

CONVERSACIONES SOBRE LA MARISCAL

“VOLVER A HABITAR LA CIUDAD  
VACIADA”



iniciativa urbana

**MARISCAL SUR**

hacia el barrio dinámico y habitable



@mariscalsur

# Tabla de contenidos

Introducción	02
Conversatorio	05
Conferencia Magistral de Carlos Montoya	32
Recorrido y taller	44
Despedida	51
Anexos	53

# Introducción

El ciclo “Conversaciones sobre La Mariscal” se inició con las Jornadas “Volver a habitar la ciudad vaciada”, los días 10, 11 y 12 de septiembre. Este ciclo responde a la necesidad de compartir propuestas y reflexiones sobre las necesidades que presenta la regeneración urbana del barrio La Mariscal; en este sentido, estas primeras Jornadas del ciclo se focalizaron sobre las estrategias para potenciar la residencialidad, desde la perspectiva inmobiliaria: rehabilitación de edificios existentes, planificación del uso del suelo, construcción de nueva planta, habitabilidad en casas patrimoniales, etc. El evento es una propuesta de la Iniciativa Urbana Mariscal Sur, con el apoyo de la Mutualista Pichincha y el Hotel Hilton Colón y la colaboración de entidades barriales: Chakra, Casa Silberstein-Santhorno y la Fundación Pueblos de América.

La Jornadas comenzaron con un conversatorio sobre “Oportunidades del barrio La Mariscal como potencial suelo para vivienda”, celebrado el martes 10 de septiembre, de 9h00 a 12h00 en el Hotel Hilton Colón. Participaron 40 invitados representativos de instituciones públicas y privadas: Municipio de Quito, empresas privadas ubicadas en La Mariscal e involucradas en el sector inmobiliario, universidades y vecindario.

El conversatorio contó con ocho panelistas:

- José Morales. Secretario de Hábitat y Ordenación Territorial MDMQ
- David H. Montesinos. Director Iniciativa Urbana Mariscal Sur
- Rosa Elena Donoso. Arquitecta PhD, consultora en planificación urbana y vivienda
- Diego Hurtado. Docente de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Central
- Carolina Rodas. Cofundadora de RAMA Estudio
- Alberto Andino. Promotor inmobiliario. Expresidente del Colegio de Arquitectos de Pichincha CAE-P
- Juan Carlos Alarcón. Gerente General de la Mutualista Pichincha
- Carlos Montoya. Experto en regeneración urbana -Medellín y Bogotá.
- Moderadora: Mónica Moreira. Mutualista Pichincha

En el mismo día 10 de septiembre se realizó una conferencia magistral impartida por Carlos Montoya, arquitecto y urbanista colombiano sobre las experiencias de regeneración urbana en Medellín y Bogotá (Colombia). La conferencia se celebró en el Auditorio de Bomberos situado en La Mariscal. (Av. Veintimilla y Juan León Mera), con participación libre.

El miércoles 11 de septiembre, **se realizó un recorrido de campo por La Mariscal** para conocer las áreas de regeneración urbana y de oportunidad para proyectos residenciales, de 09h00 a 12h00, a partir de las propuestas del Plan Parcial de La Mariscal, elaborado por la Secretaría de Hábitat y Ordenación Territorial (SHOT) del MDMQ. El recorrido fue guiado por personal técnico de la SHOT y de la Iniciativa Urbana Mariscal Sur.

Finalmente el jueves 12 de septiembre, se llevó a cabo el taller titulado "Proyecto de urbano de regeneración en La Mariscal", enfocado en las dinámicas necesarias para la regeneración urbana; el taller se desarrolló de 16h00 a 19h00 en la Fundación Pueblos de América, situada en el barrio La Colón, de La Mariscal, siendo facilitado por Carlos Montoya.

## Conversatorio “Oportunidades del barrio La Mariscal como potencial suelo para vivienda”

El conversatorio reúne a diferentes agentes críticos involucrados con las temáticas: desarrollo inmobiliario, regeneración urbana y vivienda. Las presentaciones de los panelistas se enfocaron sobre diversas perspectivas convergentes en visibilizar el potencial del barrio La Mariscal (Quito) como sector residencial, dentro de su proceso de regeneración.

# VOLVER A HABITAR LA CIUDAD VACIADA

## CONVERSACIONES SOBRE LA MARISCAL



José Morales



Carlos Montoya



Carolina Rodas



Juan C. Alarcón



Mónica Moreira



Rosa E. Donoso



Alberto Andino



Diego Hurtado



David Montesinos

Conversatorio “Oportunidades del barrio La Mariscal como potencial suelo para vivienda”

10 AL 12 DE SEPTIEMBRE 2024

Organiza:



Auspician:




Colaboran:





[Link para presentaciones y transcripción de los Ponentes](#)

## **PRIMERA PONENCIA: JOSÉ MORALES (SECRETARIO <sup>06</sup> DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL):**

Esta ponencia presenta el Plan Parcial de La Mariscal, elaborado por la SHOT del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tras un proceso ciudadano participativo.

El enfoque principal es transformar La Mariscal en un espacio polifuncional que combine diferentes vocaciones, actividades y usos del suelo, recuperando su papel residencial, mejorando su infraestructura y ofreciendo calidad de vida a sus habitantes.

Jose Morales, explica el proceso planificador y cómo ahora plantean el momento de pasar a la acción; añade que La Mariscal, además de ser históricamente importante para la ciudad, ofrece un potencial relevante para implementar enfoques urbanísticos contemporáneos buscando solución a problemas que afectan tanto a este sector como a la ciudad en general.

José Morales, plantea que uno de los problemas clave de La Mariscal ha sido su concepción como una zona centrada principalmente en el turismo y la vida nocturna, dejando de lado su carácter multifacético.

La Administración Municipal ha desarrollado un Plan Urbanístico Complementario -PUC- derivado de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOTUGS), con el perfil de Plan Parcial en el caso de La Mariscal. Planes que se encuentran en proceso de discusión legislativa en el Concejo Metropolitano de Quito.

Uno de los componentes del Plan Parcial se enfoca en aprovechar para vivienda los predios subutilizados, mediante estrategias como la concesión onerosa de derechos, el desarrollo de edificabilidad en altura en zonas adecuadas del barrio: ejes longitudinales principalmente.

Se propone integrar el transporte y el espacio público, con una visión de "ciudad cuidadora", segura y accesible para los peatones.

José Morales subraya la importancia de la rehabilitación de casas patrimoniales y de la revitalización del espacio público. Destaca la diversidad del barrio, por lo que La Mariscal no debe tratarse de la misma manera en todos sus sectores, habiendo introducido en el Plan Parcial una segmentación sectorial del barrio en función de las estrategias de intervención.

El Municipio de Quito tiene la visión de convertir a La Mariscal en un barrio compacto, denso y dinámico, con una variedad de usos que incluyan la vida diurna y nocturna. Se apuesta por una ciudad más integrada, donde la seguridad, el patrimonio cultural y el desarrollo económico se conjuguen para mejorar la calidad de vida de los habitantes.

[Link para acceder a la presentación de Jose Morales](#)

Esta ponencia habla sobre la visión y el enfoque de la Iniciativa Urbana Mariscal Sur, que busca la regeneración de La Mariscal que siendo un barrio emblemático de Quito con una rica historia, ha sufrido sin embargo un proceso de deterioro y despoblamiento desde los primeros años del siglo XXI.

La propuesta central de la Iniciativa es revitalizar el barrio mediante el urbanismo táctico y la acupuntura urbana, con el objetivo principal final de recuperar la habitabilidad y el sentido de pertenencia de sus habitantes, para la creación de condiciones que permitan recuperar la residencialidad.

David H. Montesinos comienza destacando la trayectoria histórica de La Mariscal, que en el siglo XX fue un centro residencial, financiero y cultural clave de la ciudad. Este barrio llegó a albergar una gran cantidad de oficinas, embajadas, bancos y comercios de lujo, convirtiéndose en un símbolo de la modernización de Quito.

Sin embargo, desde inicios del siglo XXI, se ha experimentado una pérdida progresiva de población residente y, posteriormente, de la flotante, provocada por la actividad creciente de ocio nocturno, primero, y por el desplazamiento de oficinas de entidades públicas y privadas, después.

A pesar de los problemas, la Iniciativa reconoce factores positivos presentes en La Mariscal, barrio con excelente ubicación geográfica, caminable y con importante verde urbano aún presente, se plantea como ciudad consolidada y con potencial para atraer nuevos residentes y actividades económicas.

Además, la presencia de importantes empresas y universidades en el área refuerza su capacidad de transformarse en un distrito dinámico, cultural y de innovación.

La estrategia de la Iniciativa se basa en la idea de que "lo pequeño es hermoso". Al no disponer de recursos económicos propios, la Iniciativa Urbana Mariscal Sur apuesta por intervenciones de pequeña escala en el corto plazo que, sin embargo, pueden generar impactos importante y transformaciones más profundas en el mediano y largo plazo

Un ejemplo es la intervención en la calle Juan Rodríguez, emblemática de La Mariscal, en donde desde marzo de 2024 realiza el Encuentro Urbano de Arte y Cultura, una feria especializada en antigüedades, artes y artesanías finas con el involucramiento de los espacios culturales y los hoteles boutique ubicados en esa calle; se trata de un proyecto de uso cualitativo del espacio público con vocación de continuidad para generar transformaciones en todo el barrio y atraer público visitante de toda la ciudad y extranjero.

