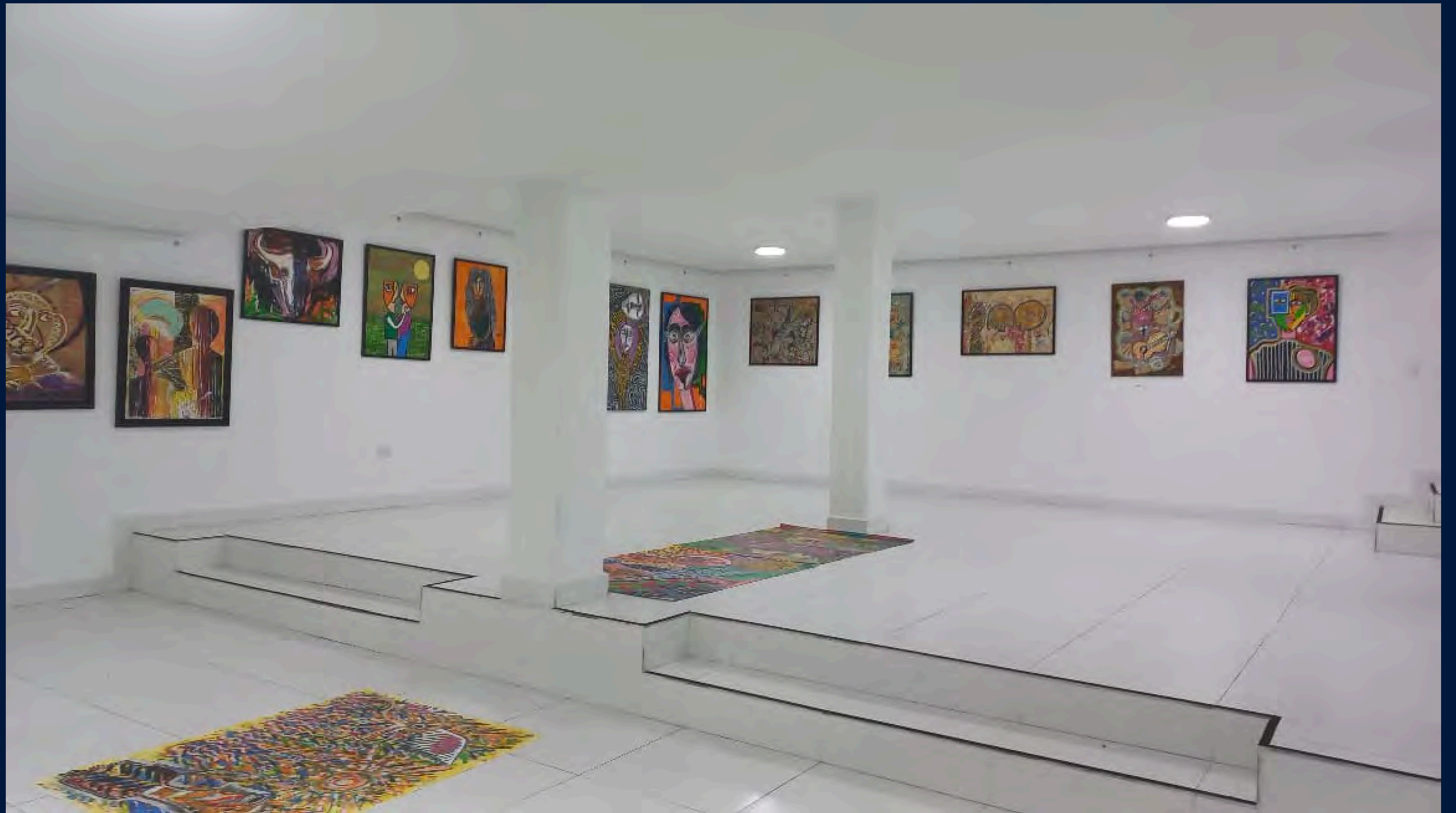
El artista naif no necesita para contar sus historias y compartir sus sentimientos la reproducción realista de las cosas, inobserva de manera espontánea o intencional todas las reglas del arte convencional.

