

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR  
FACULTAD DE ECONOMÍA Y GESTIÓN EMPRESARIAL**

**Trabajo de Integración Curricular previo a la  
obtención del título de Economista**

**Ensayo Académico**

***Revitalizando espacios y reactivando economías:  
Análisis y comparación del plan de regeneración urbana  
como un instrumento de reactivación económica para la  
parroquia urbana La Mariscal de la ciudad de Quito.***

**Paula Alejandra Serrano Salazar**  
[paserrano@puce.edu.ec](mailto:paserrano@puce.edu.ec)

**Director: Pablo Samaniego Ponce**  
[psamaniego038@puce.edu.ec](mailto:psamaniego038@puce.edu.ec)

**Quito, febrero de 2025**

# Resumen

Este ensayo analiza la regeneración urbana en el barrio La Mariscal, Quito, y su impacto en el ámbito social, económico y cultural. Por medio de una comparación con los planes de Nueva Alameda-Providencia en Santiago de Chile y el Centro Histórico de Cuenca, se evalúan cada estrategia, para así tomar herramientas aplicables al contexto de La Mariscal. El Plan Especial de La Mariscal ha fomentado el turismo y el comercio como motores económicos, revitalizando el área. Sin embargo, este proceso también ha generado movilidad social. Además, el deterioro del patrimonio arquitectónico y la dependencia del turismo nocturno generarían riesgos a largo plazo. Por su parte, los planes de Santiago de Chile y Cuenca ofrecen acciones importantes. La Nueva Alameda-Providencia se destaca por su enfoque en infraestructura y movilidad, y el Centro Histórico de Cuenca combina la preservación patrimonial con estrategias que son inclusivas para fortalecer la economía local. Estas experiencias de los otros dos planes sugieren que La Mariscal podría beneficiarse del turismo teniendo en cuenta las necesidades de los residentes.

## Palabras claves

Regeneración urbana, gentrificación, La Mariscal, inclusión social, turismo sostenible, patrimonio cultural, cohesión social, diversificación económica, seguridad urbana, revitalización económica.

## Abstract

This essay analyzes urban regeneration in the La Mariscal neighborhood, Quito, and its impact on the social, economic, and cultural sphere. Through a comparison with the plans of Nueva Alameda-Providencia in Santiago de Chile and the Historic Center of Cuenca, each strategy is evaluated, in order to extract tools applicable to the context of La Mariscal. The La Mariscal Special Plan has promoted tourism and commerce as economic drivers, revitalizing the area. However, this process has also generated social mobility. In addition, the deterioration of architectural heritage and dependence on night tourism would generate long-term risks. For their part, the Santiago and Cuenca plans offer important actions. The Nueva Alameda-Providencia stands out for its focus on infrastructure and mobility, and the Historic Center of Cuenca combines heritage preservation with inclusive strategies to strengthen the local economy. These experiences from the other two plans suggest that La Mariscal could benefit from tourism demands taking into account the needs of residents.

## Keywords

Urban regeneration, gentrification, La Mariscal, social inclusion, sustainable tourism, cultural heritage, social cohesion, economic diversification, urban security, economic revitalization.

## Índice

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Resumen</b> .....                                | <b>2</b>  |
| <i>Introducción</i> .....                           | 1         |
| <b>Marco Teórico</b> .....                          | <b>4</b>  |
| <i>Regeneración Urbana</i> .....                    | 4         |
| <i>Desarrollo Integral</i> .....                    | G         |
| <b>Marco Metodológico</b> .....                     | <b>3</b>  |
| <i>Selección de estudios de caso</i> .....          | 10        |
| <i>Recolección y análisis de información</i> .....  | 11        |
| <i>Análisis comparativo</i> .....                   | 11        |
| <b>Análisis de los planes de regeneración</b> ..... | <b>11</b> |
| <i>Enfoques</i> .....                               | 12        |
| <i>Morfología social</i> .....                      | 13        |
| <i>Eje Social</i> .....                             | 17        |
| <i>Eje Económico</i> .....                          | 20        |
| <i>Análisis comparativo</i> .....                   | 26        |
| <i>Conclusiones</i> .....                           | 28        |
| <b>Bibliografía</b> .....                           | <b>32</b> |
| <i>Anexos</i> .....                                 | 40        |

## **Introducción**

La regeneración urbana se presenta como una herramienta frente a la decadencia económica que afecta a muchas áreas urbanas. Según Meleli (2012) "la decadencia económica es uno de los factores principales que contribuyen a la depresión de las zonas urbanas. La pérdida de empleo y la falta de oportunidades económicas llevan al abandono de áreas que previamente eran prósperas". Este proceso de deterioro no solo afecta a la economía, sino también a la estructura social y al bienestar de las comunidades que habitan estas zonas.

La regeneración urbana, definida por ONU-Hábitat (2016) como "un proceso de transformación y desarrollo de las ciudades o zonas que consiste en la remodelación de áreas urbanas consolidadas en el centro de la ciudad", surge como una solución para revertir la decadencia económica, demográfica y social. Uno de los principales ejes es hacer compatible la mejora de las condiciones de vida de la sociedad existente con la necesidad de evitar "el desplazamiento forzoso de la población como si fuera un efecto colateral inevitable" (ONU-Hábitat, 2016). Este desplazamiento puede llevar a la pérdida de capital social, "recurso fundamental para el desarrollo de las comunidades y las sociedades" (Bourdieu, 1977) y conocimiento local, lo que dificulta la construcción de un desarrollo urbano sostenible<sup>1</sup> e inclusivo<sup>2</sup>, dejando abandonadas infraestructuras en las que se han invertido millones de dólares. Además, la expansión urbana desproporcionada "agrava problemas como la congestión y la contaminación" (National Geographic, 2010) y ejerce una presión sobre la infraestructura existente.

La sostenibilidad es una parte fundamental de la regeneración urbana, como lo señala Ana Rodríguez (2021) refiriéndose a Harvey (2012) quien que "no habrá sostenibilidad urbana sin sostenibilidad social en las transformaciones de la ciudad". Por esto es necesario garantizar no solo el derecho a la vivienda, sino también lo que Lefebvre definió como el derecho a la ciudad, aquel derecho para cambiar y reinventar las ciudades según los deseos de sus habitantes. (Dammert-Guardia & Carrión, 2019)

Por otra parte, la llegada de nuevos residentes y negocios a zonas regeneradas puede incrementar la demanda de servicios básicos, y "si la infraestructura existente no se amplía o refuerza adecuadamente, pueden producirse cortes de servicios, problemas de saneamiento y una disminución en la calidad de vida de los habitantes" (ONU-Hábitat, 2016). De esta forma, la regeneración urbana no solo busca revitalizar las zonas deterioradas, sino también equilibrar el desarrollo económico en el territorio, promoviendo "la aparición de centralidades periféricas" (ONU-Hábitat, 2016) que puedan distribuir de diferente manera los beneficios y efectos económicos; es decir, desde una perspectiva de empleo adecuado, este proceso busca una economía diversificada que abarque diversas ramas productivas, para potenciar el crecimiento económico sostenible<sup>3</sup> y la inclusión laboral en diferentes áreas.

Según la UNOPS (2018), muchas ciudades en crecimiento enfrentan "problemas de desarrollo urbano desigual". En el caso de Quito, Barrera et al. (2022), basados en datos del INEC, mencionan que en los últimos 29 años la mancha urbana de la ciudad se ha triplicado, expandiéndose hacia las periferias en lugar de densificarse. Este fenómeno subraya la necesidad de regenerar los espacios degradados e implementar infraestructuras

---

<sup>1</sup> "Proceso que busca crear áreas urbanas que sean habitables y respetuosas con el medio ambiente, al tiempo que se abordan los desafíos económicos, sociales y ambientales" (Rahimpour, 2024)

<sup>2</sup> "Enfoque que busca que las ciudades y espacios públicos sean accesibles, seguros y cómodos para todas las personas, independientemente de su edad, género, habilidades, cultura o ingresos" (Daniel, 2015)

<sup>3</sup> "Proceso que busca que la renta per cápita crezca de forma autosostenida, donde se protegen los elementos medioambientales, sociales y culturales." (Benítez, 2020)

modernas para mejorar la calidad de vida de los habitantes. En este sentido, "los proyectos de regeneración urbana que priorizan la creación de espacios públicos de calidad y la mejora de la conectividad han demostrado tener un impacto positivo en la salud y el bienestar de los habitantes" (Velásquez, 2020).

ConQuito (2022) discute que "hay que mejorar la calidad de vida de todos los habitantes", es decir, "las condiciones materiales, como el nivel de ingresos, vivienda, alimentación, vestido, seguridad social, educación" (OMS, 1996). En Quito, donde el crecimiento urbano ha sido "desigual y desordenado, la regeneración urbana es esencial para reconducir la ciudad hacia un desarrollo más sostenible, inclusivo y equitativo". (Carrión, 2012)

Sin una planificación inclusiva que considere los impactos sociales, económicos y ambientales, la regeneración urbana podría agravar las desigualdades y comprometer la sostenibilidad a largo plazo de las ciudades (Navarrete, 2017). Por tanto, es fundamental analizar este proceso para garantizar que cumpla su objetivo de revitalizar las ciudades sin afectar la cohesión social y la calidad de vida de sus habitantes. Esta observación de la regeneración urbana en Quito es necesaria para entender cómo esta estrategia puede abordar los varios temas actuales de la ciudad, revertir la decadencia de áreas urbanas, y garantizar un desarrollo que no solo sea económico, sino también socialmente justo y ambientalmente sostenible.

El análisis de la regeneración urbana en la ciudad de Quito se justifica por varias razones relacionadas con el "crecimiento desequilibrado y los retos que enfrenta la ciudad" (Durán, Martí , & Mérida, 2016). Desde inicios de la década del 2000 hasta el 2010, el crecimiento de la ocupación del suelo y de la población en Quito se mantenía relativamente equilibrado. Sin embargo, según las estadísticas poblacionales del INEC, entre 2010 y 2022, la población del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) aumentó de 2.239.191 a 2.872.351 habitantes, aunque su tasa de crecimiento poblacional ha disminuido de un 2,27% a un 1,53%. Actualmente, el 71,80% de la población del DMQ reside en el área urbana, mientras que el 28,20% vive en la zona rural. A pesar de este crecimiento poblacional, los resultados evidencian que la mancha urbana de Quito se ha expandido hacia las periferias. Este fenómeno refleja una expansión urbana descontrolada, lo que ha generado un uso ineficiente del suelo y ha dado lugar a la creación de "áreas urbanas dispersas y fragmentadas" (Carrión, 2012).

Según el Municipio de Quito (2010) "el elevado crecimiento demográfico y un modelo de desarrollo urbano expansivo, ha resultado en la apropiación de vastos territorios con baja densidad demográfica". Como resultado se ha provocado una desigualdad en la "distribución de servicios, áreas verdes e infraestructuras, una movilidad poco eficiente, así como condiciones económicas y ambientales desfavorables para la calidad de vida de los habitantes." (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2010)

Para entender cómo estas dinámicas de crecimiento y expansión urbana afectan no solo al Distrito Metropolitano de Quito en su conjunto, sino también a sus parroquias, es importante analizar casos específicos. La parroquia urbana de La Mariscal es un ejemplo de los cambios demográficos y urbanos que enfrenta la ciudad. Según el Censo (2010), la población de La Mariscal era de 12.976 personas; sin embargo, para el Censo (2022) se registró un significativo decrecimiento, alcanzando una población de apenas 8.163 habitantes. Este cambio refleja los efectos de la "fragmentación territorial y la expansión urbana descontrolada" (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2010), lo que convierte a La Mariscal en un caso pertinente para el análisis sobre la regeneración urbana en Quito y los retos que surgen a nivel local.

En Quito, como menciona Mariela Rosero (2024), este fenómeno se refleja en el abandono progresivo de antiguos barrios comerciales y residenciales, en los que la "vitalidad económica se ha desvanecido (Naranjo, Trujillo Rodríguez , & Velástegui Ricaurte, 2019). Un ejemplo de esto es La Mariscal, donde, según la Administración Zonal La Mariscal, de los 2.237 establecimientos visitados desde 2018, el 28% han cerrado

(Administración Zonal "La Mariscal", 2021). Además, la Corporación Instituto de la Ciudad (2017) señala que, desde 2010, ha habido un cambio en las actividades sociales y el abandono de locales. La migración de la población hacia las periferias y el desuso de las infraestructuras han convertido estas zonas en áreas con altos índices de deterioro urbano.

Melelli (2012) advierte sobre la estrecha relación entre la decadencia económica y la depresión urbana. En Quito, esta dinámica se refleja en el declive de zonas como La Mariscal entre otros barrios de Quito donde se ha registrado una reducción del 37% en la población en el periodo del 2010 al 2022 (Municipio de Quito, 2017; Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2022).

El análisis y discusión sobre el plan de regeneración urbana en la parroquia urbana "La Mariscal" es fundamental debido a su ubicación estratégica y relevancia histórica, económica y social dentro de la ciudad de Quito. La Mariscal no solo es un epicentro turístico y comercial, sino también una zona que ha sufrido una serie de abandonos y deterioros, por esta razón es crucial hacer una intervención"; eso mencionó el arquitecto Hernán Orbea (2022), docente de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Arte y director del proyecto La Mariscalidad.

La importancia de abordar un plan de regeneración urbana en esta área radica en que "las ciudades deben mejorar su funcionalidad interna y revalorizar sus centros para competir en una economía globalizada" (Borja & Castells, 1997). Como consecuencia, la regeneración de La Mariscal es una oportunidad para revitalizar su economía, cultura y sus habitantes, además mejora del entorno físico.

La Mariscal ha enfrentado un abandono significativo en varias zonas, que ha resultado en áreas deterioradas y espacios públicos inseguros como menciona John Dunn (2024) : "El precario estado de abandono en el que se encuentra gran parte del barrio preocupa". Según Carrión (2012), las áreas centrales de las ciudades deben ser prioritarias en los procesos de regeneración, ya que "la calidad del entorno urbano y la accesibilidad a servicios básicos son elementos clave para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y atraer nuevas inversiones". Así, la regeneración de La Mariscal es necesaria para recuperar su valor como una de las centralidades de Quito.

La Mariscal posee un considerable potencial turístico, lo que resalta la necesidad de un plan que tenga en cuenta su infraestructura, seguridad y servicios. Según Harvey (1989), "el turismo es una de las principales actividades que puede impulsar la economía local, siempre y cuando se desarrollen espacios urbanos atractivos y funcionales". Por ello, regenerar La Mariscal beneficiará tanto a sus habitantes como al desarrollo turístico de Quito.

Como objetivo general del ensayo nos planteamos conocer cómo el rol de la regeneración urbana influye en el desarrollo económico de Quito, identificando su contribución en los ámbitos social y económico. Como objetivos específicos se analizarán los cambios económicos y poblacionales en la parroquia urbana "La Mariscal", dentro del marco de la regeneración urbana, planes de otras zonas con características similares a "La Mariscal", para encontrar elementos comunes y diferenciadores con dichos proyectos.

Este ensayo comenzará con el marco teórico que se centrará en las bases conceptuales y la perspectiva de la teoría económica, explicando qué es la regeneración urbana y cómo esta busca revitalizar áreas urbanas deterioradas o abandonadas a través de intervenciones que combinan los ejes económicos, sociales y culturales. Además, se presentarán diferentes enfoques como la gentrificación y el desarrollo integral de estas zonas intervenidas. A continuación, en el marco metodológico, se explicará el proceso de selección del caso de estudio principal, que es el Plan de Regeneración Urbana de La Mariscal, y se detallarán los criterios empleados

para su comparación con otros dos planes de América Latina como el Plan de Revitalización del Centro Histórico de Cuenca y el Plan Nueva Alameda-Providencia de Santiago de Chile. Finalmente, se desarrollará un análisis y comparación entre el plan aplicado en La Mariscal y los otros dos planes, identificando similitudes y diferencias.

## **Marco Teórico**

Dentro del marco teórico, se presenta la definición de la regeneración urbana. Desde diferentes enfoques teóricos, se analizan las dinámicas y los impactos de estas intervenciones, considerando todos sus efectos como la gentrificación y la exclusión social. Este marco ofrece un análisis de las principales corrientes que hablan sobre a la regeneración urbana, y sus implicaciones desde dimensiones físicas, sociales, económicas y ambientales.

### ***Regeneración Urbana***

Para algunos autores, como Roberts y Sykes (2008), la regeneración urbana implica una intervención integral que no solo transforma la infraestructura física, sino que también busca revitalizar el tejido social y económico de las zonas afectadas. Esta visión global incluye la mejora de espacios públicos, la restauración del patrimonio y la promoción de la cohesión social. Por ende, la regeneración urbana es un concepto amplio y multidimensional que se refiere al conjunto de acciones destinadas a revitalizar áreas urbanas en decadencia o deterioro. En el marco teórico, existen diversas posturas que analizan su significado y sus alcances.

