



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
FACULTAD DE INGENIERÍA
CARRERA DE ARQUITECTURA**

**Reciclaje arquitectónico en el eje de la Av. Pichincha, desde la Marín
hasta el Mercado Central, Quito**

Trabajo de Titulación para optar al título de Arquitecta

Autora:

Paladines Meneses, Thalía Belén

Tutor:

Mgs, Arq, Jorge Luis Gallegos Rodríguez

Riobamba, Ecuador. 2026

DERECHOS DE AUTORÍA

Yo, **Paladines Meneses Thalía Belén**, con cédula de ciudadanía **175455244-4**, autora del trabajo de investigación titulado: “**RECICLAJE ARQUITECTÓNICO EN EL EJE DE LA AVENIDA PICHINCHA, DESDE LA MARÍN HASTA EL MERCADO CENTRAL, QUITO**”, dirigido por Mgs. Arq. Jorge Luis Gallegos Rodríguez, en calidad de director del proyecto de investigación, certifico que la producción, ideas, opiniones, criterios, contenidos y conclusiones expuestas son de nuestra exclusiva responsabilidad.

Asimismo, cedo a la Universidad Nacional de Chimborazo, en forma no exclusiva, los derechos para su uso, comunicación pública, distribución, divulgación y/o reproducción total o parcial, por medio físico o digital; en esta cesión se entiende que el cesionario no podrá obtener beneficios económicos. La posible reclamación de terceros respecto de los derechos de autor (a) de la obra referida será de mi entera responsabilidad, librando a la Universidad Nacional de Chimborazo de posibles obligaciones.

En Riobamba, 06 de enero del 2026



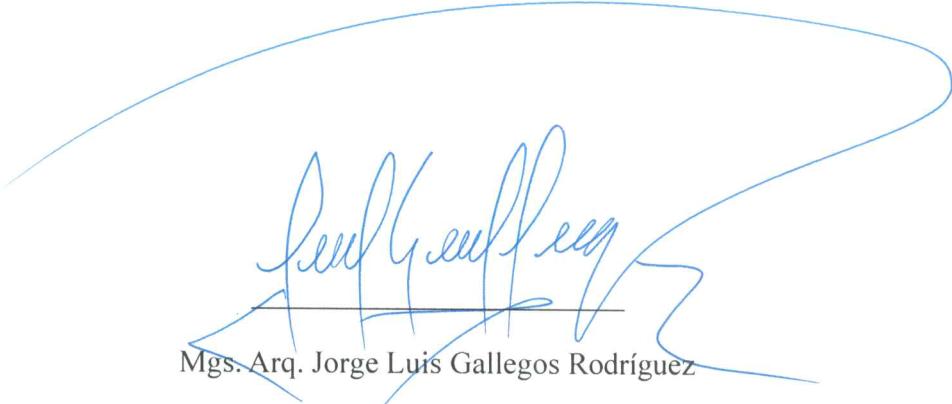
Thalía Belén Paladines Meneses

C.I. 1754552444-4

DICTAMEN FAVORABLE DEL TUTOR

Yo, Mgs. Arq. Jorge Luis Gallegos Rodríguez catedrático designado en calidad de director del proyecto de investigación titulado: **“RECICLAJE ARQUITECTÓNICO EN EL EJE DE LA AVENIDA PICHINCHA, DESDE LA MARÍN HASTA EL MERCADO CENTRAL, QUITO”** desarrollado por Thalía Belén Paladines Meneses, con cédula de ciudadanía 175455244-4, bajo mi tutoría; certifico la APROBACIÓN de esta investigación escrita en el que cual se ha constado el cumplimiento de los alcances proyectados, con fines de titulación. Previamente se ha asesorado durante el desarrollo, revisado y evaluado el trabajo de investigación: no teniendo más nada que observar, doy por escrita la presente acta favorable.

En constancia a lo mencionado firmo, en Riobamba 12 de noviembre de 2025



Mgs. Arq. Jorge Luis Gallegos Rodríguez

DIRECTOR DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

CERTIFICADO DE LOS MIEMBROS DEL TRIBUNAL

Quienes suscribimos: catedráticos designados miembros del tribunal de grado para la evaluación del trabajo de investigación: **“Reciclaje arquitectónico en el eje de la avenida Pichincha, desde la Marín hasta el Mercado Central”**, presentado por Thalía Belén Paladines Meneses con cédula de identidad número **175455244-4**, bajo la tutoría de **MgSc. Arq. Jorge Luis Gallegos Rodríguez**: certificamos que recomendamos la **APROBACIÓN** de este, con fines de titulación.

Previamente se ha evaluado el trabajo de investigación y escuchada la sustentación por parte de su autor; no teniendo más nada que observar.

De conformidad con la normativa aplicable, firmamos en Riobamba a los 06 días del mes de enero de 2026.

MgSc. Arq. Fernando Marcelo Chávez Chávez
PRESIDENTE DEL TRIBUNAL DE GRADO

F-1 24

MgSc. Arq. Erick Fabricio Nieto Páez
MIEMBRO DEL TRIBUNAL DE GRADO

Erick Nieto

MgSc. Arq. José Remigio Gavidia Mejía
MIEMBRO DEL TRIBUNAL DE GRADO

José Remigio Gavidia Mejía



CERTIFICACIÓN

Que, **PALADINES MENESES THALÍA BELÉN** con CC: **175455244-4**, estudiante de la Carrera de **ARQUITECTURA**, Facultad de **INGENIERÍA**; ha trabajado bajo mi tutoría el trabajo de investigación titulado "RECICLAJE ARQUITECTÓNICO EN EL EJE DE LA AV. PICHINCHA DESDE LA MARÍN HASTA EL MERCADO CENTRAL, QUITO", cumple con el 8% de acuerdo al reporte del sistema Anti plagio **COMPILATIO**, porcentaje aceptado de acuerdo a la reglamentación institucional, por consiguiente, autorizo continuar con el proceso.

Riobamba, 16 de diciembre de 2025



Mgs. Jorge Gallegos
TUTOR

ÍNDICE GENERAL

DERECHOS DE AUTORÍA	
DICTAMEN FAVORABLE DEL TUTOR	
CERTIFICADO DE LOS MIEMBROS DEL TRIBUNAL	
CERTIFICADO ANTIPLAGIO	
DEDICATORIA	
AGRADECIMIENTO	
ÍNDICE GENERAL	
ÍNDICE DE FIGURAS	
ÍNDICE DE TABLAS	
RESUMEN	
ABSTRACT	
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN	18
1.1 Contexto.....	18
1.2 Problemática	18
1.3 Justificación	19
1.4 Objetivo	19
1.4.1 Objetivo General:.....	19
1.4.2 Objetivos Específicos:	20
CAPÍTULO II. METODOLOGÍA	20
2.1 Diseño de la investigación	20
2.1.1 Fase de investigación teórica	20
2.1.2 Fase Descriptiva.....	20
2.1.3 Fase Exploratoria	21
2.1.4 Fase de Diseño	21
2.2 Nivel de investigación	21
2.3 Herramientas	22
2.3.1 Encuestas.....	22
2.3.2 Observación directa	22
2.3.3 Investigación bibliográficas	22

2.4 Marco metodológico para el desarrollo de la selección del lugar a intervenir	23
2.4.1 Primera Fase.....	23
2.4.2 Segunda Fase	23
2.4.2.1 Criterio de Selección.....	24
3.4.3 Tercera Fase	24
CAPÍTULO III. MARCO TEÓRICO.....	26
3.1 Ciudad compacta como modelo sostenible.....	26
3.2 Revitalización Urbana	27
3.2.1 Componente físico	27
3.2.2 Componente Social	28
3.3 Reutilización Urbana	29
3.3.1 Reutilización de las infraestructuras y edificaciones existentes	29
3.3.2 Incorporación de prácticas sustentables.....	29
3.4 Reciclaje urbano como estrategia de transformación	30
3.5 Reciclaje Arquitectónico como una acción proyectual	31
3.6 Reutilización adaptativa.....	33
3.7 Lineamientos.....	34
3.8 Referentes	34
3.8.1 Antiguo Teatro del CCB/ Cuadro resumen.....	35
3.8.2 Casa Cevallos / Cuadro resumen	36
3.8.3 Una milla Verde / cuadro resumen.....	37
CAPÍTULO IV. ANÁLISIS Y DIANÓSTICO.....	38
4.1 Introducción al lugar.....	38
4.2 Historia del Lugar	38
4.3 Área de estudio	39
4.3.1 Escala Macro.....	39
4.3.2 Escala Meso	40
4.3.3 Escala Micro	41
4.4 Etapa de interpretación	42
4.4. Componente Endógeno.....	42
4.4.1 Llenos y vacíos	43

4.4.2 Zonas verdes y espacios públicos	43
4.2.3 Uso de suelo	44
4.2.4 Equipamientos.....	44
4.2.5 Movilidad.....	45
4.2.6 Seguridad	46
4.2.7 Edificaciones en Abandono.....	47
4.3 Componente Exógeno.....	48
4.3.1 Población.....	48
4.3.2 Sectores productivos	49
4.3.3 Análisis de encuestas.....	49
4.3.3.1 Edad	49
4.3.3.2 Lugar de trabajo	49
4.3.1 Encuentro del funcionamiento del equipamiento propuesto.....	53
4.5 Síntesis del Diagnóstico.....	53
4.6 Lineamientos Urbanos.....	54
4.6.1 Lineamientos Específicos	56
4.7 Criterio de Selección.....	57
CAPÍTULO V. PROPUESTA.....	58
5.1 Análisis del predio	58
5.1.1 Breve reseña histórica	58
5.1.2 Entorno urbano.....	58
5.1.3 Espacio	59
5.1.4 Forma	59
5.1.5 Sistema constructivo	60
5.1.6 Elementos destacados	60
5.1.7 Estado de Conservación	60
5.1.8 Estado de protección	60
5.2 Espacio público.....	61
5.2.1 Breve reseña histórica	61
5.3 Estado Actual Análisis.....	62
5.3.1 Plantas arquitectónicas.....	62

5.3.2 Fachadas.....	63
5.3.3 Cortes	64
5.4 Fase de intervención	64
5.4.1 Re-programar	64
5.4.1.1 Nuevo Uso	64
5.4.1.2 Reorganización espacial.....	65
5.4.2 Re- diseñar	66
5.4.2.1 Reutilización estructural	66
5.4.2.2 Elementos Nuevos	67
5.4.2.3 Diseño de Fachada	67
5.5 Espacio público.....	68
5.5.1 Re-programar	69
5.5.2 Re_diseñar.....	71
5.5.3 Móbiliario y acabados.....	75
CONCLUSIONES	76
RECOMENDACIONES.....	77
REFERENCIAS	78
ANEXOS	82

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Cuadro resumen metodología	25
Figura 2. Calles como espacios públicos.....	26
Figura 3. Componentes endógeno y exógeno	28
Figura 4. Memoria Colectiva.....	31
Figura 5. Diferencia de conceptos	32
Figura 6. Estrategias de la reutilización adaptativa.....	33
Figura 7. Línea de tiempo.....	39
Figura 8. Escala Macro.....	40
Figura 9. Escala Meso	41
Figura 10. Escala Micro	42
Figura 11. Llenos y vacíos.....	43
Figura 12. Áreas verdes	43
Figura 13. Uso de suelo	44
Figura 14. Equipamientos.....	44
Figura 15. Movilidad	45
Figura 16. Movilidad/Tránsito.....	46
Figura 17. Análisis de Seguridad.....	46
Figura 18. Casas en abandono	47
Figura 19. Análisis de encuesta /Edad	49
Figura 20. Análisis de la estancia en el sector	50
Figura 21. Análisis del trabajo en el sector	50
Figura 22. Análisis de los servicios	50
Figura 23. Análisis de la seguridad	51
Figura 24. Necesidades del sector	51
Figura 25. Análisis de interés	51
Figura 26. Análisis de interés	52
Figura 27. Análisis de la afectación de las casas en abandono.....	52

Figura 28. Análisis de intervención por parte de la ciudadanía.....	52
Figura 29. Análisis de espacios que necesiten en el sector	52
Figura 30. Conclusión de diagnóstico	53
Figura 31. Análisis de áreas claves para la intervención	54
Figura 32. Propuesta de lineamiento eje de movilidad.....	54
Figura 33. Propuesta de lineamientos eje verde	55
Figura 34. Propuesta de lineamiento de viviendas en desuso	55
Figura 35. Propuesta de lineamientos en las 5 áreas claves	56
Figura 36. Predios para seleccionar.....	57
Figura 37. Elemento a intervenir	57
Figura 38. Predio a intervenir.....	58
Figura 39. Ubicación del lote	58
Figura 40. Vista interna del predio	59
Figura 41. Forma del elemento a intervenir	60
Figura 42. Vista frontal del edificio a intervenir	60
Figura 43. Espacio residual a intervenir para espacio público	61
Figura 44. Fotografías de su evolución como espacio	62
Figura 45. Planta baja estado actual	62
Figura 46. Primera Planta Arquitectónico	63
Figura 47. Planta Baja	63
Figura 48. Cuarta Planta Arquitectónica	63
Figura 49. Segunda Planta Arquitectónica	63
Figura 50. Tercera Planta Arquitectónica	63
Figura 51. Fachadas	63
Figura 52. Análisis de asoleamiento	64
Figura 53. Isometría de uso actual y propuesta de uso.....	64
Figura 54. Actividades existentes en los espacios actualmente abandonados.....	64
Figura 55. Estado Actual planta baja.....	65

Figura 56. Propuesta de recorrido planta baja	65
Figura 57. Propuesta de organización en el edificio.....	66
Figura 59. Elementos a conservar	66
Figura 58. Elementos estructurales.....	66
Figura 60. Elementos nuevos	67
Figura 61. Propuesta de diseño de fachada	68
Figura 62. Abstracción de formas.....	68
Figura 63. Integración de la nueva propuesta con el entorno.....	68
Figura 64. Propuesta de materialidad	68
Figura 65. Vinculación con la propuesta de espacio público debajo del puente	69
Figura 66. Estado actual del espacio a intervenir	70
Figura 67. Propuesta de usos	70
Figura 68. Propuesta de área, jardín de contemplación.....	70
Figura 69. Propuesta de área, parque	70
Figura 70. Propuesta de área, plaza jardín.....	70
Figura 71. Fotos del estado actual	71
Figura 72. Problemáticas	71
Figura 73. Estrategias en los espacios	72
Figura 74. Corte del estado actual Área 1	72
Figura 75. Corte Estado actual área 2.....	72
Figura 76. Corte estado actual, área 3	73
Figura 77. Corte de la propuesta área 1.....	73
Figura 78. Corte de propuesta, área 2.....	74
Figura 79. Corte de propuesta, plaza jardín conexión con el parque	74
Figura 80. Propuesta de materialidad	75

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Análisis de referente, antiguo Teatro del CCB.....	35
Tabla 2. Análisis de referente, Casa Cevallos	36
Tabla 3. Análisis de referente, Una milla Verde.....	37

RESUMEN

El crecimiento urbano acelerado ha llevado a la ocupación indiscriminada del suelo. Al no cumplir una funcionalidad adecuada, estos espacios provocan que las personas emigren en busca de mejores condiciones, generando así una obsolescencia funcional de los edificios. Esta situación se agrava debido a los cambios en la economía y a la ausencia de estrategias de conservación y reutilización.

El reciclaje arquitectónico surge como una herramienta para recuperar y optimizar estos espacios, adaptándolos a las necesidades actuales y fomentando la interacción social. Esta investigación se centra en el eje de la avenida Pichincha, con el objetivo de desarrollar un enfoque de regeneración que mejore la calidad del entorno y la vida de sus habitantes.

Para cumplir con este objetivo, se realiza un marco teórico que aborda la expansión urbana y la integración de estos elementos con el contexto urbano. Posteriormente, se desarrolla un diagnóstico en este eje, identificando problemas y potencialidades, con el fin de proponer directrices de intervención que permitan integrar los edificios mediante funciones que respondan a las actividades actuales. Para finalizar esta investigación, se plantea el rediseño del elemento arquitectónico, incorporando un espacio público funcional y accesible para el uso de todas las personas.

Palabras clave: Revitalización urbana, desarrollo sostenible, reciclaje, reutilización adaptativa, espacio público.

ABSTRACT

Accelerated urban growth has led to the indiscriminate occupation of land. When these spaces fail to fulfill an adequate function, people migrate in search of better conditions, thereby generating functional obsolescence of buildings. This situation is further aggravated by changes in the economy and the absence of conservation and reuse strategies.

Architectural recycling emerges as a tool to recover and optimize these spaces, adapting them to current needs and promoting social interaction. This research focuses on the axis of Pichincha Avenue, with the objective of developing a regeneration approach that improves the quality of the environment and the lives of its inhabitants.

To achieve this objective, a theoretical framework addressing urban expansion and the integration of these elements within the urban context is developed. Subsequently, a diagnosis of this axis is carried out, identifying problems and potentialities, in order to propose intervention guidelines that allow the integration of buildings through functions that respond to current activities. Finally, the redesign of the architectural element is proposed, incorporating a functional and accessible public space for the use of all people.

Keywords: Urban revitalization, sustainable development, recycling, adaptive reuse, public space.



Reviewed by:

Mg. Lourdes del Rocío Quinata Encarnación

ENGLISH PROFESSOR

C.C 1803476215

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

1.1 Contexto

Quito es una de las dos principales metrópolis del país, con más de dos millones y medio de personas. Sus propiedades históricas y patrimoniales se hicieron internacionalmente reconocidas en 1978 con la declaración de la Unesco; se convirtieron en patrimonio cultural de la humanidad y en uno de los conjuntos urbano-arquitectónicos mejor conservados de la región. La división establecida por el municipio de Quito consta de 32 parroquias urbanas y 33 parroquias rurales.

La Av. Pichicha se ubica en una de las parroquias urbanas, el Centro Histórico. Es una de las zonas más representativas del DMQ; conecta varias partes de la ciudad, como el Valle de los Chillos, el sur con el norte de la ciudad. Específicamente, nos centraremos en el tramo de la Marín hasta el mercado central, en donde podemos encontrar la coexistencia de edificios patrimoniales y contemporáneos, lo que nos permite observar las fases de desarrollo del crecimiento urbano.

Este eje también es la concentración del comercio, lo que permite que exista alta afluencia de personas durante el día. El rápido crecimiento de la población ha resultado en espacios insuficientes, lo que ha resultado en que varios elementos arquitectónicos estén en desuso. A esto se suma el deterioro físico y social.

Por lo tanto, dentro de este escenario, el reciclaje arquitectónico se convierte en una estrategia pertinente dentro de la planificación urbana, permitiendo la restauración de edificios para minimizar los impactos ambientales y promoviendo la regeneración de áreas consolidadas. (Barceló Sánchez, 2022)

Para realizar esto, dentro de este marco presentado, este trabajo sugiere un proyecto de regeneración urbana y arquitectónica con el objetivo de fortalecer el valor cultural y social del sector.

1.2 Problemática

Según el PDOT de Quito y la observación directa de la zona de estudio, se evidencia un desgaste urbano en la parte de la Av. Pichincha que va desde la Marín hasta el Mercado Central.

La construcción y evolución de esta vía en el siglo XX causaron la destrucción de varias manzanas y se llenaron antiguos barrancos, lo que alteró de manera significativa el desarrollo histórico de la zona. En consecuencia, el plan colonial se desmoronó, las fachadas de los edificios se distorsionaron y el corredor adoptó una cierta morfología que impactó la coherencia espacial del entorno. Hoy en día, la carretera es un corredor de alta velocidad que separa espacios previamente cohesivos, y su prioridad son los carros.

Se observa una evidente falta de espacios públicos y su entorno se ha devaluado. La aplicación inadecuada de regulaciones urbanas y la desorganización, junto con la mala gestión, han generado edificios cada vez más deteriorados. Esta mala imagen otorga inseguridad y convierte el área en un refugio para personas indigentes, delincuentes y consumidores de drogas.

Estos problemas afectan a residentes, comerciantes y visitantes del área, lo que restringe el crecimiento formal del sector en términos de seguridad, accesibilidad y habitabilidad.

Frente a este desafío, es crucial establecer enfoques de reciclaje arquitectónico para recuperar y reincorporar los edificios no utilizados, integrándolos a la ciudad con programas innovadores.

1.3 Justificación

El estudio de la Avenida Pichinche surge a partir de la intervención en un sector histórico de la ciudad que presenta un evidente proceso de envejecimiento y deterioro del tejido urbano. En este tramo varios edificios han quedado fuera de uso, reflejando un crecimiento desarticulado y una pérdida progresiva de funcionalidad. Frente a esta situación, la investigación se centra en el análisis del estado actual del sector y en la identificación de su potencial para la reutilización adaptativa como una estrategia para recuperar el área. El objetivo es preservar su valor patrimonial y al mismo tiempo responder a las necesidades contemporáneas de la población, fortaleciendo la funcionalidad urbana y el uso del espacio público. La relevancia social del estudio se basa en la premisa de que los espacios públicos deben ser seguros y accesibles, así promueven la interacción social y la cohesión comunitaria, generando entornos urbanos más inclusivos y sostenibles.

Esta investigación se inscribe dentro de los debates de la arquitectura contemporánea sobre regeneración urbana y sostenible. La restauración de espacios degradados, no solo mejora la calidad de vida, sino que también se propone un modelo urbano resiliente y adaptable, alineado con las políticas de desarrollo sostenible, de esta manera la investigación busca potenciar el valor de los edificios existentes, contribuyendo a que este eje sea funcional activo y patrimonialmente valorado.

1.4 Objetivo

1.4.1 Objetivo General:

Desarrollar un proyecto urbano arquitectónico en el eje de la Avenida Pichincha, desde la Marín hasta el mercado central, que promueva la reutilización de un elemento preexistente a través de estrategias de reciclaje arquitectónico con el fin de potenciar y mejorar las dinámicas sociales del sector.

1.4.2 Objetivos Específicos:

- Generar una base teórica que contemple los lineamientos del reciclaje arquitectónico enfocada en garantizar la correcta funcionalidad del elemento arquitectónico y su integración con el entorno.
- Analizar el eje de la Av. Pichincha, La Marín hasta el mercado central y su entorno inmediato con el fin de obtener información necesaria sobre el estado actual del sector y de esta manera determinar las condiciones y necesidades del proyecto.
- Generar lineamientos urbanos que permita identificar los espacios potenciales a lo largo del eje de la Av. Pichincha, para determinar áreas estratégicas de intervención que promuevan la revitalización urbana el aprovechamiento sostenible del espacio público y las estructuras existentes.
- Diseñar una propuesta urbano-arquitectónica en el lugar seleccionado del eje, utilizando lineamientos de reciclaje arquitectónico previamente estudiados, con el objetivo de garantizar su integración al entorno y su sostenibilidad a largo plazo.

CAPÍTULO II. METODOLOGÍA

2.1 Diseño de la investigación

El diseño de la investigación está organizado en cuatro etapas, a través de las cuales se elige un estudio de método mixto, centrado en diseños cualitativos y cuantitativos. Esto, a su vez, resultará en una comprensión general y aplicada del objeto de estudio.

2.1.1 Fase de investigación teórica

En esta etapa preliminar, se recolectan datos bibliográficos y documentales que responden a la fundamentación teórica de la investigación. Se realiza una revisión de la literatura especializada sobre la revitalización urbana y el reciclaje arquitectónico.

Además, se analizan ejemplos nacionales e internacionales que implementan tácticas de reciclaje arquitectónico en contextos similares, lo que facilita la identificación de buenas prácticas y estándares de intervención.

2.1.2 Fase Descriptiva

En la segunda fase, se lleva a cabo un diagnóstico del área de estudio (el eje de la av. Pichincha, desde la Marín hasta el Mercado Central, se realizará con un enfoque mixto, combinando metodologías cualitativas y cuantitativas, para obtener una comprensión del área de estudio.

El enfoque cualitativo se centrará en la interpretación del lugar mediante la recolección de datos, el levantamiento de mapeos y la comprensión del estado actual de las edificaciones y del entorno, facilitando el desarrollo de un programa arquitectónico, fundamentado en evidencias sólidas, que revitalice y potencie el área. En el enfoque cuantitativo se generará un análisis de las condiciones del entorno urbano para identificar un elemento arquitectónico potencial en el área junto con un espacio público. Los datos cuantitativos permitirán establecer patrones y tendencias, facilitando el desarrollo de un programa arquitectónico.

2.1.3 Fase Exploratoria

En esta fase se desarrollan la evaluación del lugar y la formulación de lineamientos urbanos, con el objetivo de identificar tanto las problemáticas como las potencialidades del área analizada. Este proceso permite plantear estrategias urbanas adecuadas al contexto y, a partir de ellas, determinar los espacios que resultan más idóneos para la selección del emplazamiento a intervenir.

La metodología facilita reconocer un edificio en abandono con capacidad de ser reciclado arquitectónicamente, así como un área disponible para la conformación de un espacio público adecuado y articulado a las necesidades de la zona.

2.1.4 Fase de Diseño

En la fase final se desarrolla la propuesta de diseño arquitectónico, que integra las estrategias de reciclaje arquitectónico, aplicadas al elemento seleccionado. La propuesta busca mejorar la funcionalidad, accesibilidad y sostenibilidad de la estructura existente y del espacio público.

2.2 Nivel de investigación

El nivel de investigación definido para este estudio es descriptivo-exploratorio; es descriptivo, ya que describe la realidad actual del área de estudio en la que se desarrolla la investigación, particularmente el estado del edificio, la naturaleza de la estructura urbana y los elementos que podrían utilizarse en el proceso de reciclaje arquitectónico. También es exploratorio, ya que busca explorar nuevas posibilidades, nuevas opciones o nuevas categorías que se puedan utilizar, como el reciclaje arquitectónico y la revitalización urbana de la ciudad, considerando el caso de Quito.