El objetivo a largo plazo es recuperar la habitabilidad de La Mariscal, identificando y aprovechando las potencialidades existentes en el barrio. Esto incluye crear un entorno seguro, atractivo y sostenible, donde el capital social —la capacidad del factor humano organizado presente en el barrio- sea el motor del cambio.— sea el motor del cambio.

La cultura y el arte se presentan como herramientas clave para fomentar la innovación social y el diálogo entre los diferentes actores del barrio.

En cuanto a la estrategia, la Iniciativa ha desarrollado un plan operativo involucrando a agentes críticos del barrio, que se centra en cinco ejes:

- Verde urbano y sostenibilidad, con énfasis en la protección del medio ambiente y la mejora del paisaje urbano.
- Cultura y arte como factores clave para dinamizar el barrio y atraer a nuevos residentes y visitantes.
- Cualificación del espacio público, asegurando que los habitantes dispongan de áreas comunes seguras y de calidad.

- Potenciación comercial, reconociendo que el comercio es una parte inherente a la vida urbana y que debe revitalizarse para atraer a más personas al barrio.
- Recuperación de la residencialidad, promoviendo que más personas elijan vivir en La Mariscal y se fortalezca la comunidad local.

La Iniciativa Urbana Mariscal Sur apuesta por un modelo de desarrollo basado en la participación ciudadana, la innovación social y la sostenibilidad, con la meta de convertir a La Mariscal en un barrio habitable, diverso y culturalmente vibrante.

El enfoque está en crear un entorno urbano atractivo, donde la vida diaria y nocturna coexistan, y donde el capital social y la identidad del barrio sean los pilares para su revitalización.

TERCERA PONENCIA: ROSA ELENA DONOSO  
(ARQUITECTA PHD, CONSULTORA EN  
PLANIFICACIÓN URBANA Y VIVIENDA)

12

Esta ponencia, aborda el concepto de acción colectiva y la gestión del bien común en el contexto de La Mariscal en Quito. El foco está en los dilemas que surgen cuando los propietarios no contribuyen a la revitalización del área, lo que se traduce en una falta de inversión y una actitud de "free rider", donde algunos se benefician del esfuerzo común sin participar activamente.

En la presentación se explica que en La Mariscal existe un problema de infrautilización de propiedades, donde muchos dueños han dejado de ver su participación como parte de un bien común.

Esto genera una dinámica en la que, a pesar del alto valor del suelo, las propiedades permanecen desocupadas, agravando el deterioro y la falta de vida en el sector. Aquí se plantea una importante reflexión sobre el derecho de propiedad, que incluye no solo beneficios, sino también obligaciones hacia el entorno y la comunidad.

Inspirándose en la teoría de Elinor Ostrom, quien ganó el Premio Nobel de Economía en 2009 por su investigación sobre los bienes comunes, Rosa Elena Donoso argumenta que la acción colectiva no siempre sigue un enfoque racional donde los individuos actúan únicamente por su propio interés.

De hecho, la experiencia muestra que los seres humanos son capaces de trabajar juntos y colaborar para alcanzar un bien común, siempre y cuando existan reglas claras y se fomente la solidaridad.

Uno de los puntos clave es conocer las normas y reglas municipales que rigen el uso del suelo y las compatibilidades entre las actividades permitidas en La Mariscal.

Rosa Elena Donoso destaca que no toda la zona está catalogada como patrimonial, lo que implica una gestión diferenciada según el tipo de propiedad y sus características. Mientras algunas áreas requieren un enfoque de recuperación patrimonial, otras pueden beneficiarse de estrategias comerciales o residenciales.

La diversidad de usos y actores en La Mariscal es evidente al observar el mapa de actividades económicas. Esta mezcla de usos es un activo que puede contribuir a la revitalización del barrio, siempre que se aproveche de manera adecuada.

La colaboración entre instituciones educativas, por ejemplo, puede jugar un rol importante en mantener un flujo constante de personas y actividades que dinamizan el área.

En la última parte de la ponencia, se resalta la función social y ambiental de la propiedad, un principio constitucional en Ecuador. Este concepto sugiere que la propiedad privada no puede mantenerse inactiva o subutilizada sin consecuencias.

Así, los propietarios tienen una responsabilidad hacia la comunidad, y el municipio tiene el poder de regular y sancionar a aquellos que no cumplen con estas obligaciones, incentivando a la vez su activación.

La propuesta de Rosa Elena Donoso invita a repensar el papel de los actores locales en la revitalización de La Mariscal, no solo como beneficiarios de su valor, sino como agentes activos que pueden contribuir a la recuperación y mejora del barrio.

La gestión de la complejidad y la acción colectiva son las claves para evitar la "tragedia de los comunes" y fomentar un futuro más equitativo y sostenible para el sector.

[Link para acceder a la presentación de Rosa Elena Donoso](#)

Diego Hurtado presenta dos investigaciones que dan pautas para lograr vivienda asequible en zonas centrales: un estudio exploratorio para un proceso de densificación habitacional, sin estacionamientos, por un lado, y la investigación sobre formas de ocupación de suelo que permitan densificar con vivienda asequible y en buenas condiciones de habitabilidad.

La ponencia comienza explicando un estudio exhaustivo sobre los lotes de La Mariscal, en el cual se analizaron aproximadamente 1.730 lotes existentes. Este análisis se centró en las normas de inclusión de estacionamientos que, en muchos casos, imponen un desafío importante para la construcción y repoblación del área. Durante el estudio, se identificaron diversas categorías de lotes en función de su eficiencia para cumplir con los requisitos de estacionamiento.

Los resultados muestran que solo un 13.20% de los lotes eran considerados eficientes para cumplir con las normas de parqueo, mientras que la mayoría encarecía el desarrollo habitacional debido a la necesidad de construir subsuelos o aparcamientos incómodos en la superficie. Esto limitaba gravemente la posibilidad de ofrecer vivienda asequible en la zona.

Además, Hurtado menciona que el requisito de parqueaderos llevó a que los desarrolladores optaran por construir viviendas más grandes y caras, ya que en estas el costo del estacionamiento tenía un impacto menor en comparación con viviendas más pequeñas, lo que afectaba directamente la oferta de viviendas accesibles.

En este contexto, un cambio en la normativa, que eliminara o flexibilizara los requisitos de estacionamiento, podría permitir repoblar La Mariscal sin necesidad de construir estacionamientos costosos, haciendo más factible la construcción de viviendas asequibles y mejorando las condiciones del sector.

La segunda parte de la ponencia se centra en otro estudio relacionado con las condiciones de habitabilidad, incluyendo factores como la luz natural, la ventilación y la asoleación. Este análisis reveló que, siguiendo ciertas reglas urbanísticas sobre profundidad de lotes y alturas de edificaciones, es posible mejorar la habitabilidad sin comprometer la densidad, lo que podría permitir una mayor cantidad de viviendas de calidad en el área.

Las reglas propuestas permitirían garantizar luz natural y ventilación adecuada durante todo el día, lo que es crucial para la calidad de vida en los nuevos desarrollos habitacionales.

Diego Hurtado plantea que, si se eliminan los estrictos requisitos de estacionamiento y se adoptan nuevas normativas de habitabilidad, se podría aumentar la oferta de viviendas asequibles en La Mariscal. Esto contribuiría a la revitalización del sector al hacer más viable la construcción de viviendas de bajo costo, mejorando las condiciones de vida y aprovechando mejor los lotes existentes.

[Link para acceder a la presentación de Diego Hurtado](#)

En su ponencia, Carolina Rodas presentó una visión innovadora sobre la gestión urbana y la rehabilitación de espacios vacíos en Quito, específicamente en el barrio de La Mariscal. Se destacó el trabajo que ha venido realizando con Torno Colab (ubicado en La Mariscal), una plataforma colaborativa que agrupa estudios de diferentes disciplinas que ven la ciudad como un punto de partida para sus proyectos.

Carolina Rodas introdujo el concepto de place making y urbanismo táctico, enfatizando que se trata de intervenciones urbanas de bajo costo que permiten probar la viabilidad de proyectos antes de realizar inversiones mayores.

Sostiene que es crucial replantear los modelos de gestión que se utilizan para la transformación urbana, adaptándolos a las realidades locales, en lugar de importar modelos de otras latitudes con contextos económicos y sociales diferentes.

Uno de los principales problemas que identificó en La Mariscal es que, actualmente, el barrio no es atractivo para grandes inversiones inmobiliarias debido a sus edificaciones de baja altura y la falta de interés de los promotores en desarrollar proyectos en esa área.

Sin embargo, enfatiza el valor de la ciudad de los 15 minutos, donde todo está cerca y bien conectado, lo que representa una oportunidad para rehabilitar edificios en desuso y repoblar el centro urbano.