Desde el punto de vista económico, la regeneración urbana se conecta con el desarrollo sostenible al estimular inversiones en infraestructura. Esto no solo aumenta el valor de la propiedad, sino que atrae capital privado. Harvey (1989) sugiere que las intervenciones urbanas también actúan como catalizadores económicos, atrayendo inversiones externas y promoviendo la revalorización del suelo urbano. Sin embargo, este proceso puede tener efectos contradictorios, como el “desplazamiento de poblaciones vulnerables”, un fenómeno conocido como gentrificación (Smith, 2006).

Dentro del análisis, también se destaca el impacto positivo en la creación de empleo y en la promoción de la economía local. Según Turok (2004), las inversiones en regeneración urbana generan efectos multiplicadores que benefician tanto al sector de la construcción como a otros sectores relacionados, como el comercio, el turismo y los servicios. Por esa razón, la regeneración no solo busca resolver problemas de infraestructura, sino también impulsar la economía de manera sostenible, generando empleos y promoviendo la cohesión y equidad social.

Para analizar la regeneración urbana se usarán tres perspectivas: clásica, neoliberal y comunitaria. Ofreciendo con cada una de ellas un marco teórico para entender la transformación de los espacios urbanos y que permita abordar las temáticas económicas, sociales y culturales desde los respectivos enfoques.

El análisis desde el enfoque clásico señala que la regeneración urbana se entiende como un proceso de reordenamiento urbano, basado en principios de mejora física y de infraestructura, promovido principalmente por el Estado. Patrick Geddes (1915) introduce la idea de la planificación urbana integrada, destacando que la regeneración debe basarse en un análisis del entorno local y su evolución histórica. Así mismo, Lewis Mumford (1938) enfatiza la importancia de regenerar las ciudades para promover un entorno más humanizado, favoreciendo la interacción social. Ebenezer Howard (1965) propone en "Garden Cities of To-morrow" la

creación de ciudades jardín, que equilibran la vida urbana y rural. Finalmente, Le Corbusier (1923) plantea una renovación radical del tejido urbano basada en la eficiencia y modernidad.

El análisis desde el enfoque neoliberal se basa en atraer inversiones, mejorar la competitividad económica y revitalizar zonas en deterioro. Sin embargo, la mayoría de los autores coinciden en que estas estrategias suelen dar lugar a fenómenos como la gentrificación, la exclusión social y el aumento de las desigualdades, al estar principalmente guiadas por el mercado.

Harvey, en *The Condition of Postmodernity* (1990), analiza sobre la regeneración urbana como uno de los principales mecanismos del neoliberalismo. Nos explica que los proyectos de regeneración urbana se presentan como una oportunidad para atraer inversiones del capital privado, promoviendo la competencia entre las ciudades en el mercado mundial de la producción. Harvey considera que la regeneración puede llevar de forma habitual a procesos de gentrificación, desplazando a las clases bajas mientras los barrios se revalorizan.

Brenner y Theodore (2002) sostienen que la regeneración urbana es usada básicamente como una herramienta para promover la competitividad y la reestructuración económica en las ciudades. Según estos autores, las políticas de regeneración tienden a descentralizar la intervención del Estado, lo que resulta en la privatización de los servicios públicos y el fortalecimiento de igual forma estas asociaciones público-privadas.

De igual forma, Peck y Tickell (2002) mencionan cómo las políticas urbanas neoliberales han ayudado la regeneración. Nos explican que el neoliberalismo ha transformado a las ciudades en "laboratorios" de innovación económica, donde se priorizan las políticas orientadas al mercado, con un enfoque en la regeneración para atraer capital global. Al mismo tiempo, Peck y Tickell critican este modelo por su impacto en las comunidades de bajos ingresos, que sufren de pobreza laboral y exclusión social debido a estas transformaciones.

En el mismo sentido, Slater (2006), menciona que esto se ha transformado en un proceso que depende del mercado. Indica que los procesos de regeneración son presentados como beneficiosos para las comunidades, no obstante, el beneficio está dirigido hacia el capital inmobiliario. Esto lleva a que los trabajadores muchas veces queden sin empleo y se da la reconfiguración de las ciudades para las nuevas clases media y alta, junto con las nuevas ciudades empresariales o las ciudades globales.

Lees (2013) ha realizado una investigación extensa sobre los procesos de gentrificación y también sobre la gentrificación. Sostiene que el modelo neoliberal de regeneración urbana se basa fundamentalmente en la valoración del suelo y la apreciación inmobiliaria, de esta forma se fomenta la inversión privada y la competencia. Como describe Lees, esto da lugar a "la comercialización de los espacios urbanos", lo que empeora la segregación social y espacial de las ciudades. A medida que estas áreas son cada vez más valoradas, los residentes originales suelen ser desplazados, lo que causa tensiones sociales y un aumento de la exclusión dentro de la sociedad.

Por otro lado, los enfoques orientados a la comunidad social priorizan la inclusión social, la equidad y la participación de los habitantes de esta zona. Estos modelos buscan una regeneración urbana que no solo reactive física y económicamente los espacios, sino que también considera necesario lograr la cohesión social.

Dentro de este análisis autores como Kearns y Paddison (2000) nos mencionan que la regeneración debe ser un proceso inclusivo en el cual los habitantes de la zona sean quienes tomen las decisiones o las mismas los

tengan en cuenta. Por su lado, Jacobs (1961) argumenta que una regeneración comunitaria que sea exitosa no solo transforma el espacio físico, sino que también respeta las dinámicas sociales existentes en los barrios.

Healey (1997) argumenta que estos procesos de regeneración urbana deben ser de manera colaborativa, con la participación de las comunidades locales dentro de la toma de decisiones; de esta manera se busca involucrar a los actores locales que brindan ayuda al crear soluciones que respondan mejor a las necesidades reales del lugar.

Marcuse et al (2012), critican cómo el enfoque neoliberal, que se mencionó anteriormente, ha puesto a las ciudades al servicio de los mercados y de capital en lugar de sus habitantes. Señalan que desde el punto de vista neoliberal la regeneración urbana puede ser una estrategia para aumentar el valor de los terrenos y atraer inversores, lo que para ellos causa la expulsión de las comunidades vulnerables. Estos autores comparten argumentos como los de Harvey, y alertan sobre los efectos negativos de la gentrificación y cómo este proceso aumenta los espacios que son excluyentes y desiguales. Igual menciona la necesidad de que los proyectos de regeneración se centren en la justicia redistributiva, ya que se debe beneficiar a los grupos más vulnerables, asegurando que no sean desplazados ni excluidos de estas mejoras que se implementan.

En el mismo enfoque comunitario Fainstein (2010) propone la ciudad justa<sup>4</sup> como un modelo de regeneración, en el que los beneficios económicos se distribuyan de forma equitativa y las personas que habitan en estas zonas tengan acceso a los servicios y recursos necesarios para mejorar su calidad de vida.

Un autor muy importante dentro de esta rama es Smith (2006) quien nos menciona que “la regeneración urbana es un proceso integral” que trata de influir de manera positiva sobre diversos aspectos de la vida económica y social de las ciudades. Advierte que uno de los efectos más visibles dentro de la regeneración urbana es el aumento del valor de la propiedad, ya que la mejora en la infraestructura y la amenización del espacio urbano incrementa el atractivo de las zonas renovadas, lo que a su vez genera una revalorización del suelo y de los bienes inmuebles.

Otro aspecto que es fundamental es la creación de empleo. Roberts (2008) indica que los proyectos de regeneración requieren una gran cantidad de mano de obra en la construcción y renovación de estos espacios, lo que contribuye a la generación de empleo. Además, una vez revitalizada la zona, se fomenta la apertura de nuevos negocios que a su vez crean puestos de trabajo. En este sentido, destaca que la regeneración urbana tiene como uno de sus principales objetivos reducir las tasas de desempleo mediante el impulso al desarrollo económico local.

La reactivación del comercio y el desarrollo de negocios son otros efectos directos de la regeneración urbana. Couch et al. (2003) señalan que este proceso puede revitalizar los centros de las ciudades, atrayendo nuevos negocios y fortaleciendo el comercio, lo cual beneficia tanto a los residentes como a los visitantes. Las áreas regeneradas suelen recibir inversiones privadas en forma de nuevos comercios, lo que mejora la economía de la zona. Con mejores accesos a servicios y un entorno atractivo, se crea un ambiente apropiado para el crecimiento económico.

Cabe mencionar que la regeneración urbana genera efectos multiplicadores en la economía local. Según Turok (2004) "las intervenciones en regeneración urbana deben estar estrechamente vinculadas a estrategias de

---

<sup>4</sup> “La ciudad justa como un modelo urbano basado en los principios de justicia social, equidad y democracia participativa.” (Fainstein, 2010)

desarrollo económico para maximizar sus beneficios a largo plazo". No solo beneficia a los sectores directamente involucrados, sino también a otros sectores como el turismo, los servicios y el transporte. Este efecto multiplicador fortalece a la economía en su conjunto.

Dentro de la teoría de la regeneración urbana se mencionan las siguientes dimensiones: física, social, económica y ambiental. En términos de la dimensión física la regeneración urbana busca mejorar la infraestructura y el entorno físico de áreas degradadas. Roberts (2008) señala que una de las principales tareas de la regeneración es la renovación de infraestructuras deterioradas, la creación de espacios públicos de calidad y la modernización de los servicios urbanos.

Referente a la dimensión social, tiene como objetivo mejorar la cohesión y el bienestar de la comunidad. Couch et al. (2003) destacan que la regeneración debe incluir a la comunidad de una forma participativa, para evitar el desplazamiento de residentes y mejorar la inclusión social, así, se evita la gentrificación y ayuda a encontrar vivienda asequible, educación y empleo a los sectores más vulnerables de la población.

Por su parte la dimensión económica se enfoca en reactivar la actividad comercial y aumentar la inversión en zonas deterioradas, todo esto conduce a un aumento del valor de las propiedades, también busca atraer inversión privada y generar nuevas plazas de empleo. Harvey (1990) menciona que la regeneración puede fomentar asociaciones público-privadas esto ayuda a financiar proyectos, adicionalmente Smith (2006) dice que se busca aprovechar el crecimiento económico por parte de los inversores debido a que el se da el aumento del valor de los inmuebles tras esta mejora de la regeneración. Este enfoque económico puede estar vinculado con el desarrollo sostenible, ya que una intervención adecuada mejoraría las condiciones de vida sin dejar de lado el bienestar social y ambiental.

Y por último como nos mencionan algunos autores, como como Healey (1997), la regeneración urbana debe alinearse con principios de sostenibilidad ambiental, por lo cual se debe priorizar estrategias como la reutilización de edificios existentes, el uso de energías renovables y la creación de espacios verdes, este busca minimizar la huella ecológica de las áreas regeneradas y garantizar que el desarrollo urbano sea sostenible .

### ***Gentrificación y sus críticas***

Uno de los problemas más discutidos en el ámbito de la reactivación urbana es la existencia de la gentrificación, que, según Harvey (1989) , es el proceso de inversión en terrenos deteriorados en un ámbito que desplaza a los residentes con bajos ingresos debido al alza en los precios de inmuebles. Smith (2006) también menciona que, en su mayor parte, la reactivación se vuelve una "recalificación del terreno" que, de igual manera vendría a perjudicar a pobladores originales que no pueden costearles lo que implica ese fenómeno.

La gentrificación y regeneración urbana presentan una relación compleja y tema de debate de muchos urbanistas y sociólogos. Aunque la regeneración urbana es un esfuerzo positivo para revitalizar áreas deterioradas y mejorar la infraestructura, servicios, y la calidad de vida, se traduce en gentrificación. Aunque no se realice con ese propósito, la gentrificación causa graves consecuencias sociales y económica que impactan la esencia y la forma del funcionamiento de la comunidad en las áreas intervenidas.

Smith (1996) señala que la regeneración urbana puede seguir una lógica de "revalorización del suelo", esto se debe a que los capitales inmobiliarios invierten en zonas urbanas previamente abandonadas o deterioradas para aumentar sus beneficios. Esta inversión suele desencadenar la gentrificación, ya que los residentes originales, al no poder afrontar los aumentos en el costo de vida y alquiler, se ven obligados a abandonar el

barrio. Por esto mencionado, uno de los puntos clave de un proyecto de regeneración urbana son los espacios públicos y su renovación, ya que así, los alrededores serán más seguros y las personas tendrán acceso a más servicios. Sin embargo, a raíz del aumento del valor inmobiliario de la zona debido a la reconstrucción de esta, las personas de un nivel socioeconómico más alto estarán interesadas en adquirir una propiedad o alquilar un local para sus negocios, pero los costos aumentan para los residentes de la misma

Uno de los principales efectos de la gentrificación relacionado a la regeneración urbana es el desplazamiento involuntario de las personas que viven en esta zona originalmente. Según el autor Marcuse (1986), la regeneración urbana no siempre tiene en cuenta las necesidades de los habitantes de bajos ingresos, lo que lleva a que estos sean expulsados a la periferia urbana o a otros barrios de menor valor, lo que conlleva a la segregación social. Hay que tener en cuenta que este desplazamiento puede ser directo, es decir, cuando los habitantes no pueden pagar los nuevos alquileres, o indirecto, cuando las dinámicas sociales y comerciales del barrio cambian radicalmente y los residentes originales se sienten excluidos de esta nueva realidad.

Además, Atkinson (2000) señala que, pese a que la regeneración urbana puede conducir a la mejora de la infraestructura y reducir la tasa de criminalidad, los beneficios económicos generalmente se redistribuyen entre los nuevos residentes y los inversores. Como resultado, las comunidades vulnerables son privadas de oportunidades. Por lo tanto, aunque la regeneración urbana desempeña en general un efecto positivo sobre la apariencia física del lugar, puede tener connotaciones negativas relacionadas con la equidad social y el derecho de una persona a beneficiarse de una ciudad inclusiva.

A pesar de los riesgos de gentrificación, Freeman (2006) sostiene que la regeneración urbana puede generar efectos positivos si se aplican políticas públicas que mitiguen el desplazamiento. Acciones como el control de los precios de los alquileres, la promoción de viviendas asequibles y la participación activa de la comunidad en el diseño de los proyectos de regeneración son clave para garantizar que las mejoras urbanas beneficien a todos, especialmente a los sectores más vulnerables. A asegurar que las mejoras urbanas beneficien a todos los habitantes, incluidos los más vulnerables.

Así pues, la regeneración urbana no conlleva necesariamente la gentrificación excluyente. Como escribió Lees (2013), es posible el "renacimiento urbano inclusivo" a través de la implementación de políticas que distribuyan los beneficios de la mejora de la infraestructura urbana y la calidad de vida de forma equitativa en la ciudad. El enfoque fomenta un desarrollo urbano justo y viceversa para evitar los peores efectos de la gentrificación y llegar a un enfoque equitativo y justo desde el punto de vista social según el cual todos los residentes obtienen ventajas de la mejora de la infraestructura y los servicios.

En ciertos casos, la gentrificación también funciona como un motor para la regeneración urbana. Al atraer inversión y atención sobre áreas deprimidas. Desde una perspectiva cultural, Zukin (2010), dice que la llegada de nuevos residentes con nuevos ingresos económicos puede dar nueva vida y nuevos recursos a los barrios gentrificados. Eso, a veces es suficiente para revitalizar una actividad cultural. Sin embargo, si bien la gentrificación tiene un cierto potencial de transformación, todavía se centra en las clases con altos ingresos. En general, la regeneración se beneficia de la gentrificación, donde los grupos en condiciones de pobreza son excluidos. Para Zukin (2010), la regeneración urbana se debe tratar desde un enfoque inclusivo, que no dependa únicamente del desplazamiento de los habitantes más vulnerables.

La regeneración urbana puede actuar tanto como causa como consecuencia de la gentrificación. Si bien estos proyectos están destinados a mejorar las condiciones físicas de los barrios, también suelen resultar en un aumento de los costos de vida y la afluencia de poblaciones de mayores ingresos, lo que a menudo lleva al

desplazamiento y la exclusión social. Sin embargo, un enfoque adecuado en el que las políticas de mitigación fueran adecuadas y las comunidades afectadas están involucradas puede llevar a una regeneración urbana más inclusiva que reduce estos efectos.

### ***Desarrollo Integral***

La regeneración urbana puede constituirse en una estrategia de desarrollo integral, si se aborda las múltiples dimensiones que pueden estar relacionadas entre sí: física, social, económica y ambiental. Los autores Swyngedouw et al. (2002) afirman que este proceso debe planificarse de manera interdisciplinaria y asegurando el largo plazo, de esta forma habrá beneficios para toda la comunidad.

Dentro de la dimensión física, la regeneración implica “la renovación de infraestructuras, la creación de espacios públicos y la conservación del patrimonio arquitectónico” (Roberts & Sykes, 2008); así este enfoque busca la mejora de la calidad de vida de los habitantes fomentando la accesibilidad y conectividad en el entorno urbano.

La dimensión social pone énfasis en la inclusión y la cohesión comunitaria. Para evitar el desplazamiento de los residentes, es esencial involucrar activamente a la comunidad en el proceso de regeneración. Según Healey (1997) se busca crear espacios participativos y actividades culturales que fortalezcan el tejido social y la identidad local.

