

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR

FACULTAD DE HÁBITAT INFRAESTRUCTURA Y

CREATIVIDAD

CARRERA DE ARQUITECTURA

TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR

De vacío institucional a paisaje cultural:
resignificación “rehabilitación” del antiguo Ministerio de Finanzas como espacio de reactivación
barrial

Volumen I

JEANCARLO ALEXANDER RUBIO MENA

DIRECTOR: ARQ. JULIO OLEAS RUEDA

QUITO - ECUADOR
2026

Presentación

El Trabajo de Integración Curricular: De vacío institucional a paisaje cultural:
resignificación “rehabilitación” del antiguo Ministerio de Finanzas como espacio de reactivación

barrial se entrega con el siguiente contenido:

Volumen I: Investigación como sustento al proyecto arquitectónico.

Volumen II: Planimetría y memoria gráfica del proyecto arquitectónico.

Dedicatoria

A mi madre, por el apoyo, las enseñanzas y la fortaleza para no rendirme. Por asumir más de lo que le correspondía para sostener mi proceso formativo. Su ejemplo del trabajo fuerte me enseñó a formarme como persona y ahora como profesional.

Gracias, madre. Esto es tuyo.

Agradecimiento

Al arquitecto Julio Oleas Rueda por las oportunidades de crecimiento profesional y por la guianza en mi proceso formativo. Su criterio, ética y valores fueron fundamentales para comprender la responsabilidad y el compromiso que implica la práctica de la arquitectura.

ÍNDICE

Lista de tablas.....	IX
Lista de figuras	X
Línea de investigación	1
Planteamiento del problema	1
Justificación e importancia	2
Objetivos	3
Metodología	5
1. Capítulo I	
Diagnostico urbano-arquitectónico:	7
1.1 Morfología	7
1.2 Uso de suelos	8
1.3 Equipamientos	9
1.4 Población	10
1.5 Áreas verdes.....	12
1.6 Cultural	13
1.7 Transporte	15
1.8 Red vial.....	16
1.9 Dinámica humana	17
1.10 Paisaje	17

2. Capítulo II	
2.1 Etapa: Diagnóstico urbano-arquitectónico.....	19
2.1.1 Identificación del vacío urbano y delimitación del área de estudio.....	19
2.1.2 Conectividad, accesibilidad y relación con otros equipamientos	20
2.2 Etapa 2: Interpretación crítica.....	22
2.2.1 Conflictos y potenciales del lugar.....	22
2.2.2 Oportunidades de intervención cultural, social y habitacional	22
2.2.3 Oportunidades de intervención cultural, social y habitacional	23
3. Capítulo III	
3.1 Lote de intervención	25
3.1.1 Apertura del vacío urbano al contexto inmediato.....	26
3.2 Intervención estructural	27
3.2.1 Estado actual.....	27
3.2.2 Primera intervención estructural.....	28
3.2.3 Segunda intervención estructural.....	28
3.3 Acción detonante	30
3.4 Funciones del proyecto	30
3.4.1 Funcional arquitectónico	31
3.4.2 Funcionamiento público, semipúblico y privado.....	32
3.4.3 Programa arquitectónico	35

3.5 Circulaciones	36
3.5.1 Circulaciones verticales	36
3.5.2 Circulaciones por secciones.....	36
3.5.3 Circulaciones horizontales	37
4. Capítulo IV	
4.1 Asesorías.....	38
4.1.1 Asesoría en espacio público.....	38
4.1.2Asesoría en sostenibilidad	41
4.2 Conclusiones.....	43
Bibliografía.....	45

Lista de Figuras

Figura 1	7
Figura 2	8
Figura 3	10
Figura 4	11
Figura 5	13
Figura 6	14
Figura 7	15
Figura 8	16
Figura 9	17
Figura 10	20
Figura 11	20
Figura 12	21
Figura 13	22
Figura 14	23
Figura 15	23
Figura 16	24
Figura 17	26
Figura 18	27
Figura 19	28
Figura 20	29

Figura 21	30
Figura 22	31
Figura 23	32
Figura 24	33
Figura 25	34
Figura 26	35
Figura 27	36
Figura 28	37
Figura 29	38
Figura 30	39
Figura 31	40
Figura 32	41
Figura 33	42
Figura 34	43
Figura 35	43

Línea de investigación

La línea de investigación propuesta para la resolución del proyecto de titulación se enfoca en el “diseño, infraestructura y sistemas sociales y ambientales para un hábitat sostenible”. La implantación entiende que el sistema educativo y el entorno ambiental de Quito influyen en la vida cotidiana de sus barrios. Reconoce las dinámicas, encuentros y también los conflictos. A través de la rehabilitación del antiguo Ministerio de Finanzas, la propuesta plantea crear un espacio cultural y de vivienda donde las actividades puedan encontrarse, además de complementarse unas con otras para obtener nuevas formas de convivencia y apropiación del lugar.

En este contexto, los vacíos urbanos impactan negativamente en la percepción de seguridad, reducen la fuerza del entorno universitario y educativo y limitan la oferta de equipamientos y áreas públicas para los estudiantes, residentes y actores de paso. A pesar de su potencial estratégico por su ubicación céntrica y su cercanía a importantes equipamientos urbanos como lo son el parque “El Ejido”, muchos de estos espacios permanecen inactivos, reflejando una desconexión entre las necesidades urbanas actuales y lo que puede pasar en el territorio. La rehabilitación del antiguo Ministerio de Finanzas podrá intervenir en esta condición, convirtiendo un vacío urbano en un espacio cultural y residencial activo que promueva el encuentro, el aprendizaje y la apropiación colectiva del entorno.

Planteamiento del problema

Un vacío urbano presenta la oportunidad de transformación a un espacio cultural, pero también participativo mediante una propuesta arquitectónica que se va acoplando a las dinámicas sociales del contexto. Esto implica diseñar un espacio

flexible, que fomente la interacción comunitaria y responda a las necesidades de los barrios, involucrando a los habitantes y promoviendo la inclusión y el sentido de pertenencia.

El sector que rodea a la Universidad Central del Ecuador presenta un fenómeno urbano caracterizado por la presencia de vacíos urbanos. Estos vacíos no solo representan una ruptura urbana, sino que también generan inseguridad, degradación ambiental y pérdida de valor social del espacio público.