Un proyecto destacado que presentó fue una rehabilitación en la ciudad de Ambato, donde reutilizaron el 80% de un edificio, minimizando costos y logrando que nuevos habitantes puedan vivir allí por precios accesibles.

El éxito de este proyecto se basó en la reutilización de materiales y el aprovechamiento máximo del espacio, generando comunidades con servicios compartidos, fomentando la circularidad y el uso eficiente de los recursos.

Carolina Rodas también destacó la importancia de evitar que las plantas bajas de los edificios sean ocupadas por marcas multinacionales, proponiendo en su lugar que sean utilizadas por emprendimientos locales, lo que fortalecería la economía del barrio y generaría un tejido social más integrado.

Asimismo, habló sobre la necesidad de reutilizar las terrazas de los edificios como espacios verdes, zonas comunitarias y áreas económicas, aprovechando la vista y el potencial desaprovechado de estos espacios.

Uno de los puntos clave de su ponencia fue el énfasis en modelos de gestión diferentes y sostenibles, como el proyecto de la Casa Ceballos, un edificio de autoconstrucción que fue rehabilitado con una inversión de treinta y cinco mil dólares, transformándolo en once departamentos habitables con buenas condiciones de iluminación y ventilación.

Carolina Rodas explicó cómo proyectos de bajo costo pueden revitalizar un barrio, atraer nuevos habitantes y generar valor económico y social.

Carolina Rodas propone que la transformación de La Mariscal y otros barrios similares en Quito no debe depender únicamente de grandes inversiones inmobiliarias, sino de modelos de gestión innovadores y colaborativos que rehabiliten espacios vacíos, fomenten la economía local y generen comunidades sostenibles.

Con proyectos como el suyo, es posible repoblar las áreas centrales de la ciudad y mejorar la calidad de vida de los habitantes desde una perspectiva más humana y participativa.

[Link para acceder a la presentación de Carolina Rodas](#)

SEXTA PONENCIA: ALBERTO ANDINO  
(PROMOTOR INMOBILIARIO. EXPRESIDENTE  
DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE PICHINCHA  
CAE-P)

20

En su ponencia, Alberto Andino, con décadas de experiencia en la construcción de viviendas de interés social, expuso su visión sobre la regeneración urbana de La Mariscal.

Destacó la necesidad de transformar el área en un espacio habitable para los sectores medios, enfatizando que las buenas ideas no son suficientes si no se implementan de manera efectiva.

Alberto Andino resaltó que La Mariscal está en una ubicación privilegiada, conectada con las mejores partes de la ciudad, pero que es necesario revertir el proceso de deterioro que ha sufrido.

Para ello, considera crucial una participación activa del municipio en la creación de una unidad de gestión integral que coordine la oferta y demanda de vivienda para sectores medios. Este modelo de gestión debería evitar que La Mariscal fuera un espacio solo para viviendas de lujo, y en su lugar, promover la construcción de viviendas accesibles.

Además, destacó que el hábitat va más allá de la ocupación física del territorio. El hábitat es un referente simbólico y cultural que involucra dimensiones políticas, económicas, sociales y medioambientales.

En este sentido subrayó la importancia de una acción emergente de seguridad en La Mariscal, con medidas concretas para eliminar el microtráfico, los asaltos y las extorsiones, devolviendo así la tranquilidad a la zona.

Una de las propuestas más relevantes de Alberto Andino fue la creación de un fideicomiso que incluya al municipio, organizaciones sociales, ONGs y el sector financiero. Este fideicomiso garantizaría la continuidad de las iniciativas urbanísticas más allá de los períodos de gobierno local, lo que considera crucial para asegurar la estabilidad y éxito a largo plazo de los proyectos de regeneración urbana.

También hizo énfasis en la recuperación del espacio público, sugiriendo la creación de un plan de movilidad que diferencie las vías para vehículos y peatonice otras, siguiendo el modelo de supermanzanas diseñado por Salvador Rueda. Esto permitiría recuperar las calles como el principal espacio público de La Mariscal.

Otro aspecto de su intervención fue la rehabilitación de edificios abandonados. Así mismo presentó la experiencia constructiva del edificio "Los huertos" construido en el borde de La Mariscal, en el sector de Santa Clara, con un planteamiento de edificio verde: un huerto por departamento y una terraza comunal verde; este proyecto demostró que es posible construir viviendas accesibles para sectores medios, siempre y cuando existan incentivos adecuados para ello.

Asimismo, subrayó la necesidad de reformar la legislación para que los créditos VIP (Vivienda de Interés Público) puedan aplicarse a proyectos de rehabilitación urbana, ya que actualmente solo se destinan a vivienda nueva. Del mismo modo, los créditos VIS (Vivienda de Interés Social)

Finalmente, Alberto Andino señaló que es esencial fomentar la vivienda en arrendamiento. Sin embargo, advirtió que uno de los grandes retos es la falta de financiamiento a largo plazo para los promotores que desean invertir en proyectos de remodelación y arrendamiento. Esto limita el desarrollo de viviendas accesibles en áreas urbanas en proceso de renovación, como La Mariscal.

En resumen, propuso un enfoque integral para la regeneración de La Mariscal, que incluye una unidad de gestión pública-privada, la recuperación del espacio público, incentivos financieros para proyectos de rehabilitación urbana y la vivienda en arrendamiento como una solución clave para repoblar el barrio.

Para Alberto Andino, la regeneración urbana no solo debe enfocarse en la planificación, sino en la ejecución práctica de proyectos que aseguren la permanencia de las mejoras a lo largo del tiempo.

[Link para acceder a la presentación de Diego Hurtado](#)

## SÉPTIMA PONENCIA: JUAN CARLOS ALARCÓN (GERENTE GENERAL DE LA MUTUALISTA PICHINCHA)

23

En su ponencia, Juan Carlos Alarcón se centró en la importancia de la regeneración urbana y el desarrollo sostenible de La Mariscal, destacando que este emblemático barrio de Quito tiene un gran potencial, pero ha sido gravemente afectado por la salida de sus habitantes, el deterioro y abandono de sus edificaciones, y la inseguridad que ahora caracteriza a la zona.

Expresó que la presencia de las fuerzas de seguridad, aunque necesaria, genera una percepción de temor que ha alejado a residentes y clientes del barrio.

La Mutualista Pichincha, institución de la que Juan Carlos Alarcón forma parte, lleva más de 40 años en La Mariscal, apostando por su desarrollo junto con otras empresas, como el Hotel Hilton Colón y el Banco Internacional.

Ante los desafíos actuales, destacó que se han unido con la comunidad para buscar soluciones que reviertan el deterioro del sector.

Uno de los principales problemas que señaló es la pérdida de habitantes en La Mariscal. Según él, en los últimos cincuenta años, el barrio ha perdido más del 50% de su población (según datos estimados por la Iniciativa Urbana Mariscal Sur a partir de información del INE) , con edificios vacíos y predios abandonados que no están siendo aprovechados.

Juan Carlos Alarcón propuso aprovechar estos espacios, algunos de ellos propiedad estatal, para transformarlos en viviendas mediante acuerdos público-privados.

Mencionó que, hace un tiempo, la Iniciativa Urbana Mariscal Sur identificó veinticinco edificaciones vacías. Esta cifra probablemente haya aumentado.

En este contexto, presentó una propuesta denominada "City Living by Mutualista Pichincha", basada en experiencias exitosas de otros países. Esta propuesta sugiere que el Estado entregue edificios vacíos a inversionistas privados mediante alianzas público-privadas, permitiendo su intervención para convertirlos en viviendas.

Los inversionistas recuperarían su inversión a través del arrendamiento o venta de estas viviendas, y el Estado recuperaría los edificios remodelados o los valores de los activos.

Además, sugirió la implementación de un modelo de CoLiving, un esquema donde personas con intereses comunes, como estudiantes universitarios, comparten espacios en un mismo edificio.

Este tipo de convivencia fortalecería las relaciones sociales y revitalizaría el barrio, aprovechando su infraestructura existente y cercanía a universidades.

Para que esta propuesta funcione, Juan Carlos Alarcón identificó tres puntos clave:

**1) Uso de propiedades estatales:** Se debe inventariar, evaluar y destinar edificios vacíos para proyectos de vivienda, garantizando rentabilidad para atraer a los inversionistas privados.

**2) Marco legal:** Es fundamental la implementación eficiente de la legislación de asociaciones público-privadas, el papel de los GAD también es relevante ya que deben emitir reglamentos que faciliten la aprobación de proyectos de rehabilitación en un plazo no mayor a 90 días.

**3) Incentivos fiscales:** La rehabilitación de edificios antiguos debe gozar de incentivos fiscales, como la devolución del IVA y facilidades crediticias, similares a las de la construcción nueva.

Juan Carlos Alarcón subrayó que la ejecución de esta propuesta traería múltiples beneficios, como la reducción del déficit habitacional, aprovechando edificaciones existentes en zonas céntricas, lo que disminuiría la expansión urbana y la presión sobre los servicios municipales.

Además, aumentar la residencia permanente en estas áreas mejoraría la seguridad y revitalizaría el tejido social del barrio.