2.3 Herramientas

Para el desarrollo de esta investigación se utilizaron las siguientes herramientas:

2.3.1 Encuestas

Son una herramienta clave, ya que permiten identificar las necesidades y problemas del sector desde la perspectiva de los habitantes, quienes son los principales usuarios de los espacios urbanos

2.3.2 Observación directa

Proporciona una visión detallada del estado actual de la región y de los aspectos que son necesariamente evidentes en una encuesta o un documento escrito formal. Además de algunos de estos métodos, también se utilizan herramientas tecnológicas y fuentes secundarias para añadir valor a la investigación.

2.3.3 Investigación bibliográficas

Constituye una herramienta fundamental para comprender el contexto histórico y la situación actual del área de estudio. En esta fase se revisan estudios previos, documentos técnicos, planes urbanos y normativas vigentes, así como literatura especializada y vinculada a los enfoques de la ciudad compacta. Reciclaje urbano y arquitectónico, y reutilización adaptativa

El uso de aplicaciones de diseño como:

- AutoCAD: será fundamental en la recolección de datos y el diseño de la intervención. AutoCAD permitirá crear representaciones necesarias de la zona de estudio y realizar análisis detallados de la infraestructura existente, como la disposición de calles, edificaciones y redes de servicio; también nos ayudará para la fase de diseño de la propuesta arquitectónica, para diseñar planos, definir programa y la distribución de los espacios.
- Dibujo local: se utilizarán los programas Ilustrador y Photoshop para crear bocetos, diagramas y representaciones gráficas de la intervención, facilitando así la presentación de la propuesta correspondiente de la manera más clara y comprensible posible.
- Google Earth: será fundamental para obtener ortofotos y vistas satelitales de alta resolución, permitiendo ver el área de estudio desde lo aéreo. Ayuda con la identificación de la densidad urbana, la presencia y la continuidad de las áreas verdes, la estructura vial y sus condiciones de accesibilidad.

- Archicad:, para proyectar en 3d y visualizar el diseño de manera más realista, permite desarrollar modelos tridimensionales que simulen la intervención en su contexto.

2.4 Marco metodológico para el desarrollo de la selección del lugar a intervenir

Esta investigación se fundamenta en la estructura metodológica de tres fases propuesta por Sharik Pereira Gallardo (2020); a su vez, se construye a partir de los aportes de Navarro Bosch, Chacón Linares, Alexander Niño, Walberto Badillo y Mariolly Dávila. Dicho enfoque plantea un análisis urbano integral orientado al reciclaje arquitectónico.

En este estudio esta estructura metodológica es reinterpretada y ajustada a los objetivos propios de la investigación, otorgando prioridad a la generación de lineamientos urbanos como esta clave para la identificación del elemento a intervenir dentro de área de estudio

2.4.1 Primera Fase

Para la compresión territorial, se analiza las necesidades específicas del sector, abordando tanto los componentes físicos como socioculturales. Se divide en dos aspectos clave, lo endógeno que se centra en la relación entre el habitante y su entorno, como este influye en su desenvolvimiento y lo exógeno que analiza la composición del entorno en términos de infraestructura urbana y como facilita la interacción del habitante. En este análisis se evalúan y se dan los lineamientos urbanos que nos ayudarán a determinar las posibles implantaciones proyectuales, basándose en estrategias y criterios previamente definidos.

2.4.2 Segunda Fase

A partir del análisis del territorio, sustentado en parámetros y componentes específicos, se establecen los lineamientos urbanos, los cuales responden directamente a las fortalezas y debilidades identificadas en el sector. En esta fase evidencia la necesidad de una planificación estratégica orientada a optimizar la accesibilidad, el uso del suelo y la articulación de los equipamientos existentes con el tejido urbano. Como siguiente paso, se delimitará el área en la que se identifica la ausencia de elementos esenciales para sostener un ciclo de vida poblacional equilibrado. Una vez seleccionada esta zona, se aplica la primera estrategia de reciclaje arquitectónico propuesta por Navarro Bosch. Con el fin de orientar la intervención hacia la revitalización integral del espacio

El re-mirar, implica reinterpretar los espacios vacíos y deteriorados no como barreras, sino como oportunidades para la intervención y transformación urbana. Esto incluye identificar elementos arquitectónicos y espacios en mal estado como puntos focales potenciales para la acción, así como comprender la relación entre los habitantes y su entorno, reconociendo las prácticas sociales y culturales que da identidad a la zona. (Boch, 2016)

A partir de este análisis y la reducción de elementos en abandono se establecen los lineamientos urbanos que permiten determinar el emplazamiento a intervenir, de acuerdo con los criterios de selección que se detallan a continuación.

2.4.2.1 Criterio de Selección

- Conexión con el entorno urbano: el elemento seleccionado debe mantener una relación coherente con su contexto inmediato. Esto implica evaluar su accesibilidad, su integración con la infraestructura existente y su capacidad para generar interacción con otros espacios urbanos relevantes, como plazas, áreas comerciales, equipamientos. (Ayala, 2020).
- Ubicación estratégica: el espacio o estructura debe estar ubicado en un punto estratégico en el área de estudio, un enlace central en el sitio de estudio o un lugar donde se interconecten espacios urbanos importantes. O la comunidad pueda acceder y estar conectada al espacio. (Boch, 2016)
- Condición estructural: se dará la prioridad a los edificios o elementos que tengan intervenciones estructuralmente apropiadas (es decir, estructuras que puedan ser recicladas por medios arquitectónicos) que conserven su valor patrimonial y cultural. Su viabilidad técnica para ser salvado y reutilizados jugará un papel determinante en la toma de decisiones (Boch, 2016)
- Posibilidad de adaptación funcional, el enfoque involucrará aquellos elementos que permitan la adaptación dentro del sector, ya que se puede y debe tener en cuenta aquellos que puedan ser alterados para acomodar nuevos usos, o acciones que ayuden a mejorar la calidad de vida en la ciudad y también fortalezcan las dinámicas del sector (Boch, 2016)

3.4.3 Tercera Fase

En esta fase una vez seleccionado el emplazamiento, se procede a analizar sus componentes físicos y aplicar los lineamientos de diseño establecidos, a través del reciclaje arquitectónico se definen claros y estrategias para intervenir edificaciones absolutas o en desuso, asegurando el respeto por su contexto y generando un valor añadido en su entorno inmediato

Para ello se aplicará las estrategias de

- Re-pensar: se examina el marco regulatorio aplicable al sector, entendiendo que las regulaciones no deben considerarse limitaciones, sino más bien herramientas que guían y facilitan los procesos de transformación urbana y arquitectónica
- Re-programar: definir el uso del edificio basado en los resultados del indicador etnográfico, teniendo en cuenta las necesidades reales de los habitantes. Mientras la arquitectura mantiene sus cualidades espaciales, es el modo de uso el que evoluciona, por lo que esta fase permitirá la asignación de nuevas funciones coherentes en las dinámicas sociales del sector.

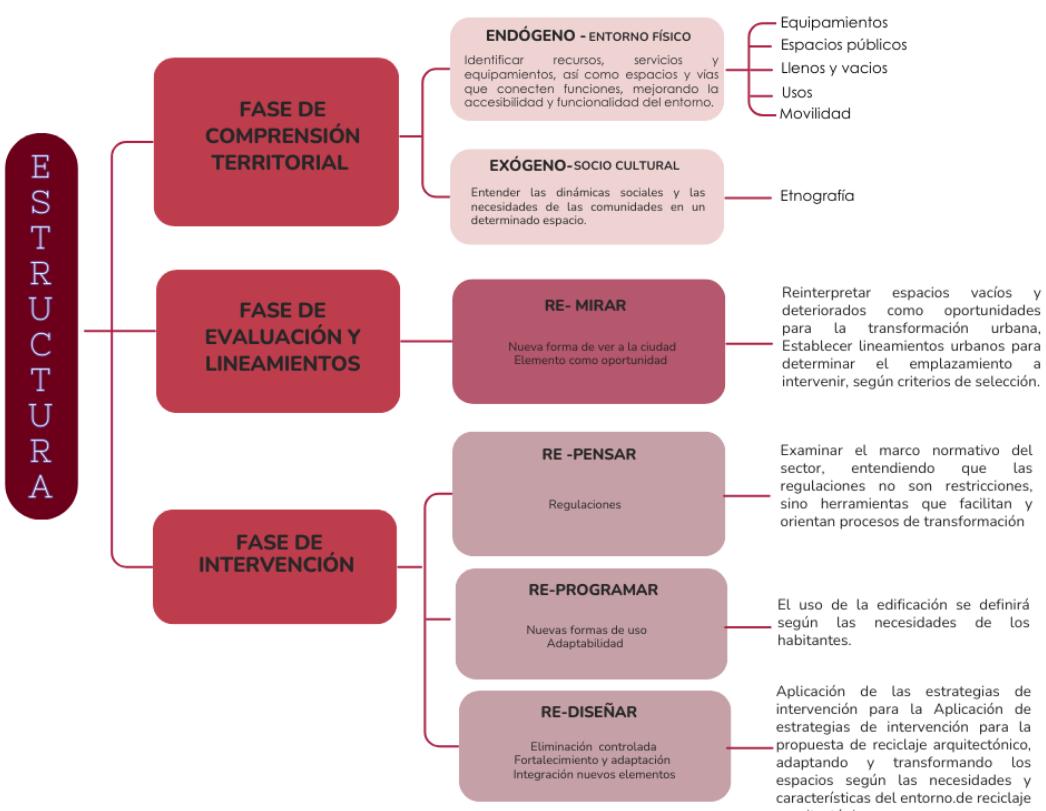
- Rediseñar: establecer estrategias de intervención y adaptación de la forma original, con el objetivo de responder a una nueva función, como la demolición, donde se transforma la identidad, eliminando los elementos no funcionales del objetivo a intervenir para permitir el inicio de un nuevo ciclo de vida.

Refuerzo/renovación uso combinados: en esta etapa, uno comienza a pensar en una solución para un nuevo potencial donde la intervención se integra con materiales existentes y aquellos disponibles en el sitio para darles un valor más adaptativo.

Obra nueva, diálogo entre lo nuevo y lo existente, incorporación de nuevas estructuras o componentes mediante estrategias planteadas por Richard y lo contemporáneo. Estas estrategias incluyen vaciar, llenar, duplicar, ampliar y evocar (Sharik Pereira Gallardo, 2020)

Figura 1.

Cuadro resumen metodología



Fuente: (Pereira, 2020)

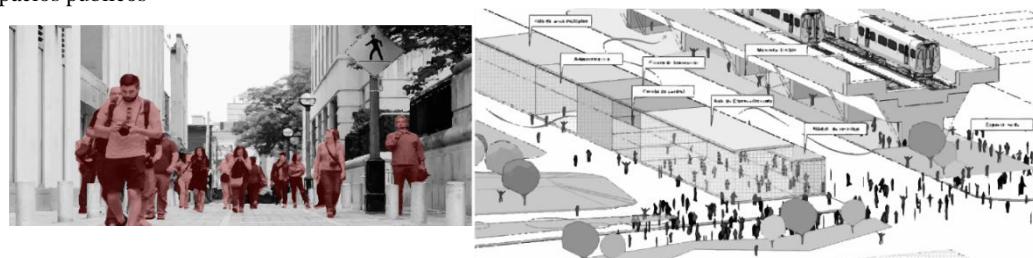
CAPÍTULO III. MARCO TEÓRICO

La rápida urbanización, el crecimiento excesivo de la infraestructura, la falta de mantenimiento, la fragmentación del tejido urbano resulta en problemas profundos en la calidad del espacio público, la sostenibilidad del entorno natural, y la cohesión social de las ciudades latinoamericanas. Ahora es necesario encontrar métodos para vincular la planificación urbana sostenible y la práctica arquitectónica responsable. Así, pensar en la relación urbano-arquitectónica, es verla como algo más integrado, verlo por los diferentes niveles de intervención en lo que están involucrados, y pensar en cómo podrían resolverse los problemas del entorno construido actual. Este tipo de visión fomentará la construcción de soluciones sostenibles pero arraigadas contextualmente capaces de responder tanto a las dinámicas de la ciudad como a las características de las construcciones que la convierten en algo particular.

3.1 Ciudad compacta como modelo sostenible

Según Zambrano (2016), la ciudad compacta es una estrategia de desarrollo urbano que busca optimizar el uso del suelo y del espacio construido, concentrando viviendas, servicios e infraestructura en áreas urbanas consolidadas. Este modelo pretende evitar la expansión urbana descontrolada y minimizar la subutilización del suelo urbano a través del desarrollo de viviendas e infraestructura urbana existente. Comprender este modelo es importante para aprender a construir ciudades sostenibles sin agotar los recursos naturales ni generar profundas desigualdades en el territorio. El modelo de desarrollo de ciudad compacta, en comparación con la tendencia de crecimiento disperso, promueve una mejor organización territorial, una mejor accesibilidad a los servicios, distancias de viaje cortas y, en consecuencia, calidad de vida urbana. Se hace hincapié en una combinación de usos residenciales, comerciales, institucionales y creativos; para ello, se invierte fuertemente en transporte eficiente a través del tránsito público, infraestructura amigable para peatones y viajes en bicicleta, y, como resultado, en una disminución del uso del automóvil, de la congestión y de la degradación. (Lopez, 2026). Por otra parte, Moreno A, (2020) destaca que este modelo también contribuye a la regeneración y renovación de sectores deteriorados, ya que concentra el desarrollo en áreas subutilizadas, remodelando la estructura urbana y potenciando la integración social. En este marco, el reciclaje urbano y arquitectónico se posiciona como una herramienta esencial para alcanzar los objetivos de la ciudad compacta, la reutilización de edificaciones, infraestructura y servicios existentes, evitando la urbanización de nuevos suelos, lo que nos permite reducir significativamente el impacto ambiental asociado al crecimiento urbano.

Figura 2.
Calles como espacios públicos



Fuente: (Salas, 2024)

3.2 Revitalización Urbana

El proceso de revitalización consiste en recuperar áreas urbanas deterioradas para restituir su funcionalidad, valor y dinamismo mediante intervenciones que respeten y aprovechen la infraestructura existente. (Moreno A, 2020). Este proceso no solo busca mejorar las condiciones físicas del entorno, sino que también fortalece la vida social y económica del sector. Según Ayala Moreno (2020), la revitalización tiene como objetivo crear espacios resilientes y sostenibles que se integren de forma adecuada al tejido urbano.

Dentro de estas acciones, el reciclaje arquitectónico urbano se plantea como una estrategia clave para la revitalización de espacios existentes. Este enfoque se basa en la reutilización adaptativa en edificaciones preexistentes, aprovechando su estructura y su valor histórico para responder a necesidades actuales. Para ello resulta indispensable un análisis detallado del entorno urbano y del estado físico de las construcciones, con el fin de que las intervenciones se inserten de manera coherente en el contexto, sean respetuosas con el lugar y técnicamente viables. Entre los aspectos a evaluar se incluyen la historia del sector, usos predominantes, la movilidad peatonal y vehicular, flujos visuales y la escala urbana (Moreno A, 2020).

La revitalización también se apoya en estrategias orientadas a reforzar el sentido de pertenencia y a fomentar actividades económicas sostenibles. Este puede lograrse mediante la mejora de la accesibilidad, la apertura de los espacios hacia el entorno inmediato e incorporación de usos, comunitarios, comerciales, culturales o deportivos promoviendo la apropiación social del lugar y su integración en la vida urbana.

En este marco, se retoma el aporte de Eva Chacón Linares (2012) en su tesis doctoral “Reciclaje del hábitat social colectivo. Estrategias y tecnologías”, donde propone dos parámetros centrales que permiten garantizar intervenciones adecuadas y coherentes con el contexto urbano y social. Lo endógeno, evalúa la relación entre los habitantes y su sector, así como la manera en que interactúan y se desenvuelven dentro de él, involucrar a los habitantes en los procesos de transformación territorial se vincula con la sostenibilidad social, donde las personas se consideran actores clave que expresan sus necesidades, permitiendo que las propuestas se diseñen para responderlas de manera efectiva.

Lo exógeno evalúa las características del entorno urbano, incluyendo su infraestructura y las oportunidades que ofrece para la interacción, la conectividad y el desarrollo social. Para ello se analiza a través de dos grandes grupos.

3.2.1 Componente físico

Dentro del componente físico los equipamientos cumplen un papel fundamental, ya que respaldan actividades esenciales como educación, salud, comercio, recreación y administración. Su correcta ubicación, accesibilidad y diseño determinan la calidad de servicios ofrecidos a la comunidad actuando como nodos que equilibran la distribución de

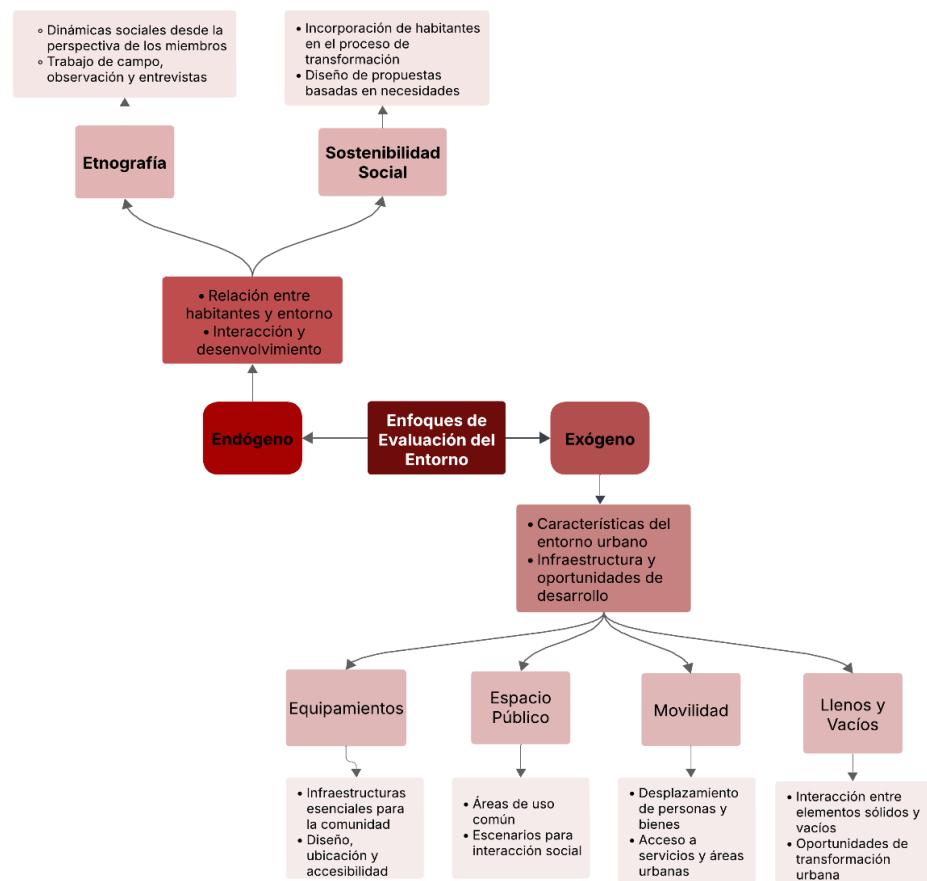
recursos dentro de la ciudad y facilita la integración social al mismo tiempo que combina la naturaleza del entorno construido. (Gierhake, 2014); Jauregui (2023).

La movilidad, otro aspecto clave que se entiende como el desplazamiento de personas, vehículos y mercancías conectando los servicios y áreas urbanas. (Levy, 2009). Por su parte, el análisis de llenos y vacíos permite comprender la relación entre los elementos sólidos y los espacios abiertos, fortaleciendo la conexión entre las edificaciones y su contexto, generando áreas públicas de calidad. (Potes, 2021).

3.2.2 Componente Social

En cuanto a los componentes socioculturales, la etnografía es una herramienta fundamental para comprender las dinámicas sociales y culturales desde la perspectiva de los propios habitantes. Su aplicación requiere trabajo de campo, observación directa y entrevistas, con el fin de recopilar información relevante que permita orientar las intervenciones urbanas y arquitectónicas. (Guimarães de Mattor, 2011).

Figura 3.
Componentes endógeno y exógeno



Fuente: (Boch,2016).

3.3 Reutilización Urbana

La reutilización urbana se entiende como el proceso de transformación y acondicionamiento de espacios ya existentes, incluyendo edificios, infraestructuras y terrenos subutilizados, con el objetivo de asignarles nuevos usos que respondan a las necesidades actuales de las comunidades. Esta estrategia surge como una respuesta a desafíos contemporáneos como el crecimiento de la población, la rápida urbanización y la necesidad de reducir impactos ambientales derivados de la construcción y la expansión urbana. En este contexto, la minería urbana es el concepto propuesto por Susan Ross (20223). Plantea que los edificios pueden considerarse recursos dentro del ciclo de construcción. De esta manera no se perciben únicamente como vestigios del pasado, sino como entidades capaces de aportar materiales reutilizables para nuevos proyectos, favoreciendo la reducción de residuos y promoviendo modelos de economía circular. Así, la reutilización urbana no solo transciende la simple recuperación física de espacios, sino que también se orienta a una visión que valora el entorno construido y reconsidera los criterios de diseño desde una perspectiva más amplia y sostenible.

A partir de la revisión teórica realizada, es posible identificar una serie de componentes esenciales que estructuran el entendimiento y la aplicación de la reutilización urbana.

3.3.1 Reutilización de las infraestructuras y edificaciones existentes

Damla Misirlisoy y Kagan Gunce, (2016). Nos indica que los edificios que poseen valor cultural e histórico, al perder su capacidad de cumplir con su función original, deben ser adaptados para asumir nuevos usos que prolonguen su vida útil. Los autores plantean un marco holístico de toma de decisiones para los procesos de reutilización adaptativa en el cual se consideran factores sociales, culturales, económicos y medioambientales. Este enfoque permite evaluar de manera integral las condiciones del inmueble y seleccionar estrategias de intervención que respeten y potencien su valor.

Sin embargo, Yong-kang Qiao (2023) también informa sobre la premisa de que las infraestructuras en desuso y/o infrautilizadas se encuentran en los espacios subterráneos, que también son un recurso que, una vez restaurada su funcionalidad, podría convertirse en un potencial para la sostenibilidad urbana basado en su uso para almacenamiento, estacionamiento o uso comunitario.

3.3.2 Incorporación de prácticas sustentables.

Ali Shojaeizadeh (2021) propone la incorporación estratégica de infraestructuras verdes en zonas urbanas como una medida efectiva para gestionar el agua de lluvia, revitalizar comunidades y reducir los niveles de contaminación.

Otro aspecto importante es la consideración de los habitantes del sector, ya que las comunidades locales juegan un papel fundamental en los procesos de reutilización. Tal como

podemos ver en el análisis de Xun Li y colaboradores (2020). En el caso de regeneración de la aldea de Shenjing en Guangzhou (China). Evidencia cómo los talleres colaborativos fortalecen la participación ciudadana, fomentan el diálogo entre los distintos actores y permiten generar soluciones regenerativas ajustadas a las necesidades reales de los habitantes. Este enfoque participativo nos ayuda a entender que las intervenciones no son solo técnicas, sino también socialmente significativas.

3.4 Reciclaje urbano como estrategia de transformación

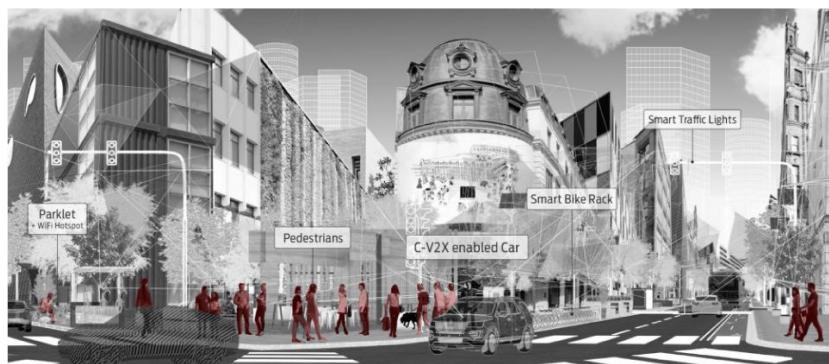
Para Alma Ayala Moreno, (2020) en su artículo de “Reciclaje arquitectónico y urbano una breve introducción”. Consiste en la restauración y transformación de espacios, infraestructuras y edificaciones deterioradas o en desuso, otorgándoles una nueva vida útil y adaptándolos a las necesidades actuales. Este proceso promueve no solo la sostenibilidad, sino también el rejuvenecimiento social y económico, fomentando un crecimiento urbano más resiliente y sustentable.

La práctica del reciclaje armado adquiere especial relevancia en sectores de alto valor histórico, ya que permite la recuperación, la identidad arquitectónica y cultural del lugar, al tiempo que responde a nuevas demandas contemporáneas. Este enfoque busca proteger el núcleo urbano mediante intervenciones cuidadosas que reconozcan la historia del sitio y se adapten a gustos actuales, sin perder su proyección a futuro. Desde el punto de vista ambiental, el reciclaje urbano contribuye a reducir la necesidad de nuevas construcciones y demoliciones. Optimiza el uso de los recursos naturales, disminuye el consumo energético y limita la generación de residuos.