Jacobs (1961) en el manifiesto de “*Muerte y vida de las grandes ciudades*”, menciona que “el verdadero problema no es la ciudad con pobreza, sino que la falta de diversidad y la vitalidad en sus calles. Los vacíos urbanos contribuyen precisamente a esa falta de diversidad, a una ruptura del tejido urbano y el debilitamiento de las relaciones de comunidad. A pesar de encontrarse en un sector estratégico, muchos espacios permanecen sin un uso definido, demostrando una desconexión entre la planificación urbana y las necesidades reales de la población. Jacobs (1961) señala que la vitalidad de las ciudades va a depender de la mixtura de usos y esto hace referencia a la relevancia que se le dé a los espacios públicos y, en este sentido, los vacíos urbanos son un síntoma de la pérdida de esa fuerza que caracteriza a los entornos urbanos dinámicos.

Justificación e importancia

Este proyecto busca resignificar los vacíos urbanos del entorno de la Universidad Central como oportunidades de regeneración social, ecológica y cultural, inspirándose en los aportes teóricos de Gilles Clément y Jane Jacobs. A través de un enfoque en distintos ámbitos, se propone una intervención que articule diseño

estratégico, participación ciudadana y sostenibilidad urbana.

Clément (2004), en su *Manifiesto del Tercer Paisaje*, plantea que los espacios marginales y abandonados son los que se escapan al control del urbanismo tradicional y los mismos deben ser valorados como reservorios de biodiversidad y experimentación para o en la transformación urbana. Este enfoque permite reinterpretar los vacíos urbanos no como zonas de descarte, sino como espacios que estratégicamente adquiere un potencial de regeneración o reinterpretación ecológica a través de la integración social y flexibilidad funcional.

Por su parte, Jane Jacobs, rescata la vitalidad del espacio público cotidiano, resaltando el papel de la mezcla de usos, la densidad humana y la apropiación ciudadana como elementos esenciales para el desarrollo urbano sostenible. Sus planteamientos refuerzan la necesidad de crear espacios accesibles, diversos y seguros, capaces de fomentar la convivencia y el sentido de comunidad.

En el contexto del sector de la Universidad Central, los vacíos urbanos pueden definirse como fragmentos residuales de ciudad que, por su estado actual de subutilización, representan una carencia espacial y una oportunidad para redefinir la morfología urbana. La recuperación de estos espacios implica reconstruir la relación entre la infraestructura, la ecología y lo social, abordando el territorio como un sistema vivo e interconectado.

Desde una perspectiva normativa, esta investigación se alinea con los lineamientos del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Quito (PMDOT 2024–2033), particularmente en lo relacionado con:

- La promoción de la recreación urbana inclusiva.
- La recuperación de espacios subutilizados para el beneficio colectivo.

- El fortalecimiento del tejido urbano a través de proyectos de integración y sostenibilidad.

La importancia de esta investigación radica en su capacidad para generar un modelo de intervención replicable, que promueva una ciudad más equitativa, resiliente, diversa y flexible, a partir de la resignificación de sus intersticios. En este sentido, los vacíos urbanos dejan de ser un problema urbano para convertirse en potenciales catalizadores de transformación territorial.

Objetivo

Transformar un vacío urbano en un espacio articulador de cohesión social y cultural, a través de una intervención en la preexistencia que reconozca las dinámicas sociales del sector, fomente la apropiación colectiva y potencie las experiencias urbanas en el entorno de la Universidad Central.

Objetivo general urbano.

Fomentar la integración social y la activación de espacios urbanos desde la participación ciudadana, siguiendo lineamientos contemporáneos sobre regeneración urbana y espacio público como elemento de cohesión, la apropiación colectiva y el intercambio cultural, respondiendo a las dinámicas del sector de la Universidad Central mediante estrategias de regeneración urbana.

Objetivo general arquitectónico

Rehabilitar una preexistencia arquitectónica en desuso para convertirlo en un espacio cultural abierto, flexible y multifuncional, que fomente la interacción social, la

apropiación constante del espacio y la integración con su contexto urbano inmediato.

- Proponer un diseño arquitectónico de uso cultural abierto y flexible, que estimule la interacción entre diferentes usuarios y permita una ocupación constante del espacio.
- Proyectar una identidad arquitectónica coherente con el contexto urbano, que transforme la preexistencia en un nuevo referente de uso colectivo.
- Reutilizar y reforzar la estructura preexistente donde se garantice la estabilidad y la adaptación de los nuevos espacios de la preexistencia.

Metodología

La presente investigación adopta un enfoque cualitativo y proyectual, centrado en el análisis urbano y arquitectónico del entorno de la Universidad Central y en la elaboración de una propuesta de intervención para resignificar un vacío urbano con enfoque cultural y participativo.

Se trata de una investigación que busca comprender una problemática urbana específica y plantear una solución tangible a través del diseño arquitectónico (Groat & Wang, 2013).

La metodología se organiza en tres fases:

1. Diagnóstico urbano-arquitectónico: Incluye trabajo de campo (observación directa, registro fotográfico, mapeo) y análisis documental (PMDOT 2024–2033, normativa urbana y teorías de Jacobs y Clément). Se identifican dinámicas sociales, flujos, bordes, y características del vacío urbano.

2. **Análisis e interpretación:** A partir de la información recolectada, se realiza un análisis del contexto y de los actores urbanos, con el fin de definir necesidades y potencialidades del sitio
3. **Diseño de la propuesta arquitectónica:** Se plantea una intervención cultural abierta, flexible y contextual, que responda a los principios de vitalidad urbana (Jacobs, 1961) y resignificación ecológica (Clément, 2004). La propuesta se evalúa bajo criterios de integración urbana, sostenibilidad, apropiación social y coherencia arquitectónica.

Etapa 1: Diagnóstico urbano-arquitectónico

- Identificación del vacío urbano y delimitación del área de estudio.
- Análisis de conectividad, accesibilidad, entorno inmediato y relación con otros equipamientos.

Etapa 2: Interpretación crítica

- Análisis de conflictos y potenciales urbanos.
- Identificación de oportunidades de intervención desde el enfoque cultural y social.

Etapa 3: Propuesta arquitectónica

- Conceptualización del proyecto con base en los principios de participación, flexibilidad, sostenibilidad y apropiación del espacio.
- Diseño arquitectónico de un espacio cultural abierto y multifuncional.
- Evaluación del impacto urbano y social esperado.

Capítulo I

Etapa I: Diagnóstico urbano-arquitectónico

1.1 Morfología

El sector entre el campus de la Universidad Central del Ecuador y el barrio La Mariscal ha experimentado un proceso morfológico complejo, que refleja la expansión de la ciudad de Quito.