Finalmente, concluyó con cuatro puntos clave:

- Alianzas público-privadas son esenciales para la regeneración urbana de barrios como La Mariscal.
- Voluntad política y una legislación adecuada son necesarias para que estas propuestas se hagan realidad.
- Estas inversiones no solo son una oportunidad, sino un deber, ya que reducirán el déficit habitacional y generarán un impacto positivo a través de la vivienda y la sostenibilidad económica.
- Es crucial apreciar estas áreas como recursos valiosos para generar un fuerte impacto en la comunidad y el tejido social.

En resumen, Juan Carlos Alarcón propone una estrategia basada en la colaboración público-privada para aprovechar edificios vacíos y convertirlos en viviendas, revitalizando La Mariscal y creando un modelo de sostenibilidad económica y social a largo plazo.

[Link para acceder a la presentación de Juan Carlos Alarcón](#)

OCTAVA PONENCIA: CARLOS MONTOYA  
(EXPERTO EN REGENERACIÓN URBANA -  
MEDELLÍN Y BOGOTÁ-)

27

Carlos Montoya reflexionó sobre la importancia de la vivienda como la "célula madre de la ciudad", destacando que el origen de las ciudades radica en los caseríos y viviendas. Utilizó una metáfora médica para subrayar que, así como las células madre ayudan a regenerar tejidos en el cuerpo humano, la vivienda es fundamental para regenerar y revitalizar sectores urbanos como La Mariscal.

Enfatizó que, para recuperar la habitabilidad del sector, se debe estar abierto a todas las formas posibles de vivienda, desde arrendamiento hasta ventas, pasando por viviendas pequeñas o de renta corta.

Este enfoque inclusivo es crucial para abordar problemas como el acceso limitado a la vivienda, un fenómeno creciente en países europeos, donde los jóvenes no logran obtener propiedades.

Destacó también que la vivienda es el principal atributo urbano de la equidad. En su opinión, mientras que al espacio público se le asigna mucha inversión por ser un bien colectivo, la vivienda recibe menos atención debido a que es un bien privatizable.

Sin embargo, resaltó que es la vivienda la que sustenta la demanda de otros servicios urbanos, como el espacio público y la seguridad, ya que son los residentes quienes mantienen la seguridad de un territorio, no los comerciantes que cierran sus negocios al final del día.

Carlos Montoya habló sobre su experiencia en Medellín, donde trabajó por más de 30 años, y mencionó que la alianza público-privada-propietarios (las "tres P") es esencial para llevar a cabo proyectos de renovación urbana.

Subrayó la importancia de que los municipios convoquen a los propietarios del suelo para participar en estos proyectos, ya que los lotes públicos no son suficientes para impulsar la transformación del territorio.

Además, criticó la expansión urbana descontrolada, mencionando que esta es más fácil de llevar a cabo porque enfrenta menos resistencia y es más barata, pero no es sostenible. Instó a detener la expansión de las ciudades y a concentrarse en densificar y renovar las áreas ya urbanizadas.

También habló sobre los conceptos de regeneración y renovación urbana, que comparó con la "curación" de un organismo vivo. Explicó que las ciudades, al igual que los seres vivos, envejecen y se deterioran, y necesitan la inyección de nuevos tejidos residenciales para revitalizarse.

Abogó por nuevas formas de vida, incluyendo viviendas compartidas, residencias universitarias, y otras modalidades que pueden contribuir a la regeneración de barrios como La Mariscal. Un punto clave de su intervención fue el concepto de masa crítica en los proyectos de renovación urbana.

Sugirió que, aunque los proyectos pequeños son válidos, La Mariscal necesita un enfoque más amplio, una "masa crítica" que tenga un impacto significativo en la transformación del barrio.

Advirtió que la pugna por el territorio, marcada por el microtráfico y la inseguridad, no puede solucionarse sin una intervención urbana de mayor escala.

Para cerrar, agradeció a los organizadores y destacó la importancia de las alianzas público-privadas y con los propietarios, subrayando que este enfoque puede generar cambios profundos en sectores urbanos en deterioro, como lo vivió de primera mano en Medellín.

Concluyó su discurso con una invitación a seguir colaborando para lograr la renovación y regeneración de La Mariscal, y agradeció la oportunidad de compartir su experiencia.

[Link para acceder a la presentación de Carlos Montoya](#)

# Preguntas y respuestas con el público y los ponentes:

Posteriormente a las presentaciones de cada uno de los ponentes se realizó una sección de preguntas y respuestas con el público

- Se discutió quién viviría en La Mariscal. Varios panelistas compartieron que ellos mismos viven allí, destacando la diversidad de residentes: profesionales independientes, estudiantes, familias y personas que valoran la vida urbana.
- Se planteó la pregunta sobre cómo financiar la renovación urbana. Representantes de instituciones financieras expresaron interés en financiar proyectos, pero enfatizaron la necesidad de claridad en los modelos de negocio y seguridad jurídica.
- Se discutió el costo de rehabilitar edificios versus construir nuevos. Alberto Andino mencionó que puede variar entre \$100 y \$700 por metro cuadrado, dependiendo del tipo de edificación.
- Hubo preguntas sobre los planes concretos del municipio para mejorar La Mariscal. Un representante municipal mencionó planes para rehabilitar un edificio para vivienda de alquiler estudiantil.
- Se habló sobre la importancia de la 10 de Agosto como eje central para la renovación de La Mariscal y áreas adyacentes.
- Se discutió la necesidad de una unidad de renovación urbana que incluya diversos actores, no solo municipales.
- Se plantearon preocupaciones sobre seguridad, limpieza e iluminación en el barrio.
- Se mencionó la posibilidad de atraer empresas tecnológicas a La Mariscal como parte de su revitalización.



Foto ponentes



Foto asistentes

# VOLVER A HABITAR LA CIUDAD VACIADA

CONVERSACIONES SOBRE **LA MARISCAL**



## CONFERENCIA MAGISTRAL

"Alternativas de gestión para la regeneración urbana de La Mariscal"

### CARLOS MONTOYA

EXPERTO EN **REGENERACIÓN URBANA**



**10 de septiembre del 2024:**  
16h30 | Auditorio de bomberos

**ENTRADA LIBRE**

📍 Avenida Veintimilla y Reina Victoria

Organiza:



Auspician:



Colaboran:



# Conferencia Magistral de Carlos Montoya

En el segundo evento de las Jornadas se presentó la conferencia magistral de Carlos Montoya: "Alternativas de gestión para la regeneración urbana del barrio La Mariscal", a partir de su experiencia en regeneración urbana, abordando sus desafíos y oportunidades, basada en su intervención en diversas ciudades latinoamericanas.

[Para ver la transcripción completa de las intervenciones y la conferencia magistral de Carlos Montoya haz click aquí](#)

## Presenta Marcelo López (Presidente de la Mutualista Pichincha)

*"Muchas gracias por venir. Buenas tardes a todos. Qué gusto ver la sala bastante llena, saber que hay interés en el tema y que, juntos, podremos hacer cosas muy buenas para nuestro querido barrio de La Mariscal. En Mutualista Pichincha estamos muy contentos de apoyar esta iniciativa de reflexión, preocupación y creación, que permitirá recuperar este emblemático barrio de La Mariscal Sucre.*

*Nuestra organización ha estado presente en el barrio durante más de 40 años, lo que nos ha permitido formar parte de la dinámica económica del sector. Este sector creció mucho; era la zona bancaria de la ciudad. Hemos podido crecer y, al mismo tiempo, hemos observado con profunda preocupación su deterioro, debido a causas por todos conocidas.*

*Esta tarde me complace dar la bienvenida al doctor Carlos Alberto Montoya Correa, un destacado profesional colombiano, experto en regeneración urbana, a quien tuvimos la oportunidad de conocer en 2012, hace ya 12 años.*

*Lo conocimos en un evento similar a este, aquí en Quito, donde pudimos aprender de sus experiencias en la renovación y mejora de barrios en Medellín. Años después, tuve el privilegio de conocer y recorrer con él en Medellín los procesos de mejoramiento de los que nos había hablado.*

*Carlos es arquitecto por la Universidad Nacional de Medellín y ha sido docente de la UNAL y otras universidades. Durante años, fue gerente auxiliar de Vivienda y Hábitat de la Empresa de Desarrollo Urbano de Medellín durante 10 años.*

*Sus logros más representativos giran en torno al trabajo en la Ciudadela Nuevo Occidente, la consolidación de la quebrada Juan Bobo mientras fue asesor del municipio de Medellín, así como también la rehabilitación de Moravia, el inventario de barrios subnormales y la intervención en áreas de alto riesgo, en el marco del Programa Integral de Mejoramiento de Barrios Subnormales en Medellín.*

*Este destacado personaje del ámbito sudamericano también fue asesor de la Consejería Presidencial para Medellín y su área metropolitana, Antioquia y el Distrito Capital de Bogotá, donde formuló el primer núcleo de vida ciudadana y desarrollo institucional en el sur de Bogotá. Actualmente, se desempeña como consultor independiente.*

*Sin duda, Carlos Alberto Montoya Correa es uno de los arquitectos urbanísticos más relevantes de esta época, y hoy me complazco en presentarlo en la conferencia magistral "Alternativas de Gestión para la Regeneración Urbana del Barrio La Mariscal".*

*Aprovechemos esta oportunidad que nos será de gran ayuda para aportar en la regeneración urbana de nuestro barrio, y sigamos el ejemplo que nos va a dejar sobre lo que se puede lograr cuando hay unión, y lo que se puede alcanzar con la regeneración urbana trabajando entre todos.*

*Muchas gracias. Carlos Alberto Montoya queda con ustedes. Un aplauso para él, por favor."*



 **Mutualista Pichincha**  
¿Tienes un sueño? Construyámoslo

PRESENCIA DE PRODUCTORES Y SERVIDORES

  
**Mutualista Pichincha**  
¿Tienes un sueño? Construyámoslo

# Resumen de la Conferencia Magistral de Carlos Montoya

*"Una ciudad es un conjunto de centralidades, conectadas por ejes de movilidad, sobre un fondo de tejido residencial con comunidades activas."*

Carlos Montoya inició su conferencia subrayando las complejidades inherentes a la gestión de proyectos urbanos, las cuales requieren la coordinación entre propietarios, usuarios, territorios y sectores tanto públicos como privados. Su presentación, apoyada en experiencias personales y estudios realizados en diversos contextos de América Latina, se enfocó en desarrollar una alternativa de gestión urbana adaptada a las particularidades de la región.