Desde el punto de vista económico, Harvey (1990) destaca que la regeneración puede atraer inversiones y generar empleo, pero advierte que debe regularse para evitar la exclusión de los sectores más vulnerables. La regeneración integral debe priorizar un desarrollo económico local equilibrado y diversificado, promoviendo actividades como el comercio, el turismo sostenible y las industrias.

La dimensión ambiental es importante, ya que la regeneración debe promover la sostenibilidad a través del uso de energías renovables, la gestión de residuos y la protección de áreas verdes urbanas (Healey, 1997; Roberts & Sykes, 2008). Además, debe contribuir a la resiliencia frente al cambio climático y reducir la huella ecológica de las ciudades.

Finalmente, Marcuse et al. (1986) señalan que el éxito de una regeneración urbana integral se basa en la coordinación de todas estas dimensiones y la colaboración entre actores públicos, privados y comunitarios, asegurando que las intervenciones beneficien equitativamente a todos.

## ***Marco Metodológico***

El presente ensayo tiene como objetivo analizar la regeneración urbana considerando un enfoque cualitativo. Este parte de un marco metodológico cuyo núcleo central lo constituye la realización de una comparación de tres planes de regeneración urbana obtenidos de diferentes contextos. Con esto se eligieron: un plan basado en un ejemplo de regeneración en Ecuador y uno representativo del contexto latinoamericano, teniendo presente que se parte al caso principal de estudio el plan de regeneración de la parroquia “La Mariscal” en Quito. A través de esta técnica se busca entender las dinámicas que caracterizan a estos ejemplos y obtener aprendizajes tanto comunes como distintivos.

Según Rosario Quecedo y Carlos Castaño (2002), el enfoque cualitativo ayuda en el análisis de las particularidades de cada plan de regeneración. Al mismo tiempo, la comparación persigue la finalidad de identificar los elementos comunes y las divergencias entre los tres casos recogidos. Se trata de detallar los ítems en los cuales dos o más casos comparten un significado o se plantean una política respectiva a su tratamiento.

### **Selección de estudios de caso**

En América Latina, las dinámicas urbanas han experimentado un “crecimiento rápido y, en muchos casos, desorganizado” (Sanguinetti, 2018) lo que ha generado pruebas en términos de infraestructura, cohesión social y sostenibilidad económica, como nos menciona Pablo Sanguinetti (2018), “problemas de informalidad en tres dimensiones: vivienda, transporte y trabajo”. Para hacer frente a estos problemas, varias ciudades han implementado planes de regeneración urbana que buscan revitalizar áreas estratégicas, mejorar la calidad de vida de sus habitantes y fomentar una economía local sostenible. En esta parte del ensayo se examina tres planes de regeneración urbana en el contexto latinoamericano, centrándose en los componentes sociales y económicos que buscan transformar áreas urbanas en espacios inclusivos y dinámicos.

Se realizará un breve contexto histórico de la zonade La Mariscal. Primero, se analizará el Plan Especial de La Mariscal en Quito, Ecuador, un proyecto que se centra en mejorar la seguridad y habitabilidad en esta zona emblemática de la capital ecuatoriana, al mismo tiempo que busca la “cohesión social y el fomento del comercio local” (Administración Zonal "La Mariscal", 2021). En segundo lugar, se estudiará el Plan Nueva Alameda-Providencia en Santiago de Chile, el cual realiza su plan de la regeneración de uno de los principales centros de la ciudad mediante la creación de espacios públicos accesibles y la promoción de un desarrollo económico equilibrado. Finalmente, se incorporará el análisis del Plan de Regeneración del Centro Histórico de Cuenca, Ecuador, un proyecto que tiene como objetivo preservar el patrimonio cultural, revitalizar el comercio, regenerar zonas deprimidas y promover el turismo en esta ciudad reconocida como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO (1999).

Los casos de estudio se seleccionarán bajo los siguientes criterios:

- Plan de regeneración urbana en La Mariscal 2010-2017 (Quito, Ecuador) (Municipio de Quito, 2017): Este será el caso central, ya que representa un área de importancia histórica, cultural y económica en la ciudad de Quito. Se analizará en detalle su diseño, objetivos, implementación y resultados parciales.
- Plan de regeneración urbana en Ecuador: Se escogerá un proyecto en otra región del país que permita contrastar las políticas en relación con La Mariscal. Este análisis permitirá identificar similitudes y diferencias en la planificación y resultados dentro de un mismo contexto nacional.
- Plan de regeneración urbana en América Latina: Se seleccionará un plan de regeneración de una ciudad latinoamericana que posea características socioeconómicas y urbanas comparables, a fin de estudiar cómo los diferentes contextos influyen en la ejecución y el éxito de los planes.

En el desarrollo se comparará los enfoques de estos planes en dos áreas clave: el componente social, que se centra en la seguridad, inclusión y cohesión de los residentes; y el componente económico, que incluye la revitalización del comercio, la atracción de inversión y el desarrollo del eje turístico. A través de esta comparación, se conocerá si estos tres planes comparten objetivos comunes, pero cada uno adapta sus estrategias a las necesidades y características específicas de su contexto urbano.

## **Recolección y análisis de información**

Se realizará una revisión de fuentes que incluyen estudios académicos, informes técnicos y documentos de planificación urbana relacionados con cada uno de los planes de regeneración seleccionados. La información se organizará en función de los siguientes ejes:

- Características urbanas: Se analizarán las características generales de cada área.
- Objetivos y estrategias: Se estudiarán los objetivos principales de cada plan, las políticas adoptadas y las estrategias específicas empleadas para revitalizar las áreas afectadas.
- Similitudes y diferencias: Se hará un análisis comparativo para identificar similitudes y diferencias entre los tres planes, tomando en cuenta los contextos geográficos, económicos y sociales.
- Resultados y efectos: Finalmente, se evaluarán los resultados a nivel urbano, social y económico, destacando cómo han incidido en las comunidades locales y el entorno físico.

## **Análisis comparativo**

El análisis comparativo permitirá la obtención de conclusiones sobre la aplicación de cada uno de los planes, destacando acciones comunes y diferencias tanto en su implementación como en sus resultados. La parroquia La Mariscal será el caso, permitiendo una evaluación más completa y enfocada en responder a los objetivos planteados.

## **Análisis de los planes de regeneración**

En esta parte se abordarán tres casos de estudio con distintos enfoques de regeneración urbana en contextos específicos, con el objetivo de identificar similitudes, diferencias y aprendizajes clave. Para estructurar este análisis, primero se presenta un cuadro comparativo que presentará varios ejes relevantes, como objetivos, actividades económicas, impacto social y sostenibilidad. Este cuadro proporciona una visión general y una comparación de los planes seleccionados, permitiendo identificar similitudes y contrastes entre ellos. A continuación, se realizará un análisis del Plan Especial de La Mariscal en Quito, Ecuador, con un enfoque particular en los ejes social y económico, para comprender cómo este proyecto aborda los desafíos específicos de esta zona emblemática. Para culminar, se llevará a cabo una comparación de los tres planes en relación con los hallazgos del análisis de La Mariscal, integrando perspectivas que permitan entender cómo los contextos locales y regionales influyen en el diseño, la implementación y los resultados de los proyectos.

*Tabla 1: Aspectos de los planes de regeneración.*

| <b>Aspecto</b>  | <b>Plan Especial de La Mariscal (Quito, Ecuador)</b>                    | <b>Plan Nueva Alameda-Providencia (Santiago de Chile)</b>                       | <b>Plan de Regeneración Urbana del Centro Histórico de Cuenca (Ecuador)</b>                     |
|---|---|---|---|
| <b>Fecha de inicio-<br/>Fecha de<br/>finalización</b> | 2017- actualidad  | 2015- actualidad (interrupción 2019 por manifestaciones)                        | 2017-actualidad   |
| <b>Objetivo Principal</b>                             | Revitalizar La Mariscal mejorando la seguridad, habitabilidad y entorno | Modernizar la infraestructura de la avenida Alameda-Providencia para mejorar la | Preservar y potenciar el valor patrimonial del Centro Histórico, mejorando la infraestructura y |

|                                     |   |   |  |
|-------------------------------------|---|---|--|
|                                     | económico, preservando el patrimonio arquitectónico.  | calidad de vida, la movilidad y la sostenibilidad.  | fomentando un turismo y comercio sostenibles.  |
| <b>Enfoque Patrimonial</b>          | Fuerte enfoque en la conservación y restauración de edificios patrimoniales, debido a la riqueza arquitectónica del barrio. | Enfocado principalmente en la modernización urbana; el aspecto patrimonial es menos relevante.                        | Alta prioridad en la preservación patrimonial, protegiendo la arquitectura histórica y cumpliendo con estándares de la UNESCO. |
| <b>Mejora de la Infraestructura</b> | Sí, pero con restricciones para no alterar el carácter patrimonial de la zona.  | Sí, con una intervención significativa en infraestructura para mejorar el tránsito, espacio público y conectividad.   | Sí, priorizando la restauración de infraestructura existente para respetar el carácter histórico.                              |
| <b>Movilidad Urbana</b>             | Fomentar el transporte no motorizado y mejorar la accesibilidad en el área sin comprometer el valor patrimonial.            | Gran énfasis en la movilidad, promoviendo el uso de transporte público, bicicletas y espacios peatonales.             | Se busca mejorar la movilidad dentro del marco de conservación del patrimonio, con un enfoque en reducir el tráfico vehicular. |
| <b>Desarrollo Económico</b>         | Impulsar el comercio local y promover actividades económicas compatibles con la preservación cultural.                      | Estimular el desarrollo económico mediante la modernización y mejor conectividad del área.                            | Fortalecer el comercio local y el turismo sostenible como motores de desarrollo económico.                                     |
| <b>Sostenibilidad Ambiental</b>     | Iniciativas para promover espacios verdes y prácticas sostenibles respetando el entorno histórico.                          | Fuerte enfoque en sostenibilidad, incluyendo la creación de áreas verdes y promoción de medios de transporte limpios. | Promueve la sostenibilidad, integrando la conservación del entorno natural con la preservación cultural.                       |
| <b>Impacto Social</b>               | Mejorar la cohesión social, hacer el área más segura y atractiva para los residentes y visitantes.                          | Crear un entorno inclusivo y seguro, con espacios públicos mejorados para todos los ciudadanos.                       | Mejorar la calidad de vida de los residentes mediante una combinación de desarrollo económico y protección patrimonial.        |

Fuente: Municipio de Quito (2017), Municipio de Santiago (2022), Gobierno de Santiago (2023), Alcaldía de Cuenca (2017)

Elaboración: propia

## Enfoques

El Plan Especial de La Mariscal tiene como objetivo revitalizar esta emblemática zona urbana mediante mejoras en la seguridad, la habitabilidad y el entorno social y económico, tomando en cuenta que su patrimonio arquitectónico se preserve. En este sentido, el objetivo es conseguir espacio inclusivo, atractivo y dinámico; el cual permite propiciar la cohesión social, el fortalecimiento del desarrollo económico local y la sostenibilidad ambiental de La Mariscal.

La seguridad es muy importante ya que zona ha enfrentado problemas serios en este ámbito. Datos del Observatorio de Seguridad Ciudadana de Quito revelan que La Mariscal es una de las zonas con mayor número de denuncias por robo y violencia, con un promedio de 150 incidentes mensuales entre 2010 y 2021. “La

percepción de inseguridad es elevada: el 70% de los residentes y visitantes ha señalado la inseguridad como una de las principales preocupaciones en la zona” (2021).

Por otro lado, un enfoque similar de regeneración se observa en el Proyecto del Gobierno de Santiago el cual busca revitalizar el eje principal de la ciudad a través de iniciativas emblemáticas de infraestructura, mejoramiento y reencuentro. Según Claudio Orrego (2022) “El Proyecto Nueva Alameda busca revitalizar el eje y resignificar su identidad en el uso de los espacios públicos, aportando valor a los bordes y zonas de influencia. Esto cobra mayor relevancia no solo por la urgencia histórica de su recuperación, sino que también por la reactivación económica y el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de la región.”

De manera similar, el Plan de Regeneración Urbana del Centro Histórico de Cuenca en Ecuador comparte un interés por la revitalización urbana. Se basa en preservar y potenciar el valor patrimonial y cultural de esta área declarada Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO (1999) . El plan busca mejorar la infraestructura urbana, promover un modelo de turismo sostenible y fortalecer el comercio local.

### ***Morfología social***

La sección dedicada a la morfología tiene como objetivo conocer la evolución histórica, los cambios estructurales y los datos poblacionales de La Mariscal. A través de su historia, se analizarán los orígenes, transformaciones y características morfológicas de La Mariscal en Quito. Además, se presentarán datos demográficos y urbanos relevantes, como el crecimiento o decrecimiento de la población y los patrones de desarrollo urbano. Este enfoque permitirá comprender cómo los contextos históricos y las características físicas han influido en la implementación del plan de regeneración urbana y sus impactos en las dinámicas sociales y económicas actuales.

### ***Parroquia “La Mariscal”- Quito***

El Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) está conformado por 32 parroquias urbanas<sup>5</sup> y 33 parroquias rurales. La parroquia Mariscal Sucre, ubicada en el centro norte de la ciudad de Quito, está conformada por los barrios Mariscal Sucre, la avenida Colón y el sector sur del barrio La Paz.

#### *Ilustración 1: Mapa parroquias urbanas de Quito*

---

<sup>5</sup> Las parroquias urbanas son aquellas que se encuentran dentro de la ciudad o área urbana, y cuentan con infraestructura y servicios para la población. El Distrito Metropolitano de Quito tiene estas parroquias urbanas: Belisario Quevedo, El Inca, Carcelén, Centro Histórico, Chilibulo, Chillogallo, Chimbacalle, Cochapamba, Comité del Pueblo, Concepción, Cotocollao, El Condado, Magdalena, Guamaní, Iñaquito, Itchimbía, Jipijapa, Kennedy, La Argelia, La Ecuatoriana, La Ferroviaria, La Libertad, La Mena, Mariscal Sucre, Ponceano, Puengasí, Quitumbe, Rumipamba, San Bartolo, San Juan, Solanda y Turubamba.



Fuente y elaboración: Municipio de Quito (2017)

La parroquia urbana de “La Mariscal es uno de los barrios emblemáticos y tradicionales de Quito reconocida por su historia, arquitectura y cultura” (Municipio de Quito, 2020). A lo largo de su historia, ha experimentado una evolución en su función y dinámica socioeconómica, reflejando las transformaciones urbanas de la capital ecuatoriana. La parroquia de La Mariscal ha sido un símbolo de modernidad y evolución urbana. Su desarrollo comenzó a principios del siglo XX, con la construcción de viviendas por parte de familias adineradas que buscaban un entorno exclusivo. La transformación inicial del barrio estuvo marcada por la construcción de residencias de estilo europeo, como el Palacio de la Circasiana, que reflejaba el crecimiento urbano de la capital hacia el norte (El Comercio, 2020).

Durante las décadas de 1940 y 1950, La Mariscal se consolidó como un centro residencial de élite y comenzó a atraer embajadas y comercios, destacándose la avenida Amazonas como su principal arteria comercial. A lo largo de los años, el sector ha pasado por varios momentos clave, como el auge del comercio en los años 70 gracias al "boom" petrolero, que trajo consigo la construcción de nuevos edificios y la instalación de bancos y boutiques de lujo (Primicias, 2024) .

Sin embargo, La Mariscal comenzó a experimentar “cierta decadencia desde 1980” (Mancheno, 2013) debido al abandono de los residentes originales, quienes arrendaron sus casas a comercios y negocios nocturnos. Esta

tendencia trajo consigo una pérdida de control sobre el patrimonio cultural “en esta zona tradicional de Quito se encuentran 188 bienes registrados como patrimoniales de los que 98% son de propiedad privada, según el Instituto Metropolitano de Patrimonio (2020). De ese total se estima que 22 predios están abandonados y en proceso de deterioro” (Primicias, 2024) y un aumento de la inseguridad, especialmente en zonas como la Plaza Foch famosa por su vida nocturna. No obstante, en los últimos años ha habido un retorno de residentes al sector, impulsado por nuevas oportunidades del barrio como una zona cosmopolita. Sin embargo, el crecimiento turístico y comercial no estuvo acompañado por una actualización de la infraestructura (Municipio de Quito, 2017). Como se había mencionado, el barrio también se destaca por su patrimonio arquitectónico. Los bienes inmuebles de valor patrimonial en Quito se clasifican en categorías como “Monumentos, Edificaciones Patrimoniales y Áreas Históricas” (Instituto Metropolitano de Patrimonio, 2024), lo que determina el nivel de protección y las restricciones aplicadas a cada edificación, asegurando que las intervenciones no comprometan su valor histórico.