En el plano social, mejora la identidad comunitaria, al reconstruir espacios comunes y promover la participación ciudadana. Conservando la memoria colectiva y la cohesión social. A nivel económico, el reciclaje es más eficiente que la construcción de nuevo; al rehabilitar áreas degradadas, revitaliza la economía local, atrae el turismo cultural y patrimonial, generando oportunidades para actividades económicas sostenibles. (Linares, 2008).

Las intervenciones que recuperan sectores degradados respetando la estructura original y el trazo urbano existente nos permiten diversificar los usos de suelo y adaptar nuevas funciones sin perder su valor simbólico o estructural. La preservación de elementos patrimoniales y su organización espacial refuerzan la memoria urbana y la identidad del lugar. Y la incorporación de espacios públicos funcionales nos permite conectar los elementos arquitectónicos; nos permitirá la integración social y un entorno más ordenado. (Merhan M, 2019).

Figura 4.
Memoria Colectiva



Fuente: (highmotor, 2020)

3.5 Reciclaje Arquitectónico como una acción proyectual

La Real Academia Española (2019) define el reciclaje como la incorporación de una sustancia a un proceso para que pueda ser utilizada otra vez. Aplicado a la arquitectura, el reciclaje se entiende como una estrategia de diseño y construcción que busca revitalizar edificaciones existentes, adaptándolas a nuevos usos o requisitos sin necesidad de desmantelarlas por completo. Esta práctica reconoce el valor cultural, histórico, material y estructural de lo construido y propone su transformación responsable como una alternativa sostenible frente a la construcción de obra nueva. (Linares, 2012). La acción del reciclaje ha evolucionado en respuesta a los desafíos urbanos, ambientales y sociales contemporáneos. Durante el siglo XX, especialmente en Europa de posguerra, la reutilización de estructuras dañadas se volvió imprescindible. Con el avance de los enfoques sostenibles en las últimas décadas, el reciclaje se consolidó como una estrategia para reducir el consumo de recursos, disminuir el impacto ambiental y conservar el patrimonio construido. Hoy en día se integra en políticas urbanas y agendas de desarrollo sostenible, constituyéndose en un componente fundamental de la práctica arquitectónica contemporánea. (Merhan M. 2019).

No obstante, es importante distinguir el reciclaje arquitectónico de otros enfoques de intervención sobre edificaciones o elementos construidos. Tal como plantea Manuela Calleja Molina (2013).

La reutilización consiste en una función distinta a materiales o estructuras existentes, manteniendo su composición original y forma.

La restauración se enfoca en devolver una edificación a su estado original o a uno lo más cercano posible a su condición inicial; en otras palabras, la restauración repara. (Castro, 2022).

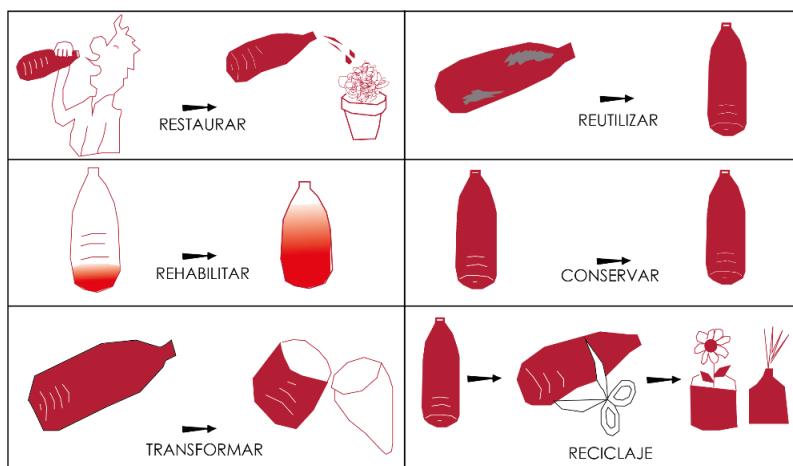
La rehabilitación implica adaptar una edificación nueva a funciones o necesidades mejorando su habitabilidad, seguridad y funcionalidad, pero sin alterar sus características esenciales (Pozas, 2015).

La conservación comprende prácticas orientadas a preservar la integridad y el valor histórico, estético o cultural del edificio. Este enfoque privilegia intervenciones mínimas que respeten la autenticidad del inmueble, buscando evitar su deterioro o pérdida. (Moreira, 2011).

La transformación hace referencia a modificar o adoptar una edificación o espacio de manera significativa para combinar su función, diseño o apariencia, ajustándose a nuevos contextos y necesidades. (Guamán, 2015).

De acuerdo con Calleja Molina, (2013). Los conceptos se pueden clasificar en dos categorías por su función y forma. La función se refiere al uso asignado a un espacio, mientras que la forma corresponde a su configuración física. Desde esta perspectiva, los conceptos de restaurar y rehabilitar responden a distintas maneras de intervenir en un elemento arquitectónico; son diferentes al reciclaje.

Figura 5.
Diferencia de conceptos



Fuente: (Molina, 2013)

En esta línea de estudio, el reciclaje arquitectónico se entiende como una táctica de un proceso de transformación urbana mayor. Lejos de ser una acción dirigida a la sustentación o al derribo de edificios, esta perspectiva se basa en el reconociendo del valor de estos y de su capacidad para acoger nuevas dinámicas urbanas. Lo que nos permite diferenciar del reciclaje, que se centra en la reparación de daños y conservación estrecha de un estado original, es que el reciclaje permite reinterpretar el edificio a partir de las necesidades contemporáneas en diálogo crítico con su historia y los valores que posee.

El reciclaje combina métodos constructivos y criterios proyectuales que permiten ajustar la forma física a una función previamente definida, otorgando nuevo valor a estructuras existentes y extendiendo su vida útil dentro del tejido urbano. Este enfoque se sustenta mediante conjuntos de estrategias de intervención que facilitan la adaptación de la forma original, con el fin de responder adecuadamente a los nuevos requerimientos y a la dinámica del entorno.

3.6 Reutilización adaptativa

Es un enfoque arquitectónico y urbano que consiste en renovar construcciones existentes para ajustarlas a nuevos usos y requerimientos; su propósito es revitalizar espacios infrautilizados o deteriorados dentro de los núcleos urbanos, promoviendo la sostenibilidad, la resiliencia y el bienestar en la ciudad. (Valdiviezo, 2023).

Para que este proceso perdure en el tiempo y sea capaz de responder a las necesidades de distintas épocas, es indispensable aplicar estrategias que aseguren tanto la funcionalidad del espacio como su capacidad de adaptación ante escenarios futuros.

El diseño flexible y modular es espacios adaptables donde puedes moverte en áreas fácilmente móviles. Un plan flexible utiliza paredes móviles, piezas individuales o caminos adaptables, esto permite la remodelación del espacio cuando las personas cambian su forma de vivir. (Benkechkache, 2021)

La incorporación de ecotecnologías, que es la integración de principios bioclimáticos con tecnología para maximizar el uso de recursos como la luz solar, el viento y las variaciones térmicas, reduce significativamente los costos de energía y permite que la construcción se adapte a cambios ambientales. (Gallipoliti, 2019).

La interacción con el entorno urbano busca crear una conexión con la ciudad donde el edificio se debe integrar al lugar cambiante de la ciudad. Es importante prestar atención a los pensamientos de las personas, la economía y el paisaje circundante, de esta manera el edificio permanece en servicio y es funcional dentro de la ciudad (OAAT, 2021)

Figura 6.
Estrategias de la reutilización adaptativa



Fuente: (Besearch, 2019)

La integración de los conceptos escalares comprendiendo desde la parte urbana hasta lo arquitectónico y su adaptación funcional en este tiempo y futuro permiten comprender la intervención en el entorno construido como un proceso continuo que busca prolongar la vida útil de las estructuras, optimizar recursos y responder a las dinámicas socioespaciales contemporáneas.

Desde la perspectiva de Navarro Bosch y Sharik Pereira, estas estrategias se complementan al articular la función, el contexto y el tiempo como criterios fundamentales para guiar proyectos urbanos y arquitectónicos sostenibles. En conjunto, proponen un marco

conceptual sólido para orientar intervenciones que no sólo recuperen estructuras existentes, sino que también reactiven las dinámicas urbanas y sociales, en concordancia con los actuales procesos de revitalización de la ciudad.

3.7 Lineamientos

Ana Navarro Bosch, en su tesis doctoral Estrategia del reciclaje arquitectónico (2016). Propone un conjunto de lineamientos orientados a intervenir edificaciones existentes desde una mirada integral que vincula al contexto urbano, a la dimensión social y a las cualidades del inmueble; su planteamiento se organiza en cuatro ejes que actúan como guía en el proceso de transformación.

Primer paso **Re-mirar** es reconocer el valor latente de los edificios conocidos, no solo como una forma material, sino como historia, la relación que el entorno construido ha desarrollado dentro de su propia ciudad. **Re-pensar**, se entiende como el desafiar las decisiones de diseño convencional y pensar desde un punto de vista de sostenibilidad, optimizar lo que ya existe y minimizar los posibles nuevos desarrollos. **Re-Programar** es poder reinventar los usos, que reaccionen a las dinámicas actuales en el área, así como revitalizar. Por último, tenemos lo que es el **Re-diseñar** se basa en el desarrollo del proyecto, dando estrategias para su flexibilidad, adaptabilidad, materialidad y funcionalidad del espacio para que se integre al contexto urbano.

3.8 Referentes

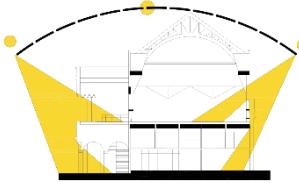
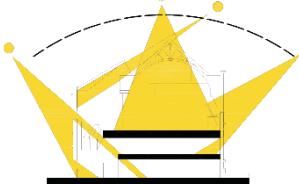
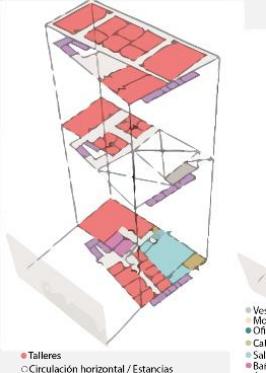
En cuanto al análisis de referencias, se utilizó como guía la metodología de Ana Navarro Bosch (Re-mirar, Re-pensar, Re-programar, Re-diseñar) para explicar las estrategias de los tres casos de estudio. A nivel internacional, la remodelación del Antiguo Teatro del CCB, a nivel nacional, la Casa Cevallos en Ambato, y como parte del reciclaje urbano, el proyecto One Green Mile.

Estas referencias fueron seleccionadas porque articulan funciones comunitarias, generan impacto social y consolidan su relación con el espacio público. Este es un análisis de decisiones arquitectónicas que permiten su transformación y tiene como objetivo extraer criterios aplicables al desarrollo de esta investigación.

3.8.1 Antiguo Teatro del CCB/ Cuadro resumen.

Tabla 1.

Análisis de referente, antiguo Teatro del CCB.

Enfoque	Antes	Descripción	Después	Descripción	Aporte
Re-Mirar		Este elemento, antes en desuso y deteriorado, generaba un mal aspecto, inseguridad y desconexión urbana en su entorno.		El elemento se integra al entorno como parte de un conjunto urbano, aportando valor cultural a la comunidad	Conectar el elemento con su entorno natural y arquitectónico, revitalizando el espacio urbano.
Re-Pensar		El elemento antiguo destaca por su escasa iluminación natural en las zonas centrales.		Las modificaciones en la forma y fachada del edificio responden a su funcionalidad, mejorando significativamente la iluminación.	Modificar el elemento según su funcionalidad.
Re-Programar		En cuanto a su funcionalidad original, el edificio operaba como talleres y presentaba limitaciones en los accesos.		El edificio se transforma en un teatro como espacio principal, complementado con oficinas administrativas, fusionando lo cultural con lo funcional.	La función de acuerdo a la necesidad el entorno
Re-diseñar		Elementos de identidad que rescatan su historia		Rescate de los elementos de identidad y quitar elementos que no funcionen.	Prevalecer elementos de identidad del elemento

Fuente: Cuadro elaboración propia, imagen, (Jasana, 2011)

3.8.2 Casa Cevallos / cuadro resumen

Tabla 2.

Análisis de referente, Casa Cevallos

Enfoque	Antes	Descripción	Después	Descripción	Aporte
Re-Mirar	 Edificio público en desuso	Sede del MIDUVI subutilizada en pleno centro urbano, sin conexión con el entorno	 Reconocido como oportunidad para vivienda urbana	Se valora su ubicación estratégica frente al Parque Cevallos y su potencial para uso residencial	Visibiliza edificios vacíos como recurso urbano clave para revitalizar el centro histórico
Re-Pensar	 Uso institucional único y cerrado	Arquitectura sin integración barrial o diversidad de funciones	 Vivienda social con nuevas dinámicas habitables	Se plantea una arquitectura adaptable a 7 tipologías diferentes, según necesidades familiares y de espacio	Plantea una ciudad más inclusiva, con soluciones habitacionales flexibles en el centro urbano
Re-Programar	 Sin habitantes, sin vínculo comunitario	Edificio sin función social activa	 16 viviendas para 45 personas	Se crea un entorno de convivencia que favorece el encuentro social, con acceso directo a servicios urbanos	Activa la zona desde lo residencial y refuerza el tejido urbano
Re-diseñar	 Tipología rígida y uso institucional obsoleto	Espacios interiores no pensados para vivienda	 Reconfiguración espacial y material	Intervención con diseño arquitectónico contemporáneo que conserva estructura original y habilita espacios	Demuestra cómo adaptar lo existente sin demoler, con criterios de sostenibilidad y aprovechamiento total

Fuente: Elaboración propia, Imágenes (Rama Estudio, 2023)

3.8.3 Una milla Verde / cuadro resumen

Tabla 3.

Análisis de referente, Una milla Verde

Enfoque	Antes	Descripción	Después	Descripción	Aporte
Re-Mirar		Área descuidada, ruidosa y hostil para los peatones		Se interpreta como una oportunidad de espacio público en una ciudad densa	Cambia la percepción del "bajo puente" como espacio negativo a espacio de valor cívico
Re-Pensar		Sin circulación peatonal ni servicios urbanos		Se rediseña como corredor peatonal, con áreas para estar, descansar y reunirse	Mejora la movilidad urbana y la calidad de vida local
Re-Programar		Solo servía como soporte vial		Incluye mobiliario urbano, zonas de ejercicio, lectura, juegos, descanso y arte	Activa la zona con usos sociales, culturales y recreativos
Re-diseñar		Sin infraestructura urbana		Inserción de pavimento permeable, vegetación, iluminación, ventilación y elementos modulares	Urbanismo táctico sostenible, adaptable y replicable en contextos similares

Fuente: Elaboración Propia

CAPÍTULO IV. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

4.1 Introducción al lugar

La presente investigación se sitúa en la ciudad de Quito, capital del Ecuador, localizada en la región interandina a una altitud de 2.850 m.s.n.m. Forma parte del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ). Pertenece a la provincia de Pichincha con una limitación de 4.217,95 km², compuesta por 65 parroquias, 32 urbanas y 33 rurales, organizada en 9 distritos y 92 circuitos administrativos. (NEC,2010)

La ciudad de Quito tiene un patrimonio cultural físico e intangible significativo que ilustra su desarrollo y diversidad sociocultural. En su centro histórico, conocido por su arquitectura colonial y religiosa, desde su fundación hispánica el 6 de diciembre de 1534, la ciudad ha mantenido su papel principal como centro político y administrativo del país. El área de estudio se construye en la Av. Pichincha, un eje estratégico que conecta el sur con el norte de la ciudad y se vincula directamente con el valle de los Chillos, esta condición la coloca como una vía de gran relevancia en el centro histórico y a escala metropolitana.

Dada su importancia de conexión tanto en la movilidad vehicular como en la peatonal, también es importante en la movilidad peatonal, ya que cuenta con paradas principales que ayudan a conectar los distintos puntos importantes de la ciudad.

Dentro de esta estructura, nos centramos en la parte de la Marín hasta el Mercado Central, un eje clave, teniendo como áreas adyacentes al barrio San Marcos y la Tola.

4.2 Historia del Lugar

En la actual avenida Pichincha, la transformación espacial entre la Marín y el Mercado Central refleja un proceso urbano complejo, resultado del entrelazado de factores históricos, sociales y espaciales que han configurado su estado actual. En el mapa de Quito de 1735 se observa una cuadrícula ortogonal, característica de las ciudades coloniales, delimitada por quebradas naturales que funcionaban como fronteras físicas de contención. El límite oriental de la ciudad estaba definido por las quebradas de Manosalva, Jerusalén e Itchimbia, cuyo carácter natural se mantuvo intacto durante varias décadas. A finales del siglo XIX, la expansión urbana comenzó a sobrepasar estas fronteras en el mapa de 1822; se evidencian nuevos trazos viales orientados hacia el norte y el sur de la ciudad, marcando el inicio del proceso de extensión urbana, como los barrios de la Loma. San Blas, San Marcos y La Tola se consolidaron dentro del tejido urbano. En 1892, la quebrada de Manosalva fue rellenada por iniciativa de Francisco Andrade Marín, presidente del cabildo, constituyéndose en un hecho relevante de este periodo, la intervención fue financiada mediante contribuciones vecinales, donaciones, junto con la construcción de la plaza Marín cuyo nombre fue aginado a solicitud de la comunidad, creando así la vía que posteriormente, la llegada de la modernización se convierte en una vía rápida, incluyó la creación de pasos elevados. El comercio, (2010)

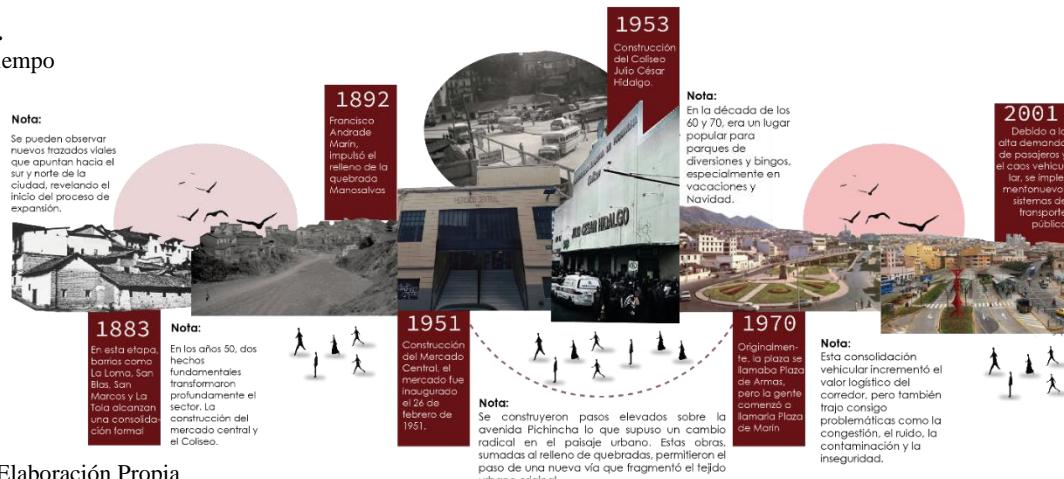
Durante la década de 1950 se produjeron dos transformaciones claves en el sector. La primera construcción del Mercado Central como respuesta al incendio que destruyó las covachas de la feria de San Blas. La unión de los comerciantes de la Marín y San Blas impulsó la solicitud de un terreno al municipio logrando que el predio conocido como “El Toril”, ubicado en la intersección de la av. Pichincha con la calle Manabí fuera donado. Fue inaugurado el 26 de febrero de 1952.

En 1953 se construyó el Coliseo César Hidalgo, lo que consolidó al área como un centro de actividad comercial, deportiva y urbana.

Durante las décadas de 1970 y 1980, el auge del petróleo aceleró el crecimiento urbano hacia el norte y sur de Quito. En este contexto, la avenida Pichincha se consolida como un eje central de transporte masivo, adquiriendo mayor importancia logística, pero intensificando problemáticas urbanas como la congestión, el ruido, la contaminación y la inseguridad.

El desarrollo del área marcado por el uso inadecuado del suelo se acompañó de la implantación de establecimientos incompatibles con el carácter patrimonial del sector, como bares y burdeles, lo que agravó más la problemática del sector. (Quito informa, 2021)

Figura 7.
Línea de tiempo



Fuente: Elaboración Propia

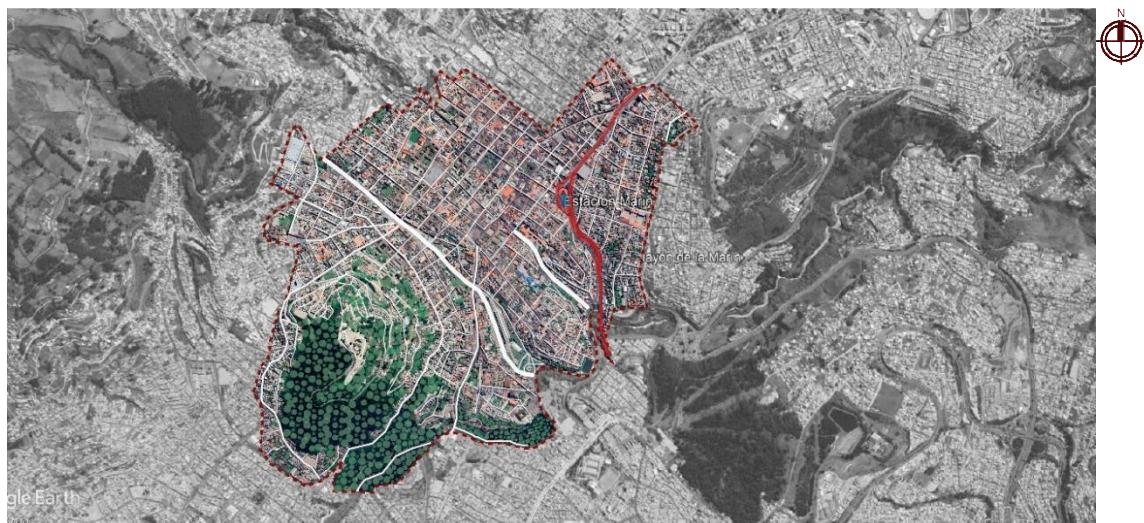
4.3 Área de estudio

4.3.1 Escala Macro

La avenida Pichincha tiene una importancia relevante a nivel macro, ya que constituye una vía rápida dentro del sistema vial de Quito. Funcionando como uno de los ejes principales conectando el norte-sur de la ciudad, y también con una conexión con el valle de los Chillos. La Av. Pichicha nace desde el trébol y termina en el parque de la Alameda lo cual presenta una alta congestión vehicular, especialmente en los horarios de mayor demanda que son de 7:00 a 9:00, de 12:00 a 14:00 y de 17:00 a 19:00. Así mismo el corredor concentra dos de los principales nodos de transporte urbano e interprovincial de la ciudad la estación de la Marín conectando los buses a nivel urbanos de sur a norte, mientras que el Playón de la Marín

funciona como un espacio de transferencias para buses interprovinciales conectando el valle de los chillos. El funcionamiento de la avenida como eje de movilidad no solo incide en la estructura metropolitana, sino también en el tejido urbano tradicional del centro histórico, desde el punto de vista arquitectónico y urbano, la vía actúa como una barrera que fragmenta barrios consolidados como San Marcos y la Tola, debido a la limitada conectividad transversal y a la predominancia del flujo vehicular sobre el tránsito peatonal.

Figura 8.
Escala Macro



Fuente: Elaboración Propia

4.3.2 Escala Meso

A escala meso, la Av. Pichincha se analiza a partir de 3 tramos estratégicos, esta división permite identificar las áreas con mayor potencial para aplicar la metodología de reciclaje arquitectónico y distinguir las dinámicas urbanas propias de cada sector.

Se identifica el tramo 1 que corresponde desde la Marín hasta el mercado central, en esta sección coexisten edificaciones de distintas épocas, evidenciando la transición entre estructuras coloniales y modernas. A lo largo del recorrido se identifican vacíos urbanos, productos del abandono u obsolescencia de viviendas antiguas, las cuales interrumpen la comunidad del tejido construido. Estos espacios representan una oportunidad para ser integrados a las dinámicas actuales del sector, potenciando la actividad urbana y reduciendo la brecha entre el entorno edificado y el espacio público. Asimismo, la presencia de casas abandonadas pone en evidencia la necesidad de procesos de recuperación y mejora que permitan su reintegración al funcionamiento del eje.

En el tramo 2, que corresponde al Playón de la Marín hasta la Marín, presenta una menor diversidad temporal en su identificación y se encuentra dominado por construcciones de carácter informal. En el área se identifican espacios vacantes no planificados ni controlados, los cuales son utilizados de manera espontánea. Debido a la falta de criterios

técnicos y a la condición irregular de estas edificaciones, el reciclaje debe ser analizado o evaluado desde distintas perspectivas, ya sea como una alternativa de intervención o como un mecanismo para superar los problemas existentes.

El tramo 3, que corresponde al Playón de la Marín hasta el Trébol, se caracteriza por una menor densidad de edificaciones, lo que da lugar a una mayor presencia de áreas verdes. Esta condición se relaciona con la topografía del sector, que también se divide entre el uso residencial y el entorno natural. Aunque existen elementos subutilizados, gran parte del área se mantiene como paisaje verde. En este contexto, cualquier intervención debe buscar una relación armónica entre el sistema urbano y el entorno natural circundante, permitiendo una incorporación cuidadosa y respetuosa dentro del tejido urbano.