Durante la conferencia destacó la necesidad de definir con precisión términos como regeneración, renovación y mejoramiento urbano, dado que, aunque sutiles, sus diferencias dependen del contexto de cada ciudad o municipio. A lo largo de su exposición, comparó pequeñas intervenciones a nivel barrial con proyectos en ciudades más grandes, resaltando que ambas escalas ofrecen lecciones valiosas para la gestión urbana.

El caso de La Mariscal, en Quito, sirvió como ejemplo para explorar estos conceptos. Carlos Montoya estructuró su presentación en tres bloques principales: nociones básicas sobre regeneración urbana, experiencias en otras ciudades latinoamericanas, y una reflexión metodológica y conceptual sobre La Mariscal. Introdujo la "tríada de planificación urbana", compuesta por el territorio, la comunidad y el Estado, enfatizando que la comunidad es el eje principal del desarrollo urbano.

Carlos Montoya también resaltó la participación comunitaria, la coordinación institucional y la racionalidad en las inversiones como principios clave para cualquier intervención urbana exitosa, con especial énfasis en los proyectos de vivienda, que considera el motor central de la regeneración y renovación de las ciudades.

A lo largo de su trayectoria de más de 30 años, ha desarrollado cinco principios clave, los cuales son flexibles y pueden ajustarse a cada contexto local.

Durante su conferencia, comparó dos tipos de intervención urbana: por un lado, los proyectos de expansión, donde se perfilan comunidades "abstractas" a partir de estudios poblacionales, y por otro, los proyectos de mejoramiento barrial, donde se abordan necesidades concretas y específicas de los residentes, quienes plantean problemas reales y tangibles.

En cuanto a la renovación urbana, explicó que se realizan estudios de mercado para identificar grupos "metapoblacionales" con perfiles claros, como arrendatarios o estudiantes universitarios. En el caso de La Mariscal, mencionó que un alto porcentaje de arrendatarios podría propiciar esquemas de financiamiento como el leasing, transformando las cuotas de arrendamiento en pagos para adquirir propiedad.

Asimismo, hizo una distinción entre los actores involucrados según el tipo de proyecto. Mientras que en los proyectos de expansión los promotores inmobiliarios juegan un rol central, en los de mejoramiento en áreas vulnerables, la inversión pública es esencial. Subrayó la importancia de entender las diferencias en actores, territorios y grupos meta para evitar confusiones que puedan obstaculizar el éxito de los proyectos.

Carlos Montoya insistió en la necesidad de no confundir los términos "renovación" y "mejoramiento", y explicó que, en el caso de La Mariscal, el enfoque debería centrarse en la renovación urbana, no en el mejoramiento. Propuso un modelo donde las centralidades, los ejes de movilidad y el tejido residencial interactúan para generar actividad económica, con la vivienda como componente dominante.

El enfoque en la vivienda como motor de la regeneración urbana es esencial, según Montoya, dado que la demanda habitacional ha cambiado con el tiempo. En La Mariscal, sugirió investigar los grupos poblacionales demandantes de vivienda, utilizando herramientas tecnológicas para identificarlos.

Concluyó que los modelos de intervención deben ajustarse a las realidades locales, como en Medellín, donde las lecciones aprendidas en áreas periféricas pueden aplicarse a procesos de renovación en zonas más consolidadas, como La Mariscal.

También abordó los desafíos que enfrenta la gestión pública en la implementación de modelos no convencionales de desarrollo. Narró una anécdota sobre un proyecto de vivienda en Medellín, donde el sector privado mostró reticencia a participar, ya que no controlaba la tierra ni las ventas, pues el modelo implicaba la adjudicación de viviendas en lugar de su venta. Este conflicto con la lógica tradicional del mercado inmobiliario generó tensiones y retrasos en la ejecución del proyecto.

Asimismo, destacó el papel crucial de la institucionalidad en la gestión del suelo, sugiriendo que los terrenos públicos podrían utilizarse como subsidios en especie o colocarse en un fideicomiso para atraer inversión privada, logrando una gobernanza mixta público-privada, un modelo potencialmente adecuado para la renovación urbana en áreas deterioradas.

Otro aspecto relevante de la conferencia fue la insistencia en la flexibilidad para reinterpretar normativas que permitan aumentar la densidad habitacional en áreas con déficit de viviendas, sin afectar el espacio público ni la calidad de vida. Mencionó cómo, en Medellín, al reinterpretar la altura permitida para edificaciones, se incrementó la oferta de viviendas.

En cuanto al deterioro urbano en barrios como La Mariscal, Montoya señaló que el abandono de viviendas ha dado paso a usos comerciales y recreativos que, si no son gestionados adecuadamente, pueden contribuir al declive del área. Propuso la regeneración del tejido urbano mediante la reintroducción de viviendas y la limitación del tráfico vehicular para revitalizar el barrio y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Finalmente, Carlos Montoya destacó la importancia de espacios para niños en el centro de las ciudades, como las terrazas vecinales y los claustros, para fomentar el juego y la seguridad infantil. También mencionó un proyecto de residencias universitarias en Bogotá, que involucró una subasta pública para desarrollar lotes en colaboración con la alcaldía y la empresa de renovación urbana.

Durante la sesión de preguntas, los asistentes felicitaron a Montoya por su exposición y mencionaron las ideas de Salvador Rueda sobre las supermanzanas en Barcelona, sugiriendo adaptarlas a una escala más pequeña en Quito. Montoya coincidió en que, en determinadas áreas, la microdensificación podría ser viable.

Mónica Moreira cerró el evento agradeciendo a los asistentes y destacando el éxito de la jornada.

# Puntos Clave de la Conferencia Magistral

**Introducción:** Carlos Montoya inicia su charla destacando la complejidad de la gestión de proyectos urbanos, que requiere coordinación entre propietarios, usuarios, territorios y sectores públicos y privados. Su presentación se basa en experiencias personales y estudios en América Latina, proponiendo una gestión urbana adaptada a las particularidades de la región.

**Definiciones clave:** Se subraya la necesidad de definir claramente términos como regeneración, renovación y mejoramiento urbano, ya que su interpretación varía según el contexto de cada ciudad. Compara pequeñas intervenciones en barrios con proyectos más grandes, señalando que ambas escalas ofrecen lecciones valiosas.

**Estructura de la presentación:** La presentación se organiza en tres bloques:

1. Nociones básicas sobre regeneración urbana.
2. Experiencias en otras ciudades latinoamericanas.
3. Reflexión metodológica y conceptual sobre La Mariscal, en Quito.

Se introduce la "tríada de planificación urbana" (territorio, comunidad y Estado), donde la comunidad es el objetivo central del desarrollo urbano.

**Principios de intervención:** Carlos Montoya introduce cinco principios clave desarrollados a lo largo de 30 años de experiencia, que son flexibles y adaptables al contexto local. Compara intervenciones urbanas en proyectos de expansión con proyectos de mejoramiento de barrios, enfatizando la importancia de interactuar directamente con los residentes.

**Estudios de mercado y Grupos meta:** En la renovación urbana, destaca la importancia de realizar estudios de mercado para identificar grupos meta poblacionales, como arrendatarios y estudiantes. En el caso de La Mariscal, sugiere utilizar esquemas de financiamiento como el leasing, donde las cuotas de arrendamiento pueden convertirse en pagos para adquirir propiedad.

**Diferenciación de actores:** Carlos Montoya hace una distinción entre los actores involucrados en proyectos de expansión y mejoramiento, señalando que la inversión pública es crucial ya que es la materializadora de ciertos proyectos.

**Modelos de intervención:** El enfoque en la vivienda como motor de regeneración urbana es esencial. Propone investigar los grupos demandantes de vivienda, aprovechando herramientas tecnológicas para su identificación. Los modelos de intervención deben adaptarse a realidades locales, tomando Medellín como ejemplo de aprendizaje aplicable a La Mariscal.