En cuanto a las restricciones y regulaciones de intervención, está prohibida la demolición total o parcial de las edificaciones consideradas como patrimoniales, salvo en casos excepcionales, como riesgos estructurales severos que no puedan ser mitigados, y siempre bajo estricta supervisión y aprobación municipal. Las intervenciones permitidas deben ser mínimas; las restauraciones deben respetar el diseño, los materiales y las técnicas de construcción originales. Asimismo, las fachadas y elementos decorativos, como molduras, balcones y puertas, deben ser preservados tal como fueron concebidos, y cualquier modificación debe contar con la aprobación según Instituto Metropolitano de Patrimonio (2024). El Municipio de Quito ofrece incentivos para la conservación de los edificios patrimoniales, como exoneraciones de impuestos o asistencia técnica y financiera para proyectos de restauración (Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2010). Sin embargo, los propietarios tienen la obligación de realizar el mantenimiento necesario para evitar el deterioro; el incumplimiento de esta obligación puede resultar en sanciones o multas. Las áreas históricas y zonas de protección, como el Centro Histórico de Quito y el barrio de La Mariscal, tienen regulaciones más estrictas para asegurar que las intervenciones urbanísticas no comprometan su valor cultural.

Según el Municipio de Quito (2017) La Mariscal es considerada como “una centralidad de escala metropolitana por su radio de influencia y es una de las zonas con más variedad de usos, adoptando nuevos modelos de ocupación de suelo, especialmente en el área turística”, con una alta ocupación de hoteles, hostales, restaurantes, cafeterías, tiendas, zonas financieras y comerciales.

En cuanto a la densidad poblacional, La Mariscal abarca aproximadamente 2 km<sup>2</sup> y alberga alrededor de 10.000 habitantes, según datos del Instituto de Estadísticas y Censos (2022). Sin embargo, durante el día y las noches de fin de semana, la población flotante puede aumentar significativamente debido a la intensa actividad comercial y de ocio, lo que genera problemas como congestión vehicular, ruido y un incremento en la delincuencia (Observatorio Metropolitano de Seguridad Ciudadana, 2010)

La población de La Mariscal ha experimentado un descenso significativo en las últimas décadas. Según los censos del 2001 al 2022 (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, 2001-2022) en el 2001, esta zona contaba con 15.370 habitantes, mientras que en el censo del 2010 se registraron 12.345 personas. Para el 2022, los datos actualizados de los censos reflejan una población aún menor con 9.800 habitantes. Además, el 70% de los habitantes no posee vivienda propia, lo que sugiere una alta movilidad y una débil vinculación de los residentes con la identidad del barrio. La población incluye una diversidad étnica similar a la nacional, con un predominio de mestizos (69,5%), seguidos de blancos (19,91%), y menores porcentajes de afroecuatorianos e indígenas (Municipio de Quito, 2017).

Gráfico 1 Pirámide poblacional del 2010

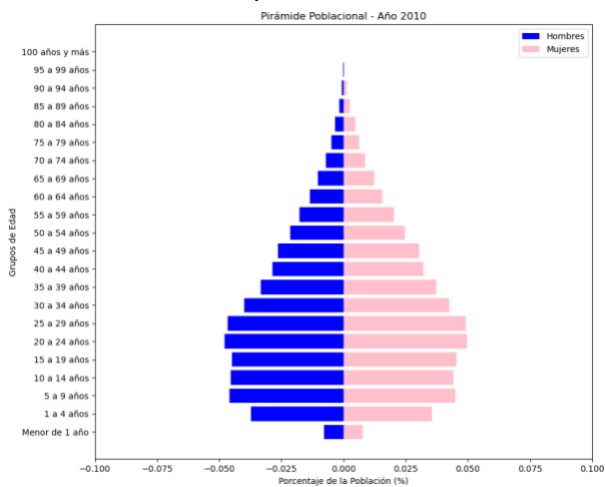
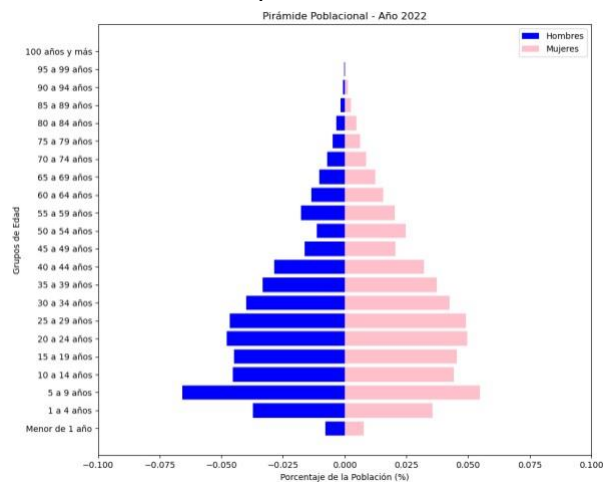


Gráfico 2 Pirámide poblacional del 2022



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censo (2010) (2022)

Elaboración: propia

En los gráficos podemos observar como las pirámides poblacionales del 2010 y 2022 son distintas. En el 2010 la concentración de la población se da desde los 20 hasta los 29 años, por el contrario, vemos un dato atípico dentro del 2022 en las edades de 5 a 9 años lo cual se podría deber a un incremento de la natalidad o un mal levantamiento de la información.

Un aspecto relevante es la diferencia en la proporción de hombres y mujeres en los grupos de edad avanzada. Mientras que en los grupos más jóvenes la proporción por sexo es casi equitativa, en los grupos mayores de 60 años se observa una predominancia de mujeres, lo que es consistente con la mayor esperanza de vida femenina según *los datos del Instituto Nacional de Estadística y Censo (2010; Instituto Nacional de Estadística y Censo, 2001; Instituto Nacional de Estadística y Censo, 2001) (2022)*.

El decrecimiento poblacional en áreas urbanas como La Mariscal puede tener efectos mixtos en la mejora de los servicios básicos, la economía y la pobreza, dependiendo de cómo se gestionen los cambios estructurales en la zona. Este fenómeno, a menudo vinculado con procesos de regeneración urbana, genera una descongestión en la demanda de servicios básicos como agua potable, electricidad y transporte público. Según Harvey (2008), una menor densidad poblacional puede permitir una distribución más eficiente de los recursos urbanos, mejorando la calidad de los servicios para los residentes. Esta mayor cobertura de los servicios se produce porque los sistemas, diseñados para atender a una población mayor, tienen más capacidad para cubrir las necesidades de una población reducida.

No obstante, la reducción poblacional también puede desencadenar procesos de gentrificación si no se manejan adecuadamente las políticas de regeneración urbana. Smith (1996), en *The New Urban Frontier*, advierte que los proyectos mal planificados pueden priorizar las inversiones en infraestructura y comercio orientadas a poblaciones de mayores ingresos, desplazando a los residentes más vulnerables. En este sentido, aunque la disminución de habitantes puede facilitar mejoras en servicios e infraestructura, estas deben estar acompañadas de estrategias inclusivas que prevengan la exclusión social.

La Mariscal es un sector con una oferta económica diversa, dominada principalmente por el comercio, el turismo, y sectores relacionados con la educación y servicios públicos. "Se compone del sector de servicios con 65% de

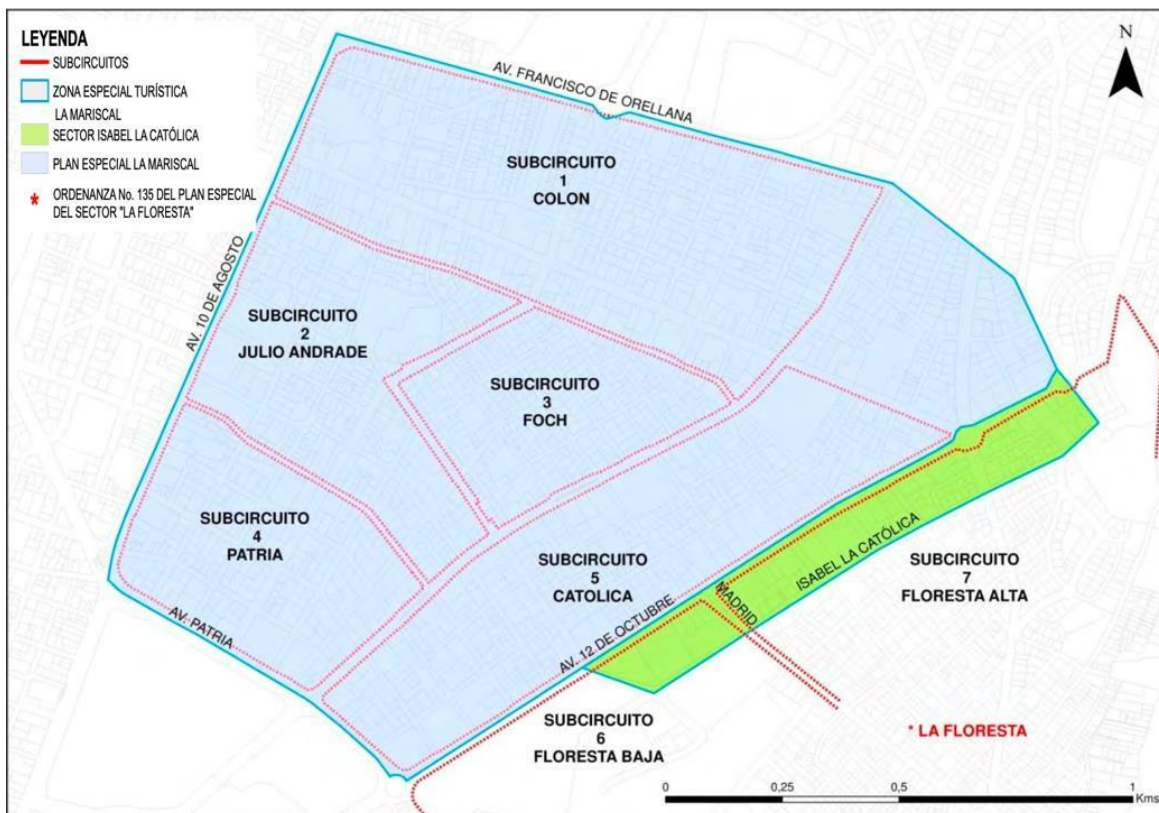
establecimientos y sector de comercio con 30%, el 5% restante se divide en otras actividades económicas” (Municipio de Quito, 2017). El turismo, en particular, es una de las principales fuentes de ingresos, con una amplia variedad de servicios como hospedajes, restaurantes, bares, y tiendas que se concentran entre la Av. 6 de diciembre y la Av. Amazonas (Municipio de Quito, 2017) .

Continuando con el análisis se presentará la temática social con temas de seguridad y cohesión social y la temática económica de La Mariscal.

### **Eje Social**

El Plan Especial de La Mariscal (2017) establece una estrategia de intervención basada en la diversidad y particularidades de sus distintas áreas, reconociendo que cada zona a su interior tiene características específicas que requieren enfoques diferenciados. Una de las áreas más dinámicas es la que se concentra alrededor de la Plaza Foch, conocida por ser el principal centro de entretenimiento y turismo de la parroquia. En este sector predominan los bares, restaurantes, discotecas y alojamientos turísticos, que han impulsado la economía local pero también generada saturación comercial, problemas de ruido y una percepción de inseguridad, especialmente en la noche y madrugada (Observatorio Metropolitano De Seguridad Ciudadana, 2021) . El plan busca regular las actividades en esta zona, equilibrando el atractivo turístico con la necesidad de mejorar la convivencia y la calidad de vida.

*Ilustración 2: Área de estudio*



*Fuente: Municipio de Quito (2017)*

La Plaza Foch, ubicada en el centro de La Mariscal, es el resultado de un proyecto de intervención urbana realizado a principios de la década de 2000 (Chauca T. , 2013). Anteriormente conocida como Plaza El Quinde, este espacio fue rehabilitado como parte de una estrategia para revitalizar el sector para fomentar el turismo y

la actividad comercial en la zona. El diseño incluyó la transformación de un área deteriorada en una plataforma única, con un tratamiento especial de pisos, mobiliario urbano, iluminación moderna y señalización adecuada, convirtiéndola en un punto de encuentro para residentes y turistas. Este proyecto buscaba mejorar la calidad de vida urbana y consolidar a La Mariscal como un polo turístico y cultural. Sin embargo, con el tiempo, la plaza se ha transformado en un epicentro de entretenimiento nocturno, lo que ha generado debates sobre su impacto en la seguridad y la calidad de vida del barrio (Chauca M. , 2013).

Este espacio se convierte en un eje para la promoción de actividades culturales, como la organización de exposiciones, la apertura de galerías de arte y la revitalización de espacios históricos. El objetivo del plan de rehabilitación en esta área es conservar y poner en valor el patrimonio de La Mariscal, atrayendo un turismo más enfocado en la historia y la cultura del barrio, mientras se preserva su identidad arquitectónica.

En contraste, una parte importante de La Mariscal mantiene su carácter residencial, aunque, como se mencionó, en las últimas décadas ha sufrido una notable pérdida de población. Este sector está compuesto tanto por viviendas tradicionales como por edificaciones modernas destinadas a residencia de largo plazo. El plan busca revitalizar esta zona mediante la mejora de la calidad de los espacios públicos, la rehabilitación de áreas verdes y la implementación de medidas que incentiven a las familias a establecerse nuevamente en el barrio, con el propósito, según el plan, de fortalecer la cohesión social y crear un ambiente más equilibrado entre las actividades económicas y la vida cotidiana. Dentro de los objetivos sociales el Plan Especial de “La Mariscal busca promover un ambiente más seguro y equitativo para todos los habitantes y visitantes del barrio” (Alcaldía Metropolitana de Quito, 2017) . Se centra en la creación de espacios públicos que faciliten la interacción comunitaria y el desarrollo de actividades culturales y recreativas que refuercen el sentido de pertenencia. La idea es transformar La Mariscal en un espacio que no solo atraiga a turistas, sino que también sea un lugar de convivencia armoniosa para sus habitantes, con un enfoque en la cohesión social

Para finalizar con esta distinción de diversas zonas dentro de La Mariscal, esta área cuenta con un sector que alberga importantes equipamientos y servicios, como universidades, colegios y oficinas administrativas. Este sector genera una actividad económica principalmente diurna, complementando el dinamismo nocturno de otras áreas. Las estrategias en este espacio están orientadas a consolidarlo como un eje de servicios funcional para residentes, trabajadores y visitantes, promoviendo la movilidad sostenible mediante ciclovías y mejoras en el transporte público, fomentando la gestión eficiente de recursos como energía renovable y reciclaje, y desarrollando espacios verdes que contribuyan al bienestar comunitario. Estas actividades sostenibles buscan diversificar la economía local y garantizar un desarrollo equilibrado que integre factores económicos, sociales y ambientales.

Una de las principales estrategias en La Mariscal es aumentar la seguridad en el área mediante la instalación de más cámaras de vigilancia, mejor iluminación y una mayor presencia policial. Esta estrategia se fundamenta en la teoría de Prevención del Delito mediante el Diseño Ambiental (CPTED, por sus siglas en inglés), desarrollada por Newman en 1972. Según esta teoría, “un entorno urbano bien diseñado y vigilado puede reducir los actos delictivos” (Newman, 1972). Newman plantea que los espacios públicos y privados deben diseñarse de manera que fomenten la percepción de vigilancia natural, es decir, que las personas se sientan observadas por su entorno, lo que desincentiva el comportamiento delictivo.

La teoría CPTED identifica cuatro principios clave que son relevantes para entender esta estrategia. Primero, la vigilancia natural, que se logra mediante el diseño de espacios abiertos, buena iluminación y accesos visibles, lo que aumenta la capacidad de los residentes y transeúntes para observar lo que sucede a su alrededor. Segundo, el control de accesos, que implica restringir y dirigir los puntos de entrada y salida para aumentar la

sensación de seguridad. Tercero, el reforzamiento territorial, que busca fortalecer la conexión emocional y simbólica de los residentes con el espacio, alentando el cuidado y la protección de este. Finalmente, el mantenimiento, que subraya la importancia de conservar los espacios urbanos en buenas condiciones, ya que el deterioro puede transmitir una imagen de abandono que fomenta actividades ilícitas.

En el caso de La Mariscal, la implementación de estas medidas no busca solo disminuir los crímenes a través de la disuasión; sino también optimizar la seguridad percibida de los locales y de los visitantes. Dado que en este espacio se desarrollan actividades tanto de día como de noche, una seguridad percibida como positiva puede influir en el turismo, en la inversión y en el uso continuo del espacio público. Los principios de Newman que se implementan a través de medidas específicas, con respecto a la iluminación y vigilancia mejoradas, optimizan el enfoque dado a la regeneración de la zona y a la creación de condiciones para su sostenibilidad a largo plazo.

Estas medidas están diseñadas para que tanto residentes como visitantes se sientan más seguros y cómodos. La teoría de “ventanas rotas” de Wilson y Kelling (1982) también respalda esta estrategia, señalando que “la mejora del entorno físico y la visibilidad en áreas públicas ayuda a reducir la criminalidad al transmitir un mensaje de orden y control.”