Figura 9.
Escala Meso



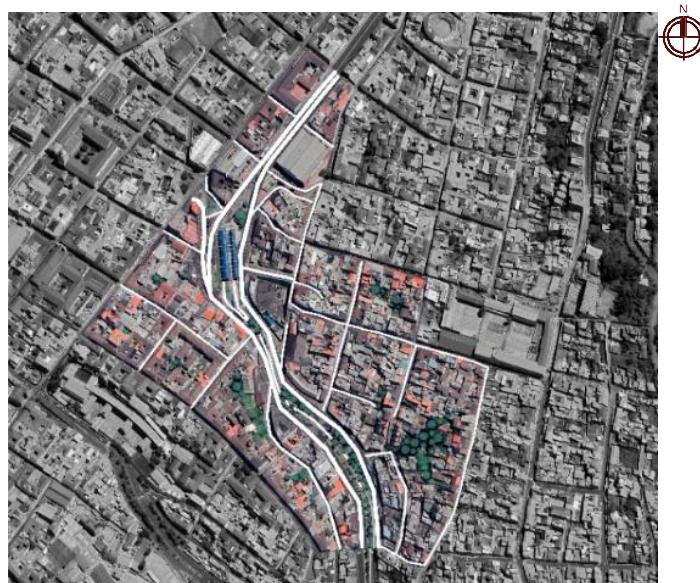
Fuente: Elaboración Propia

4.3.3 Escala Micro

El estudio se centra en el primer segmento de la Avenida Pichincha, cuyo análisis nos permite identificar como tramo potenciador para la aplicación del reciclaje arquitectónico. El análisis de esta sección facilita la identificación de desafíos y oportunidades presentes en el espacio, el cual posee un valor histórico y simbólico significativo. A pesar de su importancia, el sector presenta diversas deficiencias urbanas, entre ellas la escasez de vegetación, la falta de áreas verdes y el deterioro progresivo de obras públicas.

A partir de esta selección se aplica la metodología propuesta. Iniciando con la primera etapa correspondiente a la interpretación del área de estudio.

Figura 10.
Escala Micro



Fuente: Elaboración Propia

4.4 Etapa de interpretación

El reciclaje arquitectónico se orienta a otorgar una nueva vida útil a edificaciones en desuso o en estado de deterioro, cuya presencia afecta de manera directa la imagen y funcionalidad del entorno urbano. En este marco, el análisis de la avenida Pichincha permitirá evaluar sus condiciones actuales, reconocer sus principales deficiencias y determinar su potencial de regeneración; para ello, se aplicarán dos parámetros de evaluación endógenos y exógenos, siguiendo la metodología planteada por Eva Chacón Linares (2013).

4.4. Componente Endógeno

Se refiere a la parte física del entorno urbano; es decir, medimos la accesibilidad, examinamos las interconexiones y las posibilidades de movimiento para los usuarios y los automóviles. Es importante juzgar qué tan bien funciona el sistema de transporte y circulación para comprender su conexión con el entorno. El área de espacios verdes se considera para poder entender el bienestar de los usuarios y observar el equilibrio ecológico. Finalmente se analizará la función de este tramo urbanamente para entender cómo está compuesta su distribución mediante equipamientos y la accesibilidad.

4.4.1 Llenos y vacíos

Figura 11.
Llenos y vacíos



Fuente: Elaboración Propia

A partir del análisis de mapeos, el estudio muestra que el área está altamente consolidada, caracterizada por un tejido urbano compacto y una mayoría de espacios construidos. Se pueden notar diferentes estructuras de la cuadrícula urbana, la cuadrícula octogonal del Área A. Mientras en el Área B el diseño es más desordenado, que corresponde a los ensanchamientos dentro de la cuadrícula octogonal. Toda el área tiene calles amplias que permiten la conectividad y el tránsito. En este contexto es primordial asegurar las condiciones de viviendas justas; así podemos desarrollar un equilibrio entre el desarrollo urbano y la calidad de vida de sus habitantes.

4.4.2 Zonas verdes y espacios públicos

Figura 12.
Áreas verdes



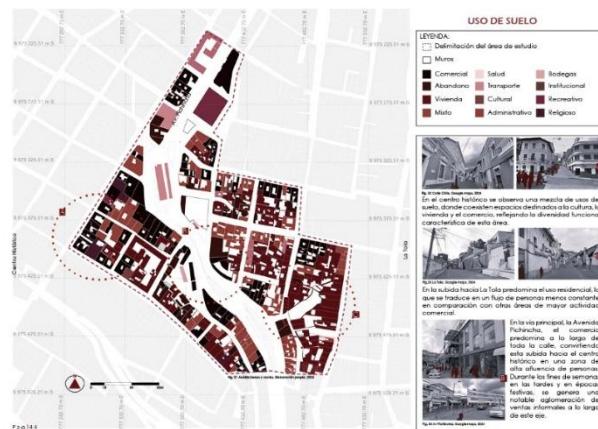
Fuente: Elaboración Propia

En el análisis a través de mapeos se identifican 3 tipos de espacios verdes, catalogados como áreas verdes sin intervención, que son aquellas que están en estado de abandono, cuya proliferación de maleza favorece la presencia de roedores y limita su uso comunitario. Las

áreas verdes en parterres son aquellas que se encuentran ubicadas a lo largo de la vía, destinadas principalmente a la separación de la vida y el ornato urbano. Y por último tenemos el área verde recreativa, en la que se encontró una cancha de fútbol ubicada en un conjunto urbano privado. Este sector carece de espacios verdes accesibles y funcionales para la comunidad y no se detecta ninguna zona pública que promueva la interacción social o el disfrute colectivo.

4.2.3 Uso de suelo

Figura 13.
Uso de suelo

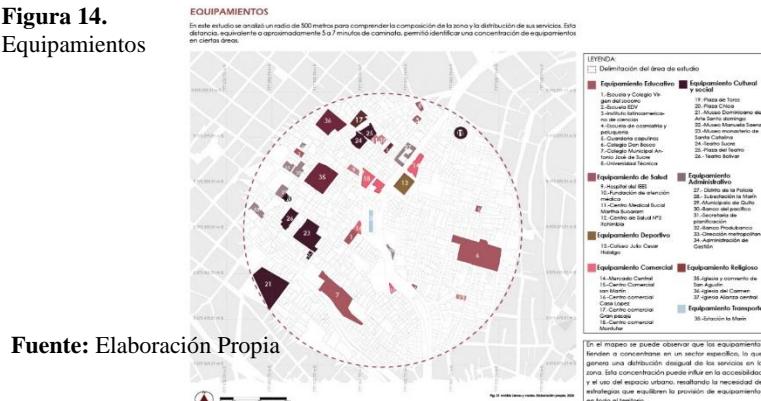


Fuente: Elaboración Propia

En este mapeo se muestran diferentes comportamientos dependiendo de la ubicación del sector en el que se alza la información, en el cual, para entender este análisis, se divide en 3 zonas. El área A, que se ubica en el Centro Histórico, presenta una combinación de actividades culturales y comerciales. En el área B ubicada en la av. En Pichincha predomina el uso de comercios, tanto en los locales como en el comercio informal. Se observa una alta afluencia de personas. Y, por último, el área C, que corresponde al barrio La Tola, aquí su uso cambia: es mayormente residencial, por lo que su fluencia de personas baja; se encuentran las calles más desoladas.

4.2.4 Equipamientos

Figura 14.
Equipamientos



Fuente: Elaboración Propia

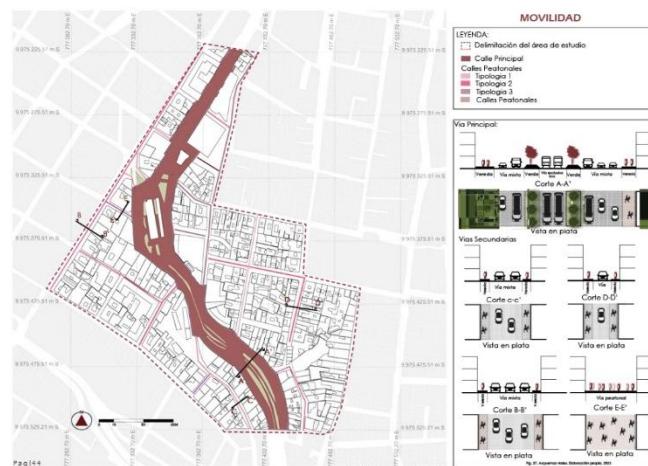
En este levantamiento de información se extiende a un radio de 500 m para poder visualizar el tipo urbano y la distribución de servicios. Esta distancia es aproximadamente un paseo de 5 a 15 minutos, lo que permite que los residentes tengan usos a su alcance. Se observa en este mapeo que la concentración de equipamientos es mayor hacia el lado derecho. En dirección al Centro Histórico, aquí predominan instalaciones administrativas, educativas y culturales; no obstante, al cruzar la avenida Pichincha, la disponibilidad de equipamientos disminuye considerablemente, limitándose a obtener una institución educativa. Esta distribución es desigual y repercute en la accesibilidad y el uso del espacio urbano, lo que causa que las personas se concentren en un solo lado.

4.2.5 Movilidad

La movilidad en el área, según el mapeo, se analiza que existen diferentes tipologías de vías en el área. Una de ellas es la vía principal, la Av. Pichincha, que es un eje principal, presenta una organización vial que incluye vía exclusiva para el metro y la ecovía. Cuenta con parterres amplios con sus áreas verdes y también veredas extensas que miden 2.50, otra tipología son las calles de un sentido, aquí el usuario cuenta con una medida de veredas más reducida de 1 m, las calles de dos sentidos la medida de verdad es la misma, también se encontró una vía peatonal importante para el centro histórico que es la calle Chile.

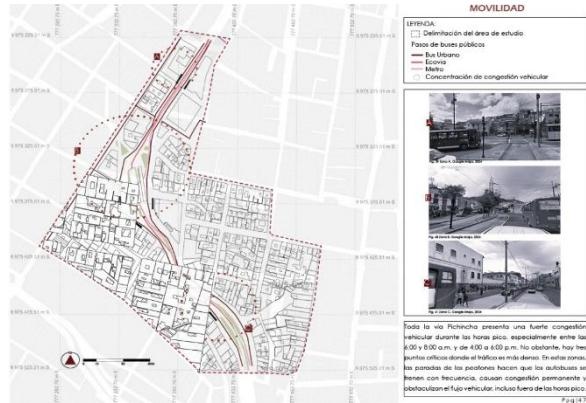
Se analizan los ejes de buses públicos en los cuales todos pasan por la av. Pichincha, lo que causa una congestión vehicular en esta área, además, como cuenta con una vereda con medida amplia, hace que los comercios informales se posicione, lo que causa una congestión vehicular y peatonal, donde coincide con la ubicación de paradas y crea un caos urbano.

Figura 15.
Movilidad



Fuente: Elaboración Propia

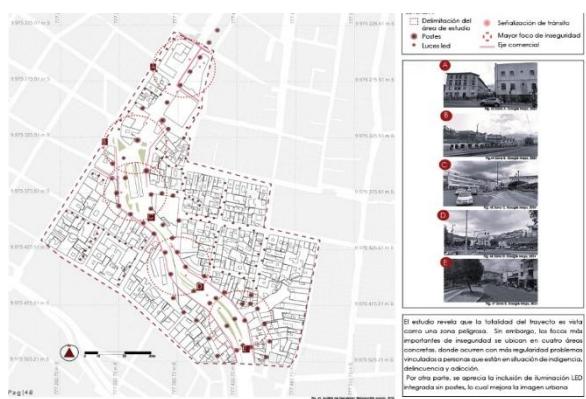
Figura 16.
Movilidad/Tránsito



Fuente: Elaboración Propia

4.2.6 Seguridad

Figura 17.
Análisis de Seguridad



Fuente: Elaboración Propia

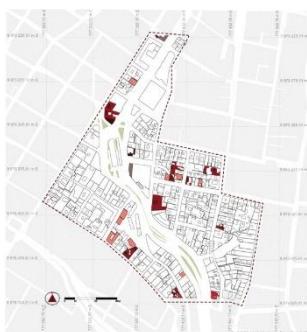
En este levantamiento de información también se examinó la iluminación, señalización y seguridad del área. En términos generales la iluminación es adecuada en ciertas áreas, sobre todo en los barrios adyacentes a la avenida su iluminación es Led y abarca exitosamente su función, en cambio en el eje de la avenida pichincha existe aún la luz de poste lo cual no satisface todo el eje existen tramos que la luz no llega y da una sensación insegura. Debido a la gran actividad comercial, poco uso residencial, esta vía a partir de las 8:00 pm queda desolada y expuesta, lo que aumenta riesgos y restringe el uso seguro del espacio público.

En este análisis se pudieron identificar 5 áreas clave en las que se concentran más las problemáticas encontradas hasta el momento.

4.2.7 Edificaciones en Abandono

El levantamiento de información identificó que existe un total de 28 viviendas abandonadas, las cuales fueron agrupadas en 5 categorías con el fin de aplicar las políticas existentes de conservación, restauración o reciclaje; así, determinaremos cuáles edificaciones son aptas para la intervención del reciclaje.

Figura 18.
Casas en abandono



Fuente: Elaboración Propia
Viviendas patrimoniales

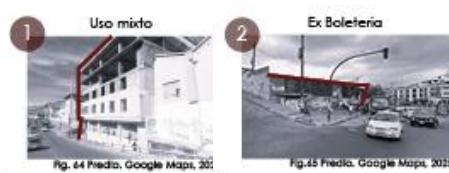


Entre ellas están las casas patrimoniales que son catalogadas por el INPC, que en su ficha requiere la conservación integral de sus elementos. Se encontró un total de 12 viviendas.

Por otro lado, también tenemos las viviendas en negativo según el INPC. Estas viviendas tienen esta categoría porque están dentro de un contexto patrimonial, lo que lleva a alzar fichas masivamente para después ir evaluando a cada una. En este apartado se encontraron 2 viviendas.



Luego tenemos lo que son las viviendas incompletas o deterioradas, que son aquellas cuya estructura está expuesta o, con el tiempo, sus elementos son removidos. Se encontraron 2 viviendas.



Existen las viviendas contemporáneas, que son aquellas cuya composición tiene rasgos de elementos actuales. Aquí se observan 2 viviendas.



Fig. 66 Predio. Elaboración propia, 2020
Fig. 67 Predio. Elaboración propia, 2025

Y por último tenemos a las viviendas con valor arquitectónico, que son aquellas que cuentan con características relevantes a su composición y forma. Se analizaron 11 viviendas.



Fuente: Imágenes (Google Maps, 2025)

Esta investigación también hace un proyecto urbano, por lo que es primordial que la vivienda cuente con áreas que se puedan convertir en espacios públicos, como se vio en los criterios de selección que se otorgan en este proyecto. Dada esta premisa, el número de casos de selección se reduce a 5.

4.3 Componente Exógeno

Como segundo análisis, se centra en el comportamiento de los habitantes con su entorno, según Eva Chacón (2013). Involucrar a las personas en un proyecto de reciclaje es una forma de promover la participación sostenible. Esto causa que la creación del espacio sea más adecuada a sus necesidades, lo que genera un sentido mayor de pertenencia y compromiso con su entorno.

4.3.1 Población

Para estimar la población del área de estudio, se realiza un cálculo basado en el número de viviendas y comercios fijos, considerando el promedio de habitantes por unidad. Dado que se trata de una zona de alta actividad comercial, se incluyen también los números comerciales fijos como valor determinante para evaluar la densidad poblacional y el flujo de personas, permitiendo así una estimación más representativa de los residentes permanentes y de quienes interactúan temporalmente con el espacio. Con un total de 1534 personas permanentes y 5.430 personas flotantes. La población presenta indicadores de vulnerabilidad entre factores observados destaca la indigencia, el consumo de alcohol en espacios públicos y la presencia de

prostitución callejera, así como niveles educativos bajos con un 42% de población con educación primaria y un 19% con estudios superiores INEC, (2020)

4.3.2 Sectores productivos

En este eje predomina el sector de servicios terciarios, lo cual se evidencia con la variedad de actividades comerciales presentes, como tiendas de ropa, calzado, restaurantes y accesorios, lo que permite sostener económicamente este eje. Esta concentración comercial ha favorecido el crecimiento de ventas informales, principalmente por el flujo alto de personas que transitan en esta zona, entre ellas los que se desplazan hacia el centro histórico o al valle de los Chillos.

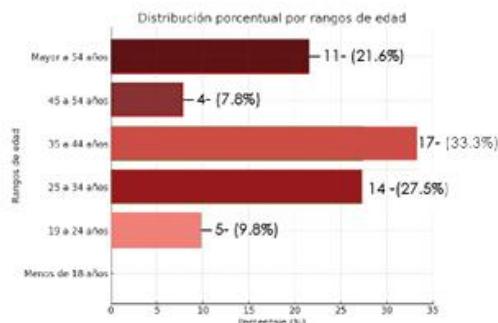
4.3.3 Análisis de encuestas

Se logró encuestar a un total de 51 personas.

4.3.3.1 Edad

Entre todas las personas que participaron, se obtiene de esta encuesta que el 33,3 % tiene entre 35 y 44 años, es decir, que las necesidades de la población están relacionadas con equilibrar las responsabilidades laborales y familiares, por lo que los espacios deben ser multifuncionales y adecuados para diversas tareas de la vida diaria.

Figura 19.
Análisis de encuesta /Edad



Fuente: (Google Forms,2025)

4.3.3.2 Lugar de trabajo

En esta encuesta se recopilan datos que indican que el 6% de los residentes han estado aquí por más de 20 años y el 41% ha vivido entre los 10 y 20 años, lo que sugiere que la comunidad está bien establecida con fuertes lazos con el área. Como tal, una intervención deberá buscar acomodar los intereses y valores de estas personas.

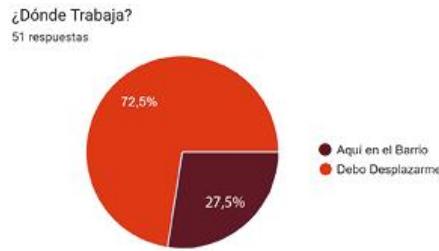
Figura 20.
Análisis de la estancia en el sector.



Fuente: (Google Forms, 2025)

Para la traslación de su trabajo, el 72,5 % nos indica que deben salir del área para sus labores, mientras que el 27,5 % trabaja en la misma área, con algunos que tienen sus propios negocios. En su mayoría, los propietarios no viven allí; manejan sus negocios a través de empleados. Por lo que fue importante también encuestar a estas personas que pasan su mayor tiempo en este lugar. En este análisis encontramos que la necesidad de áreas para descansar, respirar aire fresco, relajarse, comer o despejar la mente, son necesidades para la población

Figura 21.
Análisis del trabajo en el sector

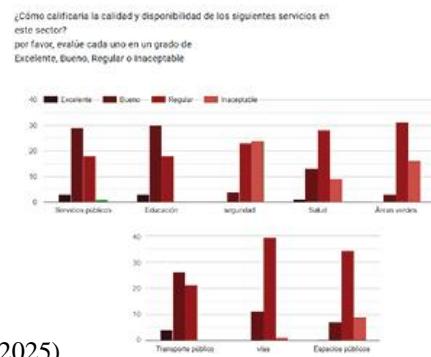


Fuente: (Google Forms, 2025)

4.3.3.3 Servicios

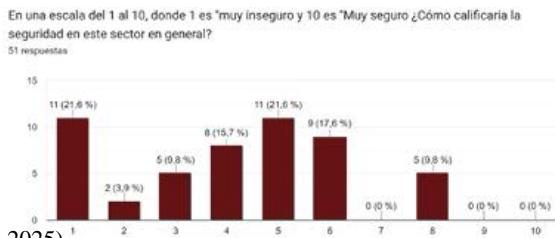
Los residentes señalaron que existe deficiencia en la parte de seguridad, áreas verdes y espacios públicos adecuados, y en los servicios de agua, luz y alcantarilla. Se cumple perfectamente y los usuarios se encuentran satisfechos.

Figura 22.
Análisis de los servicios



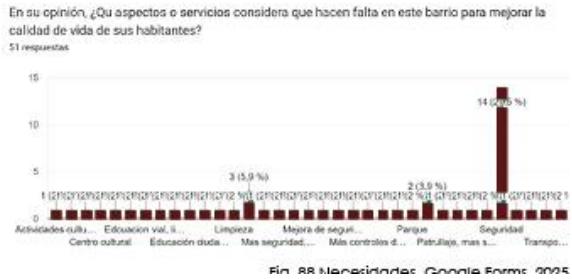
Fuente: (Google Forms, 2025)

Figura 23.
Análisis de la seguridad



Fuente: (Google Forms, 2025)

Figura 24.
Necesidades del sector



Fuente: (Google Forms,2025)

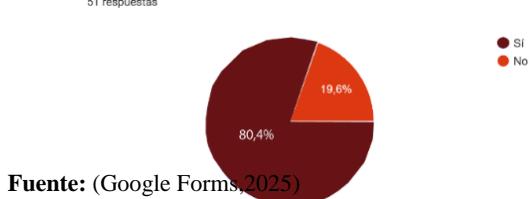
En cuanto a los servicios, se destacó la importancia de que las actividades realizadas en la zona brinden mayor seguridad a los usuarios. Otros puntos abordados incluyeron el desarrollo de parques, la creación de centros de rehabilitación social y la implementación de estrategias para fomentar una mayor sostenibilidad en el área.

4.3.3.4 Edificaciones en abandono

En este apartado realizamos diferentes preguntas abarcando la preocupación del usuario, su percepción y qué le gustaría que se convirtiera el espacio en abandono.

El 80,4 % de la ciudadanía manifestó estar al tanto de la existencia de viviendas abandonadas en el sector, lo que nos permite entender que hay un porcentaje alto de casas en abandono que no han sido intervenidas y se convierten en problemas para los vecinos. Lo que nos indica es que el 100% de la población coincide en que las viviendas en abandono ayudan a incrementar la inseguridad en el sector, ya que son espacios utilizados para el refugio de consumidores de alcohol o drogas y de los delincuentes. Se concluye de estos datos que el 23,5 % de la población necesita vivienda, que se complementa con un espacio público funcional y un espacio de talleres.

Figura 25.
Análisis de interés
¿Está al tanto de las edificaciones abandonadas en este sector?



Fuente: (Google Forms,2025)

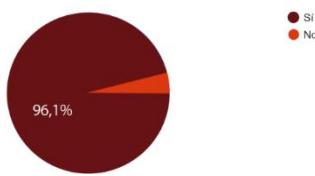
Figura 26.
Análisis de interés



Fuente: (Google Forms,2025)

Como resultado, dio que su preocupación de 10. Esto refleja la preocupación de la ciudadanía ante la falta de intervención en las casas en abandono, situación que no ha recibido respuesta ni por parte de las autoridades ni de los propietarios de los inmuebles

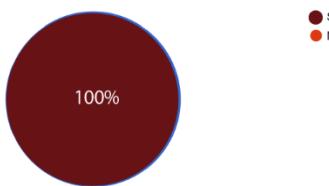
Figura 27.
Análisis de la afectación de las casas en abandono
¿Cree que la edificación abandonada ha contribuido a la inseguridad en este sector?
51 respuestas



Fuente: (Google Forms,2025)

La mayoría de los residentes coincidió en que las casas abandonadas contribuyen al incremento de la inseguridad, ya que, según comentaron, estas viviendas son utilizadas como lugares de reunión para actividades como el consumo de alcohol y drogas, además de servir como escondites para quienes cometan delitos.

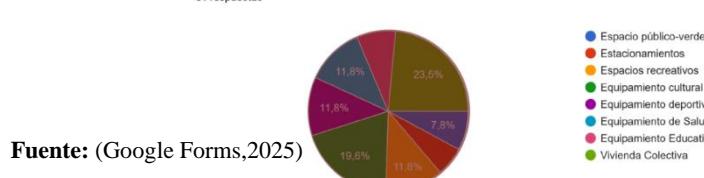
Figura 28.
Análisis de intervención por parte de la ciudadanía
¿Está de acuerdo en que estos elementos abandonados sean intervenidos?
51 respuestas



Fuente: (Google Forms,2025)

Por lo tanto, afirmaban que es urgente intervenir en estas viviendas abandonadas para abordar el problema de la inseguridad y mejorar la situación en el sector.

Figura 29.
Análisis de espacios que necesiten en el sector
Si tuviera la oportunidad, ¿En qué transformaría usted una edificación abandonada de este sector?
51 respuestas



Fuente: (Google Forms,2025)

La respuesta de los moradores varía según la zona en la que se realizó la encuesta; un 23,5% de los encuestados mencionan la necesidad de viviendas. Por otro lado, se destacó la necesidad de áreas culturales/talleres con el 19,6% y con un 11,8% de áreas recreativas para promover una mejor convivencia en la comunidad.