**Desafíos y oportunidades:** Carlos Montoya aborda las dificultades en la gestión pública, especialmente al implementar modelos no convencionales. Narra un ejemplo en Medellín, donde la reticencia del sector privado a participar retrasó un proyecto de vivienda. Subraya la importancia de la institucionalidad en la gestión del suelo y propone utilizar terrenos públicos con subsidios para atraer inversión privada.

**Flexibilidad normativa:** Insiste en interpretar las normativas de manera flexible para maximizar la densidad habitacional, como se hizo en Medellín. Propone regenerar el tejido urbano en La Mariscal mediante la reintroducción de viviendas y la limitación del tráfico vehicular.

**Espacios comunitarios y gobernanza mixta:** Destaca la necesidad de espacios para niños y la creación de terrazas vecinales. Aboga por una gobernanza que combine iniciativas públicas y privadas, reconociendo la diversidad de necesidades habitacionales. También reflexiona sobre la complejidad de las intervenciones urbanas y la participación activa de ciudadanos.

**Contexto de La Mariscal:** Con su historia y evolución, presenta diversas dinámicas que requieren atención especializada. Se sugiere un enfoque integrador que contemple la participación ciudadana, la planificación estratégica y el desarrollo sostenible. La falta de organización en la demanda habitacional es un desafío.

**Propuesta de fiducia multisectorial:** resenta la fiducia multisectorial como solución para la intervención, facilitando la cohesión del espacio público y promoviendo actividades comerciales y culturales. Los recursos de la Alcaldía de Quito podrían canalizarse a través de este fideicomiso.

# TALLER

## PROYECTO URBANO DE REGENERACIÓN EN LA MARISCAL



**Facilitador:** Carlos Montoya (Colombia) Experto en regeneración urbana



**11 de septiembre 2024:**  
9h00 a 12h00 - Recorrido  
preparatorio por La Mariscal



**12 de septiembre 2024:**  
16h00 a 19h00 - Taller  
(por invitación)



**Lugar:** Fundación Pueblos de América (Calle Reina Victoria y Santa María)

Organiza:



Auspician:



Colaboran:



# Recorrido y taller: Proyecto Urbano de Regeneración en La Mariscal

El taller “Proyecto urbano de regeneración en La Mariscal” fue diseñado como un espacio de diálogo y acción participativa para abordar los desafíos y oportunidades de regeneración urbana en el barrio La Mariscal. Con el objetivo de involucrar a una amplia gama de actores – desde autoridades locales hasta habitantes y posibles inversionistas – se estructuró en dos momentos complementarios que permitieron tanto la observación directa del entorno urbano como la reflexión y planificación conjunta.

El primer momento, realizado a través de un recorrido de campo, se enfocó en identificar sectores críticos, consolidados y con potencial de desarrollo dentro de La Mariscal. Esta fase permitió que los participantes, junto a expertos, analizaran el territorio de manera directa, observando tanto las problemáticas actuales como las áreas de oportunidad.

El segundo momento consistió en un taller facilitado por el experto colombiano Carlos Montoya, donde se profundizó en las observaciones realizadas durante el recorrido, utilizando la metodología ZOPP. Este espacio brindó la oportunidad de deliberar y construir consensos sobre las soluciones más adecuadas para mejorar la calidad de vida en el barrio, fomentando una regeneración urbana sostenible e inclusiva.

Ambos momentos formaron un ciclo de aprendizaje que combinó la experiencia práctica con la reflexión colectiva, asegurando que las soluciones propuestas sean el resultado de una colaboración activa entre los diversos actores implicados.





Foto de grupo



Foto inicio del recorrido

# Estructura del taller

## Momento 2: Taller facilitado por Carlos Montoya

**Fecha:** Jueves 12 de septiembre, de 16h00 a 19h00

**Descripción:** El taller fue facilitado por el experto colombiano Carlos Montoya, centrado en la regeneración urbana y la integración comunitaria. El evento se llevó a cabo en la Fundación Pueblos de América, ubicada en la calle Reina Victoria y Santa María, en La Mariscal.

La metodología empleada fue ZOPP (Planificación de Proyectos Orientada a Objetivos), una técnica de planificación participativa y visual que combina deliberación conversada con trabajo en equipo.

### Las características principales incluyeron:

- Trabajo en parejas o grupos pequeños.
- Uso de tarjetas para escribir ideas, con reglas específicas: una sola idea por tarjeta, máximo tres líneas, uso de marcadores gruesos.
- Un tablero con spray adhesivo para organizar y mover las tarjetas.
- Discusión y consenso grupal sobre las ideas presentadas.

### El proceso del taller incluyó:

- Presentación de los participantes y sus razones para involucrarse en el proyecto de la Mariscal.
- Generación de ideas sobre temas específicos.
- Organización y discusión de ideas en el tablero.
- Búsqueda de consenso del grupo sobre las ideas presentadas.

# La participación en el taller se caracteriza por:

- Contribución activa de todos los participantes en la identificación y análisis de problemas.
- Facilitación activa que guía el proceso, clarifica ideas y ayuda a precisar pensamientos.
- Construcción colectiva de una "rueda de problemas", agrupando ideas similares y refinando la definición de los problemas identificados.
- Enfoque en varias áreas problemáticas, como participación ciudadana, hábitat, seguridad, actividad comercial y uso del suelo.

**Desafíos observados:** Algunos desafíos en la participación incluyeron la dificultad para expresar ideas de manera concisa o llegar a un consenso sobre ciertas definiciones de problemas. Sin embargo, el taller también fue una oportunidad para aprender la metodología ZOPP y familiarizarse con su estructura participativa.

**Objetivo principal:** El objetivo del taller fue generar una comprensión profunda y compartida de los problemas que enfrenta la Mariscal, desde múltiples perspectivas, para facilitar la planificación de soluciones efectivas. Esta metodología busca asegurar que las iniciativas de desarrollo urbano respondan a las necesidades reales y percibidas por la comunidad y los diversos actores involucrados.



Foto del tablero



Foto del taller



Foto del taller



Foto del taller

# Despedida

Las Jornadas ‘Volver a habitar la ciudad vaciada’, celebradas los días 10, 11 y 12 de septiembre de 2024, concluyeron con gran éxito. A lo largo de estas tres jornadas, se logró reunir a expertos, académicos, promotores inmobiliarios y autoridades locales, quienes, mediante diálogos constructivos y experiencias compartidas, exploraron las diversas oportunidades que ofrece el barrio La Mariscal como un espacio clave para el desarrollo de proyectos residenciales y de regeneración urbana.

El conversatorio inicial permitió abordar desde diferentes perspectivas las posibilidades del barrio como suelo para vivienda, contando con panelistas relevantes que enriquecieron la discusión con sus conocimientos y experiencias.

La conferencia magistral sobre las experiencias del experto internacional Carlos Montoya ofreció una mirada inspiradora sobre cómo otras ciudades latinoamericanas han logrado transformar sus entornos urbanos, brindando valiosas lecciones para aplicar en el contexto de Quito.

El recorrido de campo del segundo día facilitó una comprensión más tangible de los espacios y sus potencialidades, mientras que el taller de cierre consolidó ideas y estrategias concretas para aprovechar las oportunidades de regeneración y llenado de la ciudad vaciada.

Estas Jornadas han demostrado la importancia del trabajo colaborativo y el compromiso de diversos actores involucrados en el futuro de La Mariscal.

Se agradece a los panelistas, facilitadores, moderadores y, especialmente, a los asistentes por su participación activa y entusiasmo.

Su aporte ha sido fundamental para crear un espacio de reflexión y propuestas, cuyo impacto sin duda trascenderá más allá de estos días de diálogo.

¡Sigamos trabajando juntos para llenar de vida y oportunidades a La Mariscal!

10 AL 12 DE  
SEPTIEMBRE | 20  
24

## VOLVER A HABITAR LA CIUDAD VACIADA

### Conversaciones sobre La Mariscal

Conversatorio "Oportunidades del barrio La Mariscal como potencial suelo para vivienda"

#### JOSÉ MORALES

- **Arquitecto urbanista** con experiencia en desarrollo e implementación de **legislación e instrumentos de planificación y gestión de suelo a nivel nacional y local.**



#### EXPERIENCIA

##### DOCENTE UNIVERSITARIO

En urbanismo e historia de la arquitectura en la PUCE del 2004 al 2017

##### FORMO PARTE DEL EQUIPO

Que desarrolló el proyecto de ley de suelos de Ecuador, aprobada en 2016 como Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS).

##### LIDER DE EQUIPO TÉCNICO

Donde coordinó para Ecuador la construcción de la Nueva Agenda Urbana que fue adoptada en la Conferencia Hábitat III.

#### EXPERIENCIA

##### COORDINADOR DE EQUIPO

De desarrollo urbano y financiamiento climático en el Programa Ciudades Intermedias Sostenibles en la Cooperación Técnica Alemana GIZ de 2017 a 2023.