La Mariscal es una zona diversa, que alberga a residentes de distintas clases sociales, comerciantes, trabajadores informales y turistas. Uno de los retos ha sido integrar a estos grupos y asegurar que el desarrollo de la zona no excluya a los residentes de bajos ingresos. El plan incluye la implementación de foros y consultas ciudadanas en los que los residentes pueden expresar sus opiniones y participar en el diseño de los proyectos de regeneración (Administración Zonal "La Mariscal", 2021). Esta iniciativa se inspira en los principios de “planificación participativa” descritos por Healey (1997), quien sostiene que los procesos de planificación urbana deben incluir a todos los grupos sociales, promoviendo la transparencia, el diálogo y la construcción colectiva de soluciones.

Healey (1997) argumenta que la planificación participativa no solo es un mecanismo para incluir a los ciudadanos en la toma de decisiones, sino también una herramienta para democratizar el proceso urbano y empoderar a las comunidades locales. Según este enfoque, la participación activa de los ciudadanos fomenta un sentido de pertenencia y garantiza que los proyectos de desarrollo respondan a las necesidades reales de la comunidad, evitando que las decisiones sean dominadas por intereses económicos o políticos ajenos a la población local.

David Harvey (1989) complementa esta perspectiva al señalar que la planificación participativa también debe ser crítica frente a las desigualdades inherentes al desarrollo urbano capitalista. Harvey enfatiza que los procesos de regeneración urbana, si no se manejan con cuidado, pueden perpetuar o incluso exacerbar la exclusión social y la desigualdad económica. Por ello, plantea que la participación debe ir más allá de consultas simbólicas y garantizar que los grupos históricamente marginados tengan un papel activo y significativo en la definición de los objetivos y estrategias del desarrollo urbano. Según Harvey, este enfoque contribuye a construir “ciudades para todos”, donde los beneficios del desarrollo urbano sean equitativos y accesibles, evitando la gentrificación y el desplazamiento de los residentes de bajos ingresos.

Así se busca incluir a estos grupos sociales dentro de la toma de decisiones sobre el barrio, promoviendo la participación ciudadana activa y algo muy importante como la inclusión de las comunidades más vulnerables. Esto también, como menciona Cristhian Parrado (2018), incluye apoyar proyectos que beneficien a los trabajadores informales y promover programas de reinserción social. Estos espacios están diseñados para

fomentar la interacción y el sentido de pertenencia entre los residentes, además de integrar a visitantes de diferentes contextos sociales. Según Gehl (2010), la “habitabilidad urbana” depende de la creación de espacios públicos que fomenten la convivencia y fortalezcan el capital social de la comunidad.

Según el plan, “Crear áreas verdes y zonas recreativas que sean accesibles para toda la comunidad es una prioridad” (Municipio de Quito, 2017). La regeneración de estos espacios no solo tiene un impacto positivo en la estética urbana, sino que también ayuda a generar puntos de encuentro y recreación para las familias y los residentes jóvenes.

En base a las actividades que se buscan implementar son aquellas que celebren la diversidad cultural de La Mariscal, como festivales, talleres y exposiciones artísticas, así se fomenta el sentido de pertenencia y promueve la cohesión social. Se intenta también incentivar programas educativos que sensibilicen sobre la importancia del patrimonio y del cuidado del entorno. De esta forma hay varias actividades como por ejemplo la iniciativa “Salsa en el Solar” una actividad basada en el arte y baile que se realiza cada domingo en el Parque Gabriela Mistral que está ubicado dentro de la zona, invitando a la comunidad a disfrutar de la música y el baile en un ambiente abierto.

La regeneración del área podría llevar a un aumento en los costos del uso del suelo, afectando a los residentes de bajos ingresos.

Como se había señalado en el marco teórico, la gentrificación es un proceso urbano que se da cuando una zona en declive económico o social experimenta un aumento en el valor de las propiedades y un cambio en la composición de su población, generalmente asociado con proyectos de regeneración urbana. En el caso de La Mariscal, el proceso de regeneración ha buscado mejorar la calidad de vida en el área, revitalizar el comercio y fomentar un turismo sostenible. Uno de los efectos más visibles es el incremento en el costo de los alquileres y los bienes inmuebles, lo que ha desplazado a algunos residentes de bajos ingresos, quienes han sido reemplazados por una población con mayor capacidad adquisitiva. Este cambio ha transformado la composición social del barrio, disminuyendo la diversidad que caracterizaba a la zona. Asimismo, algunos negocios tradicionales, que eran parte del carácter distintivo de La Mariscal, han cerrado debido a la competencia desigual con establecimientos orientados al turismo o de mayor nivel adquisitivo.

## ***Eje Económico***

El componente económico en el Plan de Regeneración de La Mariscal se enfoca en resolver las problemáticas derivadas del cambio de uso de suelo, la transformación de la zona en un centro turístico y comercial, y la necesidad de revitalizar el comercio local sin afectar el patrimonio cultural y arquitectónico.

El sector de La Mariscal es un espacio caracterizado por su diversidad, donde convergen una amplia variedad de actividades, personas y servicios. Esta mezcla hace que su dinámica económica, social y productiva compatible entre sí, ofreciendo servicios para quienes residen, trabajan o estudian en el área. Sin embargo, a pesar de esta oferta económica, La Mariscal ha experimentado una disminución en su población, atribuida en parte a ciertas actividades que han provocado conflictos sociales y una creciente percepción de inseguridad en la zona. En los últimos años, como respuesta a estas problemáticas, el sector ha orientado sus servicios hacia nuevas fuentes productivas, estableciendo relaciones con diferentes actores urbanos que tienden a concentrarse en puntos específicos del barrio (Municipio de Quito, 2017).

No obstante, la llegada de negocios orientados al turismo, como bares, restaurantes y alojamientos, ha elevado considerablemente los precios de los alquileres en La Mariscal ya que hay un alto impacto del turismo en el mercado inmobiliario dentro del territorio (Ecuador - Bienes raíces, 2024). Este incremento en los costos ha generado una presión económica que ha desplazado a muchos negocios locales tradicionales, así como a residentes de menores ingresos que ya no pueden afrontar los gastos asociados con el área. Este fenómeno, vinculado comúnmente con la gentrificación, ha provocado que los comercios tradicionales enfrenten mayores dificultades para competir, dado que los nuevos establecimientos turísticos dominan el mercado y transforman la dinámica económica del barrio (Páez & Samaniego, 2023).

Además, la economía de La Mariscal depende en gran medida del turismo, lo cual crea una vulnerabilidad significativa en momentos de baja afluencia de visitantes o en situaciones de crisis, como ocurrió durante la pandemia de Covid-19, así nos comenta Andrés Corral (2023) “el sector de La Mariscal ha reducido considerablemente su área comercial, los negocios han cerrado y no se ha logrado potenciar el área después de la pandemia de Covid-19 y una serie de requisitos que se exigen para los locales.” Esta alta dependencia limita la estabilidad económica de la zona, exponiendo a los negocios locales a riesgos considerables cuando disminuye el flujo turístico. En consecuencia, la sostenibilidad de estos establecimientos queda comprometida, ya que la falta de visitantes afecta su capacidad para mantenerse en funcionamiento. Informes locales de la Empresa pública metropolitana de gestión de destino turístico (2019) señalan que, en 2017, el Valor Agregado Bruto (VAB) del sector turístico en Quito representaba el 4,04% del PIB de la ciudad. Este porcentaje se mantuvo constante en 2018 y 2019, y subió a un 5% para 2021.

Por otro lado, la afluencia constante de turistas y visitantes ha ejercido una presión intensa sobre la infraestructura de La Mariscal, lo que ha llevado a un deterioro visible del espacio público (Díaz, 2022). Esta degradación impacta negativamente la imagen de la zona y reduce su atractivo tanto para los residentes como para los visitantes, afectando la rentabilidad de los negocios locales (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2012). Así, el estado de la infraestructura no solo contribuye al desgaste de los espacios urbanos, sino que también desincentiva el interés de potenciales clientes, afectando el dinamismo económico del área.

Uno de los objetivos centrales es del Plan Especial La Mariscal (2017) es impulsar el comercio local para crear un equilibrio entre los negocios orientados al turismo y los que sirven a la comunidad residente. Esto incluye la recuperación de tiendas, cafeterías, galerías de arte y mercados que son accesibles tanto para locales como para visitantes. Adicionalmente, el plan busca diversificar la economía de La Mariscal para que no dependa exclusivamente del turismo. Esto implica fomentar la llegada de otros tipos de negocios y actividades económicas, como oficinas, espacios de coworking, y empresas de servicios creativos.

Uno de los puntos clave del plan es promover un modelo de turismo sostenible que valore y respete el entorno cultural y patrimonial de La Mariscal (Municipio de Quito, 2017). Sin embargo, esto no implica que los visitantes sean los responsables directos de precautelar los edificios patrimoniales o las características culturales del área. En cambio, el plan busca establecer una relación equilibrada entre turismo y conservación, en la cual los modelos de negocio y las políticas locales se alineen para garantizar que las actividades turísticas no solo impulsen la economía, sino que también refuercen los valores culturales y sociales del barrio.

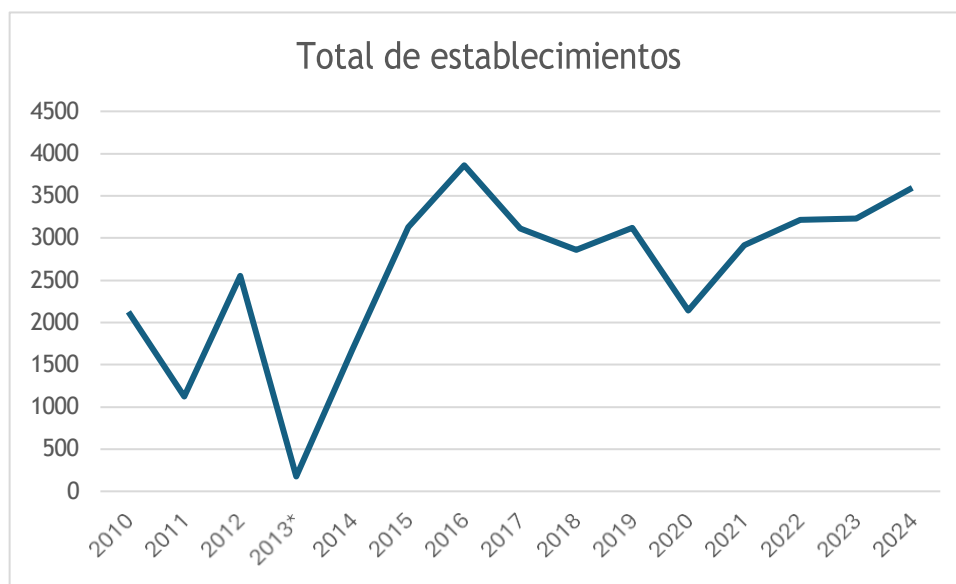
En el gráfico 3, se puede observar el total de actividades económicas registradas anualmente en la parroquia La Mariscal. Los datos reflejan una tendencia general de crecimiento en la cantidad de establecimientos. Sin embargo, destaca significativamente el año 2013, en el que se registra un notable descenso en el número de establecimientos, pasando a ser uno de los valores más bajos en comparación con los años anteriores y posteriores. Este comportamiento atípico podría estar relacionado con factores externos o una mala recolección

de datos. Cabe recalcar que, en años anteriores, se implementaron cambios en el proceso de obtención de la LUAE (Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el DMQ) y su reclasificación según el CIIU) de acuerdo con la ordenanza número 125 (2016), con el objetivo de simplificar y agilizar los trámites para los emprendedores. Sin embargo, durante la transición, algunos empresarios pudieron haber enfrentado dificultades o retrasos en la obtención de sus licencias, lo que podría haber desincentivado la formalización de nuevas actividades económicas en 2013.

A lo largo de los años, las actividades económicas en La Mariscal han experimentado cambios que reflejan su transformación social, económica y urbana. El número total de actividades ha cambiado, mostrando períodos de expansión y contracción que están vinculados a factores como el crecimiento económico, las políticas urbanas y eventos externos como la pandemia de COVID-19. Luego de este evento hay un crecimiento sostenido de las licencias, lo que puede mostrar una recuperación de las actividades económicas o, también podría ser un mejor control para la obtención de la licencia.

En general, los servicios han liderado el lado económico de la parroquia. La apertura de restaurantes, bares y negocios relacionados con la recreación y el turismo ha sido constante, destacando la importancia de La Mariscal como un punto para el ocio y la vida cultural de Quito. Esta tendencia ayuda a la regeneración de la zona como un destino turístico, lo que ha incentivado la aparición de negocios enfocados en atender tanto a visitantes como a residentes locales. La actividad económica más predominante en cada año analizado se relaciona mayoritariamente con la venta de comidas y bebidas en bares y restaurantes. Este sector muestra una fuerte representación en los registros de la LUAE, consolidándose como la principal actividad económica en La Mariscal.

*Gráfico 4 Total actividades económicas LUAE*



*Fuente: Municipio Metropolitano de Quito (2010-2024)*

*Elaboración: propia.*

*Nota: el año 2013 es un dato atípico*

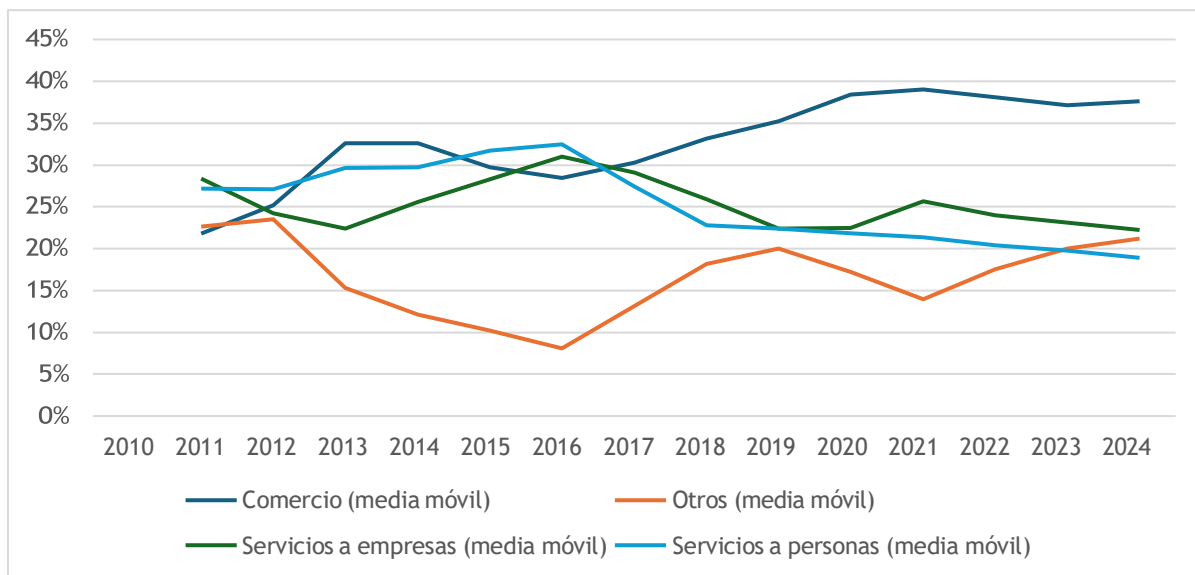
Por otro lado, las actividades menos convencionales o especializadas, agrupadas como "Otros", en los que encontramos bienes inmuebles, imprentas, agencias de representación de artistas o deportistas, entre otros, han mostrado una tendencia decreciente.

En conjunto, los datos sugieren que la parroquia ha evolucionado hacia una economía cada vez más orientada a los servicios, con un comercio que complementa esta oferta y actividades especializadas que aportan diversidad, pero con menor fuerza.

Por ejemplo, Erazo et al (2020) mencionan que es "fácil encontrar establecimientos cuya actividad económica, según su solicitud de licencia, es "Bar/Restaurante", aunque en realidad su función sea la de discoteca o peña; incumplen así con las reglas técnicas de la actividad económica a la que se dedican."

Un mal registro genera inequidades en la competencia económica. Los negocios que cumplen con las regulaciones suelen enfrentar costos más altos asociados con las licencias, las adecuaciones y los permisos requeridos, mientras que aquellos que operan fuera de las normas pueden eludir estas obligaciones y beneficiarse de una estructura de costos más favorable. Erazo et al. (2020) subrayan que estas dinámicas generan tensiones sociales y urbanas, especialmente en barrios como La Mariscal, donde la diversidad de usos del suelo y la convivencia de actividades económicas son fundamentales para el equilibrio del área. Por tanto, corregir y fiscalizar el registro de actividades económicas es esencial para garantizar una regeneración urbana que sea equitativa, sostenible y alineada con las necesidades de todos los actores involucrados.