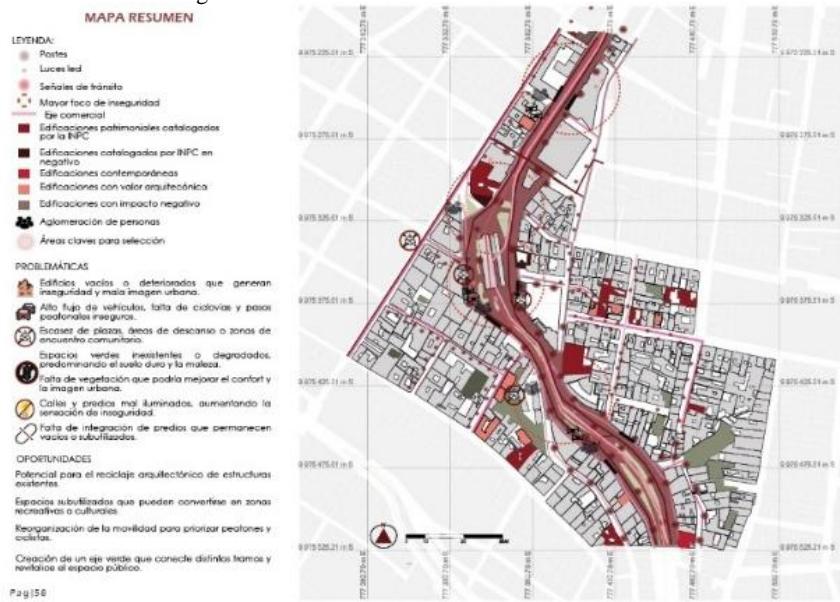
4.3.1 Encuentro del funcionamiento del equipamiento propuesto

A través de la aplicación de esta encuesta, se identificó que las necesidades del barrio son diversas, lo que llevó a proponer un equipamiento mixto que integre las actividades más destacadas. Este equipamiento incluiría un centro comunitario, vivienda y un espacio público adecuado. Los residentes señalaron que, actualmente, estas infraestructuras son fundamentales, ya que no se observan en el sector o las existentes no cumplen con un funcionamiento adecuado para las necesidades del área

4.5 Síntesis del Diagnóstico

Según el PDOT de Quito, el uso de suelo predominante es el residencial; no ha habido una actualización de esta información, dado que, según el análisis de mapeos y observación directa, el cambio de suelo es de uso comercial. Lo que genera que este espacio muera al finalizar la actividad comercial. Se concluye con los datos obtenidos a través de las encuestas, entrevistas y observación directa que sus características básicas abarcan todo el sector, por lo que no hay problema con los servicios. La Vía Pichincha es una vía de alto flujo, lo que divide los barrios San Marcos y La Tola. El diseño actual prioriza a los vehículos antes que al peatón. Se debe organizar y equilibrar el uso del suelo del área para que los usuarios tengan todo a su alcance, así como aplicar la estrategia de una ciudad compacta.

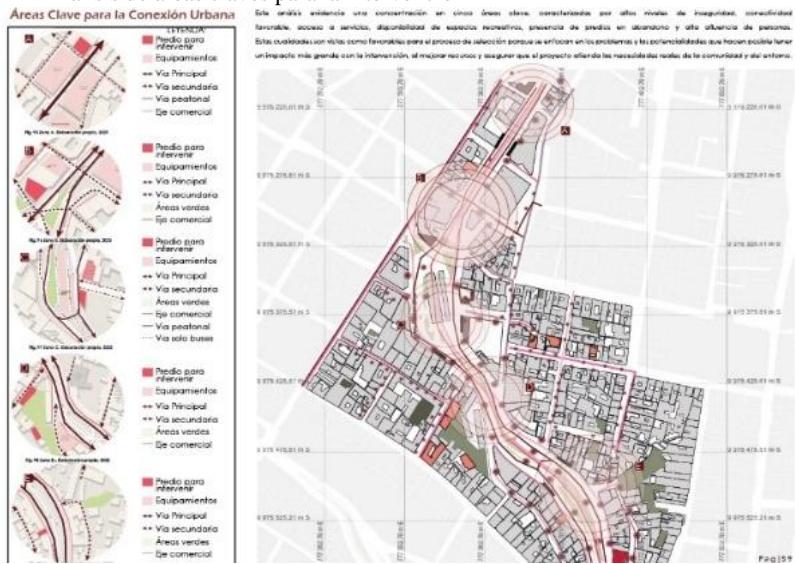
Figura 30.
Conclusión de diagnóstico



Fuente: Elaboración propia

Existen 28 viviendas en abandono, de las cuales 14 son patrimoniales que se pueden convertir en un uso cultural o de viviendas. Dadas las políticas y la metodología de esta investigación, la selección del predio en desuso se reduce a 5 opciones para el análisis y aplicación de los lineamientos urbanos. El edificio a intervenir, según los datos y necesidades de la población, es de vivienda, taller y un espacio público.

Figura 31.
Análisis de áreas claves para la intervención



Fuente: Elaboración propia

4.6 Lineamientos Urbanos.

Los lineamientos se estructuran a partir de 3 ejes principales: movilidad, sistema verde y viviendas en desuso, los cuales permiten abordar de manera integral las problemáticas identificadas en el área de estudio.

Figura 32.
Propuesta de lineamiento eje de movilidad



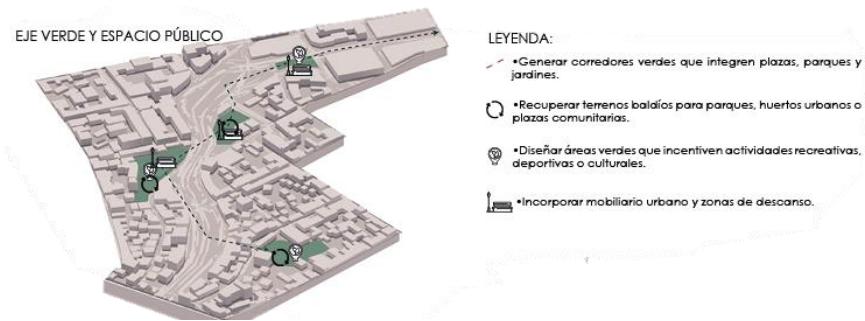
Fuente: Elaboración propia

En cuanto al eje de movilidad, se propone la creación de ciclovías continuas que articulen los vacíos urbanos identificados a lo largo del eje y los conecten con el parque Alameda. De manera complementaria, se plantea garantizar la accesibilidad universal mediante la incorporación de rampas y pasarelas elevadas que faciliten el desplazamiento

seguro de los patrones. Asimismo, se considera la reubicación de paradas de buses hacia sectores con veredas más amplias con el fin de la comodidad del usuario y de reducir el conflicto del flujo de vehículos con peatones. Se implementa también la incorporación de pasarelas elevadas, puentes y elementos paisajísticos que conecten los barrios San Marcos y La Tola. En el caso de las paradas de la estación, se mantienen en su ubicación, pero se rediseñan incorporando el concepto de plaza para así recuperar su valor histórico y reforzar su rol como punto de conexión de Quito.

Figura 33.

Propuesta de lineamientos eje verde



Fuente: Elaboración propia

Respecto al eje verde, se plantea la creación de corredores verdes que permiten conectar los vacíos urbanos, integrándolos al sistema ambiental del sector. También se incorporan el mobiliario urbano y espacios de descanso que fomenten el uso comunitario y promuevan la apropiación social del espacio público.

Figura 34.

Propuesta de lineamiento de viviendas en desuso



Fuente: Elaboración propia

Finalmente, en relación con las viviendas en desuso, se plantean estrategias de reutilización adaptativa que contemplen procesos de conservación, siguiendo su ficha técnica, reconstrucción o rediseño según las condiciones de cada edificación, cambio a usos mixtos, culturales y de vivienda como una estrategia para equilibrar las dinámicas del sector, que vemos como partes divididas.

4.6.1 Lineamientos Específicos.

Para la asignación de lineamientos se trabaja con las 5 áreas conflictivas que se encontraron en el diagnóstico, para luego seleccionar el emplazamiento a intervenir.

Figura 35.
Propuesta de lineamientos en las 5 áreas claves



Fuente: Elaboración propia

En el área 1, se propone construir pasarelas elevadas y agregar carriles de bicicletas para conectar la casa degradada con el mercado central, también colocar luminaria en este espacio para promover la seguridad y permanencia de los vecinos. En el área 2, se propone articular el edificio en abandono con el espacio residual debajo del puente, estableciendo ese espacio como parque recreativo; se añade un eje de ciclovías para conectar con los ejes verdes.

En el área 3, se rediseña la estación de La Marín volviendo a su identidad. Dando prioridad al peatón. Este espacio se conectará con las casas abandonadas aledañas, así como con la vía peatonal existente de la zona. El área 4 se propone convertir una serie de bloques en abandono en viviendas colectivas para unir con este espacio vacío verde extenso para que se convierta en un área de encuentro deportivo junto con huertos urbanos, fomentando la vida comunitaria. Y, por último, el área 5. Utilizaremos el vacío urbano para convertirlo en un parque frondoso que nos brinde espacios de paz. Unido a las casas abandonadas que se convertirán en espacios culturales, de aquí nacerá el eje de ciclismo que conducirá al parque La Alameda, conectando así la creación de los 2 puntos de espacios públicos que obtendrá el eje.

4.7 Criterio de Selección

Figura 36.

Predios para seleccionar

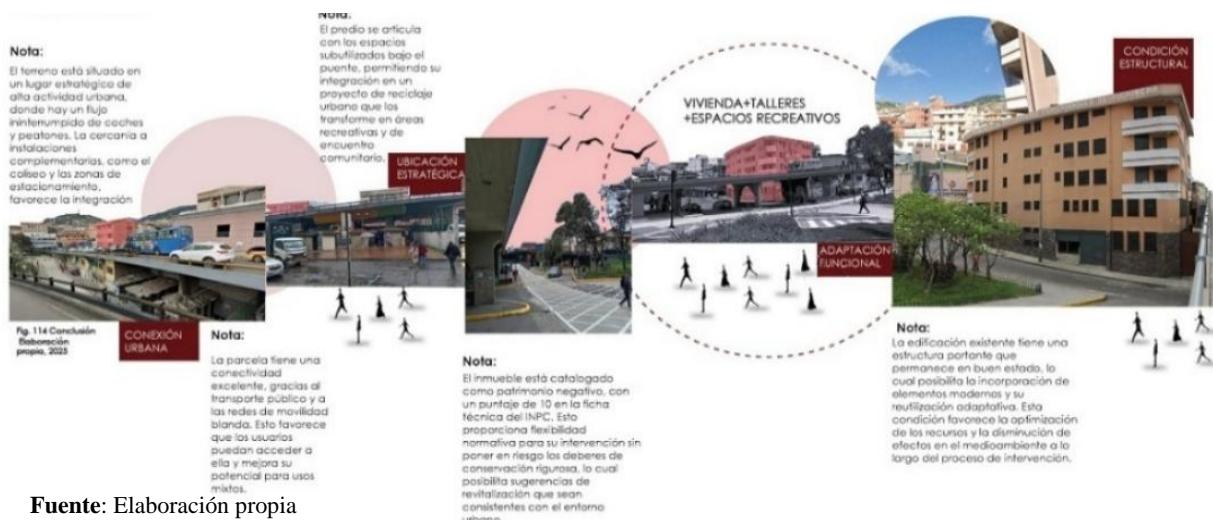


Fuente: Elaboración propia

El análisis de criterios de selección evalúa viviendas en desuso con potencial de incorporar espacio público, a partir de cuatro criterios: conexión urbana, ubicación estratégica, adaptación funcional y condición estructural. El primer predio presenta una adecuada conexión urbana; sin embargo, su ubicación estratégica es limitada y su condición estructural es deficiente debido al estado de abandono y a una construcción incompleta. El segundo predio resulta el más apto para la intervención, ya que cuenta con buena conexión urbana, ubicación estratégica, adaptación funcional adecuada y una estructura en buen estado. El tercer predio posee buena conexión y ubicación, pero presenta deficiencias funcionales y estructurales que requieren una evaluación previa. Finalmente, el cuarto predio no cumple con los criterios de ubicación ni con la flexibilidad necesaria para adaptarse al nuevo uso propuesto.

Figura 37.

Elemento a intervenir



Fuente: Elaboración propia

CAPÍTULO V. PROPUESTA

5.1 Análisis del predio

Ficha:

Fecha de construcción: Se desconoce; se sugiere que su época constructiva fue entre el siglo XX (1900-1999).

Autor: se desconoce

Empresa constructora: se desconoce

Régimen de propiedad: privado

Propietario: sindicato de chóferes profesionales de Pichincha

Tipología: administrativa

Uso original: oficinas

Uso actual: abandono

Dirección: calle Juan Pío Montúfar y Avenida Pichincha

Parroquia: Centro Histórico

Ciudad: Quito

Provincia: Pichincha

País: Ecuador

Fuente de la información: fichas del INPC, entrevistas con vecinos y con el personal administrativo del INPC

Figura 39.
Ubicación del lote



Fuente: Elaboración propia

Figura 38.
Predio a intervenir



Fuente: (Google Maps, 2025)

5.1.1 Breve reseña histórica

Según la información catastral del municipio, no consta la fecha exacta de la construcción del edificio; sin embargo, su uso estuvo vinculado durante varios años al sindicato de conductores de Pichincha. Hacia el año 2013 comenzaron a evidenciarse problemas de capacidad, ya que el inmueble no logró responder al incremento de estudiantes que lo utilizaba, lo cual generó la necesidad de buscar una nueva ubicación. Esta situación derivó en el desalojo del edificio alrededor del año 2015; desde entonces, el inmueble no ha mantenido un uso permanente y ha sido empleado únicamente como espacio de almacenamiento. A pesar de su estado de abandono durante aproximadamente 10 años. El edificio conserva condiciones estructurales estables y mantiene sus acabados originales, no obstante, presenta signos de deterioro asociado a la falta de uso y mantenimiento.

5.1.2 Entorno urbano

El sindicato de chóferes de Pichincha se ubica en el centro histórico de Quito en un terreno de forma triangular que se adapta a la configuración del área. La manzana que lo

contiene se encuentra rodeada de equipamientos urbanos relevantes como el Coliseo César Hidalgo, el edificio de Parqueaderos Montúfar y el centro comercial Montúfar. El entorno construido inmediato presenta diversas alturas que oscilan entre los 5 y 15 pisos. La construcción del puente sobre la Avenida Pichincha alteró de manera significativa la relación ante el edificio y su entorno inmediato, rompiendo la continuidad de su fachada y reduciendo su presencia dentro del paisaje urbano. Esta condición afectó directamente su visibilidad y su carácter representativo, ya que el inmueble quedó subordinado a la intensificación de las dinámicas comerciales y de movilidad que se consolidaron en el sector.

5.1.3 Espacio

El edificio del sindicato de choferes de Pichincha se encuentra en 5 bloques que distribuyen las distintas actividades en planta baja se distinguen dos áreas independientes, lo que determina la existencia de 2 accesos principales en el primer sector, un amplio vestíbulo organiza la circulación y conecta directamente con las gradas y el ascensor, que da accesos a los niveles superiores. El segundo sector alberga 3 locales comerciales con entradas independientes desde el exterior, lo que dinamiza la planta baja y potencia la actividad económica de artificio. El edificio cuenta, además, con dos niveles de doble altura en el primer piso; se mantiene la misma lógica de separación espacial, evidenciada en la presencia de escaleras independientes que conducen directamente a la planta baja. En este nivel se localizan 3 núcleos de baños, una cocina y la conexión al ascensor. Sin embargo, la accesibilidad vertical se resuelve únicamente en un sector del edificio. En la tercera y cuarta planta se repite su distribución para los espacios de oficinas. Aquí se puede observar el desperdicio de espacio, ya que no se adapta a la forma irregular que obtiene el edificio, gracias a su emplazamiento.

Figura 40.
Vista interna del predio

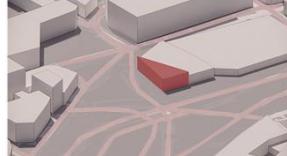


Fuente: (INPC, 2025)

5.1.4 Forma

El edificio del sindicato de choferes profesionales de Pichincha presenta una planta triangular definida por la configuración de la parcela en la que se implanta. Esta geometría condiciona un volumen irregular resuelto de manera compacta que le otorga una presencia destacada dentro del entramado urbano. En términos volumétricos, se trata de un bloque sólido de varios niveles que maximice el aprovechamiento del área disponible del sitio. La fachada principal, orientada hacia el cruce de vías, constituye la cara urbana más relevante del edificio, ya que organiza su relación con el espacio público circundante y define su grado de visibilidad dentro del entorno. La edificación se resuelve mediante una estructura portante de hormigón armado acorde con las características formales y funcionales del conjunto.

Figura 41.
Forma del elemento a intervenir



Fuente: Elaboración propia

5.1.5 Sistema constructivo

El edificio se desarrolla bajo un sistema estructural portante de hormigón armado en el cual las cargas se transmiten a la cimentación profunda mediante un conjunto de vigas y columnas, garantizando la estabilidad necesaria para sostener su altura y volumen compacto. Las paredes se resuelven con mampostería de ladrillo, mientras que los pisos están conformados por losas de hormigón reforzado, contribuyendo a la resistencia frente a las cargas verticales y a la solidez general del edificio. La cubierta se ejecuta mediante una losa de hormigón alivianada, lo que facilita su utilización como espacio técnico o de servicio.

5.1.6 Elementos destacados

Entre sus elementos destacables está la forma triangular que delimita el lote, ya que se compone de los frentes. Hacia el centro de Quito, lo que da un carácter urbano fuertemente definido. Otro elemento destacado son los balcones que añaden dinamismo a la volumetría y refuerzan las esquinas como elementos centrales.

Figura 42.
Vista frontal del edificio a intervenir



Fuente: Elaboración propia

5.1.7 Estado de Conservación

El edificio se encuentra en un estado de conservación sólido y su estructura no presenta daños relevantes. Sin embargo, se observan algunos deterioros menores como ventanas quebradas, las cuales han sido protegidas mediante la instalación de mallas. Asimismo, se evidencia humedad en el interior causada principalmente por la ineficiente ventilación e iluminación.

5.1.8 Estado de protección

El bien inmueble está registrado como parte del patrimonio del área, sin embargo, según los datos recopilados por el INPC, presenta un valor negativo. Esta calificación se debe a que el encontrarse en el centro histórico fue incluido en el inventario de manera masiva y se le asignó una ficha técnica a pesar de no cumplir con los requisitos necesarios. La ficha del INPC indica una calificación de 10 en la casilla que corresponde a sin protección, lo que significa que, aunque el inmueble está registrado como patrimonio, no encuentra con medidas de protección específicas ni está priorizado para su conservación dentro del marco patrimonial vigente.

5.2 Espacio público

En este análisis se identifica y selecciona el área complementaria que comprende tanto el edificio existente como el espacio público ubicado alado de este, un lugar que se encuentra desaprovechado debajo del puente, la integración de ambos elementos se considera esencial en el proceso de reciclaje urbano al permitir la reactivación funcional y social de estructuras, como también espacios en desuso.

Figura 43.
Espacio residual a intervenir para espacio público



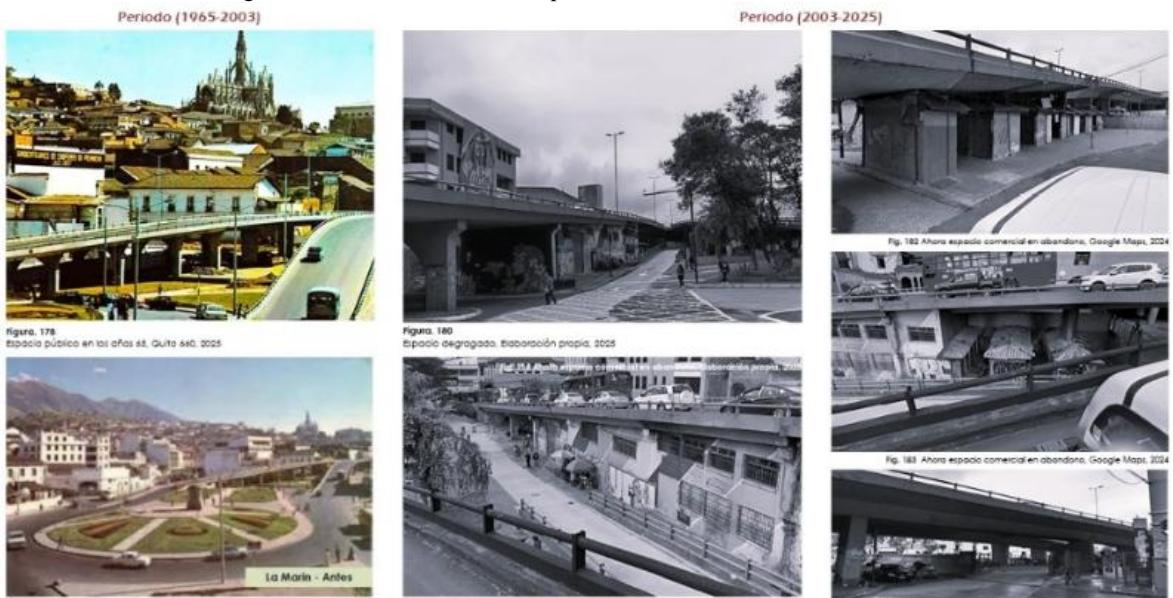
Fuente: Elaboración propia

5.2.1 Breve reseña histórica

A lo largo del tiempo, el espacio público ubicado debajo del puente de la Avenida Pichincha ha experimentado transformaciones significativas. La información sobre su evolución se obtuvo de fuentes en línea, registros de Google Maps y testimonios de habitantes del sector, debido a la ausencia de documentación oficial que registre con precisión la evolución histórica del lugar. El eje vial que conecta el terminal río Coca con la estación Marín central, se consolidó a inicios de la década de los 2000, como parte de la implementación del sistema de transporte de Quito, la intervención principal fue la construcción de la parada Marín central, lo que implicó la eliminación de la plaza preexistente y una modificación sustancial del espacio público. Posteriormente, el área abajo del puente fue objeto de una apropiación informal, transformándose en un espacio comercial mediante la instalación de puestos de venta y el cierre progresivo de los vacíos entre las columnas de la estructura. Esta nueva configuración alteró las dinámicas sociales y espaciales del entorno, generando una pérdida de permeabilidad urbana. El comercio, (2017)

La reducción de la visibilidad y la creación de cerramientos fomentaron condiciones de inseguridad y tensiones entre los comerciantes para el año 2013; el sector evidenció un abandono progresivo con locales que operaban de forma intermitente y otros que cerraron definitivamente. Los edificios comerciales adyacentes respondieron a este contexto mediante el cierre de aperturas y el abandono parcial de sus espacios como medida frente al aumento de robos e intentos de ocupación informal. Aunque se realizaron intervenciones puntuales como cambios de vegetación, estas no lograron revertir el deterioro ni reactivar las dinámicas urbanas del sector. Actualmente, la actividad es mínima, con pocos puestos que son ocupados por personas en situación de calle o consumidores, lo que evidencia la necesidad de una intervención integral orientada a recuperar. La funcionalidad, seguridad y calidad del espacio público.

Figura 44.
Fotografías de su evolución como espacio



Fuente: Imágenes Antiguas (Quito 660, (2025), Imágenes actuales, Google Maps (2025)

5.3 Estado Actual Análisis

En este apartado se presenta el levantamiento arquitectónico del edificio, que será objeto de intervención, así como del espacio público ubicado debajo del puente de la Avenida Pichincha, dentro del sector correspondiente al área de estudio, lo que nos permitirá conocer su organización de espacios y su accesibilidad.

Figura 45.
Planta baja estado actual

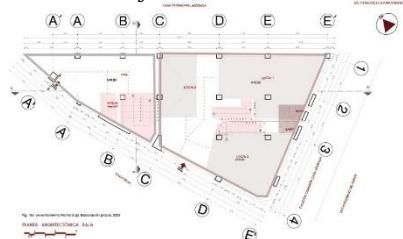


Fuente: Elaboración propia

5.3.1 Plantas arquitectónicas

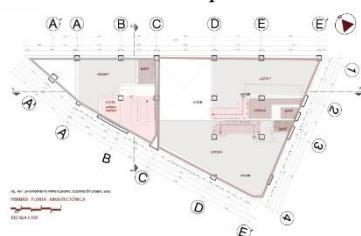
Las plantas arquitectónicas presentan problemas de circulación, lo que disminuye tanto la visibilidad como la fluidez peatonal. No existe una delimitación clara entre las diferentes zonas funcionales, lo que genera espacios residuales. El inmueble cuenta con dos accesos independientes que conducen a diferentes áreas, vinculados directamente con las fachadas principales del edificio y su entorno inmediato. Sin embargo, no se establece una conexión directa con el callejón lateral ni con el espacio situado debajo del puente. Los dos dobles alturas creadas no funcionan. En el área, la circulación vertical mediante el ascensor da acceso únicamente a un área privada; las áreas húmedas se encuentran agrupadas, concentrando funciones como baños y cocina en un mismo sector.

Figura 47.
Planta Baja



Fuente: Elaboración propia

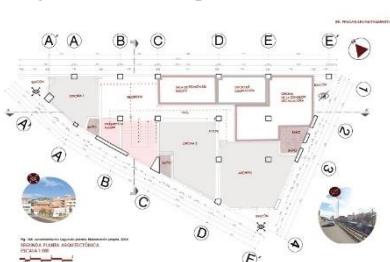
Figura 46.
Primera Planta Arquitectónico



Fuente: Elaboración propia

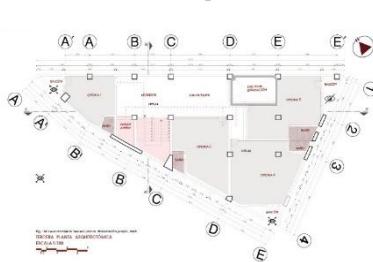
En el tercer piso aparecen los balcones; quedan con una vista privilegiada al entorno. Mientras que en su fachada lateral se abren otros balcones que dan a una vista menos favorable, lo que limita su uso espacial y visual. También se puede observar que las áreas de los baños y las de servicios se encuentran muy separadas, lo que afecta a la distribución de tuberías.