W. Salas



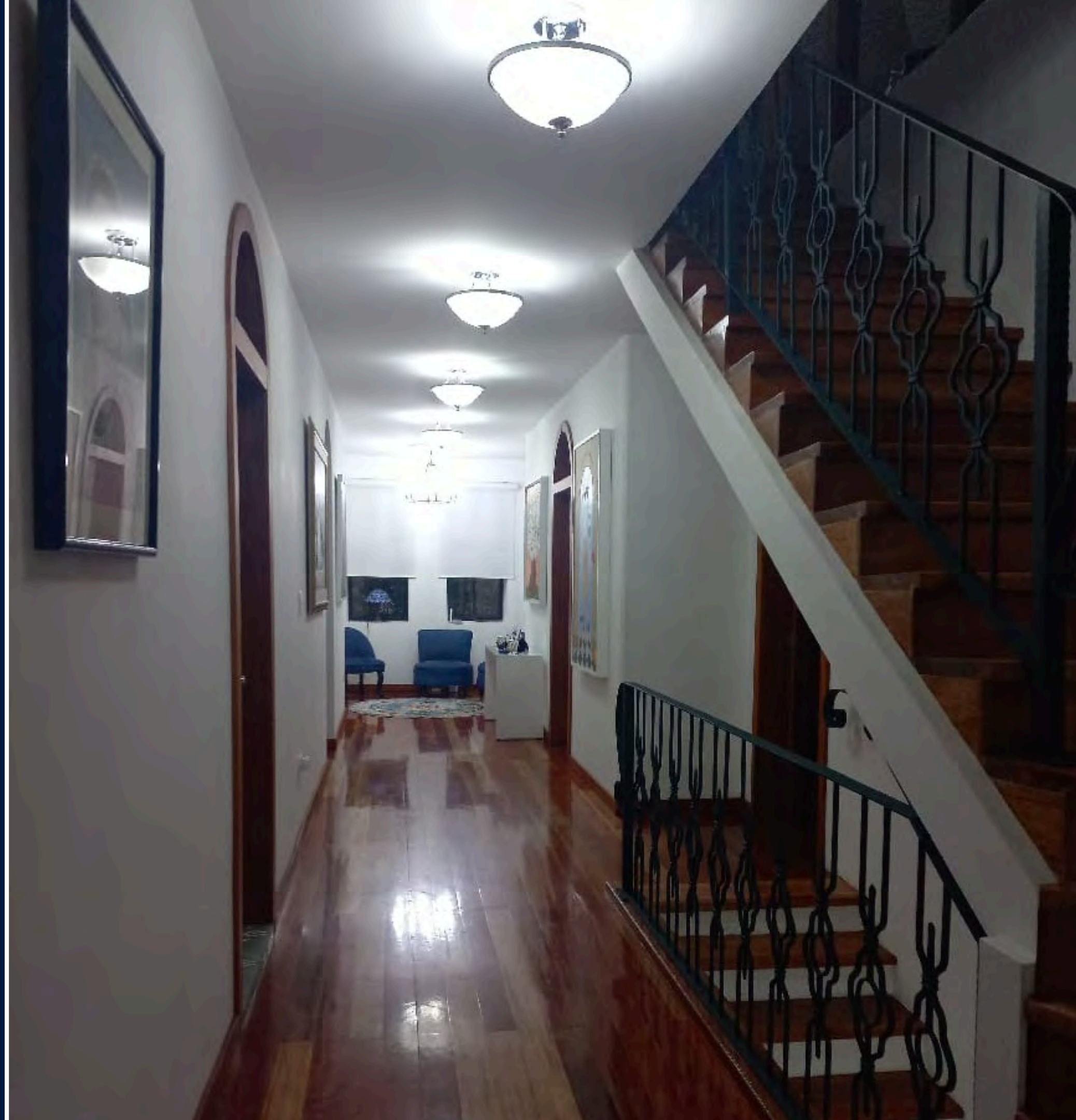


ÁREAS DE SUBSUELO





ÁREAS DE VIVIENDA

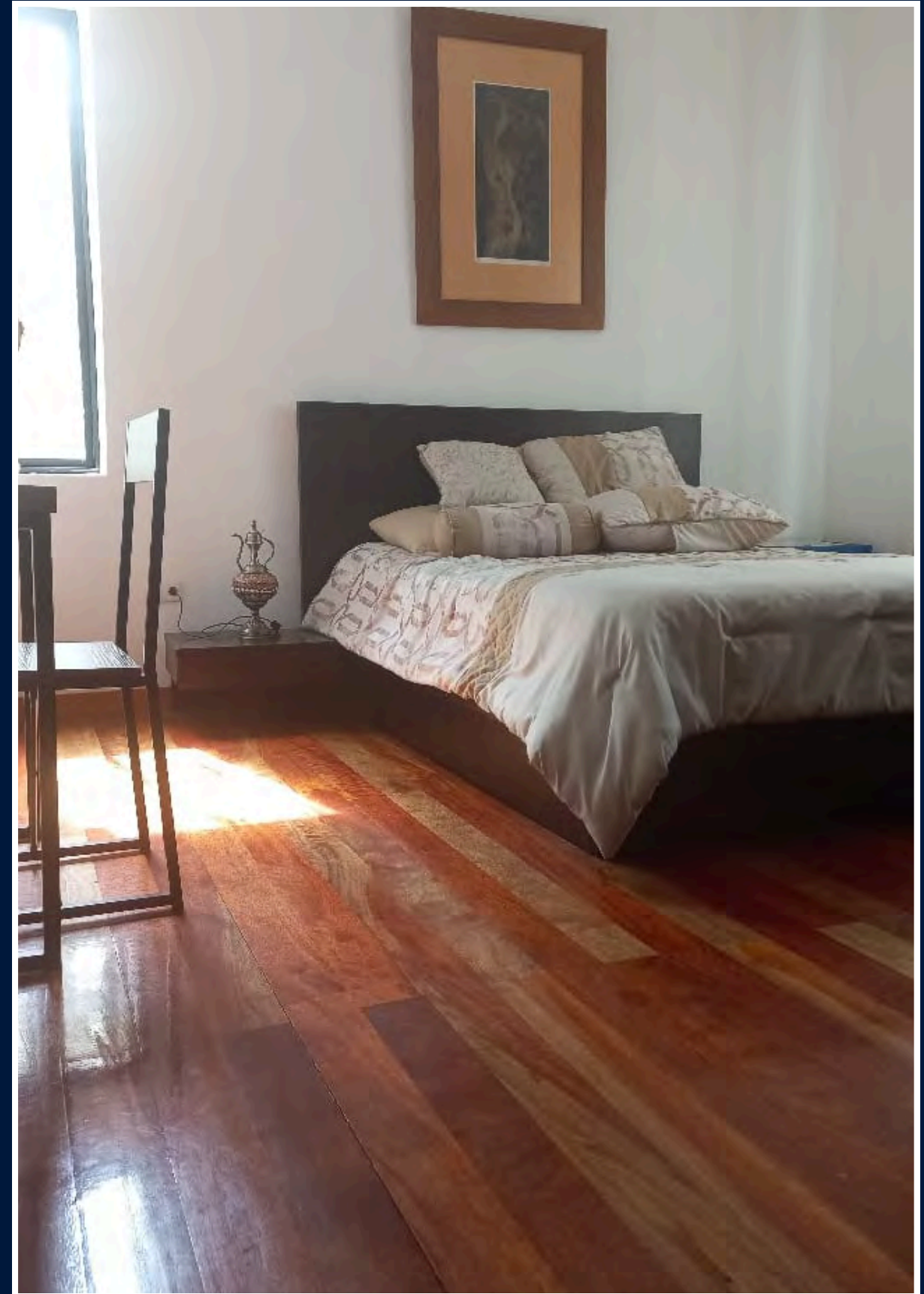












GESTIONES PARA REHABILITACIÓN DE INMUEBLE:

- INSTITUTO METROPOLITANO DE PATRIMONIO
 - Intervención de cubiertas
 - Recuperación de fachadas
 - Mantenimiento menor
- SECRETARÍA DE TERRITORIO
 - Rehabilitación total (Proyecto Integral)
 - Trabajos menores

INSTITUTO METROPOLITANO DE PATRIMONIO

BENEFICIOS POR PROGRAMA:

Cubierta 50% de presupuesto con límite \$15.000	\$36.589
	\$15.000
	\$21.589
Fachada 50% del presupuesto	\$32.969
	\$16.484
Mantenimiento menor, hasta \$10.000	\$9.995
	\$9.995

TOTAL DE GASTOS	\$79.553
TOTAL DE REEMBOLSOS	\$48.024
BENEFICIO SIN REEMBOLSO	\$31.529

RESUMEN DE INVERSIÓN:

- MONTO TOTAL: \$139.553 (\$79.553 + \$60.000)
- VALORES NO REEMBOLSABLES: \$31.529
- VALORES REEMBOLSABLES: \$48.024 (10 AÑOS SIN INTERESES)

RECOMENDACIONES Y SUGERENCIAS

- **Propietarios de inmuebles patrimoniales:** Se recomienda rehabilitar estos espacios por su alto valor y versatilidad de uso.
- **Secretaría de Territorio:** Es necesario simplificar los requisitos para facilitar la funcionalidad y habitabilidad de los inmuebles patrimoniales según las necesidades actuales.
- **Instituto Metropolitano de Patrimonio:** Se propone ampliar los recursos no reembolsables destinados a obras de habilitación y habitabilidad en estos inmuebles.



**MUSEO DE
ARTE NAIF
LATINOAMERICANO**