*Gráfico 5. Distribución de establecimientos LUAE en su reclasificación según la CIU (promedios móviles de 2 períodos)*



Fuente: Municipio Metropolitano de Quito (2010-2024)  
Elaboración: Propia

El Plan Especial de La Mariscal implementa diversas estrategias económicas para revitalizar el barrio y fortalecer su tejido comercial. Uno de los enfoques clave es el incentivo al comercio local, mediante el cual se ofrecen beneficios fiscales y exoneraciones a los negocios tradicionales y a aquellos que respetan el carácter cultural de la zona. Sin embargo, es importante profundizar en los tipos de incentivos concretos y la lógica económica detrás de estas políticas.

Entre los incentivos específicos se incluyen reducciones en las tasas municipales, exenciones temporales en impuestos sobre actividades económicas y simplificación de los procesos de obtención de licencias para los comercios que cumplen con ciertos criterios culturales o patrimoniales. Estas medidas buscan reducir la presión económica sobre pequeños negocios locales, especialmente frente a los crecientes costos de alquiler en la zona. Según Jacobs (1992), tales incentivos son fundamentales en barrios en proceso de regeneración, ya que ayudan a preservar la diversidad económica y social, elementos esenciales para mantener una comunidad vibrante y resiliente. Desde una perspectiva económica, estos incentivos se justifican en la necesidad de equilibrar la competencia entre los pequeños comerciantes y los actores económicos más grandes, como franquicias o cadenas internacionales, que a menudo desplazan a los negocios tradicionales en áreas con alta afluencia turística. Al reducir la carga fiscal para los negocios locales, se promueve su sostenibilidad y se fomenta su permanencia en el barrio, lo que contribuye a preservar el carácter único de La Mariscal y a evitar la homogenización comercial.

Para apoyar estas actividades, el plan incluye acciones específicas, como destinar espacios en el barrio para talleres y estudios creativos, ofrecer incentivos fiscales para iniciar un emprendimiento cultural y promover las asociaciones público-privadas para financiar iniciativas artísticas. Por ejemplo, las universidades y las escuelas de diseño locales para realizan proyectos conjuntos que fomenten la innovación cultural. Además, se ha planeado la integración de la actividad creativa en el espacio público a través de la organización de un mercado de arte, exposiciones temporales, ferias de diseño y festivales culturales; estos eventos no solo generan ingresos para los artistas locales, también hacen de este barrio un atractivo para los turistas que buscan experiencias diferentes.

Este enfoque, inspirado en teorías como las de Richard Florida (2002), subraya la importancia de la "clase creativa" en el desarrollo urbano. Según Florida, los lugares que apoyan y fomentan la creatividad tienden a atraer a personas con talento en campos artísticos y culturales, lo que, a su vez, genera un ambiente dinámico y atractivo tanto para residentes como para visitantes. En el caso de La Mariscal, este modelo busca consolidar una economía basada en la innovación cultural, que no solo complemente el turismo tradicional, sino que también reduzca la dependencia de actividades económicas menos sostenibles.

Finalmente, la regeneración económica de La Mariscal se apoya en la colaboración público -privada, donde el sector público, representado principalmente por el municipio y la Administración Zonal de La Mariscal, trabaja en conjunto con el sector privado, incluyendo inversionistas, empresarios y organizaciones locales. Estas alianzas permiten financiar proyectos de restauración de edificios patrimoniales y la creación de iniciativas que beneficien a la comunidad y al comercio local. La inversión compartida entre el sector público y privado no solo garantiza los recursos necesarios para el desarrollo de infraestructura, sino que también "facilita una integración equilibrada de intereses comerciales y comunitarios, creando una economía inclusiva que beneficia a todos los actores involucrados" (Porter, 1995), concepto que es aplicable para La Mariscal.

Este plan de igual forma cuenta con una limitación, la recuperación económica de La Mariscal, sobre todo del sector de la Plaza Foch, es una de las prioridades del plan urbanístico, este objetivo actualmente está bloqueado por la Ordenanza Metropolitana número 1090 (Municipio de Quito, 2006) que establece que un negocio solo puede funcionar en un local en el que haya habido un negocio similar. La "cercanía con instituciones educativas" en la cual se prohíbe que discotecas, karaokes y bares funcionen a menos de 200 metros de universidades y a menos de 100 metros de escuelas, colegios y hospitales y, por último, el "distanciamiento entre locales de la misma actividad económica" por lo que dos establecimientos de una misma índole, por ejemplo, no pueden operar a menos de 50 metros. Desde la perspectiva de la economía industrial, estas regulaciones constituyen

“barreras de entrada”, mencionadas por Porter y Stigler (1995), que favorecen a los negocios ya establecidos al restringir la competencia.

Como consecuencias según el Plan (2017) “en el sector existe un gran número de personas con experiencia en calle<sup>6</sup>; hay 1.500 personas aproximadamente viviendo en las calles del sector a la espera de ofertas de trabajo, entre ellos: menores de edad, vendedores ambulantes, trabajadores sexuales, enganchadores de bares, mendigos, recicladores, traficantes de sustancias. “

La pobreza medida por Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) en la parroquia La Mariscal de Quito ha mostrado una tendencia decreciente en las últimas dos décadas. Según los datos disponibles, en los censos (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, 2001-2022), el porcentaje de hogares con al menos una NBI en La Mariscal era del 15% en 2001. Para el censo de 2010, este indicador disminuyó al 10%. En el censo de 2022, la cifra se redujo aún más, alcanzando un 7%.

La pobreza oculta<sup>7</sup> se ha convertido en una variable proxy importante para analizar los efectos de los procesos de rehabilitación urbana en zonas como La Mariscal, donde las dinámicas sociales y económicas no siempre se reflejan en las estadísticas oficiales. Según Parrado Rodríguez (2018), este fenómeno afecta especialmente a hogares de clase media y pequeños negocios, quienes, aunque no caen dentro de los parámetros tradicionales de pobreza, enfrentan procesos de empobrecimiento "de puertas para adentro". Esto significa que, dentro del mismo entorno urbano, las condiciones de vida se deterioran de manera progresiva y silenciosa, como consecuencia de una falta de beneficios tangibles derivados de los proyectos de revitalización.

Parrado (2018) se basa en la movilidad social descendente, un concepto analizado por la CEPAL (2017) en el contexto de las clases medias en América Latina. Este fenómeno describe cómo sectores de la clase media experimentan una disminución en su calidad de vida, vinculada a la precarización laboral, el aumento del costo de vida y la falta de acceso a redes de protección social. Según Sagrario Garay et al (2017), este proceso se intensifica en contextos de transformación económica o urbana, donde las dinámicas del mercado no garantizan estabilidad para los sectores tradicionalmente privilegiados. También Guillermo Díaz (2012) señala que esta movilidad descendente ocurre principalmente debido a la inestabilidad laboral y la insuficiencia de ingresos para sostener el nivel de vida previamente alcanzado. Este retroceso también limita la capacidad de las familias para invertir en educación, vivienda y otros recursos, lo que refuerza su vulnerabilidad y aumenta su riesgo de exclusión económica.

El análisis de este proceso de empobrecimiento muestra que, si bien las intervenciones urbanísticas han revitalizado ciertas áreas del barrio, como su infraestructura y espacios públicos, estas no han generado oportunidades económicas equitativas para toda la población. Parrado (2018) señala que los beneficios de la rehabilitación tienden a concentrarse en sectores ligados al turismo y las actividades nocturnas, mientras que los pequeños y medianos negocios que no están directamente relacionados con estas actividades sufren una disminución en ventas y clientela. Esto se debe a un cambio en las dinámicas de consumo, pues "las personas que visitan La Mariscal perciben al sector primeramente como una zona de diversión, y después como una zona turística" (Erazo Espinosa, Reinoso Naranjo, Hermida, & Velásquez, 2020).

---

<sup>6</sup> “Situación de calle a quien habita en la calle o en espacios públicos en forma transitoria o permanente.” (Gobierno de Argentina, 2020)

<sup>7</sup> Proceso de “empobrecimiento de estratos medios a causa del desempleo, pero que mantienen un estatus y unas obligaciones económicas relacionadas con gastos fijos como la educación de los hijos o el pago de hipotecas”. (Secretaría Distrital de Salud de Colombia, 2014)

La pobreza oculta, por tanto, no se traduce únicamente en una reducción de ingresos, sino también en una precarización de los vínculos laborales, el aumento de costos asociados a la permanencia en el barrio y la falta de mecanismos que permitan a los residentes y negocios tradicionales beneficiarse de los procesos de modernización. Este fenómeno resalta la necesidad de políticas urbanas que, además de enfocarse en la mejora del entorno físico, incluyan medidas inclusivas que redistribuyan los beneficios económicos de manera más equitativa, evitando así que estos procesos perpetúen desigualdades socioeconómicas preexistentes.

En el mismo sentido, Christian Parrado (2018) señala que muchos hogares enfrentan una precarización en sus vínculos laborales, con ingresos inestables que les impiden mantener su nivel de vida previo. Esto genera un riesgo de movilidad social descendente. Además, el aumento en los costos de vida, como el encarecimiento de bienes y servicios, ha dificultado que estos hogares aprovechen las mejoras en el barrio. Algunos incluso recurren a estrategias de supervivencia como solicitar préstamos o vender pertenencias para mantenerse en la zona.

El fenómeno de pobreza oculta en La Mariscal es un ejemplo de cómo los procesos de regeneración urbana pueden generar beneficios desiguales, concentrando las oportunidades en ciertos grupos y dejando a otros en situaciones de vulnerabilidad económica. Este contexto pone de manifiesto la necesidad de políticas integradoras que combinen rehabilitación urbana con medidas para proteger y fortalecer a los residentes y negocios tradicionales, evitando que queden al margen del desarrollo económico y social del barrio.

### ***Análisis comparativo***

En esta parte del ensayo se analizan las principales características de tres planes de regeneración urbana: el Plan Nueva Alameda-Providencia en Santiago de Chile, el Plan de Revitalización del Centro Histórico de Cuenca y el principal que es el Plan de Regeneración Urbana de La Mariscal en Quito. A través de esta comparación, se busca comprender cómo cada uno de estos proyectos ha enfrentado diferencias debido a su contexto. El propósito es identificar los elementos que han permitido revitalizar estas zonas, impulsando su desarrollo económico, social y cultural, y evaluar si realmente han logrado hacerlo de manera equitativa e inclusiva. Este análisis no solo permitirá entender mejor el impacto de cada plan, sino también reflexionar sobre qué aspectos pueden servir de inspiración para futuras iniciativas de regeneración urbana en otros lugares.

En Santiago de Chile, el Plan Nueva Alameda-Providencia aborda la seguridad como un componente central de la regeneración urbana. Este plan incluye el aumento de la iluminación pública, la instalación de cámaras de vigilancia y la creación de “corredores seguros” para “mejorar la percepción de seguridad entre los ciudadanos y reducir la criminalidad” (Municipio de Santiago, 2022). De manera similar, el Plan de Regeneración Urbana del Centro Histórico de Cuenca también incorpora estrategias de seguridad, especialmente en zonas turísticas y de valor patrimonial. La implementación de sistemas de videovigilancia y patrullajes especializados busca asegurar la tranquilidad de los residentes y atraer turistas, para quienes la seguridad es esencial en áreas de patrimonio (Municipio Descentralizado de Cuenca, 2017).

Ambos planes al igual que el de La Mariscal implementan estrategias para asegurar que las mejoras urbanas beneficien a la mayoría de los grupos sociales. En Santiago, el Plan Nueva Alameda promueve un modelo de “urbanismo participativo” que invita a los residentes a opinar sobre las transformaciones de la zona, garantizando que todos los grupos sociales estén representados en el desarrollo del proyecto (Healey, 1997; Municipio de Santiago, 2022; Municipio de Santiago, 2022). En el Centro Histórico de Cuenca, la inclusión social se fomenta mediante actividades culturales y talleres comunitarios, integrando a los residentes y promoviendo la participación de grupos indígenas y comunidades rurales en eventos culturales y sociales. “Esta inclusión

cultural permite una regeneración urbana más representativa y respeta la identidad de las comunidades locales.” (Municipio Descentralizado de Cuenca, 2017). En cuanto al plan de regeneración de La Mariscal las políticas de seguridad no parecen haber seguido un enfoque participativo tan marcado como en los casos de Santiago de Chile y Cuenca. Más bien, se han implementado a través de medidas técnicas como el aumento de la vigilancia, la mejora de la iluminación y la presencia policial, lo que responde más a un modelo de seguridad tradicional que a una política de seguridad integral basada en la participación comunitaria.

El fortalecimiento del tejido social y el sentido de pertenencia son prioridades en ambos planes. El plan de Nueva Alameda-Providencia en Santiago prioriza la creación de espacios públicos inclusivos, como plazas y áreas verdes, que “fomentan la interacción y el intercambio cultural, contribuyendo así a la cohesión social” (Carmona, Heath, Oc, & Tiesdell, 2010). Del mismo modo, el Plan de Cuenca promueve la cohesión social mediante la preservación de su arquitectura histórica y la creación de espacios culturales y recreativos. Estas intervenciones están diseñadas para reforzar el orgullo comunitario y el sentido de pertenencia en una zona de alto valor patrimonial. En el caso de La Mariscal (2017), el plan de regeneración también busca fortalecer el tejido social y la identidad local a través de actividades culturales, eventos artísticos y la rehabilitación de espacios públicos. Una de las estrategias clave ha sido la organización de ferias culturales, exposiciones temporales y mercados artesanales, que no solo dinamizan la economía local, sino que también generan espacios de encuentro e interacción para la comunidad. Asimismo, la creación y el mantenimiento de espacios recreativos y plazas buscan incentivar el uso del espacio público por parte de los residentes, fomentando un sentido de pertenencia hacia el barrio. Según Landry (2006), la regeneración de áreas culturales debe fortalecer la identidad local a través de actividades culturales y eventos, lo cual conecta a los residentes tanto con su comunidad como con su historia.

El eje económico en los planes de regeneración urbana implementados en la Nueva Alameda-Providencia, el Centro Histórico de Cuenca y La Mariscal refleja cómo las estrategias de desarrollo pueden abordar las actividades económicas, la pobreza y los objetivos específicos de cada área. Aunque los tres proyectos tienen metas comunes relacionadas con la revitalización económica, las medidas implementadas muestran diferencias marcadas adaptadas a las necesidades de cada contexto urbano.

En el caso de la Nueva Alameda-Providencia, las medidas económicas están estrechamente vinculadas a la modernización de la infraestructura y a la conectividad (Gobierno de Santiago, 2023). Una de las intervenciones fue la creación de zonas de comercio mixto, lo que permitió la coexistencia de actividades comerciales, culturales y residenciales. Este enfoque buscó atraer inversión privada a través de incentivos fiscales y la mejora del espacio público. Además, se implementó un sistema de transporte integrado que no solo conectó el área con el resto de la ciudad, sino que también fomentó la actividad económica al mejorar el acceso de consumidores y trabajadores. Por último, el plan incluyó la organización de ferias temporales y eventos culturales en espacios renovados, como plazas y corredores peatonales, para activar el comercio local y atraer visitantes tanto diurnos como nocturnos.

En el Centro Histórico de Cuenca, las medidas económicas se centraron en la “preservación cultural y la promoción del turismo patrimonial” (Municipio Descentralizado de Cuenca, 2017). Una de las principales estrategias fue la restauración de edificios históricos para convertirlos en alojamientos boutique, museos y espacios culturales que apoyaran un modelo de turismo sostenible. Se fomentó la participación de comunidades rurales en ferias artesanales y mercados locales, facilitando el acceso de estos grupos a los turistas y generando ingresos directos. Adicionalmente, el plan incluyó subvenciones para negocios tradicionales como tiendas de artesanías y cafeterías, con el objetivo de preservar la identidad cultural y evitar la proliferación de cadenas comerciales que pudieran homogeneizar la oferta económica. También se creó un sistema de señalización

turística e infraestructura accesible, lo que fortaleció el atractivo del área para visitantes nacionales e internacionales.

La Mariscal cuenta con un plan enfocado en el turismo sostenible, que busca mantener y potenciar la identidad del barrio, al mismo tiempo que impulsa la regeneración de los espacios que lo requieren. De esta manera, el plan combina objetivos de preservación y desarrollo, integrando elementos presentes en ambos planes mencionados anteriormente.

Estas medidas reflejan las diferencias y similitudes en los enfoques de los tres planes. Mientras que la Nueva Alameda se orienta hacia una integración del comercio y la infraestructura, Cuenca prioriza la inclusión cultural y La Mariscal busca diversificar su economía a través de estas nuevas intervenciones específicas en cada área que muestran cómo las políticas de regeneración pueden adaptarse a las particularidades de cada espacio urbano, asegurando que los beneficios de la regeneración urbana sean equitativos y sostenibles.

En el análisis comparativo se destacan las principales características de los planes de intervención, pero es necesario reforzar esas ideas con el apoyo de teorías. Por ejemplo, el enfoque del Plan Nueva Alameda-Providencia en la participación ciudadana refleja lo que Healey (1989) propone sobre la planificación participativa, al buscar que las decisiones sobre el desarrollo urbano incluyan a toda la comunidad, fomentando un entorno más justo e inclusivo.