Figura 49.
Segunda Planta Arquitectónica



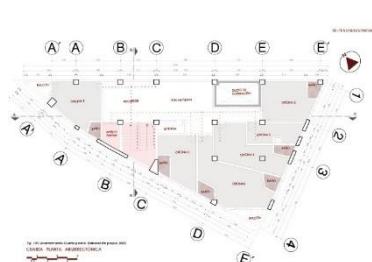
Fuente: Elaboración propia

Figura 50.
Tercera Planta Arquitectónica



Fuente: Elaboración propia

Figura 48.
Cuarto Planta Arquitectónica



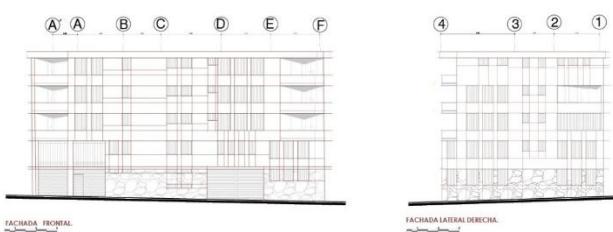
Fuente: Elaboración propia

La cuarta planta es similar a la tercera planta. Aquí se puede observar la necesidad de incorporar un mayor número de oficinas como consecuencia; los espacios se subdividen dentro del área. Además, el tercer balcón se cierra modificando la relación visual y espacial en el entorno exterior, lo que en la fachada da una sensación de que no está planificado.

5.3.2 Fachadas

La fachada presenta una falta de composición y ritmo, evidenciada en la disposición irregular de los vanos y en la ausencia de elementos que articulen visualmente los distintos niveles. Todas las ventanas cuentan con rejas metálicas negras, lo que refuerza la percepción de inseguridad y otorga al edificio un carácter cerrado y poco acogedor. Los balcones se encuentran poco integrados al lenguaje general del edificio, mientras que el basamento de piedra oscura no establece un diálogo material en los niveles superiores, generando una ruptura visual y una división abrupta en la composición de la fachada.

Figura 51.
Fachadas

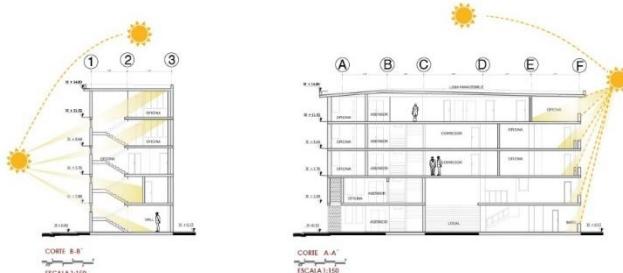


Fuente: Elaboración propia

5.3.3 Cortes

El edificio cuenta con espacios de doble altura que favorecen la jerarquización de los accesos principales. Sin embargo, este recurso no se aprovecha adecuadamente para aportar iluminación natural al interior, lo que provoca que las áreas centrales permanezcan oscuras en contraste, la estructura está conformada por columnas robustas y un buen estado de conservación, lo que constituye una ventaja significativa para su reutilización

Figura 52.
Análisis de asoleamiento



Fuente: Elaboración propia

5.4 Fase de intervención

5.4.1 Re-programar

La etapa siguiente de la metodología se centra en el desarrollo de la propuesta de la intervención mediante el reciclaje arquitectónico

5.4.1.1 Nuevo Uso

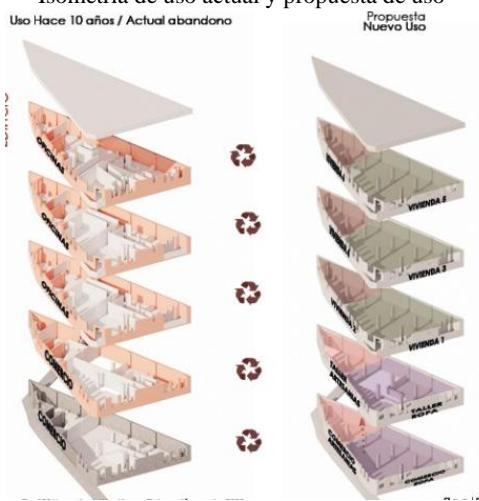
A partir del análisis urbano y social de la Avenida Pichincha, se identifica la zona dos como el área más adecuada para la intervención, dado que requiere un programa cultural con componente habitacional, complementado con un espacio público que recupere el área bajo el puente, rescatando el concepto original de la plaza que existía anteriormente. A partir de este análisis, el edificio adopta un nuevo programa, organizándolo de la siguiente manera: primer piso, comercio; segundo piso, talleres que respondan a las actividades del comercio. La funcionalidad de este comercio y talleres adopta la actividad que se tiene actualmente en el espacio degradado debajo del puente, que es la venta de talleres y la venta de confección de ropa

Figura 54.
Actividades existentes en los espacios actualmente abandonados



Fuente: Elaboración propia

Figura 53.
Isometría de uso actual y propuesta de uso



Fuente: Elaboración propia

5.4.1.2 Reorganización espacial

Se propone el cambio funcional del edificio como una estrategia que busca optimizar el aprovechamiento de las áreas existentes y adaptarse a las nuevas dinámicas económicas y sociales del entorno. Esta intervención implica la remodelación del interior mediante la eliminación de muros no portantes y la creación de una distribución espacial renovada que mejora el flujo, la eliminación natural y la ventilación. El objetivo principal es adecuar la estructura existente a un programa mixto; los dos primeros niveles se destinan a talleres y actividades comerciales, mientras que los niveles superiores se adaptan para uso residencial. De esta manera, el edificio integra funciones que dinamizan el sector y fomentan un uso constante a lo largo del día. Para su accesibilidad se compone a través de accesos independientes que separan la circulación comercial y residencial. Para dar así privacidad a los residentes. Un camino lineal enlaza dos áreas importantes del área urbana, conectando así el espacio debajo del puente. Con la plaza que está al otro extremo. El área de comercio y talleres. Se complementa con la venta directa de sus productos. En el centro se incorpora un patio con vegetación a la luz natural, mejorando la calidad ambiental y el espacio del edificio. La vivienda que se propone está diseñada como un apartamento, adaptándose a la estructura existente, y su forma, se integra los balcones existentes como una extensión de las áreas internas, se proponen dos configuraciones, un modelo en el que el área social al frente y el área privada en la parte trasera, incorporando el balcón insistente en el dormitorio principal. La otra tipología está compuesta por una configuración en L que conecta el balcón con el área social para fortalecer la ventilación cruzada. La iluminación natural y la apertura del interior. La distribución en ambas configuraciones busca optimizar la funcionalidad, aprovechar la estructura asistente y asegurar el confort en los espacios habitables, respondiendo a las demandas actuales de vivienda.

Figura 56.

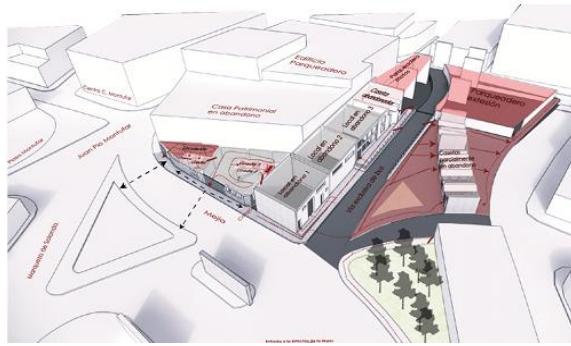
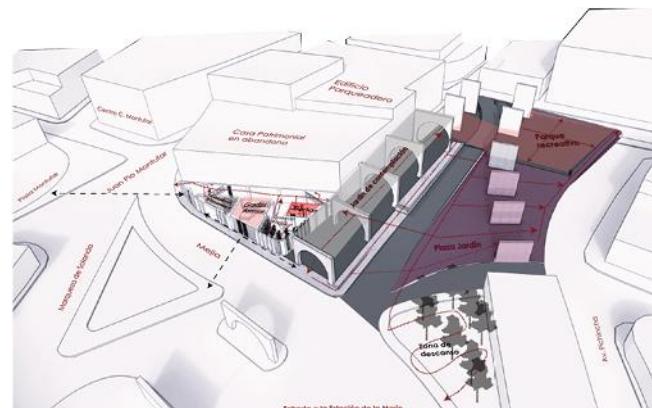


Figura 55.
Estado Actual planta baja



Fuente: Elaboración propia

Fuente: Elaboración propia

Figura 57.
Propuesta de organización en el edificio



Fuente: Elaboración propia

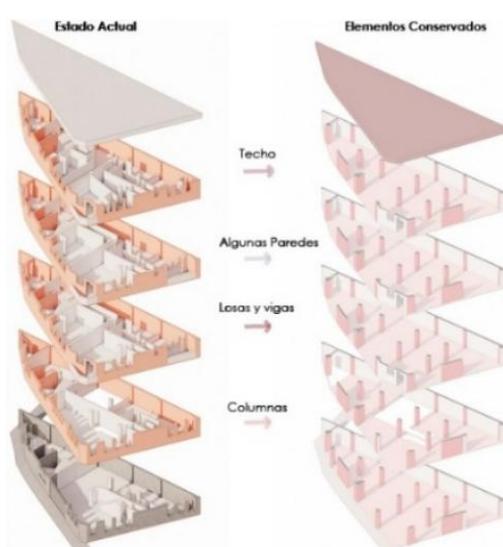
5.4.2 Re- diseñar

En esta etapa, en el proceso se proponen las estrategias y los métodos que permiten reconsiderar el funcionamiento de un componente, sin el objetivo de devolverle utilidad ni sentido arquitectónico urbano.

5.4.2.1 Reutilización estructural

Las estrategias de reutilización estructural se centran en conservar los elementos portantes del edificio para garantizar su estabilidad ante el nuevo programa funcional; se mantienen las vigas, losas con sus aberturas originales, columnas y cubiertas, aprovechando la capacidad estructural existente. La estructura se compone, de espesor de 0,20 m y columnas de 45×50 cm, sin grietas, sin deformaciones ni armaduras expuestas. Algunos muros preexistentes se integran a la nueva organización espacial, reforzando la coherencia, entre lo asistente y la propuesta arquitectónica.

Figura 58.
Elementos a conservar



Fuente: Elaboración propia

Figura 59.
Elementos estructurales



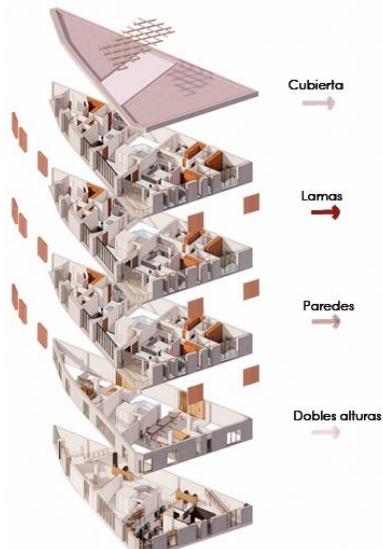
Fuente: Elaboración propia

5.4.2.2 Elementos Nuevos

La incorporación de nuevos elementos arquitectónicos tiene como objetivo mejorar la funcionalidad y reforzar la identidad del edificio, sin comprometer su estructura original. La fachada se modifica mediante una organización basada en las proporciones y alineaciones de la casa patrimonial adyacente, lo que permite establecer un vínculo visual y contextual con el entorno inmediato. Se preservan los balcones como elementos compositivos predominantes.

Las Lamas verticales se integran como elemento de control solar, regulando la incidencia de la radiación y mejorando las condiciones térmicas interiores, especialmente en las áreas de vivienda, donde los habitantes permanecen durante períodos prolongados. De manera complementaria, se incorporan nuevas paredes que permiten reorganizar la configuración espacial del proyecto. En las áreas de acceso, comercio y talleres se proponen espacios de doble altura con el fin de potenciar las relaciones funcionales y visuales entre los distintos niveles del edificio. Todas las intervenciones se plantean a partir de la coexistencia entre la estructura preexistente y los elementos incorporados, manteniendo criterios de compatibilidad material y espacial.

Figura 60. Elementos nuevos



Fuente: Elaboración propia

5.4.2.3 Diseño de Fachada

El diseño de la fachada se origina a partir del análisis de la composición de llenos y vacíos de las edificaciones patrimoniales adyacentes al predio, con el objetivo de integrarse formal y visualmente al entorno urbano, reforzando su continuidad y coherencia. Esta composición se organiza mediante la división en base, cuerpo y remate, reinterpretando estos elementos tradicionales en un lenguaje contemporáneo, lo que permite mantener la lectura patrimonial del contexto sin recurrir a la réplica formal.

Figura 62.
Abstracción de formas

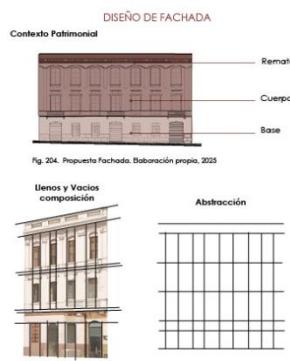
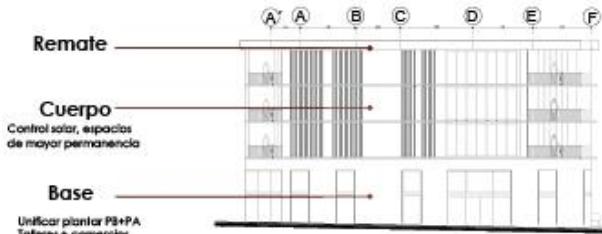


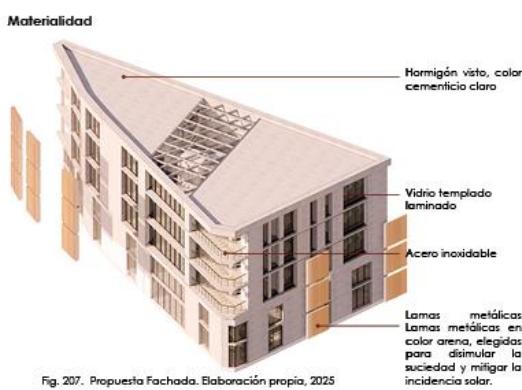
Figura 61.
Propuesta de diseño de fachada



Fuente: Elaboración propia

En cuanto a la materialidad, se adopta el principio de sinceridad material como símbolo del lenguaje contemporáneo, evitando competir con las edificaciones patrimoniales aledañas y priorizando su integración cromática con el entorno existente. La propuesta emplea hormigón visto como material predominante, complementado con vidrio templado, el cual garantiza resistencia a la intemperie y contribuye al aislamiento acústico en una zona de alto tráfico. Adicionalmente, se incorporan lamas con acabado en tono arena, color que forma parte de la cromática del contexto urbano. Desde un enfoque funcional, este tono reduce la absorción térmica, prolongando la vida útil de las lamas, las cuales cumplen además funciones de control solar y mitigación del ruido.

Figura 64.
Propuesta de materialidad



Fuente: Elaboración propia

Figura 63.
Integración de la nueva propuesta con el entorno



Fuente: Elaboración propia

5.5 Espacio público

El espacio público propuesto bajo el puente de la Avenida Pichincha tiene como objetivo restaurar una zona actualmente deteriorada y volver a su valor como lugar de encuentro urbano. La intervención busca recuperar el concepto original de plaza, promoviendo la seguridad, la permanencia de los usuarios y la interconexión entre diferentes niveles. Este espacio se convierte en un punto de transición activa renovando el eje y fortaleciendo su

relación con el ámbito cultural y residencial mediante la incorporación de mobiliario urbano, vegetación y camino sombreados. El espacio se organiza en 3 áreas denominadas área 1, área 2 y área 3 para explicar las estrategias aplicadas en cada área. Estos tramos mantienen una conexión directa con barrios populares de Quito, consolidándose como un nodo de transición entre estas zonas y el centro de la ciudad. La zona está delimitada por caminos principales que determinan su dinámica urbana y refuerzan su función como punto de encuentro y articulación entre el eje de la Avenida Pichincha.

Figura 65.

Vinculación con la propuesta de espacio público debajo del puente



Fuente: Elaboración propia

5.5.1 Re-programar

El área 1 se localiza bajo el puente, una zona caracterizada por condiciones ambientales desfavorables, como la limitada ventilación, el encierro visual y la constante presencia de ruido proveniente del tránsito vehicular. Estas condiciones generan una acumulación de CO₂ y un ambiente poco apropiado para la permanencia de los usuarios. Frente a esta problemática, se propone una implementación de un jardín de contemplación, puesto por macetas de distintas alturas que ayudarán a la distracción visual, y la implementación de vegetación herbácea con capacidad purificadora, con el objetivo de mejorar la calidad del área y aportar una sensación de bienestar a los usuarios. En este espacio también se complementa con la incorporación de un área de lectura protegida por una barrera vegetal que permite generar un espacio más íntimo adecuado para la actividad. En el área 2, actualmente funciona como una extensión de estacionamiento del edificio Montufar; se reconfigura como un parque comunitario de uso público. La intervención prioriza la creación de áreas abiertas destinadas a actividades recreativas, ejercicio físico, relajación y trabajo al aire libre, respondiendo a las dinámicas cotidianas del sector. Se implementan graderíos multifuncionales por su desnivel de N+1.75 que se integran como elementos de estancia y observación, favoreciendo la permanencia y la relación visual con el Coliseo Hidalgo y los locales comerciales cercanos. Las jardineras diseñadas de manera estratégica cumplen una doble función, por un lado, delimitan el parque como un elemento de protección perimetral y por otro, contribuyen a mejorar la visibilidad y la continuidad espacial a lo largo del recorrido peatonal. Y después, tenemos el área 3, donde actualmente se ubican cabinas de venta de mochilas; se plantea la creación de una plaza jardín que aproveche el alto flujo peatonal existente y refuerce la conexión con los espacios públicos cercanos. Esta intervención busca reemplazar la ocupación informal y fragmentada por un espacio abierto con mayor presencia de vegetación y recorridos claramente definidos. De esta manera se mejora el entorno

inmediato y se genera un nuevo lugar de encuentro y recreación que favorece la apropiación social del espacio.

Figura 66.
Estado actual del espacio a intervenir



Fuente: Elaboración propia

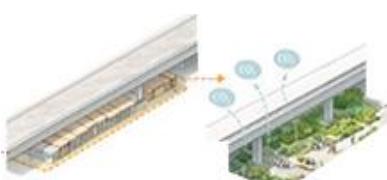
Figura 67.
Propuesta de usos



Fuente: Elaboración propia

Espacios propuestos

Figura 68.
Propuesta de área, jardín de contemplación



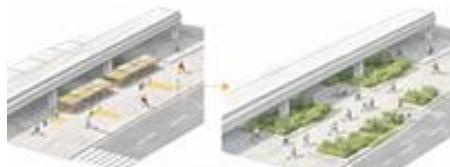
Fuente: Elaboración propia

Figura 69.
Propuesta de área, parque



Fuente: Elaboración propia

Figura 70.
Propuesta de área, plaza jardín



Fuente: Elaboración propia

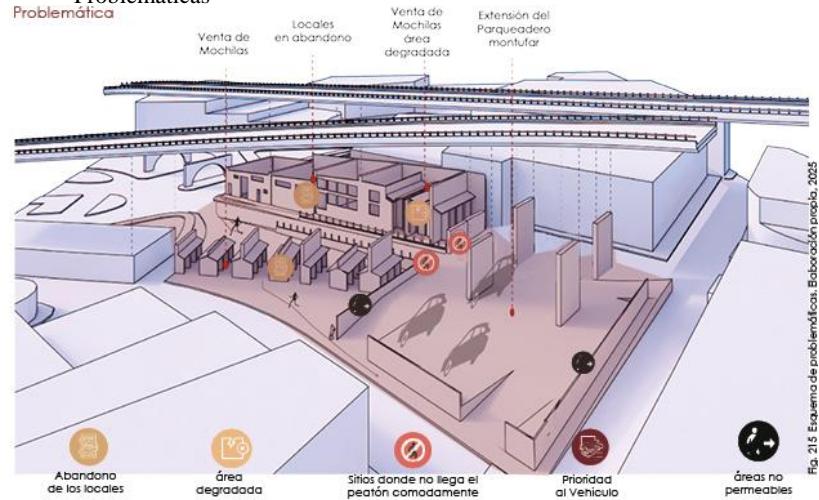
5.5.2 Re_diseñar

Figura 71.
Fotos del estado actual



Fuente: (Google Maps, 2025)

Figura 72.
Problemáticas

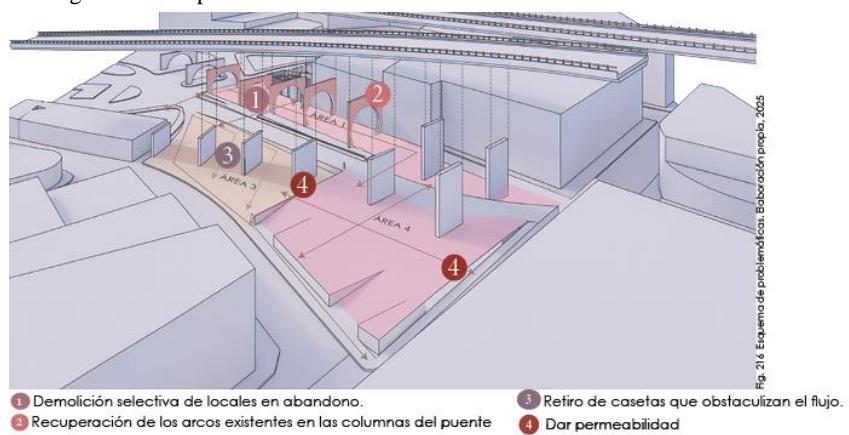


Fuente: Elaboración propia.

Para lograr la nueva funcionalidad del área, se establecen estrategias específicas para cada tramo. En el área 1, se realiza una demolición selectiva de locales abandonados para aumentar la permeabilidad del espacio y se recuperan los arcos existentes en las columnas del puente. En el área 2, que tenemos como estacionamiento, se quita el cerramiento que tiene actualmente y se abre un espacio para mejorar la conectividad visual y funcional del entorno. En el área 3 se quitan las casetas de ventas de mochilas que obstruyen el flujo peatonal, lo que permite la circulación y uso amplio del espacio.

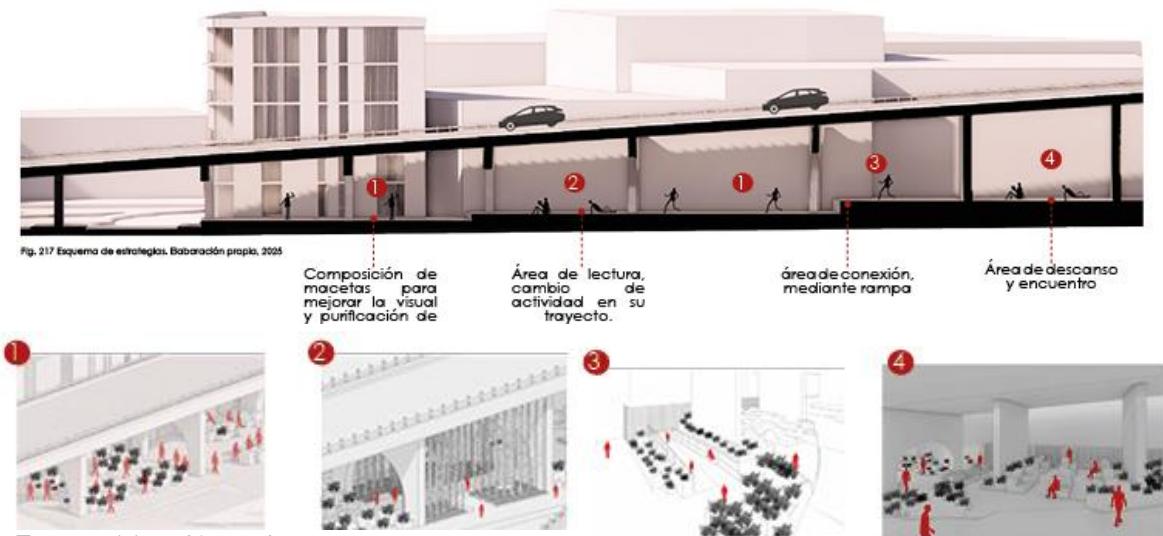
Estas 3 áreas se conectaron mediante rampas y escalones, adaptándose también a la pendiente natural del terreno. Así logramos una accesibilidad universal; se crean caminos continuos que integran todo el espacio público.

Figura 73.
Estrategias en los espacios



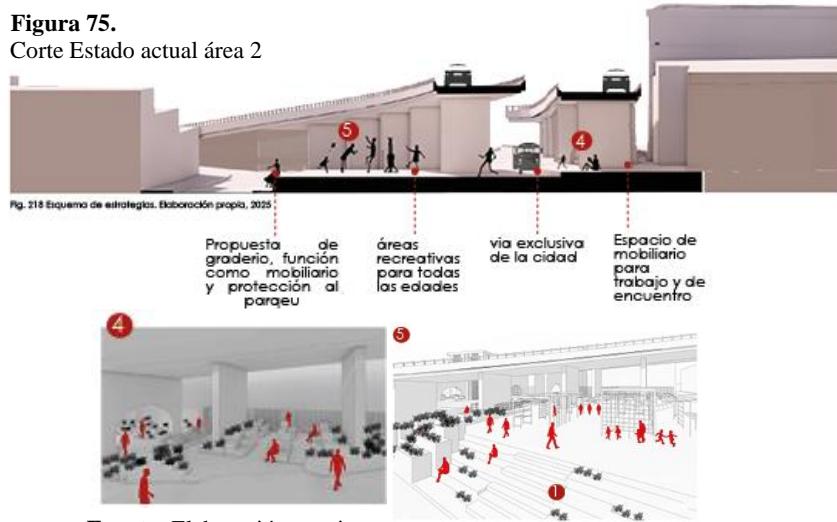
Fuente: Elaboración propia.