Encontramos una configuración irregular en el crecimiento urbano por el relleno de las quebradas “El Tejar y Rumipamba”. Sin embargo, el campus de la UCE mantiene una disposición más cerrada y ordenada en función de sus necesidades institucionales, con bloques edificados en plataformas y amplios espacios peatonales internos. La Mariscal se caracteriza por una trama más fragmentada, en la que conviven manzanas regulares y otras de geometría irregular, en especial las áreas cercanas a las quebradas ahora canalizadas (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2017).



Figura 1. Mapa de morfología en entorno de la Universidad Central del Ecuador (elaboración propia, 2025).

Los lotes en La Mariscal tienen variaciones en sus áreas. Se encuentran predios pequeños de aproximadamente 200 m² hasta espacios que superan los 1000 m² en las avenidas como la 12 de octubre y la Patria. Esto ha derivado en diversidad implantaciones, con presencia de viviendas aisladas, pero también edificios continuos que se mantienen sobre línea de fábrica.

1.2 Uso de suelo

El polígono se presenta como una zona clave dentro de la estructura urbana de Quito, ya que es al ser céntrico en la ciudad presenta distintos tipos de accesibilidad y mixtura de usos.

Principalmente encontramos los usos de suelo Residenciales urbanos de medio y alta densidad, sin embargo, estos usos en su generalidad son mixtos con el comercio en plantas bajas.

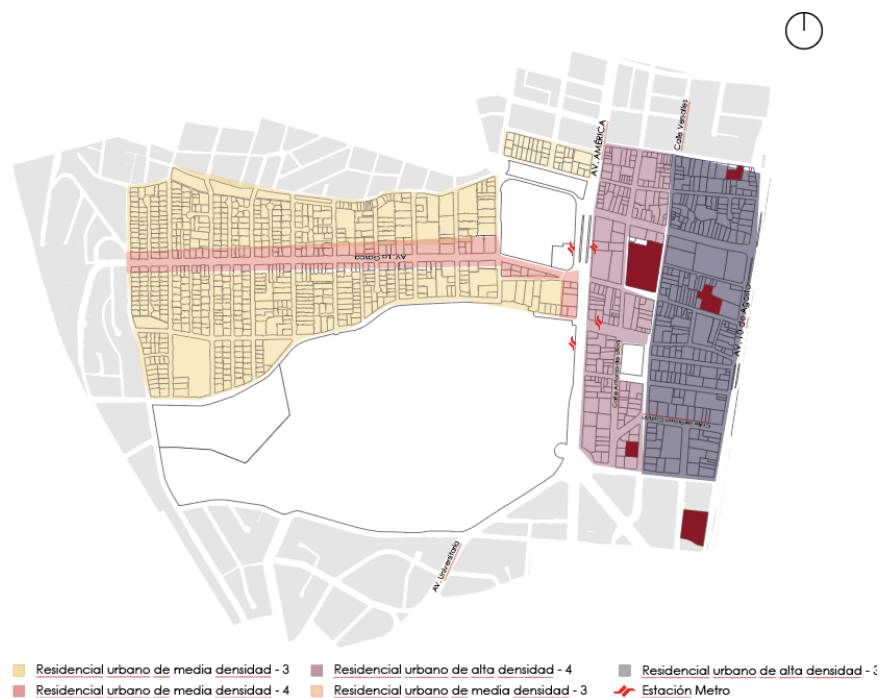


Figura2. Mapa de uso de suelos en entorno de la Universidad Central del Ecuador (elaboración propia, 2025).

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del Distrito Metropolitano de Quito, nos dice que el sector de La Mariscal se lo cataloga con zona de uso mixto, lo que permite una alta densidad de actividades residenciales, comerciales y de servicios (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2020). Mientras que, en las zonas cercanas a la Universidad Central del Ecuador, los principales usos son institucionales y educativos, además de zonas residenciales consolidadas de baja y media densidad (Figura 2).

1.3 Equipamientos

El área en estudio presenta una notable oferta de equipamientos urbanos diversificados y complementarios, que refuerzan el rol como centralidad. Sin embargo, se identifican problemas de accesibilidad universal, mantenimiento y saturación, así como la necesidad de planificación conjunta entre los sectores público y privado. Para garantizar una ciudad equitativa, inclusiva y funcional, estos equipamientos deben ser parte de una estrategia de ordenamiento territorial integral.

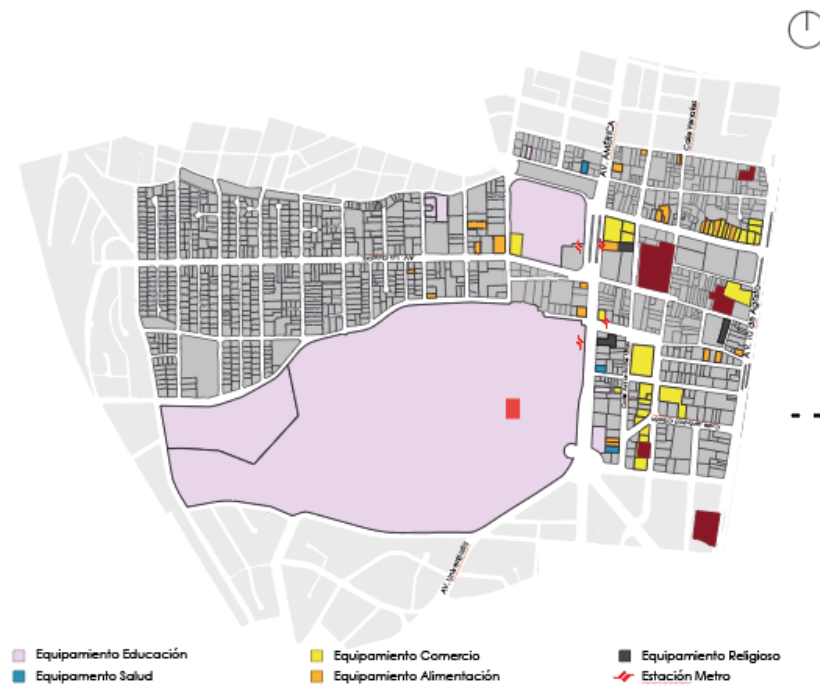


Figura 3. Equipamientos en entorno de la Universidad Central del Ecuador (elaboración propia, 2025).

En su mayoría, la zona presenta uso de suelo educación y vivienda, donde las mismas trabajan en mixtificación con comercio.

1.4 Población

Según los datos del Censo de Población y Vivienda 2022, el cantón Quito cuenta con una población total de 2.679.722 habitantes, distribuidos en 34 parroquias urbanas y 33 rurales.