En el caso del Plan de Cuenca, la apuesta por preservar el patrimonio cultural y convertirlo en un motor económico se vincula con las ideas de Throsby (2004) quien argumenta que el patrimonio no solo tiene un valor simbólico, sino que también puede ser un activo económico si se gestiona adecuadamente. Este enfoque fortalece la identidad local y genera una fuente de ingresos sostenible a través del turismo cultural.

Por su parte, el Plan de La Mariscal, que promueve la economía creativa y el turismo sostenible, se alinea con la teoría de Florida (2002), quien destaca el papel de la creatividad como impulsora del desarrollo urbano. Sin embargo, como advierte Harvey (2008), sin políticas que protejan a los pequeños comerciantes y residentes tradicionales, estos procesos pueden terminar beneficiando solo a ciertos grupos, lo que podría derivar en gentrificación y exclusión social.

La colaboración público-privada, presente en los tres planes, encaja con lo que plantea Porter (1995) sobre la importancia de integrar intereses públicos y privados para lograr un desarrollo equilibrado. Aunque estas alianzas han sido clave para financiar proyectos en las tres ciudades, el caso de La Mariscal muestra que, sin una supervisión adecuada y mecanismos de redistribución, los beneficios pueden quedar concentrados en pocos actores.

Este enfoque nos permite ver como estos planes de regeneración se basan y fundamentan en las teorías para tener resultados efectivos.

## **Conclusiones**

La regeneración urbana se presenta como una herramienta para revitalizar áreas urbanas en deterioro, integrando dimensiones sociales, económicas y físicas. Este proceso tiene como objetivo mejorar la calidad de vida, atraer nuevas inversiones y fortalecer la cohesión social en entornos urbanos. En esta sección se exponen los principales hallazgos del plan de regeneración urbana en La Mariscal y cómo ha influido en la dinámica económica, el acceso a servicios y la evolución de la pobreza. Este análisis, basado en los planes de La Mariscal en Quito, Nueva Alameda-Providencia en Santiago de Chile y el Centro Histórico de Cuenca en Ecuador, demuestra cómo los diferentes contextos y estrategias influyen en las elaboraciones de los planes y en los resultados de estos.

La regeneración urbana en La Mariscal es un proceso complejo que refleja tanto los avances como las limitaciones en la transformación de este barrio. Si bien ha mejorado la infraestructura y ha consolidado a la zona como un punto de referencia para el turismo y la vida nocturna, sus efectos no han sido uniformes. Mientras algunos sectores han prosperado gracias a la afluencia de turistas y nuevas inversiones, otros han sufrido un empobrecimiento silencioso, conocido como movilidad social descendente. Este fenómeno, aunque menos visible, impacta significativamente a los residentes y comerciantes que han formado parte del tejido social de La Mariscal durante décadas, enfrentando ahora dificultades para adaptarse a las nuevas dinámicas económicas del barrio.

En La Mariscal, el plan se ha enfocado en diversificar la economía mediante el impulso del turismo y los establecimientos económicos. Según Florida (2002), estos establecimientos fomentan la innovación y atraen tanto a visitantes como a nuevos actores económicos. Aunque estos sectores han dinamizado la economía local y mejorado el atractivo del área, los beneficios no siempre se han distribuido equitativamente (Parrado Rodríguez, 2018). El decrecimiento poblacional y la alta dependencia del turismo nocturno han generado problemas relacionados con la inclusión económica y el acceso a diferentes ámbitos de mejora (Parrado, 2018; Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, 2001-2022). Como señala Zukin (2010), los procesos de regeneración que no incorporan políticas redistributivas tienden a concentrar los beneficios en ciertos grupos.

Un aprendizaje del Plan del Centro Histórico de Cuenca es el énfasis en el turismo cultural y su diversificación mediante actividades sostenibles. Cuenca ha logrado vincular el patrimonio arquitectónico con actividades económicas como ferias artesanales, eventos artísticos y circuitos culturales. Este enfoque podría ser implementado en La Mariscal para reducir la dependencia del turismo nocturno y ofrecer una gama más amplia de experiencias a los visitantes, al tiempo que se revitaliza el valor cultural del barrio. La diversificación del turismo en La Mariscal permitiría crear una oferta que beneficie tanto a los residentes como a los negocios locales.

Otro elemento importante del Plan del Centro Histórico de Cuenca es la integración de las comunidades locales en las actividades productivas. Cuenca ha fomentado la participación de los habitantes a través de la creación de oportunidades económicas inclusivas y la promoción de una economía social solidaria. La Mariscal podría beneficiarse de un enfoque similar mediante la implementación de programas que incentiven la participación de pequeños negocios locales y trabajadores informales en la oferta turística y comercial del barrio. Esto no solo fomentaría el desarrollo económico, sino que también contribuiría a reducir los riesgos de desplazamiento económico de los residentes habituales.

El Plan Nueva Alameda-Providencia, en cambio, ha priorizado la modernización de infraestructura y la creación de espacios públicos accesibles como eje principal de su regeneración. Estas medidas no solo han mejorado la conectividad urbana, sino que también han fomentado una dinámica económica que integra el transporte, el comercio y el uso recreativo del espacio público (Gobierno de Santiago, 2023). Este enfoque resalta la importancia de priorizar la movilidad urbana y la cohesión territorial, elementos que podrían ser replicados en La Mariscal para mitigar problemas de congestión y mejorar la interacción entre diferentes sectores de la población (Orrego, 2022).

En la experiencia del Plan Nueva Alameda-Providencia en Santiago de Chile destaca también la importancia de la movilidad urbana sostenible y la conectividad como ejes de la regeneración urbana. En Santiago, la creación de ciclovías, zonas peatonales y una red de transporte público ha mejorado la interacción social y reducido los problemas de congestión. La implementación de este tipo de medidas en La Mariscal podría

contribuir a una mejor conectividad dentro y fuera del barrio, fomentando un entorno más accesible y menos dependiente del transporte motorizado.

El uso flexible de los espacios públicos, promovido en el Plan Nueva Alameda-Providencia, es otra estrategia que podría beneficiar a La Mariscal. Santiago ha logrado revitalizar sus áreas públicas al adaptarlas para distintos fines, incluyendo eventos culturales, actividades recreativas y usos comerciales temporales. La aplicación de un modelo similar en La Mariscal permitiría dinamizar las plazas y parques del sector, generando un entorno más atractivo y multifuncional que incentive la convivencia y la interacción social.

Por su parte, el Plan del Centro Histórico de Cuenca se ha destacado por su énfasis en la preservación del patrimonio cultural y el turismo. A través de estrategias como la restauración de edificios históricos y la promoción de ferias artesanales, Cuenca ha logrado vincular directamente a las comunidades locales con los beneficios económicos de la regeneración (UNESCO, 1999; Ecosistema urbano, 2020). Según el Municipio de Cuenca (2017) esta “conexión entre lo cultural, lo social y lo económico” demuestra que los proyectos de regeneración no solo deben revitalizar físicamente un espacio, sino también “fortalecer las relaciones entre los actores locales y las oportunidades generadas” (Healey, 1997)

Por último, la protección del patrimonio arquitectónico es un aspecto que La Mariscal podría adoptar del Plan del Centro Histórico de Cuenca. La estrategia de Cuenca, que incluye incentivos fiscales, subsidios para restauración y exoneraciones de impuestos para los propietarios que conserven sus bienes patrimoniales, ha demostrado ser efectiva para preservar la memoria histórica de la ciudad. La implementación de un programa similar en La Mariscal ayudaría a evitar la pérdida de edificios históricos, promoviendo la conservación del entorno urbano y reforzando el atractivo cultural del barrio.

A nivel comparativo, los tres planes ofrecen diferentes puntos de vista para el desarrollo urbano. La Mariscal puede beneficiarse de la experiencia de Cuenca en la preservación patrimonial y en la integración de comunidades locales en el tejido económico<sup>8</sup>, así como del enfoque de Nueva Alameda en infraestructura moderna y accesible. Por otro lado, los contextos nacionales y regionales juegan un papel importante: mientras que Cuenca y La Mariscal enfrentan dificultades relacionados con la migración de residentes y la presión turística, Nueva Alameda muestra cómo la planificación orientada a la movilidad y el espacio público puede generar resultados en lo que se refiere al turismo.

Sin embargo, la economía del barrio de La Mariscal ha crecido en términos absolutos si se observa por el número de establecimientos, pero su dependencia casi exclusiva hacia el turismo y las actividades nocturnas ha creado una vulnerabilidad estructural si se producen eventos extremos. En efecto, durante la pandemia de COVID-19, cuando los viajes se detuvieron y los negocios cerraron, esta dependencia quedó al descubierto. Muchos pequeños negocios, especialmente aquellos que no estaban directamente relacionados con el turismo, lucharon por sobrevivir. Incluso en tiempos normales, el aumento del costo de vida y las dinámicas del mercado como por ejemplos licencias como la LUAE o reglamentaciones que han hecho que estos pequeños negocios enfrenten grandes dificultades para competir en un entorno cada vez más dominado por cadenas comerciales y negocios grandes.

Además, La Mariscal enfrenta un serio problema con su patrimonio cultural y arquitectónico. Este barrio, que alberga edificaciones históricas de gran valor, ha visto cómo muchas de estas estructuras se deterioran o

---

<sup>8</sup> Se refiere a la “red interconectada de actividades económicas, relaciones entre empresas, consumidores, trabajadores e instituciones que interactúan dentro de un espacio geográfico o sector específico” (Porter, 1995)

quedan abandonadas. La falta de mantenimiento, combinada con la presión del mercado inmobiliario para convertir espacios en proyectos más rentables, ha puesto en riesgo la memoria histórica del barrio. Aunque existen normativas para proteger estos bienes patrimoniales, su aplicación ha sido limitada. Cada edificio que se pierde no es solo una pérdida física, sino también una pérdida en la identidad del barrio y en el valor cultural que lo hace único. Según estudios de economía urbana (Throsby, 2001), los barrios que logran preservar su identidad cultural y su patrimonio tienden a generar una economía más dinámica, ya que estos elementos diferenciales se convierten en un valor añadido que atrae a visitantes, inversores y residentes. En el caso de La Mariscal, cada edificio patrimonial que se pierde reduce la capacidad del barrio de posicionarse como un destino cultural, lo que a largo plazo puede afectar negativamente al turismo y a los negocios que dependen de esta actividad.

El modelo de regeneración urbana aplicado en La Mariscal ha priorizado el desarrollo económico, pero ha descuidado aspectos como la equidad y la inclusión social. Estudios como el de Parrado Rodríguez (2018) señalan que, en lugar de provocar procesos de expulsión o gentrificación evidentes, la rehabilitación urbana ha incentivado situaciones de "pobreza oculta". Este fenómeno se manifiesta en el empobrecimiento silencioso de hogares y pequeños negocios de clase media que, aunque permanecen en la zona, enfrentan dificultades económicas debido a la valorización del barrio y la aparición de nuevos usos del suelo asociados al turismo.

Este empobrecimiento se refleja en la disminución de ingresos de negocios cuyos bienes y servicios no están alineados con las nuevas prácticas turísticas, haciéndolos menos atractivos para el consumo. Asimismo, los hogares experimentan un debilitamiento en sus trabajos, lo que reduce sus ingresos estables y dificulta su capacidad para aprovechar las oportunidades que ofrece el barrio (Parrado Rodríguez, 2018). De esta forma, la rehabilitación urbana, aunque mejora la infraestructura y el atractivo de La Mariscal, también produce las situaciones nombradas anteriormente y movilidad social descendente para ciertos sectores de la población local.

La Mariscal tiene el potencial de ser un modelo de regeneración urbana que combine desarrollo económico con inclusión social y, preservación y desarrollo cultural. Sin embargo, para lograr estos objetivos, es necesario replantear las prioridades del plan actual. La preservación del patrimonio, la promoción de la diversidad económica y la garantía de que todos los actores, desde los pequeños negocios hasta los residentes tradicionales, participen en los beneficios son aspectos necesarios. La regeneración urbana no debe ser solo una herramienta para atraer inversión y turistas; debe ser, sobre todo, un proceso que respete y valore a las personas y comunidades que han hecho del barrio lo que es hoy. La viabilidad de la regeneración urbana en La Mariscal dependerá de su capacidad para equilibrar las necesidades de sus residentes tradicionales con las demandas del turismo y las nuevas actividades económicas, asegurando que los beneficios de la regeneración sean equitativos y perdurables en el tiempo. Aprender de los aciertos y fallas de los otros planes permitirá fortalecer la estrategia en La Mariscal, haciéndola como un buen modelo de regeneración urbana.

## Bibliografía

- Administración Zonal La Mariscal. (20 de Mayo de 2024). La Mariscal se cubre de verde con la siembra de nuevas plantas. *Quito Informa*. Obtenido de Quito Informa: <https://www.quitoinforma.gob.ec/2024/05/20/la-mariscal-se-cubre-de-verde-con-la-siembra-de-nuevas-plantas/#:~:text=Quito%2C%2020%20de%20mayo%20de,cercanos%20a%20la%20calle%20Veintimilla>.
- Administración Zonal "La Mariscal". (2021). Proyecto GADDMQ. *Resoluciones*, 1-7.
- Alcaldía de Cuenca. (2017). *Plan parcial especial de las áreas históricas y patrimoniales*. Cuenca: Alcaldía de Cuenca.
- Alcaldía Metropolitana de Quito. (2017). *Presentación de Iniciativa Legislativa*. Quito: Secretaria General.
- Atkinson, R. (2000). Measuring Gentrification and Displacement in Greater London. *Urban Studies*, 149-165.
- Audirac, I. (2014). *Shrinking cities in Latin America: an oxymoron?*. Londres: Routledge.
- Barrera, A., González, J., Velasco, P., Santelices, C., Gomezjurado, C., Hurtado, F., & Zambrano, C. (2022). *Quito: realidades, desafíos y alternativas*. Quito: Friedrich-Ebert-Stiftung Ecuador.
- Benítez, K. M. (2020). *WordPress*. Obtenido de Desarrollo Sostenible y Crecimiento Económico: <https://portafolioidigitalkretheismarquez.wordpress.com/ambiente-y-desarrollo-sostenible/desarrollo-sostenible-y-crecimiento-economico/#:~:text=Desarrollo%20Económico%20Sostenible,y%20la%20protección%20del%20ambiente>.
- Borja, J., & Castells, M. (1997). *Local y global. La gestión de las ciudades en la era de la información*. Madrid: Taurus.
- Bourdieu, P. (1 de enero de 1977). Capital humain, capital culturel. (M. Lancelot, Entrevistador)
- Brenner, N., & Theodore, N. (2002). *Spaces of Neoliberalism. Urban Restructuring in North America and Western Europe*. London: Blackwell Publishers.
- Brenner, N., Marcuse, P., & Mayer, M. (2012). *Cities for People, Not for Profit*. London: Routledge.
- Carmona, M., Heath, T., Oc, T., & Tiesdell, S. (2010). *Public Places, Urban Spaces: The Dimensions of Urban Design*. Amsterdam: Architectural Press.
- Carrión González, M., & Carrión Lojan, J. (2022). *Diseño e implementación de un prototipo de sistema inteligente de iluminación y monitoreo en tiempo real de variables ambientales para la empresa de tecnología y servicios*. Loja: Universidad Nacional de Loja.

- Carrión, F. (2012). La forma urbana de Quito: una historia de centros y periferias. *Bulletin de l'Institut Français d'Études Andines*, 503-522.
- Carrión, F. (2012). *Políticas y espacios públicos en Quito. : relación social, globalización y mitos*. Quito: FLACSO.
- Carrión, F., & Erazo, J. (2012). La forma urbana de Quito: una historia de centros y periferias. *Bulletin de l'Institut Français d'Études Andines*, 503-522.
- Chauca, M. (2013). Espacio Público La Plaza Foch. *La territorialidad de la Plaza Foch, la disputa del espacio público.* , 32-42.
- Chauca, T. (2013). *La territorialidad de la Plaza Foch, la disputa del espacio público*. Quito: Flacso Ecuador.
- ConQuito. (2023). Oportunidades económicas y sociales.
- Corporación de Promoción Económica ConQuito. (2022). *Plan Estratégico 2022-2030*. Quito: ConQuito.
- Corral, A. (2023). *Radio La Calle*. Obtenido de Se busca reactivación económica en 'La Mariscal' por depresión comercial: <https://radiolacalle.com/se-busca-reactivacion-economica-en-la-mariscal-por-depresion-comercial/>
- Couch, C., Fraser, C., & Percy, S. (2003). *Urban regeneration in Europe*. Oxford: Blackwell Publishing.
- Dammert-Guardia, M., & Carrión, F. (2019). Introducción El Derecho a la Ciudad: una aproximación. En *Derecho a la ciudad una evocación de las transformaciones urbanas en América Latina* (págs. 1-60). Lima: CLACSO.
- Daniel, K. (2015). *Objetivo 11—Las ciudades desempeñarán un papel importante en la consecución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible*. Ottawa: ONU.
- Díaz, G. (2012). Estratificación y movilidad social en Guatemala. *Revista Cepal* 107, 31-41.
- Díaz, L. E. (2022). La pérdida del espacio público. *Revista de Estudios Jurídico Laborales y de Seguridad Social* , 281-298.
- Distrito Metropolitano de Quito. (2016). *Ordenanza No. 125*. Quito: Distrito Metropolitano de Quito.
- Dunn, J. (16 de mayo de 2024). *Primicias*. Obtenido de ¿Cómo podemos rescatar a La Mariscal? : <https://www.primicias.ec/noticias/firmas/rescatar-mariscal-quito-urbanismo-barrio/>
- Durán, G., Martí , M., & Mérida, J. (2016). Crecimiento, segregación y mecanismos de desplazamiento en el periurbano de Quito. *Iconos*.
- Ecosistema urbano. (2020). *Cuenca red*. Cuenca: Ecosistema urbano.