#### ACTUALMENTE

##### SECRETARIO

Hábitat y Ordenamiento Territorial del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Organiza:



Auspician:



Colaboran:



10 AL 12 DE  
SEPTIEMBRE 20  
24

# VOLVER A HABITAR LA CIUDAD VACIADA

## Conversaciones sobre La Mariscal

Conversatorio "Oportunidades del barrio La Mariscal como potencial suelo para vivienda"

### DAVID H. MONTESINOS



- **Urbanista social y gestor cultural**, especializado en comunicación social y en derecho a la ciudad.
- Español de origen reside en Quito desde dónde ejerce su profesión como **consultor y productor independiente** para proyectos de desarrollo urbano, gestión cultural, gestión del conocimiento, innovación y desarrollo estratégico para Ecuador, Latinoamérica y España.

#### EXPERIENCIA

##### COORDINADOR

Construye un amplio perfil profesional desde su vinculación al inicio de su carrera con el Ministerio de Cultura de España, como coordinador de su **Programa de desarrollo del territorio a partir del patrimonio cultural y natural**.

##### DIRECCIÓN EN COMUNICACIÓN Y MARKETING.

#### EXPERIENCIA

- **Alta dirección** en diversas empresas multinacionales del entorno de las **industrias culturales y el arte**.

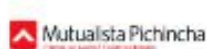
#### ACTUALMENTE

- En los últimos años ha acentuado su desarrollo profesional en los procesos urbanos, desde un enfoque de urbanismo social y de implementación de procesos de nueva economía urbana, así como en la producción cultural. **Dirige la Iniciativa Urbana Mariscal Sur**.

Organiza:



Auspician:



Colaboran:



10 AL 12 DE  
SEPTIEMBRE | 20  
24

# VOLVER A HABITAR LA CIUDAD VACIADA

## Conversaciones sobre La Mariscal

Conversatorio "Oportunidades del barrio La Mariscal como potencial suelo para vivienda"

### ROSA E. DONOSO

- **Arquitecta en Planificación Comunitaria y Regional** por la Universidad de Texas, Austin.
- **PhD. en Sistemas de Vivienda Social**, de la Universidad Técnica de Delft, Países Bajos.



#### EXPERIENCIA

- **CONSULTORA**  
En planificación urbana sostenible y vivienda.
- **ASESORA TÉCNICA**  
Unidad de Asentamientos Humanos de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL-CEPAL) de las Naciones Unidas. (2021-2023)
- **ASISTENCIA TÉCNICA**  
MIDUVI y Municipio de Quito sobre política de vivienda y operaciones urbanas. Con AFD, GIZ y Junta de Andalucía.

#### ACTUALMENTE

- **DOCENTE PARCIAL**  
Taller arquitectónico en la USFQ
- **DOCENTE PARCIAL**  
Derecho Urbano y planificación en la Maestría de Estudios Urbanos de FLACSO-Ecuador
- **INVESTIGACIÓN**  
Lincoln Institute for Land Policy sobre mecanismos de financiamiento basados en política de suelo.

Organiza:



Auspician:



Colaboran:



10 AL 12 DE  
SEPTIEMBRE | 20  
24

# VOLVER A HABITAR LA CIUDAD VACIADA

## Conversaciones sobre La Mariscal

Conversatorio "Oportunidades del barrio La Mariscal como potencial suelo para vivienda"

### DIEGO HURTADO

- **Arquitecto** por la Universidad Federal de Rio de Janeiro con **Maestría en Arquitectura Mención Diseño Urbano** por la Universidad Laica Eloy Alfaro.
- **Doctor en Ciudad Territorio y Sustentabilidad** por la Universidad de Guadalajara (México).



#### EXPERIENCIA

- **ACTIVISMO CIUDADANO**  
Con un amplio trabajo con barrios, comunidades y organizaciones sociales.
- **TRABAJO REALIZADO**  
Colectivo Quito para Todos, con peatones y ciclistas, así como con organizaciones barriales como las de La Floresta, Quitumbe, Chimbacalle, La Mariscal, Las Casas, El Quinche, y Carcelén Bajo.

#### INVESTIGACIÓN

- En arquitectura y urbanismo bioclimático, movilidad, gobernanza y participación ciudadana, vivienda adecuada y asequible, soluciones basadas en la naturaleza, ciudad de proximidad, barrios completos, entre otras que abordan la línea de sostenibilidad, resiliencia y adaptación al cambio climático.

#### ACTUALMENTE

- **DOCENTE TITULAR E INVESTIGADOR**  
Facultad de Arquitectura y Urbanismo Universidad Central del Ecuador.

Organiza:



Auspician:



Colaboran:



# VOLVER A HABITAR LA CIUDAD VACIADA

## Conversaciones sobre La Mariscal

10 AL 12 DE  
SEPTIEMBRE 20  
24

Conversatorio "Oportunidades del barrio La Mariscal como potencial suelo para vivienda"

### CAROLINA RODAS

- **Arquitecta. Máster en Collective Housing (MCH)** por la Universidad Politécnica de Madrid (España).
- **Arquitecta** por la Pontificia Universidad Católica del Ecuador, Quito. **Diplomado en Enseñanza – Aprendizaje Efectivo en Educación Superior** por la Universidad de las Américas UDLA, Quito.



#### EXPERIENCIA

- **NOMINADA AL SWISS AWARD 2022 (JUNTO AL EQUIPO RAMA)**  
Por contribuciones destacadas al diseño arquitectónico contemporáneo a nivel mundial.
- **PREMIO HOLCIM 2023 (JUNTO AL EQUIPO RAMA)**  
Reconocimiento a su enfoque innovador y sostenible en el diseño y la construcción de proyectos arquitectónicos.
- **PRIMER PREMIO "BARRIOS SOSTENIBLES CEES 2021 (JUNTO AL EQUIPO RAMA)**  
Por liderar iniciativas que promueven la equidad, la participación comunitaria y la sostenibilidad en entornos urbanos.

#### EXPERIENCIA

- **PRIMER PREMIO (JUNTO AL EQUIPO RAMA)**
  - Concurso nacional de vivienda social MIDUVI 2021
  - Concurso Internacional del Corredor Metropolitano de Quito 2020 como Co-autora.
  - Rehabilitación y reciclaje en la Bienal Panamericana de Arquitectura de Quito, 2014.

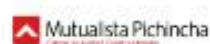
#### ACTUALMENTE

- **CO-FUNDADORA Y ARQUITECTA**  
RAMA Estudio y Torno Co.Lab
- **DOCENTE**  
Pontificia Universidad Católica del Ecuador, sede Quito
- **CONFERENCISTA**  
A nivel nacional e internacional

Organiza:



Auspician:



Colaboran:



10 AL 12 DE  
SEPTIEMBRE | 20  
24

# VOLVER A HABITAR LA CIUDAD VACIADA

## Conversaciones sobre La Mariscal

Conversatorio "Oportunidades del barrio La Mariscal como potencial suelo para vivienda"

### ALBERTO ANDINO

- **Arquitecto, Máster en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)**. Con especialidad en Modelos de gestión para vivienda social y en Proyectos ecológicos permaculturales.



#### TRAYECTORIA

- **Ha construido 1.400 unidades de vivienda en proyectos inmobiliarios** con Andino y Asociados.
- **6.300 unidades de vivienda en proyectos de hábitat integral** y vivienda en alianza con el IESS y el Municipio de Santo Domingo
- **Mención de Honor en el Concurso Mundial de la XVI Bienal de Arquitectura Panamericana de Quito**, en la categoría Hábitat Social y Desarrollo de los Tsáchilas.

#### EXPERIENCIA

- **PRESIDENTE**  
Colegio de Arquitectos de Pichincha (2009-2013);
- **VICEMINISTRO**  
Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI (2003-2004)
- **CONCEJAL DEL CANTÓN QUITO**  
Desde 2010 a la actualidad es Apoderado General en Andino&Asociados Cia. Ltda.

Organiza:



Auspician:



Colaboran:



10 AL 12 DE  
SEPTIEMBRE | 20  
24

# VOLVER A HABITAR LA CIUDAD VACIADA

## Conversaciones sobre La Mariscal

Conversatorio "Oportunidades del barrio La Mariscal como potencial suelo para vivienda"

### JUAN CARLOS ALARCÓN

- **Ingeniero Comercial con especialización en Finanzas** en la Escuela Politécnica del Ejército del Ecuador.
- **Maestría en Administración de Empresas y una especialización en Finanzas**, ambas en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey.



#### EXPERIENCIA

##### ESTUDIOS

Middle Tennessee State University, y Lehman Brothers, Georgetown University, Global Financial Trading & Technology e IDE Business School.

##### EXPOSITOR

En seminarios, entre ellos el de Euromoney Seminars & Latin Finance – SILAS (EE.UU), en la Unión Interamericana para la Vivienda (UNIAPRAVI) y en la Organización de Entidades Mutuales de las Américas (ODEMA).

#### ACTUALMENTE

- **GERENTE GENERAL**  
Mutualista Pichincha
- **PRESIDENTE**  
UNINOVA
- **PRESIDENTE**  
Directorio de Paneles y Construcciones Panecons S.A.
- **DIRECTOR PRINCIPAL**  
ODEMA
- **DIRECTOR PRINCIPAL**  
UNIAPRAVI
- **DIRECTOR PRINCIPAL**  
Corporación de Desarrollo de Mercado de Hipotecas CTH S.A.