En el caso específico de La Mariscal, ubicada en la parroquia urbana de Mariscal Sucre, se observa una población residente de aproximadamente 5.365 habitantes. Esto muestra una disminución en comparación con censos anteriores y se refleja una tendencia en la disminución de residentes permanentes en la zona de intervención.

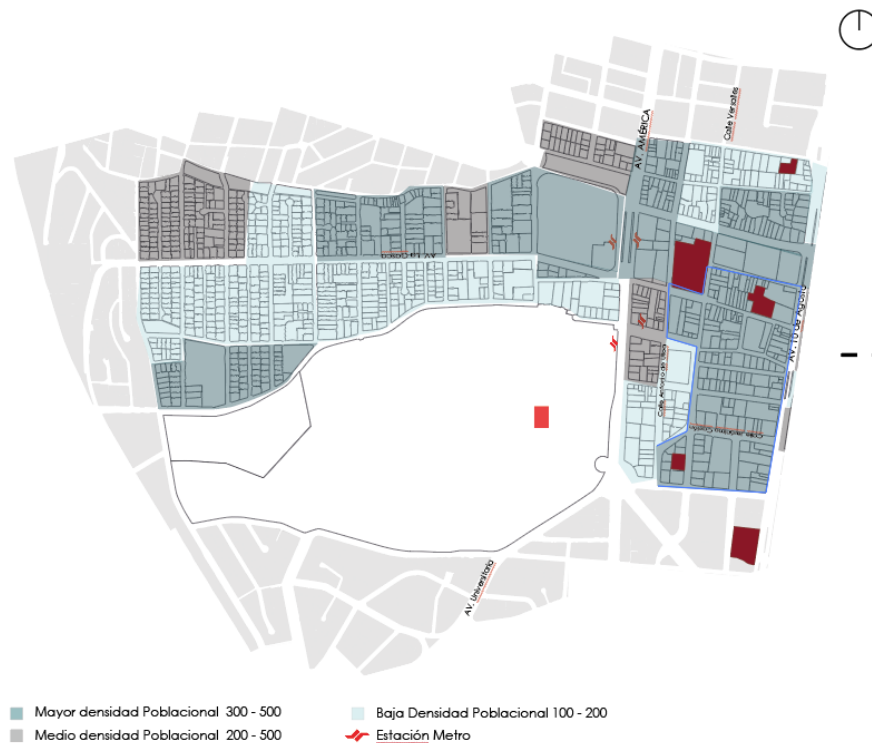


Figura 4. *Densidad poblacional sector Universidad Central del Ecuador* (elaboración propia, 2025).

Estos sectores experimentan una alta afluencia de población flotante. La presencia de la Universidad Central del Ecuador, con aproximadamente 40 000 estudiantes, contribuye significativamente a la totalidad de esta. La Mariscal es un importante centro turístico y comercial, atrayendo diariamente a trabajadores, turistas y comerciantes.

La estructura demográfica en estos sectores muestra predisposición hacia población más joven y transitoria. La presencia de estudiantes universitarios y jóvenes profesionales ha incrementado la demanda de viviendas en alquiler y servicios orientados a estos actores. También, se determina una disminución de familias y adultos mayores, quienes han migrado hacia otras zonas de la ciudad debido a factores como el aumento del costo de vida y la transformación del entorno urbano.

1.5 Áreas Verdes

Las áreas verdes urbanas son elementos fundamentales para el bienestar urbano en la población. Proveen espacios de descanso, actividad física, interacción social, regulación climática y biodiversidad urbana (Organización Mundial de la Salud, 2016). En los sectores de la Universidad Central del Ecuador y La Mariscal, ubicados en el centro norte de Quito, la cantidad y calidad de áreas verdes presenta una importante desigualdad con relación con la densidad poblacional. Este valor está muy por debajo de la recomendación de la OMS 9 m²/ha.

La red verde urbana se ha visto fragmentada ya que se ha priorizado a la infraestructura para vehículos, lo que no genera ningún aporte al espacio público. La tiene la oportunidad de incentivar la peatonalización por la cercanía de transporte público que se presenta longitudinalmente y transversalmente.

- Parque El Ejido: Es el principal espacio verde público de la zona, con una superficie aproximada de 11 hectáreas. Además de su función recreativa, también tiene eventos culturales y comercio informal, lo que compromete en parte su uso como parque urbano (MDMQ, 2020).
- Campus UCE: El interior de la universidad posee extensas zonas ajardinadas, especies arbóreas y espacios abiertos. Si bien no es un parque público, representa un recurso verde institucional utilizado principalmente por la comunidad universitaria (UCE, 2023).
- Otros espacios: Plazoletas, parterres, jardineras y arborización vial en calles como Reina Victoria, Av. América complementan la red verde, aunque en muchos casos con escaso mantenimiento o invadidos por actividades comerciales.



Figura 5. Áreas verdes sector Universidad Central del Ecuador (elaboración propia, 2025).

Es importante considerar no solo la cantidad, sino también la accesibilidad y la calidad de estos espacios para asegurar una distribución equitativa y funcional dentro de la parroquia.

La Organización Mundial de la Salud (2016) recomienda un mínimo de 9 m² de área verde por habitante urbano. Sin embargo, el Distrito Metropolitano de Quito apenas alcanza un promedio de 5,8 m²/hab (MDMQ, 2020), y el sector de La Mariscal está por debajo de esa media, debido a su alta densificación y a la transformación del uso del suelo hacia actividades comerciales y turísticas.

1.6 Cultural

El área que comprende la Universidad Central del Ecuador y el barrio La Mariscal constituye uno de los núcleos culturales más significativos del centro norte de Quito. En este espacio se reúnen distintos tipos de manifestaciones patrimoniales,

producciones artísticas, vida universitaria, turismo cultural y una intensa actividad social que ha configurado una identidad urbana diversa y dinámica (Espinosa, 2022).

Entre los principales espacios culturales del sector destacan:

- Casa de la Cultura Ecuatoriana: Emblema de la cultura nacional, alberga museos, teatros, salas de exposición y bibliotecas.
- Museo Nacional del Ecuador (MuNa): Reabierto en 2018 dentro de la CCE, expone colecciones arqueológicas, etnográficas, coloniales y modernas, cumpliendo una función pedagógica y patrimonial esencial (Ministerio de Cultura y Patrimonio, 2019).
- Teatro Universitario (UCE): Espacio de difusión artística y académica. Fomenta expresiones escénicas emergentes y es parte de la vida estudiantil.
- Galerías y centros culturales independientes: La Mariscal alberga una red de espacios alternativos que impulsan el arte contemporáneo, crítica social y prácticas decoloniales.