Figura 74.
Corte del estado actual Área 1



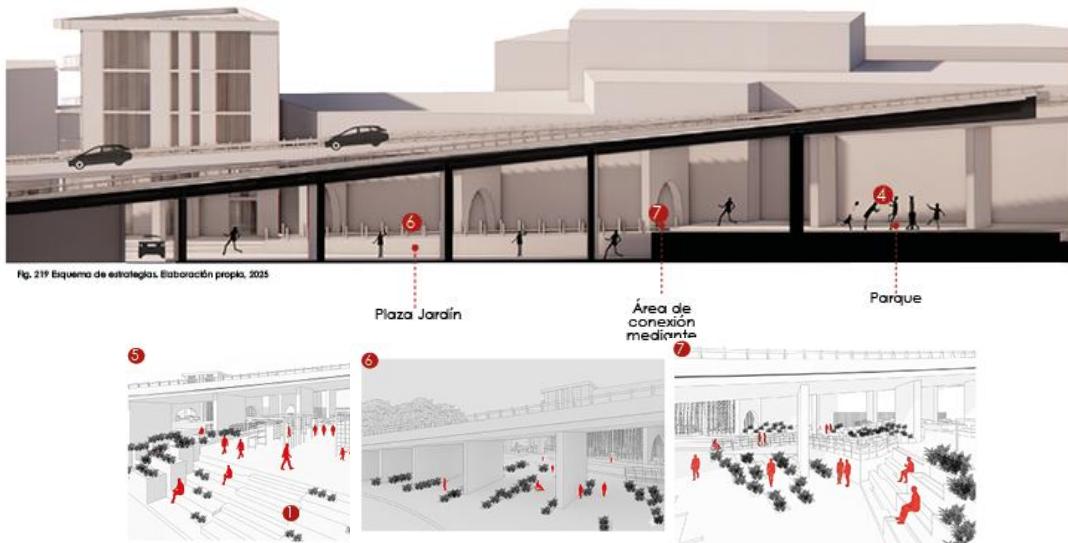
Fuente: Elaboración propia.

Figura 75.
Corte Estado actual área 2



Fuente: Elaboración propia

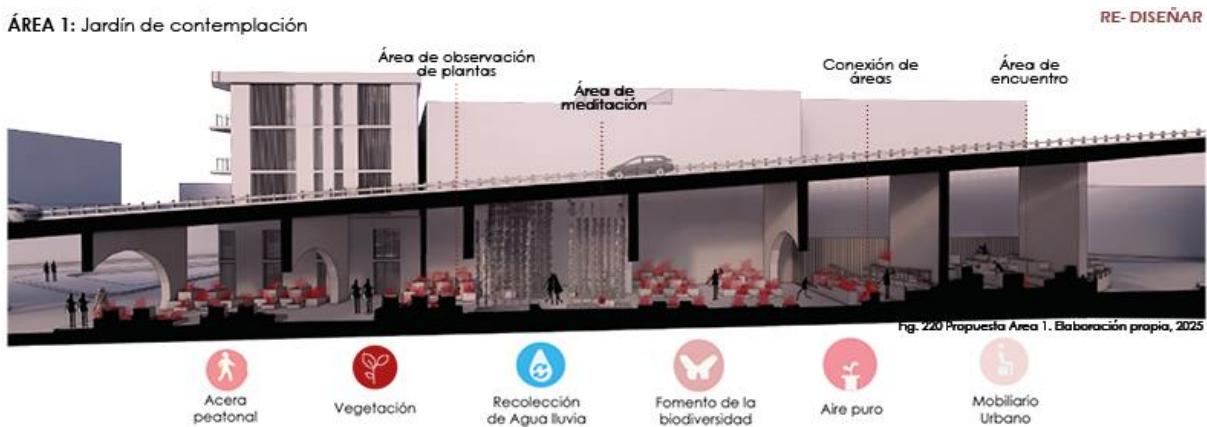
Figura 76.
Corte estado actual, área 3



Fuente: Elaboración propia.

A partir del análisis del estado actual y de la propuesta de uso, se definen los criterios espaciales de la intervención. Los siguientes cortes arquitectónicos muestran la organización del programa, la relación entre lo existente y lo nuevo, cómo la propuesta se adapta al entorno y a la estructura preexistente.

Figura 77.
Corte de la propuesta área 1



Fuente: Elaboración propia.

Figura 78.
Corte de propuesta, área 2



Fuente: Elaboración propia.

Figura 79.
Corte de propuesta, plaza jardín conexión con el parque



Fuente: Elaboración propia.

5.5.3 Mobiliario y acabados.

En el mobiliario urbano se incorporan bancas de hormigón elegidas por su resistencia, durabilidad y bajo requerimiento de mantenimiento, de manera complementaria, se integran macetas de cuatro tipologías distintas colocadas a diferentes alturas con el fin de generar dinamismo visual, proteger áreas distintas como el área de juegos y delimitar los distintos espacios de uso.

La propuesta paisajística mantiene los Álamos y la vegetación de palmeras existentes, reforzándolos con la incorporación de Aspidistra, corazón púrpura, hiedra arrayán alto. Chachacamos y especies ornamentales. En cuanto a los materiales, se utiliza baldosas de gres porcelánico con acabado similar a la piedra en las áreas peatonales, empleando una paleta en tono gris claro y gris oscuro para marcar recorridos y zonas de circulación. Para las áreas de tránsito vehicular se propone adoquines de concreto seleccionados por su capacidad de resistencia y buen comportamiento frente a cargas constantes.

Figura 80.



Fuente: Elaboración propia.

CONCLUSIONES

El objetivo de este estudio fue crear un proyecto arquitectónico urbano en la Avenida Pichincha, que va desde La Marín hasta el Mercado Central. Este proyecto se enfoca en fomentar la reutilización de un componente existente a través de estrategias de reciclaje arquitectónico, para así impulsar y optimizar las dinámicas sociales del área. A partir del proceso metodológico aplicado, se obtuvieron las siguientes conclusiones:

La base teórica elaborada facilitó el entendimiento de los principios, las limitaciones y las ventajas del reciclaje arquitectónico y la reutilización adaptativa como tácticas sustentables para actuar sobre tejidos urbanos establecidos. El análisis conceptual evidenció que estas perspectivas no solo aseguran que el componente arquitectónico reutilizado funcione, sino que además mejoran su integración lógica con el medio socioespacial, lo que favorece la conservación de la memoria urbana.

En cuanto al estudio del eje de la Avenida Pichincha, se observó que la zona presenta problemas relacionados con el deterioro de los espacios públicos, la inseguridad, las transformaciones en los ámbitos social y comercial, el abandono de construcciones y una ocupación incoherente del territorio. No obstante, este diagnóstico también mostró que existen estructuras y espacios con un gran potencial de transformación, los cuales tienen la capacidad de ser catalizadores para la revitalización urbana si se interviene apropiadamente.

Se desarrollaron directrices estratégicas a partir del estudio urbano, las cuales facilitaron la identificación de áreas con oportunidades a lo largo del eje, dándoles prioridad a aquellas que tienen más deterioro, una conectividad importante o la habilidad para tener un impacto social positivo. Estos lineamientos pusieron de manifiesto la importancia de fomentar un espacio público que sea más accesible, poroso, útil y en conexión con el flujo peatonal, así como también aprovechar las preexistencias arquitectónicas como recurso para la sostenibilidad material y cultural del sector.

El diseño de la propuesta urbano-arquitectónica, fundamentada en los lineamientos analizados, ratifica que el reciclaje arquitectónico es un instrumento factible para fortalecer la identidad urbana, optimizar las condiciones de vida en el espacio público y revitalizar las dinámicas sociales que se han visto debilitadas a lo largo del tiempo. La propuesta demuestra que intervenir en un elemento preexistente no solo evita la pérdida de recursos y memoria, sino que genera un nuevo valor urbano capaz de integrarse armónicamente con el tejido existente y contribuir a la sostenibilidad a largo plazo.

RECOMENDACIONES

Con base en los hallazgos de la investigación y en el desarrollo del diseño arquitectónico urbano a lo largo de la Avenida Pichincha, se proponen las siguientes recomendaciones con el fin de garantizar la continuidad, sostenibilidad y replicabilidad del proyecto.

- Tener en cuenta la investigación de las problemáticas urbanas planteadas, dando prioridad a las secciones con más altos niveles de degradación, falta de seguridad y disminución de la actividad social. Esto posibilitará que se produzcan efectos visibles a corto plazo y que la recuperación gradual del eje sea promovida.
- Fomentar políticas municipales que estimulen la reutilización de estructuras ya existentes, sobre todo las que tienen valor funcional, cultural o histórico. Estas políticas tienen que contemplar regulaciones precisas, incentivos para los dueños y programas de soporte técnico que hagan más simples los procedimientos de reciclaje arquitectónico.
- Promover la implementación del reciclaje arquitectónico como método para revitalizar zonas urbanas de otros segmentos de la Avenida Pichincha y áreas con dificultades parecidas en la ciudad, utilizando como modelo repetible la metodología creada en este estudio.
- Promover asociaciones interinstitucionales entre el sector privado, universidades y el municipio con el fin de garantizar recursos, respaldo técnico y la continuidad en la ejecución de proyectos que beneficien la revitalización urbana y el uso sostenible de las infraestructuras existentes.

REFERENCIAS

- Alberto Meiss, J. M. (2015). Obtenido de
<https://pdfs.semanticscholar.org/76c3/920255e89a6af1448ed515143bf0e65acdd9.pdf>
- Areco, M. V. (2024). Obtenido de <https://ineriamanagement.com/la-importancia-del-reciclaje-de-residuos-en-la-construccion/#:~:text=Adem%C3%A1s%20de%20reducir%20la%20cantidad,reduce%C3%B3n%20de%20emisiones%20de%20carbono>.
- Ayala, A. A. (2020). Obtenido de
<https://madgu.unison.mx/index.php/madgu/article/view/50/60>
- Barceló Sánchez, A. (2022). Obtenido de
<https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/202331/Barcelo%20-20Arquitectura%20de%20reciclaje.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Bermejo-Soler, J. (2022). Obtenido de
<https://publicaciones.ucuenca.edu.ec/ojs/index.php/estoa/article/view/3658>
- Boch, A. N. (2016). Obtenido de <https://riunet.upv.es/handle/10251/61984>
- Caceres, E. (2017). Obtenido de
<https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/113664/Caceres%20Guerrero%20-20Estrategias%20de%20reciclaje%20arquitect%C3%BCnico%20%3A%20la%20transformaci%C3%BCn%20de%20la%20vivienda%20colectiva%20en%20edificaciones%20preexistentes.pdf?sequence=1>
- Carvallo, S. C. (2023). Obtenido de
<https://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/13341/1/18867.pdf>
- Castillo, J. (2020). Obtenido de
<https://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/9929/1/15559.pdf>
- Castro, A. (2014). Obtenido de
<https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/17320/CastroSuarezAnaMaria2014.pdf?sequence=5>
- Castro, H. C. (2022). Obtenido de
<https://gremium.editorialrestauro.com.mx/index.php/gremium/article/view/186/384>
- Castro, S. (2019). Obtenido de <https://www.dspace.uce.edu.ec/bitstream/25000/18155/1/T-UCE-0001-ARQ-131.pdf>
- CEF Pérez, J. P. (2017). Obtenido de
<https://www.semanticscholar.org/reader/695012dc4ad6c470c3a7574d681b2006210cec50>
- Corzo, S. A. (2021). Obtenido de <https://ciencia.lasalle.edu.co/items/17a853b8-f27d-4526-b008-5d4a8fc4f507>
- Cultural, M. (2010). Obtenido de <https://www.culturaypatrimonio.gob.ec/cuenca/>

- Diaz, L. (2021). Obtenido de
 file:///C:/Users/USER/Documents/Respaldos%20tuf%20tali/Documents/Noveno%20S
 emestre/Ejecuci%C3%B3n/Tesis%20ejemplos/mquiroz,+6.+Luis+Diaz.pdf
- Enrich, J. M. (2013). Obtenido de <https://www.semanticscholar.org/paper/Persistencia-de-Santa-Sof%C3%A3da-en-las-mezquitas-de-XV->
 Enrich/92b1d72f8df3719e70e064bcc4e756da7d5276ef
- Erika, R. (2023). Obtenido de <https://anagnorisis.es/teatro-la-biblioteca-barcelona/>
- Española, R. A. (2024). Obtenido de <https://dle.rae.es/reciclar>
- Flores, R. M. (2020). Obtenido de
<https://revistas.uss.edu.pe/index.php/tzh/article/view/1399/1933>
- Garcia, J. (Enero de 2021). Obtenido de
https://www.researchgate.net/publication/361077368_La_Bestia_Cultural_Un_reciclaje_arquitectonico
- Gaussuin, B. (2017). Obtenido de <http://hdl.handle.net/10554/37526>.
- Gierhake, K. (2014). Obtenido de <https://ideas.repec.org/p/zbw/zeudps/68.html>
- Gomez, N. (1980). *Quito y su Desarrollo Urbano*. Obtenido de
https://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/doc34-07/26863.pdf
- Granados-Manjarrés. (2020). Obtenido de
<https://contexto.uanl.mx/index.php/contexto/article/view/203>
- Guzmán. (2015). Obtenido de
<http://revistascientificas.cuc.edu.co/index.php/moduloarquitecturacuc/article/view/640/5>
- J. López, L. Q. (2011). Obtenido de <https://doi.org/10.22201/fa.14058901p.2007.17.26228>
- Jáuregui, E. (2023). Obtenido de <https://elicit.com/notebook/4b83c7d2-4cb5-45fd-b422-0aed52e65682#181085e146a42f343a52b97c24b53448>
- Levy, J. (2009). Obtenido de <http://periodicos.uff.br/geographia/article/view/13407>
- linares, E. C. (2012). *El reciclaje del habitat social colectivo*. Obtenido de
<https://digibug.ugr.es/flexpaper/handle/10481/23755/21212399.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Linked in. (2024). Obtenido de <https://es.linkedin.com/advice/3/what-benefits-challenges-using-recycled-1f?lang=es>
- Magaña, J. M. (2012). Obtenido de
<https://www.brepolsonline.net/doi/epdf/10.1484/J.AT.1.103108?role=tab>
- Magdalena Molina, E. C. (2020). Obtenido de
<https://publicacionescientificas.fadu.uba.ar/index.php/area/article/view/1429/1863>
- Maya, M. F. (Mayo de 2016). Obtenido de
<https://www.dspace.uce.edu.ec/entities/publication/a8475c11-f033-4613-b372-01c21ec11688>

- Molina, M. C. (2014). Obtenido de
<https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/43647/Memoria.pdf?sequence=1&isAllo wed=y>
- Molina, M. C. (2014). Obtenido de
<https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/43647/Memoria.pdf?sequence=1&isAllo wed=y>
- Molina, M. C. (2014). *RECICLAJE ARQUITECTÓNICO: Definición, historia.* Obtenido de
[https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/43647/Memoria.pdf?sequence=1&isAllo wed=y}](https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/43647/Memoria.pdf?sequence=1&isAllo wed=y)
- Monedero. (2012). Obtenido de
<https://revistascientificas.us.es/index.php/HyS/article/download/4131/3579/12091>
- Monedero, M. M. (2012). Obtenido de
<https://revistascientificas.us.es/index.php/HyS/article/download/4131/3579/12091>
- Morano, Y. A. (2014). Obtenido de
<https://riviste.unimi.it/index.php/lanx/article/view/4223/4679>
- Moreira, F. (2011). Obtenido de <https://revistas.usp.br/cpc/article/view/15676>
- Moreno, A. A. (2020). Obtenido de
<https://madgu.unison.mx/index.php/madgu/article/view/50/60>
repositorio.iscte-iul.pt/bitstream/10071/3428/1/Cidades2006-12-13_Moura_al.pdf
- OAAT. (2021). Obtenido de <https://accionesarquitectonicastemporales.com/reutilizacion-adaptativa/>
- Osorio, V. (2018). Obtenido de https://repositorio.uchile.cl/tesis/uchile/2006/aq-osorio_v/pdfAmont/aq-osorio_v.pdf
- Pereira, S. (2020). Obtenido de
https://www.academia.edu/116103261/Proyecto_de_reciclaje_arquitect%C3%B3nico_como_medio_para_la_suplir_las_necesidades_sociales_en_Barro_Abajo?uc-sb-sw=2558640
- Potes, F. R. (2021). Obtenido de
<https://libros.univalle.edu.co/index.php/programaeditorial/catalog/book/563>
- Revista del postgrado en ciencias del desarrollo. (2023). Obtenido de
https://drive.google.com/file/d/1osAnUzeVYKif2ma9Ew_lnWOI3oX-syzp/view
- Ruiz, G. G. (2020). Obtenido de <https://www.redalyc.org/journal/3768/376864178004/>
- Sánchez Pacheco, N. B. (2020). Obtenido de
<https://repository.unimilitar.edu.co/server/api/core/bitstreams/6de3db08-caf6-4022-b220-705ab89dd082/content>
- Secretaría general de seguridad. (2019). Obtenido de
<https://siomsc.quito.gob.ec/docs/2019/DIAGN%C3%93STICO%20SITUACIONAL%20LA%20MARIN.pdf>
- Šijaković, M. (2015). Obtenido de <https://upcommons.upc.edu/handle/2117/95789>

- Valdiviezo, A. C. (2022). Obtenido de <https://atenaeditora.com.br/catalogo/artigo-reutilizacion-adaptativa-su-origen-y-sus-posibilidades-futuras-2>
- Valdiviezo, A. C. (2023). Obtenido de <https://elicit.com/notebook/8c040dbe-9b93-45da-8cf4-2a72ee1db284#1810b0e3b8b9eadf2722ff498cff2e5c>
- Varela, M. (2024). Obtenido de <https://hablandoenvidrio.com/5-000-anos-de-reciclaje-egipto-y-grecia/>
- Xavier, B. (2016). Obtenido de
https://upcommons.upc.edu/bitstream/2117/88157/1/Mem%C3%B2ria_BenavidesFrancisco%20Xavier.pdf

ANEXOS

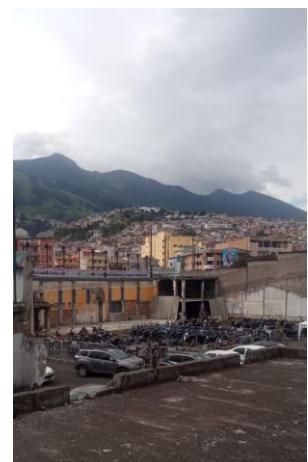
ANEXO A. Formato de encuesta



Universidad Nacional de Chimborazo Encuesta

1. ¿Cuál es su edad?
2. ¿Cuánto tiempo reside en este barrio?
3. ¿Dónde trabaja?
 - a. Aquí en el Barrio
 - b. Debo desplazarme
4. ¿Cómo calificaría la calidad y disponibilidad de los siguientes servicios en este sector?
Por favor, evalúe cada uno en un grado de: **Excelente, Bueno, Regular o Inaceptable.**
 - a. Servicios publicas
 - b. Educación
 - c. Seguridad
 - d. Salud
 - e. Áreas verdes
 - f. Transporte público
 - g. Vías
 - h. Espacios Públicos
5. En una escala del 1 al 10, donde 1 es "Muy inseguro" y 10 es "Muy seguro", ¿cómo calificarías la seguridad en este sector en general?
[1] [2] [3] [4] [5] [6] [7] [8] [9] [10]
6. En su opinión, ¿qué aspectos o servicios considera que hacen falta en este barrio para mejorar la calidad de vida de sus habitantes?
7. ¿Estás al tanto de las edificaciones abandonadas en este sector?
 - a. Sí
 - b. No
8. En una escala del 1 al 10, donde 1 es "No me preocupa en absoluto" y 10 es "Me preocupa mucho", ¿cuánto te preocupa la edificación abandonada en términos de seguridad?
[1] [2] [3] [4] [5] [6] [7] [8] [9] [10]
9. ¿Crees que la edificación abandonada ha contribuido a la inseguridad en este sector?
 - a) Sí
 - b) [No]
10. ¿Está de acuerdo en que estos elementos abandonados sean intervenidos?
 - a) Sí
 - b) No
- 11.- Si tuviera la oportunidad, ¿en qué transformaría usted una edificación abandonada de este sector??
 - a) Espacio público-verde
 - b) Estacionamientos
 - c) Espacio recreativo
 - d) Equipamiento cultural
 - e) Equipamiento deportivo
 - f) Equipamiento de Salud
 - g) Equipamiento Educativo

ANEXO B. Fotografías del levantamiento



ANEXO C. Implantación Estado Actual



ANEXO D. Planta Baja Estado Actual

CASA PATRIMONIAL ADOSADA

RE-PENSAR/LEVANTAMIENTO

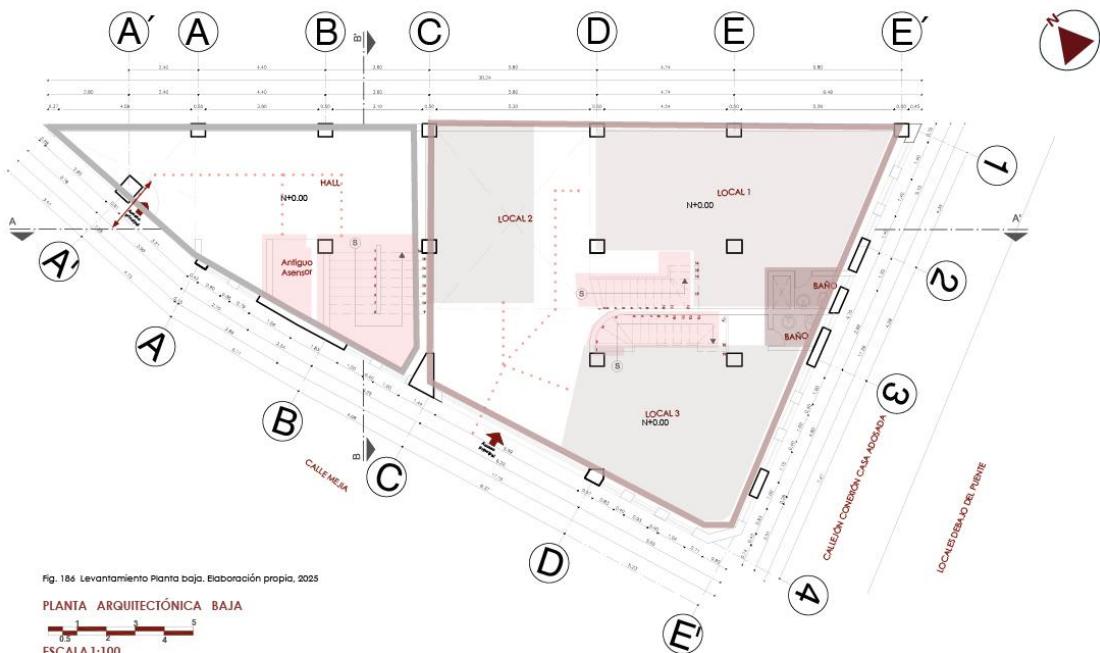


Fig. 186 Levantamiento Planta baja. Elaboración propia, 2025

PLANTA ARQUITECTÓNICA BAJA

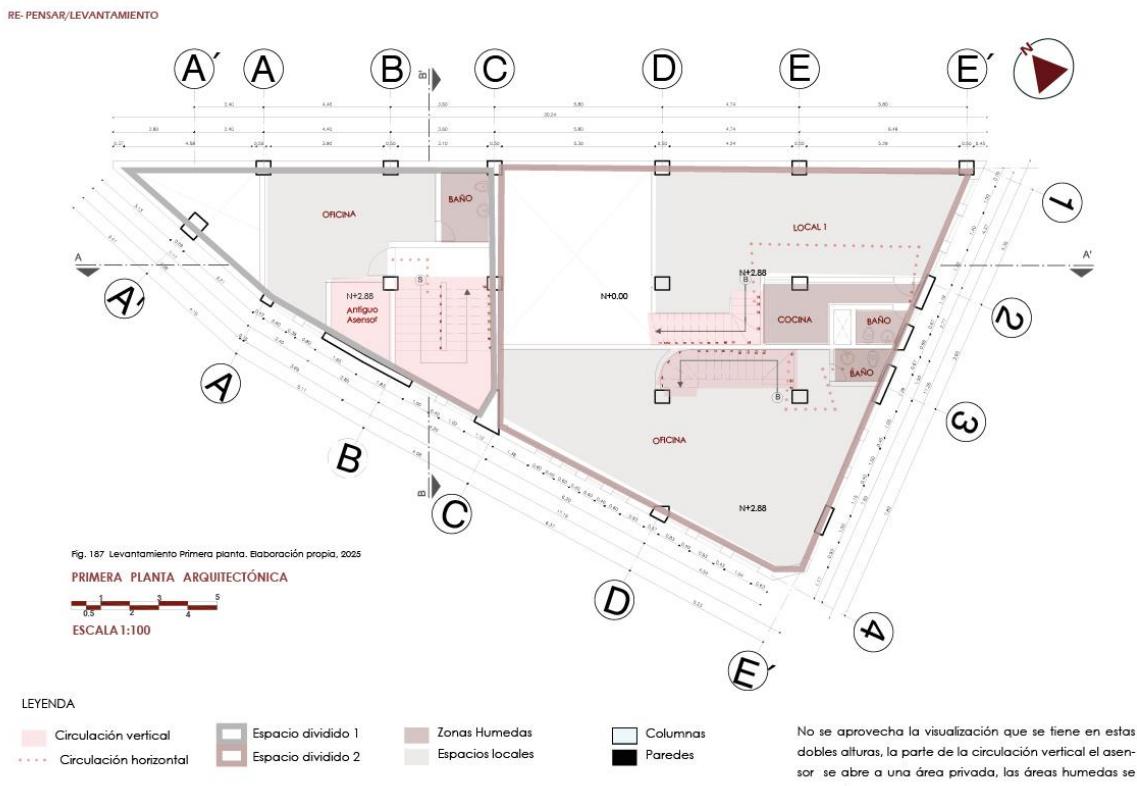
ESC

- | LEGENDA: | |
|---|------------------------|
| | Circulación vertical |
|  | Circulación horizontal |
|  | Zonas Húmedas |
|  | Espacios locales |
| | Espacio dividido 1 |
|  | Espacio dividido 2 |
|  | Columnas |
|  | Paredes |

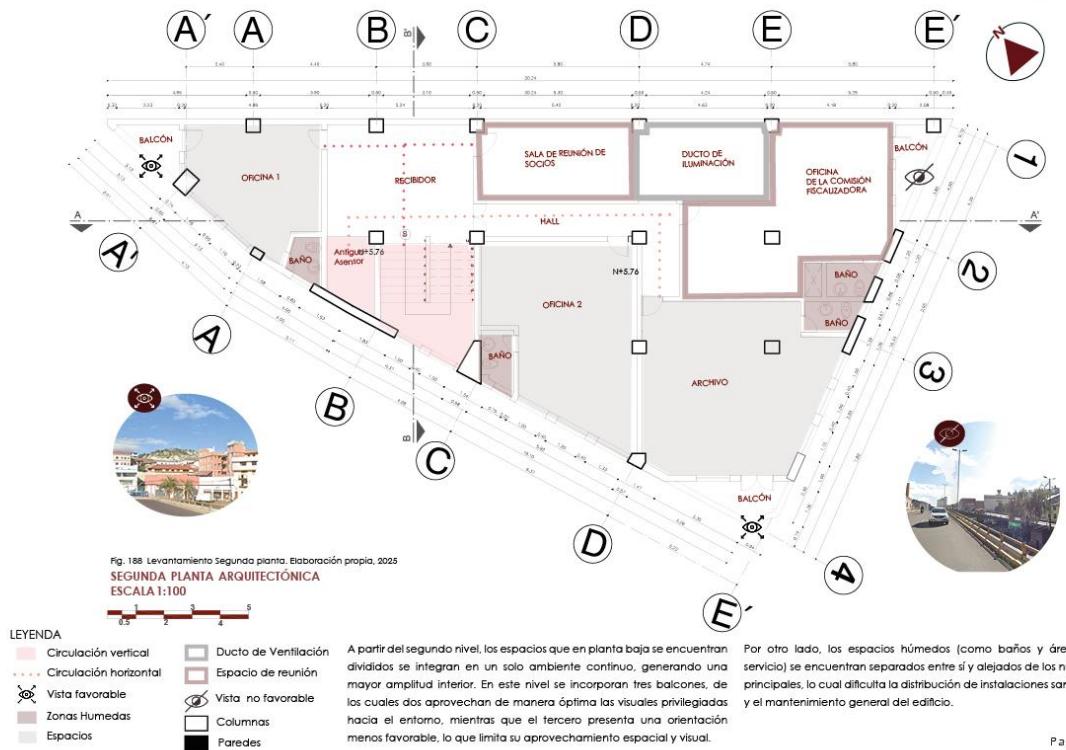
El área presenta problemas de circulación, lo que reduce la visibilidad y la fluidez peatonal. No hay una clara delimitación entre las áreas funcionales, lo que hace que existan espacios residuales sin un uso determinado. El inmueble tiene dos entradas independientes que llevan a áreas de uso diverso.

las cuales corresponden a las fachadas del terreno y a su vinculación directa con el entorno natural. No obstante, no se establece un vínculo directo con el callejón lateral ni con el área situada debajo del puente.