Organiza:



Auspician:



Colaboran:



10 AL 12 DE  
SEPTIEMBRE | 20  
24

# VOLVER A HABITAR LA CIUDAD VACIADA

## Conversaciones sobre La Mariscal

Conversatorio "Oportunidades del barrio La Mariscal como potencial suelo para vivienda"

### CARLOS MONTOYA

- **Arquitecto** por la Universidad Nacional sede Medellín; **con profundización en la Escuela del Hábitat Popular CEHAP**. Docente en la UNAL y otras universidades, durante 12 años.



#### EXPERIENCIA

##### GERENTE GENERAL

Empresa de Renovación Urbana de Bogotá (Colombia) ERU, por 2 años, destacando el proyecto "City U, Cinemateca Distrital"; Gerente Auxiliar de Vivienda y Hábitat, Empresa de Desarrollo Urbano EDU de Medellín (Colombia).

##### DESTACÓ EN LOS PROYECTOS

Ciudadela Nuevo Occidente y Consolidación quebrada Juan Bobo

##### ASESOR

Municipio de Medellín por 10 años, destacando los proyectos: "Rehabilitación de Moravia", "Inventario de barrios subnormales" e "Intervención en zonas de alto riesgo".

#### EXPERIENCIA

##### DIRECTOR TÉCNICO

Programa Integral de Mejoramiento de Barrios Subnormales en Medellín PRIMED por 5 años, destacando el proyecto "Andenes elevados en Zona COC, Concepto integral de prevención de deslizamientos"

##### ASESOR

Consejerías Presidenciales para Medellín y su Área Metropolitana, para Antioquia y para el Distrito Capital de Bogotá

#### ACTUALMENTE

CONSULTOR INDEPENDIENTE

Organiza:



Auspician:



Colaboran:



## Anexo 2. Inventario de edificios vacíos en la zona Sur del Sector de La Mariscal Actualización a agosto 2024 <sup>61</sup>

1.- Edificios desocupados en todas sus plantas o en  $\frac{3}{4}$  partes, pudiendo mantener actividad comercial en los bajos en algún caso, si bien la mayoría tampoco mantiene dicha actividad.

Aparecen tanto edificios en altura, como edificios menores pero igualmente desocupados por período de tiempo largos superiores a 1 o 2 años.

2.- Todos ellos se encuentran dentro del perímetro definido por la Avenida 6 de diciembre, la Avenida Patria, la Avenida 10 de agosto y la Avenida del General Ignacio Veintimilla.

1.- Edificio Pasaje E2 y entre Jerónimo Carrión y Parque Julio Andrade. Propiedad pública, actualmente del Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana; información no formal indica que tiene problemas estructurales graves y no está recomendado su uso.



## 2.- Edificio Av. 10 de agosto frente a Cancillería.



### 3.- Edificio Av. 10 de agosto y San Gregorio esquina norte



#### 4.- Edificio Av. 10 de agosto y San Gregorio esquina Sur



## 5.- Edificio Av. 10 de agosto y Bolivia



## 6.- Edificio Av. 10 de agosto frente a la estación del trole "La Mariscal"



7.- Edificio Calle 18 de septiembre y 10 de agosto (junto a Casa Brasil)



## 8.- Edificio Av. 10 de agosto frente al Parque Julio Andrade



9.- Edificio Calle Ulpiano Páez frente al Parque Julio Andrade. Previsible derrocamiento para construcción del Hospital Universitario de la UT.



10.- Edificio calle Roca y Ulpiano Páez;  
completamente vacío.



11.- Edificio esquinero Calle Jerónimo Carrión y Ulpiano Páez; construcción reciente (menos de 5 años), vacía en un 90%.



12.- Edificio Rocafuerte Bloque Amazonas. Avenida de Amazonas y Jorge Washington.



13.- Edificio antiguo Hotel Windsor.  
Av. Amazonas y Roca



## 14.- Edificio Av. Amazonas y Robles.



## 15.- Edificio calle Ramírez Dávalos y Amazonas



## 16.- Edificio Banco Pacífico. Avenida Amazonas y Veintimilla.



# 17.- Edificio Avenida Amazonas y Ventimilla



18.- Edificio Avenida Amazonas y Veintimilla junto al antiguo Banco de Guayaquil.



19.- Edificio calle Juan León Mera y 18 de septiembre. Antiguo Hotel Lex.



20.- Edificio calle Robles y Amazonas.  
Antigua sede de la Iglesia Evangelista  
para Latinoamérica.



21.- Edificio con todas las plantas desocupadas, bajos Policía Nacional. Calle Juan León Mera y Roca.



22.- Edificio antigua Casa de Moscú.  
Usos esporádicos en bajos por la Iglesia  
Ortodoxa Rusa, apenas un uso cada  
tres meses.



23.- Antigua Terminal Terrestre  
Transportes Ecuador. Sin uso  
operativo



24.- Edificio Av. 6 de diciembre entre Robles y Jorge Washington. Bajos comerciales recientemente recuperados.



25.- Antiguo edificio de la SENESCYT, aparentemente en proceso de recuperación. Calle 9 de octubre y Ramírez Dávalos.



# Anexo 3. PLAN INCENTIVOS RESIDENCIALIDAD - LA MARISCAL / Borrador elaborado para el Proyecto "Propuestas operativas para una recuperación de La Mariscal"

**OBJETIVO:** Potencializar la residencialidad y recuperar el barrio "La Mariscal", y así beneficiar a sus residentes y la ciudad en general, convirtiéndonos en ejemplo de desarrollo urbano consciente

**ANTECEDENTES:** El barrio "La Mariscal" ícono de la ciudad de Quito tiene una gran oportunidad de recuperar su territorio y su poder económico a través de la recuperación, reciclaje y aprovechamiento de la infraestructura existente. Su ubicación la hace perfecta, es un punto estratégico para la ciudad, cuenta con todo lo necesario para el buen vivir dentro del contexto moderno urbano, por ejemplo, transporte, comercio, educación, restaurantes, parques, hospedaje, diversión y esparcimiento. Lo cual se lo tiene que aprovechar, donde simplemente está faltando un factor importante para que este sea un nuevo punto de desarrollo económico y social, y esta es la vivienda. .

La siguiente propuesta esta enfocada en recuperar el barrio, cambiar su imagen y percepción ante la ciudadanía, para así atraer nuevos residentes, personas jóvenes que puedan aprovechar de todos los beneficios que aporta el barrio, y sobre todo de vivienda digna, justa y accesible para las nuevas generaciones.

Además, los mayores beneficiados serán todos los residentes, vecinos que actualmente trabajan día a día por y para su barrio, donde existen recuerdos de bonanza y prosperidad. Esto se logrará ya que en una primera instancia se trabajará netamente en recuperar la infraestructura existente (edificios, locales, casas, oficinas) transformándola por completo en espacios de vivienda no convencionales. De esta manera el barrio recuperará su territorio, aumentará la demanda de vivienda, lo cual ocasiona plusvalía y finalmente más personas se verán atraídas en invertir en el barrio.

Esta plusvalía generada será el reconocimiento a todos estos vecinos que permanecieron y generaron este desarrollo. Así, en una segunda instancia se desarrollarán proyectos nuevos donde ahí si se atraerá a constructores, desarrolladores y promotores, para que doten al barrio con un rejuvenecimiento de producto inmobiliario nuevo, además de nuevos servicios y mejoras.

**PROPUESTA:** Para lo cual en esta primera instancia se propone una lista de incentivos y reformas para así incentivar y atraer inversión, donde se recuperará, reciclará y renovará las unidades existentes.

**INCENTIVOS LOCALES COMERCIALES:** Limitar los permisos de funcionamiento para discotecas, además de ser más estrictos y elevar los estándares de los requerimientos para estos. Dar prioridad a los permisos y trámites para restaurantes, cafeterías, bares.

OFICINAS: Permitir el cambio de uso y funcionamiento de las propiedades y edificios declarados como oficinas a residencial, para poderlos transformar en unidades de vivienda.

COMPRADORES: Incentivar las transacciones de vivienda brindando descuentos a impuestos al comprador, como alcabalas o impuesto predial.

VENDEDORES: Brindar descuentos o absolver los pagos de impuestos prediales no efectuados durante un número de años a definir por el municipio, y este beneficio solo lo podrán tener durante un tiempo determinando, para así incentivar la venta de unidades abandonadas.

INVERSIONISTAS: Dar facilidades y permitir los permisos para remodelaciones y mejoras en los diferentes tipos de unidades inmobiliarias. Brindar descuentos al pago del impuesto de plusvalía a propietarios que realicen la venta durante un periodo de tiempo corto desde su compra.

RESIDENTES: Se reconocerá al gremio que está interviniendo en esta propuesta como aliado del municipio para trabajar de forma proactiva y conjunta en la recuperación del barrio "La Mariscal".

MUNICIPIO: Esta reactivación beneficia al municipio en la generación de ingresos futuros y a largo plazo, de manera constante a través de impuestos a transacciones inmobiliarias, permisos, publicidad, y colaboraciones. Este se convertirá en caso de estudio y ejemplo para otras ciudades, donde se registrará el plan para poderlo hacer replicable.