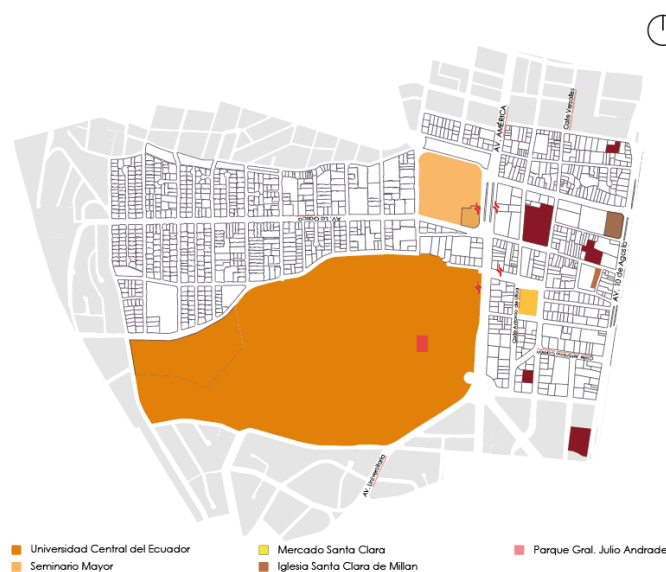


Figura 6. Equipamientos de encuentro y culturales sector Universidad Central del Ecuador (elaboración propia, 2025).

1.7 Transporte

Con su ubicación estratégica dentro del centro norte de Quito, es un nodo de alta centralidad en la ciudad. Su localización garantiza una conexión fuerte, a través de corredores principales como la avenida 10 de Agosto, avenida Patria, avenida 6 de Diciembre y avenida Colón (MDMQ, 2021).

Esto convierte a la zona en un punto clave para la movilidad urbana, tanto para residentes como para la población flotante compuesta por estudiantes, turistas, trabajadores del sector y usuarios institucionales.

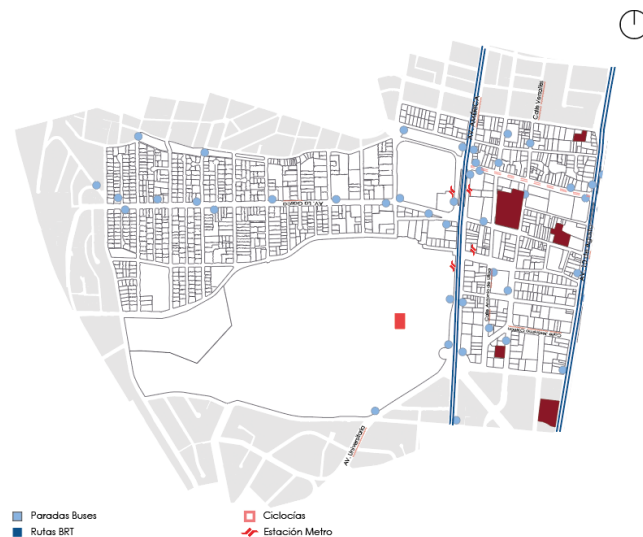


Figura 7. Servicios de transporte sector Universidad Central del Ecuador (elaboración propia, 2025).

El sector está servido por una red diversa de transporte público, con buena cobertura, pero con limitaciones en capacidad y calidad del servicio:

- Trolebús: estaciones como La Recoleta, El Ejido y La Mariscal brindan conexión directa con el centro histórico, el sur y el norte de Quito.
- Corredores y buses convencionales: varias líneas de alimentadores y buses transitan por la zona, exactamente 35 líneas, pero su operación es muchas veces informal o ineficiente.

- Metro de Quito: aunque aún no hay una estación directamente dentro de La Mariscal, la estación más cercana es El Ejido y la de Universidad Central del Ecuador.
- Ciclovías: existen rutas ciclistas a lo largo de las avenidas 12 de Octubre, Patria y Amazonas, pero su conexión es completamente fragmentada y aunque hay carencia de espacio para ciclistas. Las pocas rutas que hay son poco señalizadas, lo que afecta la seguridad del usuario.

1.8 Red Vial

La red vial es la que garantiza una buena conectividad funcional tanto para automóviles como para transporte público y peatones. Sin embargo, la intensidad del uso y la incorporación masiva de funciones como la residencial, comercial, cultural, educativa y turística ha generado congestión, saturación y pérdida de eficiencia vial.



Figura 8. *Flujos vehiculares sector Universidad Central del Ecuador* (elaboración propia, 2025).

El flujo peatonal es alto debido a la concentración de universidades, comercio y servicios, lo que exige mayor atención a cruces seguros, aceras amplias y señalización accesible. La red vial del polígono de intervención presenta desequilibrios. Entonces, la planificación vial debe orientarse a la priorización de la movilidad peatonal y sostenible.

1.9 Dinámica humana

El sector presenta intensidad de usos, con funciones educativas, administrativas, residenciales, culturales, turísticas y recreativas. Esto genera una dinámica urbana altamente variable según la hora del día, el día de la semana y el tipo de actor social presente.

La mayor afluencia se concentra entre las 07h00 y 18h00 por la actividad educativa. La población estudiantil tiene una dinámica de movilidad peatonal intensa. Aunque también se presenta una dualidad con el sector de oficinas, servicios y comercio.



Figura 9. *Flujos vehiculares sector Universidad Central del Ecuador* (elaboración propia, 2025).

Temporalidades urbanas y transformación del espacio

La dinámica humana en el sector cambia sustancialmente según la franja horaria:

- Diurno (06h00–18h00): dominado por la educación, el comercio, oficinas, equipamientos públicos y flujo estudiantil.
- Vespertino-nocturno (18h00–00h00): activación del ocio, turismo, bares, restaurantes y eventos culturales. Aumenta el consumo, pero también los niveles de ruido, inseguridad y uso informal del espacio público.
- Madrugada (00h00–05h00): disminuye la actividad general, pero se mantienen focos de actividad nocturna en La Mariscal, con presencia de patrullaje, recolección de residuos y personas en situación de calle.

1.10 Paisaje

El paisaje del polígono refleja una compleja mezcla histórica, cultural y funcional.

En términos generales, se compone de:

- Estructuras universitarias patrimoniales que contrastan con edificios modernos y de media altura.
- Avenidas poco arboladas y parques urbanos que coexisten con zonas de densidad alta.