ANEXO E. Primera Planta Estado Actual

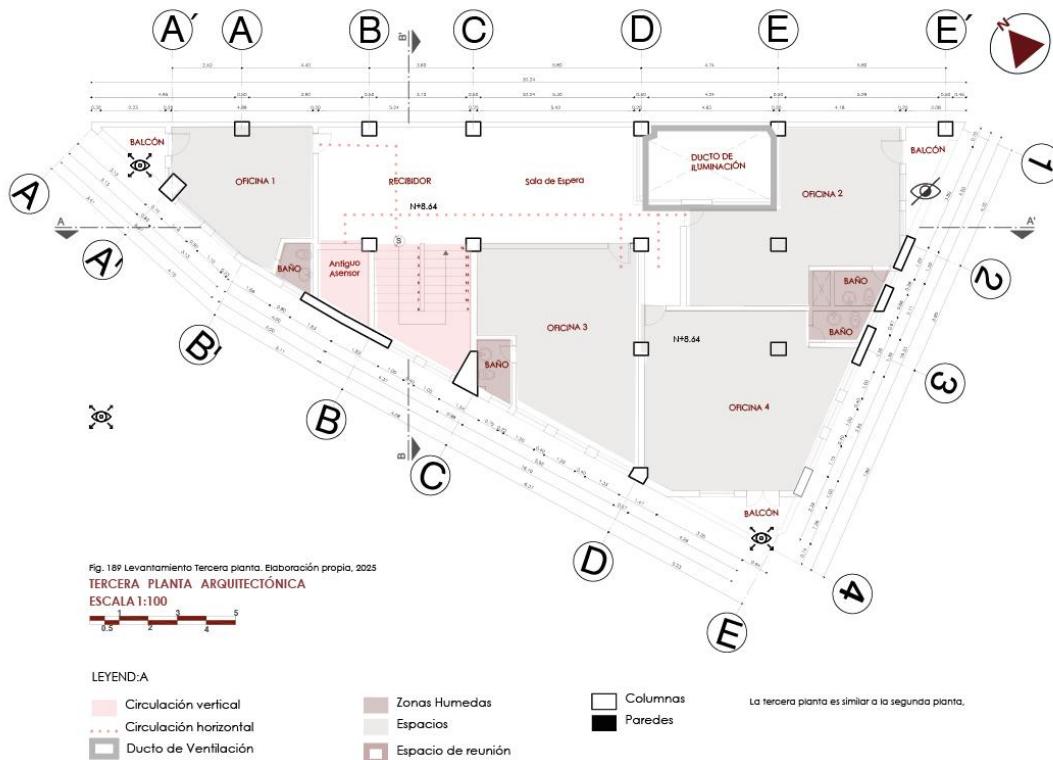


ANEXO F. Segunda Planta Estado Actual



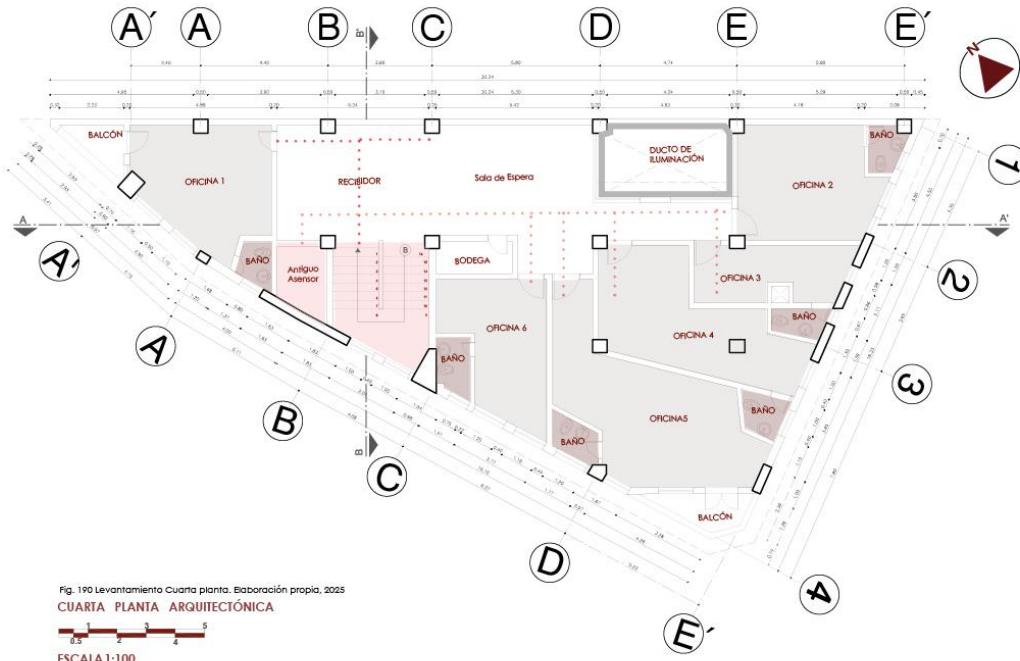
ANEXO G. Tercera Planta Estado Actual

RE-PENSAR/LEVANTAMIENTO



ANEXO H. Cuarta Planta Estado Actual

RE-PENSAR/LEVANTAMIENTO



En la cuarta planta la necesidad de incorporar un mayor número de oficinas, en consecuencia, los espacios se subdividen dentro del área ya asignada, generando nuevas áreas de trabajo en la misma superficie. Se cierra el tercer balcón.

ANEXO I. Ficha del INPC

**GOBIERNO NACIONAL
LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**

INSTITUTO NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL DEL ECUADOR
DIRECCIÓN INVENTARIO PATRIMONIAL
BIENES CULTURALES PATRIMONIALES INMUEBLES
FICHA DE INVENTARIO

3. EPOCA DE CONSTRUCCION

Siglo	I	II	III	IV
XVI (1500-1599):	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
XVII (1600-1699):	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
XVIII (1700-1799):	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
XIX (1800-1899):	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
XX (1900-1999):	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
XXI (2000 adelante):	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4. DATOS DE IDENTIFICACION

Denominación: VIVIENDA	Registro N°: 000145
Clave catastral: 2000132004	
Nombre propietario: SINDICATO DE CHOFERES DE PICHINCHA	

5. DATOS DE LOCALIZACION

Provincia: PICHINCHA	Cantón: QUITO	Ciudad: QUITO
Parroquia: CENTRO HISTÓRICO	Urbanx: <input checked="" type="checkbox"/>	Rural: <input type="checkbox"/>
Calle principal: JOSE MEJIA LEGUERA	Nº: NS-134	Intersección: ENTRE JUAN PIO MONTUFAR Y PICHINCHA
Recinto: Comunidad: Sitio:		

Coordenadas: Norte: 997550,47 Este: 77316,87 Altura: 0,00
WG84-Z17S

Inventory Anterior: Acto Administrativo: ORDENANZA 3050 (R.O. 342 DEL 22-12-1963)

6. DATOS DE CONSERVACION

Evaluación de la edificación	Sólido	Deteriorado	Ruinoso	Estado General
Estructura	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cubierta	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Muros	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pisos, entrepisos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Acabados	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Privateo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Esp. Exteriores	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Escaleras	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Instalaciones	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7. FOTOGRAFIA

8. TIPOLOGIA Y USOS

ARQUITECTURA	CATEGORIA	SUBCATEGORIA	USOS	
			ORIGINAL	ACTUAL
MILITAR			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
OFICINA			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
RELIGIOSA			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
INSTITUCIONAL			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
COMERCIO			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SERVICIOS	X	SERVICIOS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
INDUSTRIAL			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
OTRO			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VERIFICADA			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

9. DESCRIPCION Y CARACTERIZACION DE LA EDIFICACION

Trama Urbana	Densos <input checked="" type="checkbox"/>	Rallos <input type="checkbox"/>	Unguado <input type="checkbox"/>	Dispensos <input type="checkbox"/>
Emplazamiento Mz.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Caracterización de la Edificación	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Predio en Trama	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Palios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<

ANEXO K. Emplazamiento



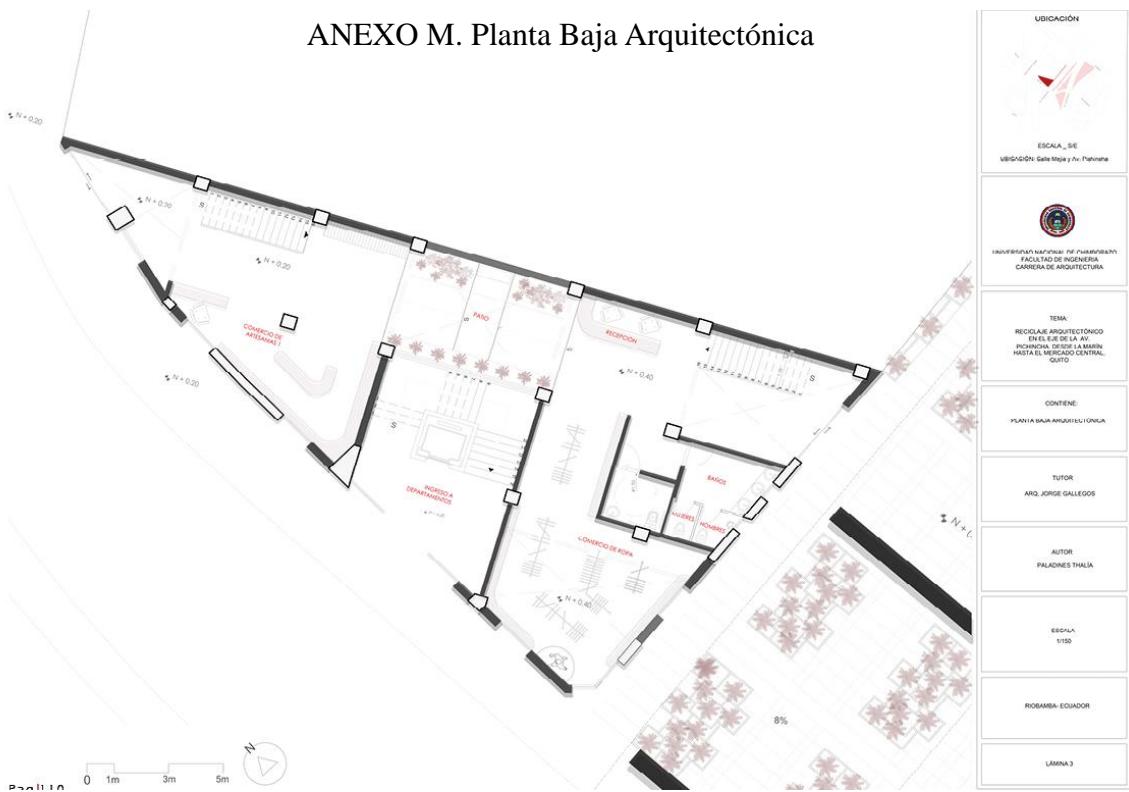
Pag | 08

ANEXO J. Planta Baja

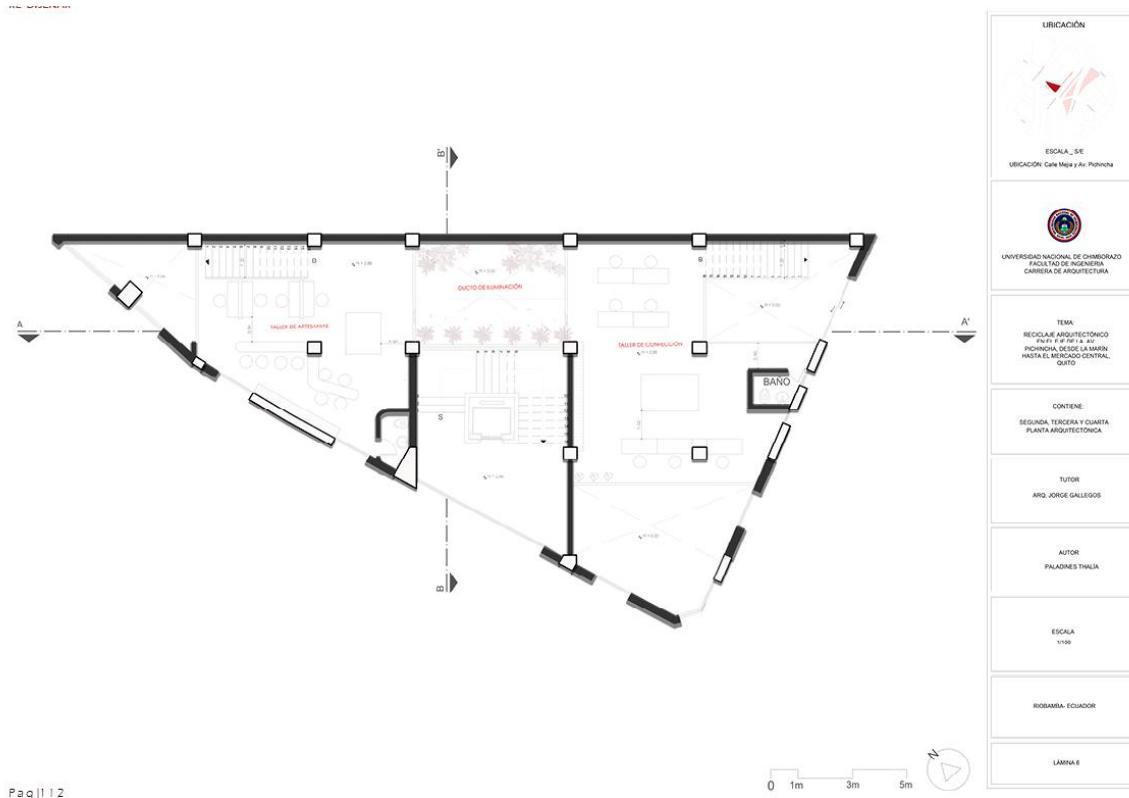


Pag | 09

ANEXO M. Planta Baja Arquitectónica



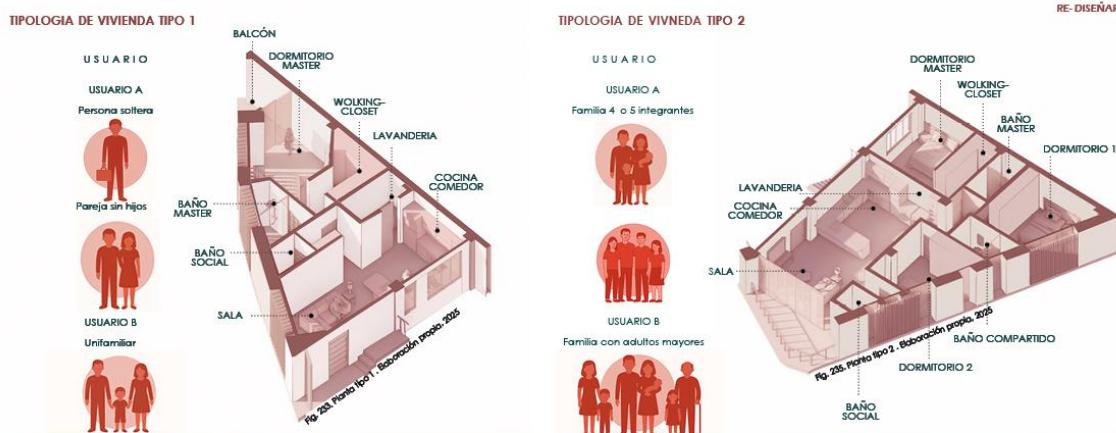
ANEXO L. Primera Planta Arquitectónica



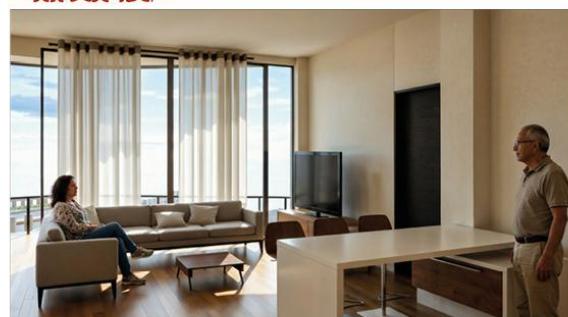
ANEXO O. Tercera Planta Arquitectónica



ANEXO N. Tipología De Vivienda



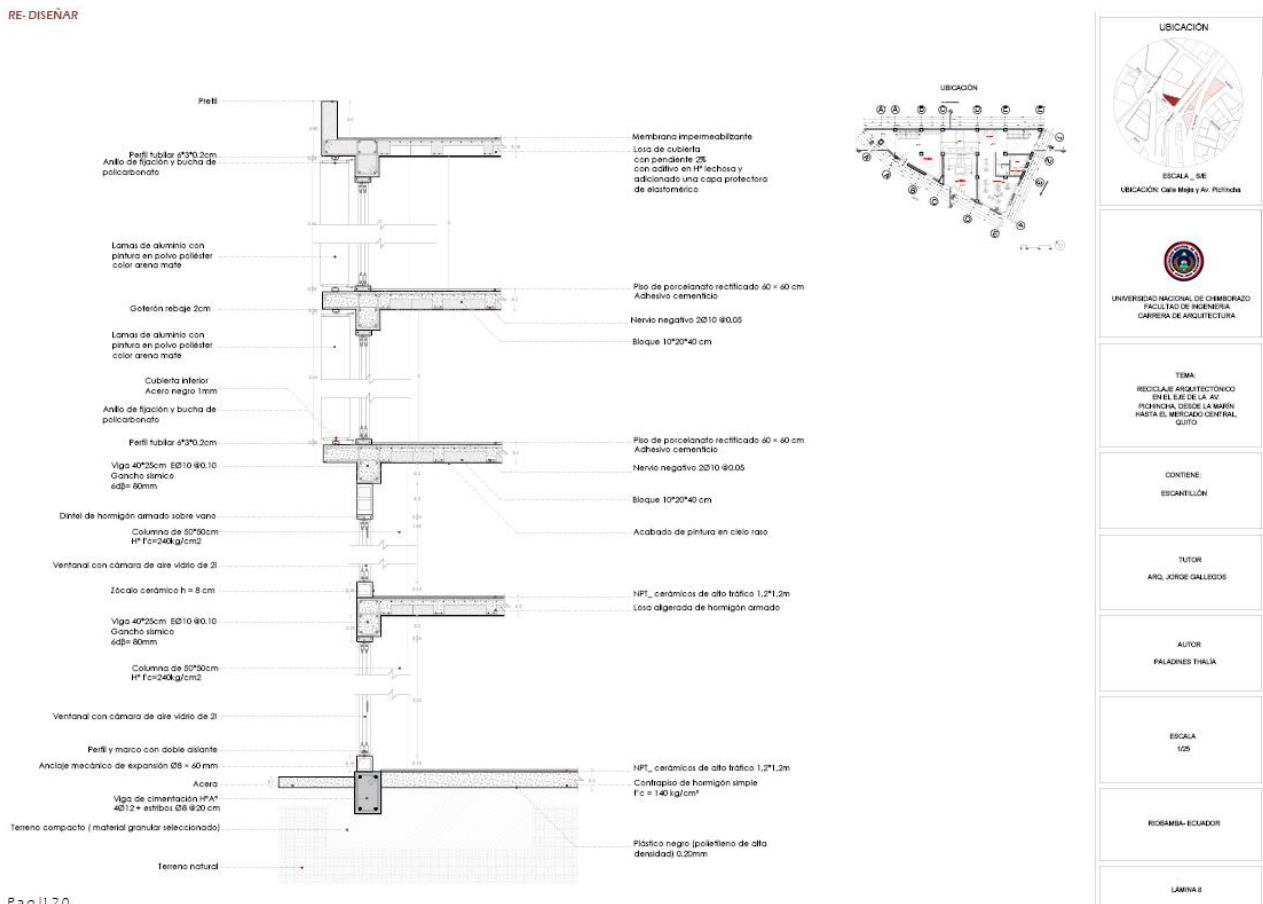
Departamentos



Sala / Balcón/ Comedor

ANEXO P. Escantillón

RE-DISEÑAR



P a g | 2 0

ANEXO Q. Fotografía Estado Actual



Figura. 241
Estado Actual, Elaboración propia, 2025

ESTADO ACTUAL

ANEXO R. Renders Propuesta

RENDERS



Figura. 242
Propuesta de diseño, Elaboración propia, 2025

PROYECTO

Pág || 21

ANEXO S. Fotografía Estado Actual



Figura. 243
Estado Actual, Elaboración propia, 2025
ESTADO ACTUAL

ANEXO T. Renders Propuesta



Figura. 244
Propuesta Plaza Jardín, Elaboración propia, 2025
PROPIUESTA PLAZA JARDÍN Y PARQUE

ANEXO U. Renders Espacios Externos



Figura. 243
Render exterior. Elaboración propia, 2025
PARQUE RECREATIVO



Figura. 244
Render exterior. Elaboración propia, 2025
JARDÍN DE CONTEMPLACIÓN



Figura. 247
Render exterior. Elaboración propia, 2025
ÁREA DE DESCANSO

ANEXO V. Renders Espacios Internos

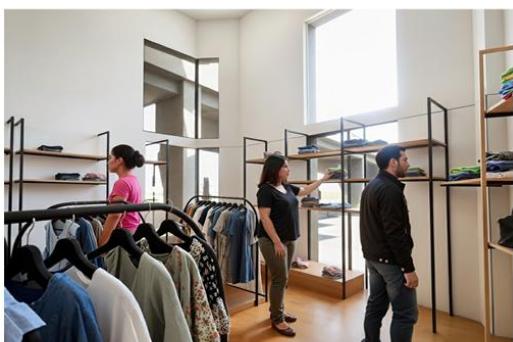


Figura. 248
Render interior. Elaboración propia, 2025
COMERCIO DE ROPA



Figura. 249
Render exterior. Elaboración propia, 2025
SALA Y COMEDOR TIPOLOGÍA DE VIVIENDA 2