- Ecuador - Bienes raíces. (6 de agosto de 2024). *Ecuador - Bienes raíces*. Obtenido de El impacto del turismo en el mercado inmobiliario de Ecuador: [https://ecuadorbienesraices.com/impacto-turismo-mercado-inmobiliario-ecuador/?utm\\_source=chatgpt.com](https://ecuadorbienesraices.com/impacto-turismo-mercado-inmobiliario-ecuador/?utm_source=chatgpt.com)
- El Comercio. (5 de mayo de 2018). *La Mariscal, en Quito, celebra sus 100 años en mayo del 2018*. Obtenido de El Comercio: [https://www.elcomercio.com/actualidad/quito/lamariscal-quito-barrio-aniversario-historia.html?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.elcomercio.com/actualidad/quito/lamariscal-quito-barrio-aniversario-historia.html?utm_source=chatgpt.com)
- El Comercio. (2019). *10 lugares tradicionales de Quito requieren intervención*. Obtenido de <https://www.elcomercio.com/actualidad/quito/quito-lugares-abandono-intervencion-alcaldia.html>
- El Comercio. (21 de octubre de 2020). *El Comercio*. Obtenido de El barrio quiteño La Mariscal atesora la memoria de un crisol cultural: [https://www.elcomercio.com/actualidad/quito/barrio-quiteno-mariscal-memoria-historia.html?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.elcomercio.com/actualidad/quito/barrio-quiteno-mariscal-memoria-historia.html?utm_source=chatgpt.com)
- Empresa pública metropolitana de gestión de destino turístico . (2019). *Informe de rendición de cuentas no 5265* . Quito: GAD Municipal.
- Erazo Espinosa, J., Reinoso Naranjo, V., Hermida, C., & Velásquez, M. (2020). La cuestión de la gestión urbana en Ecuador. *CIVIT*, 1-22.
- Facultad de arquitectura. (2022). *Por qué es importante la sostenibilidad en la arquitectura*. Obtenido de Blog de arquitectura y diseño Universidad ORT: <https://fa.ort.edu.uy/blog/por-que-es-importante-la-sostenibilidad-en-la-arquitectura#:~:text=Los%20principales%20beneficios%20ambientales%20de,de%20vida%20de%20las%20personas>.
- Fainstein, S. (2010). *The Just City*. New York: Cornell University Press.
- Florida, R. (2002). *The Rise of the Creative Class*. San Francisco: Basic Books .
- Freeman, L. (2006). *There Goes the 'Hood: Views of Gentrification From the Ground Up*. Philadelphia: Temple University Press.
- Garay, S., Montes de Oca , V., Rodríguez, V., Rojo, F., & Fernández, G. (2017). *Clases medias y desarrollo en América Latina: Retos en el siglo XXI*. Comisión Económica para América Latina y el Caribe.
- Geddes, P. (1915). *Cities in Evolution*. London: William and Norgate.
- Gehl, J. (2010). *Cities for People*. Washington D.C: Island Press.
- Gobierno de Argentina. (2020). *Argentina.gob.ar*. Obtenido de Situación de calle y familias sin techo: <https://www.argentina.gob.ar/justicia/derechofacil/leysimple/justicia-derechos-humanos/situacion-de-calle-y-familias-sin-techo#:~:text=Se%20consideran%20persona%20en%20situación,en%20forma%20transitoria%20o%20permanente>.

- Gobierno de Santiago. (2023). *Nueva Alameda*. Obtenido de Nueva Alameda: <https://nuevaalameda.cl/una-nueva-alameda>
- González, A. (2008). *Percepción de la calidad de vida urbana en las ciudades en la frontera norte de México*. Tijuana: El Colegio de la Frontera Norte.
- Harvey, D. (1989). *The Urban Experience*. Baltimore: Johns Hopkins University Press.
- Harvey, D. (1990). *The Condition of Postmodernity. An Enquiry into the Origins of Cultural Change*. Oxford: Basil Blackwell Ltd.
- Harvey, D. (2008). The City Reader. En D. Harvey, *The Right to the City* (pág. 9). London: Routledge.
- Healey, P. (1997). *Collaborative planning*. London: Macmillan Press Ltd.
- Hernández, A. (2017). Calidad de vida y medio ambiente urbano. *INVI*.
- Hernández, Alguacil, Moreno, & Medina. (2000). La ciudad como el lugar para las estrategias de participación\*. *Espacio público y espacio político*.
- Howard, E. (1965). *Ciudades jardín del mañana*. Cambridge: MIT Press.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2010). *Censo poblacional*. INEC.
- Instituto de la Ciudad. (2017). *Decrecimiento Poblacional de la Parroquia La Mariscal*. Quito: Instituto de la Ciudad.
- Instituto Metropolitano de Patrimonio. (4 de enero de 2024). *Comunicación IMP*. Obtenido de Renovamos las fachadas: <https://patrimonio.quito.gob.ec/?p=1962>
- Instituto Nacional de Estadística y Censo. (2001). *Censo de población y vivienda 2001*. INEC.
- Instituto Nacional de Estadística y Censo. (2010). *Censo de población y vivienda 2010*. INEC.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2010). *Manual de Usuario CIU - Clasificación Industrial Internacional Unifrome*. Dirección Regional Norte (DINOR).
- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2022). *Censo de población y vivienda 2022*. INEC.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (2001-2022). *Censos*. INEC.
- Intituto Metropolitano de Patrimonio. (2020). *'La Mariscal' se reactiva con arte y cultura*. Quito: Quito informa.
- Jacobs, J. (1961). *Muerte y vida de las grandes ciudades*. New York: Random House Inc.
- Jacobs, J. (1992). *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Vintage Books.

- JLL Real Views. (2016). Qué retos debe superar una ciudad para ser sostenible. *JLL*, 1.
- Kearns, A., & Paddison, R. (2000). New Challenges for Urban Governance. *Urban Studies*, 845-850.
- Kelling, G. L., & Wilson, J. (1982). *Broken Windows*. New Jersey: The Atlantic Monthly.
- Landry, C. (2006). *The Art of City Making*. Michigan: Routledge.
- Le Corbusier. (1923). *Vers une architecture*. Éditions Crès: Paris.
- Lees, L. (2013). Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance? *Urban Studies*, 2450-2467.
- Mancheno, C. (2013). *Historia y Memoria Colectiva del Barrio La Mariscal*. Quito: IdeaZ Imprenta.
- Marcuse, P. (1986). *Abandonment, Gentrification and Displacement*. Boston: Routledge.
- Melleli, A. (2012). Áreas abandonadas y recualificación urbana. *Revista de Ciencias Humanas*, 9-26.
- Ministerio de Cultura y Patrimonio. (2010). *Cultura y Patrimonio*. Obtenido de Sitios Culturales - Cuenca: <https://www.culturaypatrimonio.gob.ec/cuenca/>
- Mumford, L. (1938). *The city and its culture*. New York: HBJ Books.
- Municipio de Quito - Administración Zonal "La Mariscal". (2024). *Establecimientos registrados de la Licencia*. Quito.
- Municipio de Quito. (2006). Ordenanza Municipal. *Sala de sesiones del Concejo Metropolitano de Quito* (págs. 1-6). Quito: Municipio de Quito.
- Municipio de Quito. (2017). *Plan Especial "La Mariscal"*. Quito: Municipio de Quito.
- Municipio de Quito. (2020). *Recorre el barrio más emblemático de Quito por su historia, cultura y arquitectura: La Mariscal*. Quito: Quito Informa.
- Municipio de Santiago. (2022). *Informe de Participación Ciudadana en el Proyecto Nueva Alameda-Providencia*. Santiago de Chile: Municipalidad de Santiago.
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2010). *Diagnóstico Estratégico*. Quito: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2010). *Estudio de factibilidad para el Metro de Quito*. Quito: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2012). *Problemática en CHQ Y áreas patrimoniales*. Quito: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

- Municipio Descentralizado de Cuenca. (2017). *Plan Estratégico Cantonal de Cultura al 2030*. Cuenca: Municipio Descentralizado de Cuenca.
- Municipio Metropolitano de Quito. (2010-2024). *Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el DMQ*. Quito: Administración Zonal "La Mariscal".
- Naranjo, M., Trujillo Rodríguez, R., & Velástegui Ricaurte, N. (2019). *Núcleos urbanos consolidados en proceso de abandono. El caso del Centro Histórico de Quito*. Guadalajara: Editorial Universitat Politècnica de València.
- National Geographic. (05 de septiembre de 2010). *Amenazas de la urbanización*. Obtenido de National Geographic: <https://www.nationalgeographic.es/medio-ambiente/amenazas-de-la-urbanizacion>
- Navarrete, M. (2017). Desarrollo urbano sustentable. *Revista Luna Azul*, 123-149.
- Newman, O. (1972). *Defensible Space: Crime Prevention through Urban Design*. New York: Macmillan.
- Observatorio Metropolitano de Seguridad Ciudadana. (2010). *Diagnóstico de la problemática de seguridad ciudadana en la administración zonal especial turística La Mariscal y su área de influencia*. Quito: Observatorio Metropolitano de Seguridad Ciudadana.
- Observatorio Metropolitano De Seguridad Ciudadana. (2021). *La victimización y percepción de la inseguridad*. Quito: Distrito Metropolitano de Quito.
- OMS. (1996). ¿Qué es calidad de vida? *Foro Mundial de la Salud*, 385-387.
- ONU-Hábitat. (2016). *Regeneración urbana*. Madrid: ONU.
- Orbea, H. (18 de octubre de 2022). La Mariscalidad: un proyecto para revivir al barrio La Mariscal. (K. Ramírez, Entrevistador)
- Organización de las Naciones Unidas para la Cultura, las Ciencias y la Educación. (1999). *Ciudades Patrimonio Cultural de la Humanidad*. UNESCO.
- Orrego, C. (2022). *Nueva Alameda*. Obtenido de Nueva Alameda: <https://nuevaalameda.cl/una-nueva-alameda>
- Páez, X., & Samaniego, R. (2023). Transformaciones urbanas: Un análisis de la gentrificación en la ciudad de Quito (Barrios Mariscal Sucre, La Floresta, Centro Histórico). *Kalpana no. 24*, 84-104.
- Parrado Rodríguez, C. (2018). Rehabilitación urbana y pobreza oculta. La Mariscal, Quito. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 28(2).
- Parrado, C. (12 de Marzo de 2018). Rehabilitación urbana y pobreza oculta. La Mariscal, Quito. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, págs. 17-24.
- Porter, M. E. (1995). The Competitive Advantage of the Inner City. *Harvard Business Review*.

- Primicias. (17 de Marzo de 2024). *Primicias*. Obtenido de Bienes patrimoniales de La Mariscal, entre la desatención y la inseguridad : Para hacer uso de este contenido cite la fuente y haga un enlace a la nota original en <https://www.primicias.ec/noticias/quito/mariscal-bienes-patrimoniales-inseguridad/>
- Quecedo, R., & Castaño, C. (2002). Introducción a la metodología de investigación cualitativa. *Revista de Psicodidáctica* , 5-39.
- Rahimpour, M. R. (2024). *Encyclopedia of Renewable Energy, Sustainability and the Environment*. Amsterdam: Elsevier.
- Roberts, P., & Sykes, H. (2008). Urban regeneration a handbook. En P. Roberts, & H. Sykes, *Urban regeneration a handbook* (págs. 30-46). Los Ángeles: SAGE.
- Robson, B. (1988). Reconciling the social and economic aims of urban policy. En B. Robson, *Where next for "those inner cities:?"* (págs. 22-57). Oxford: Clarendon Press.
- Rodríguez, A. A. (2021). La sostenibilidad urbana y el derecho a la ciudad: ¿nexo ineludible? *Revista palobra*, 188-193.
- Rosero, M. (14 de julio de 2024). *El Centro de Quito va perdiendo parte de su patrimonio*. Obtenido de <https://www.expreso.ec/quito/centro-perdiendo-parte-patrimonio-vecindad-206775.html>
- Sanguinetti, P. (19 de marzo de 2018). El desorden urbanístico limita el crecimiento en América Latina. (A. Ormaetxea, Entrevistador)
- ScienceDirect . (2023). *Módulo de Referencia en Sistemas Terrestres y Ciencias Ambientales*. Obtenido de Desarrollo urbano sostenible: [https://www-sciencedirect-com.translate.google.com/topics/earth-and-planetary-sciences/sustainable-urban-development?\\_x\\_tr\\_sl=en&\\_x\\_tr\\_tl=es&\\_x\\_tr\\_hl=es&\\_x\\_tr\\_pto=sge#:~:text=Sustainable%20urban%20development%20refers%20to,community%20and%20the%20natural%20envi](https://www-sciencedirect-com.translate.google.com/topics/earth-and-planetary-sciences/sustainable-urban-development?_x_tr_sl=en&_x_tr_tl=es&_x_tr_hl=es&_x_tr_pto=sge#:~:text=Sustainable%20urban%20development%20refers%20to,community%20and%20the%20natural%20envi)
- Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial . (2010). *Ordenanza Metropolitana No. 587*. Quito: Concejo Metropolitano de Quito.
- Secretaría Distrital de Salud de Colombia. (2014). *Pobreza oculta*. Colombia: Puno.
- Slater, T. (2006). The eviction of critical perspectives from gentrification research. *International Journal of Urban and Regional Research*, 737-757.
- Smith, N. (1996). *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. London: Routledge.
- Smith, N. (2006). *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. . New York: Routledge.
- Swyngedouw, E., Rodriguez, A., & Moulaert, F. (2002). Neoliberal Urbanization in Europe: Large–Scale Urban Development Projects and the New Urban Policy. En D. Ojeda, Y. Al-Bulushi, W. Kimari, K. Fan Lim, S. Ouma, & B. Thompson Summers, *Antipode* (págs. 542-577). London: Antipode Foundation Ltd.

- Throsby, D. (2001). Economía y cultura. *Librería-CNCA*, 1070–1076.
- Tickell, A., & Peck, J. (2002). *Neoliberalizing Space*. Bristol: Antipode.
- Turok, I. (2004). Urban Regeneration: What Can be Done and What Should be Avoided? En I. Turok, *Regenerating Urban Areas* (págs. 9-20). Dublin: Combat Poverty Agency.
- UNESCO. (1999). *Centro histórico de Santa Ana de los Ríos de Cuenca*. Cuenca: UNESCO.
- UNOPS. (2018). *La infraestructura como base del desarrollo sostenible*.
- Urban regeneration and green economy services. (octubre de 2024). *Urban regeneration and green economy services*. Obtenido de URGES: <https://www.urgesarchitettura.com/en/urban-regeneration>
- UTPL. (2023). *La regeneración urbana, parte del desarrollo de las ciudades*. Loja.
- Vassalli, C. P. (2020). Regeneración urbana: un panorama latinoamericano. *INVI*.
- Velásquez, C. (2020). *Espacio público y movilidad urbana*. Barcelona: Universidad de Barcelona.
- Zukin, S. (2010). *Naked City: The Death and Life of Authentic Urban Places*. Oxford: Oxford University Press.

## Anexos:

Tabla 2: LUAE (Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el DMQ) y su reclasificación según el CIU

| <b>G. Comercio al por mayor y menor</b>  | <b>N, J, O, K. Servicios prestados a empresas</b>   | <b>Q, I, R, P, S, H. Servicios prestados a hogares</b>  | <b>C, L. Otros</b>                  |
|--|---|---|-------------------------------------|
| 1. Vestimenta<br>2. Bazares<br>3. Farmacéuticas<br>4. Muebles<br>5. Ferreterías<br>6. Artesanías<br>7. Reparación de vehículos | 1. Administrativos<br>2. Informática y telecomunicaciones<br>3. Seguridad<br>4. Notarías<br>5. Bancos y cooperativas<br>6. Agencias de viajes | 1. Salud<br>2. Alojamiento<br>3. Creativo<br>4. Alimentos y bebidas con alcohol<br>5. Alimentos y bebidas sin alcohol<br>6. Centros de diversión nocturna<br>7. Deportivo<br>8. Educación<br>9. Cosmetología y estética<br>10. Transporte | 1. Imprentas<br>2. Bienes Inmuebles |

Fuente: Municipio de Quito (2024), Instituto Nacional de Estadística y Censos (2010)

Elaboración: propia