Se determinan diferentes componentes verdes o arbolado donde, el parque de El Arbolito, La Alameda y las áreas verdes internas del campus universitario conforman "pulmones urbanos" que equilibran la trama edificada. También se encuentra arbolado vial en avenidas como la 12 de Octubre, 6 de Diciembre y Av. Universitaria es notable,

aunque presenta deficiencias de mantenimiento y continuidad.

En el recorrido del entorno se encuentran espacios construidos de alta influencia donde se incluyen edificaciones con valor patrimonial. Además de mansiones republicanas, edificaciones modernas, hoteles, bares y oficinas que están ligadas a la transformación o evolución de edificios de hasta 7 pisos que afectan a la caminata generando sombras semi permanentes.

Los problemas en el paisaje urbano son claramente determinados a través de la contaminación visual por exceso de anuncios, cables expuestos y fachadas deterioradas.

Capítulo II

Este capítulo desarrolla el proceso metodológico del proyecto en tres etapas principales: diagnóstico urbano-arquitectónico, interpretación crítica y propuesta arquitectónica.

El objetivo es comprender cómo el antiguo Ministerio de Finanzas, siendo hoy un edificio en desuso puede transformarse en un espacio cultural y habitacional que promueva la reactivación barrial.

Gilles Clément (2004), define al Tercer Paisaje como espacios abandonados que, aunque estén vacíos, tienen gran potencial para la remodelación ecológica y social.

Etapa 1: Diagnóstico urbano-arquitectónico

2.1.1 Identificación del vacío urbano y delimitación del área de estudio

El edificio del antiguo Ministerio de Finanzas representa un vacío urbano por obsolescencia (Figura 10) en una zona con alta actividad institucional y educativa.

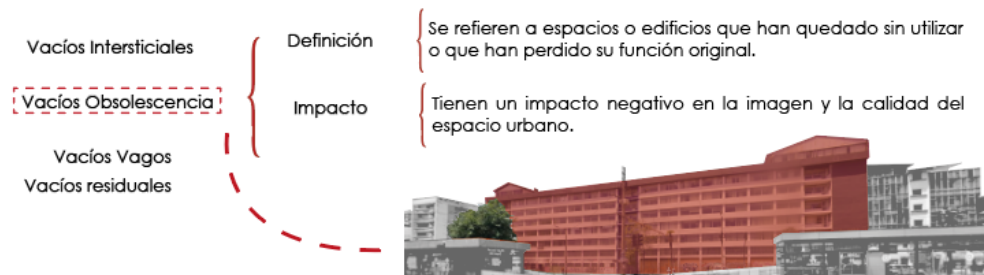


Figura 10. Tipos de vacíos “obsolescencia” (elaboración propia, 2025).

Aunque la implantación tiene ubicación estratégica, permanece sin uso y aislado de lo urbano siendo una rotura en el tejido de la ciudad.

Clément (2004) menciona que, los territorios abandonados pueden convertirse en “espacios de libertad”, donde la vida y la cultura se reactiva. El edificio tiene el potencial de ser un nuevo nodo de vida urbana, capaz de integrar vivienda, cultura y espacio público.

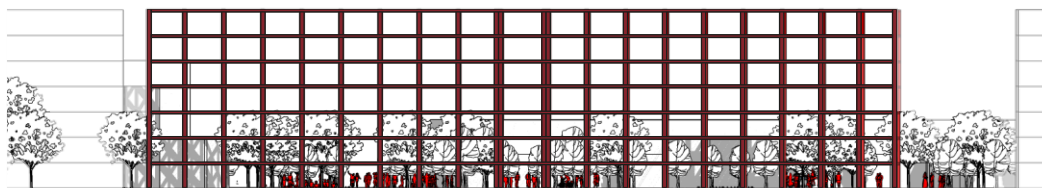


Figura 11. Gráfico de oportunidad en el vacío (elaboración propia, 2025).

2.1.2 Conectividad, accesibilidad y relación con otros equipamientos

Se encuentra múltiples vías de movilidad peatonal y vehicular, garantizando una buena accesibilidad para el usuario. El sector cuenta con equipamientos potencialmente urbanos, sin embargo, estos funcionan de forma aislada, pero no existe un tejido que pueda conectarlos y hacerlos trabajar de manera cole

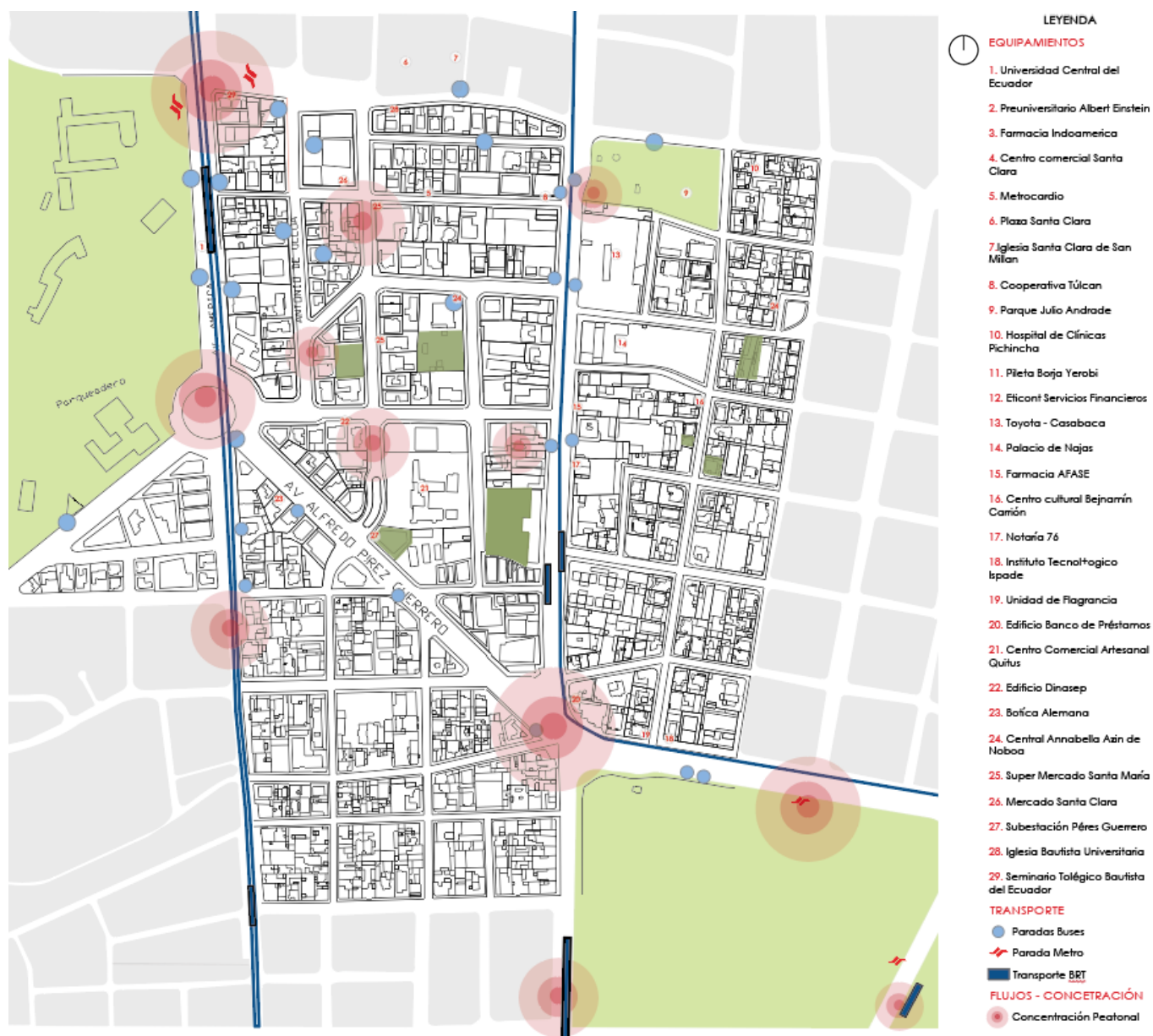


Figura 12. Equipamientos – transporte – concentración peatonal (elaboración propia, 2025)

Jacobs (1961), comenta que la vida urbana depende de la mixtificación de usos y de la presencia de usuarios en el espacio público. Una de las primeras conclusiones del diagnóstico es la necesidad de reintegrar el edificio a la vida peatonal del barrio, favoreciendo los encuentros, la circulación y el uso cotidiano.

2.2 Etapa 2: Interpretación crítica

2.2.1 Conflictos y potenciales del lugar

Se identificaron varios conflictos urbanos y arquitectónicos.

- El primero es la inactividad del edificio, que genera inseguridad y pérdida de valor en su entorno.
- El segundo es la desconexión física y simbólica con el barrio, ya que su arquitectura institucional lo hace poco permeable (Figura 13).

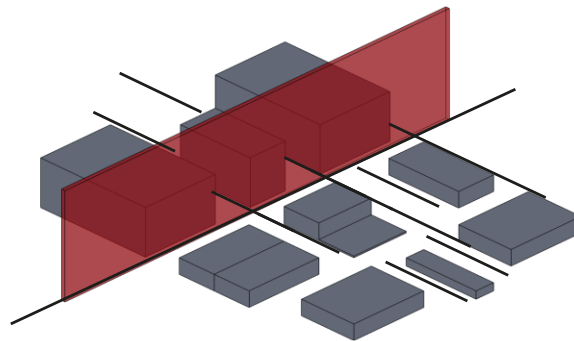


Figura 13. Impermeabilidad en línea de fábrica (elaboración propia, 2025)

La ubicación central acompañada de la estructura sólida permite la reutilización y remodelación del proyecto, por la cercanía del lote a instituciones culturales y la posibilidad de incorporar vivienda y espacio verde. Estas condiciones lo convierten en un espacio con enorme capacidad de transformación.

2.2.2 Oportunidades de intervención cultural, social y habitacional

El análisis del contexto muestra que la implantación puede convertirse a un espacio híbrido, donde se albergue vivienda, cultura y espacio público. La incorporación de vivienda se plantea como una estrategia para garantizar la permanencia y la apropiación del lugar, mientras que lo cultural, por su parte, busca

abrir el edificio hacia el barrio, promoviendo la interacción entre residentes, estudiantes y visitantes.

2.3.2 Diseño arquitectónico: entre la cultura y la vivienda

El diseño se basa en la reutilización de la estructura existente, conservando su esqueleto principal y adaptándolo a nuevos usos.

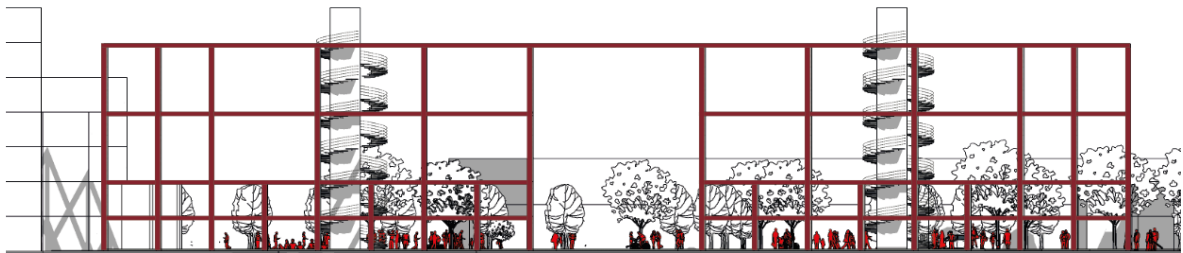


Figura 15. *Adaptación espacial y estructural* (elaboración propia, 2025)

La planta baja y los primeros niveles, se concibe como un gran espacio público semi cubierto, donde se desarrollan actividades culturales, talleres y exposiciones abiertas al barrio mientras que, en los niveles superiores, se proponen unidades de vivienda colectiva con áreas comunes compartidas. Las cubiertas se transforman en jardines del tercer paisaje, espacios ecológicos que aportan confort y biodiversidad. Se aplican estrategias pasivas como ventilación cruzada y control solar, buscando reducir el impacto ambiental y mejorar las condiciones de habitabilidad.

2.3.3 Evaluación del impacto urbano y social

El proyecto tiene un impacto en tres niveles:

- Urbano: al reactivar un edificio vacío, se fortalece la continuidad del

espacio público y se incentiva la movilidad peatonal.

- Arquitectónico: la intervención aprovecha la estructura existente, disminuyendo el consumo de recursos y alargando su ciclo de vida.
- Social: al integrar vivienda, cultura y comunidad, se genera una nueva dinámica de convivencia y apropiación colectiva.

Tal como señala Jacobs (1961), la vida urbana depende de la presencia constante de personas y de la posibilidad de observar y ser observado, lo que incrementa la seguridad y la vitalidad del espacio. Por su parte, Clément (2004) nos recuerda que los espacios abiertos y heterogéneos son los más productivos para la convivencia entre naturaleza y cultura.

El proyecto, por tanto, busca ser un espacio en permanente cambio: vivo, adaptable y compartido.



Figura 16. *Relación del proyecto con el entorno* (elaboración propia, 2025)

El edificio del antiguo Ministerio de Finanzas se plantea como un espacio de encuentro de múltiples actores en vivienda, cultura y naturaleza, donde se pone en valor

el potencial de futuro. Siguiendo a Clément (2004) y Jacobs (1961), la arquitectura será donde concibe un medio para fomentar la diversidad social, la apropiación ciudadana y la sostenibilidad ambiental.

Capítulo III

La propuesta arquitectónica para la rehabilitación del antiguo Ministerio de Finanzas está planteada como un espacio cultural de uso mixto orientado a la reactivación urbana y social del entorno. El proyecto parte de la estructura preexistente, incorporando estrategias de apertura, flexibilidad y continuidad del espacio público. La intervención busca transformar el edificio en una infraestructura accesible y adaptable, capaz de acoger distintos usos y usuarios, y de funcionar como un elemento articulador dentro del tejido urbano.

3.1 Lote de intervención

El lote de intervención corresponde al predio donde se ubica el antiguo Ministerio de Finanzas, se encuentra en un sector urbano consolidado, caracterizado por la superposición de usos culturales, administrativos, comerciales y residenciales. Su localización se vincula con equipamientos y espacios públicos relevantes del entorno inmediato.

Desde la lectura del Tercer Paisaje, de Clément (2004), el lote se entiende como una preexistencia sin uso dentro del tejido urbano, con un alto potencial para acoger nuevas dinámicas sociales. Actualmente, su condición cerrada y poco permeable limita la relación con el espacio público; sin embargo, esta misma condición permite plantear una intervención que introduzca vacíos, recorridos y espacios intermedios que

favorezcan la apropiación espontánea y la diversidad de usos.

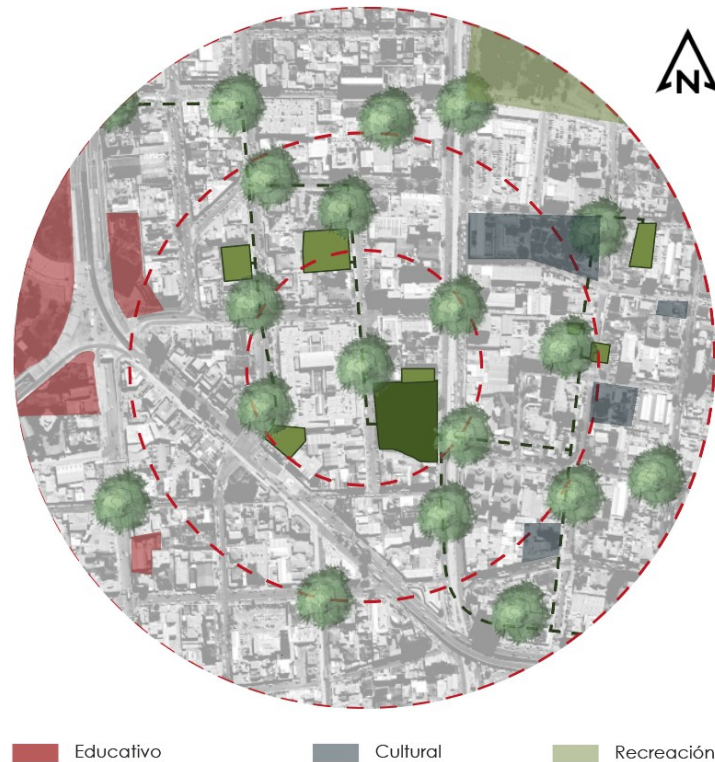


Figura 17. *Propuesta urbana a través del tercer paisaje* (elaboración propia, 2025)

Se propone articular los espacios residuales con las paradas del metro mediante una red de usos mixtos. Los equipamientos culturales, educativos y recreativos (Figura 17) se integran con el nuevo tejido urbano, generando continuidad espacial y activación programática a través de actividades que ocurren en el polígono.

3.1.1 Apertura del vacío urbano al contexto inmediato

La propuesta establece una relación directa con las edificaciones y equipamientos del entorno inmediato. El proyecto se posiciona como un elemento intermedio de cohesión a través de los equipamientos, entendiendo este eje como una oportunidad para articular visual y espacialmente el conjunto. Desde esta intención, el proyecto busca generar continuidad y permeabilidad entre los distintos elementos del

contexto, evitando una implantación cerrada o autónoma. La relación se plantea tanto a nivel visual como de recorrido, permitiendo que el edificio dialogue con su entorno y se integre dentro de una secuencia urbana legible.

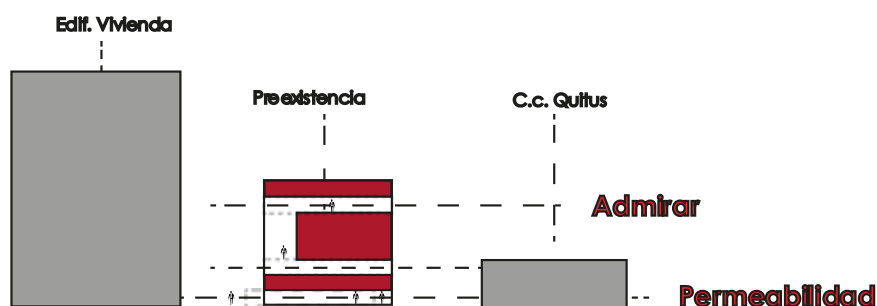


Figura 18. *Relación de la intervención al contexto inmediato* (elaboración propia, 2025)

Esta estrategia inicial orienta la intervención hacia una arquitectura abierta, capaz de ser observada, atravesada y comprendida como parte activa del sistema urbano existente.

3.2 Intervención estructural

3.2.1 Estado actual

La estructura existente se conserva como base de la intervención, al encontrarse en condiciones generales favorables y con capacidad para ser reutilizada. El proyecto parte del reconocimiento de esta preexistencia estructural como un recurso fundamental, reduciendo la necesidad de demoliciones extensivas y aprovechando su modulación y sistema portante original. Se presenta una junta constructiva definida como parte de su configuración original. Esta condición es asumida como un elemento estructural y proyectual que organiza la intervención. La intervención estructural se concentra en refuerzos puntuales y en la adaptación del sistema existente a los nuevos

requerimientos funcionales y espaciales del proyecto.

La ruptura de la junta estructural entre los ejes J y M se utiliza además como una estrategia proyectual que facilita la flexibilidad espacial, permitiendo que la nueva estructura se adapte a los cambios sin comprometer la estabilidad de la preexistencia.

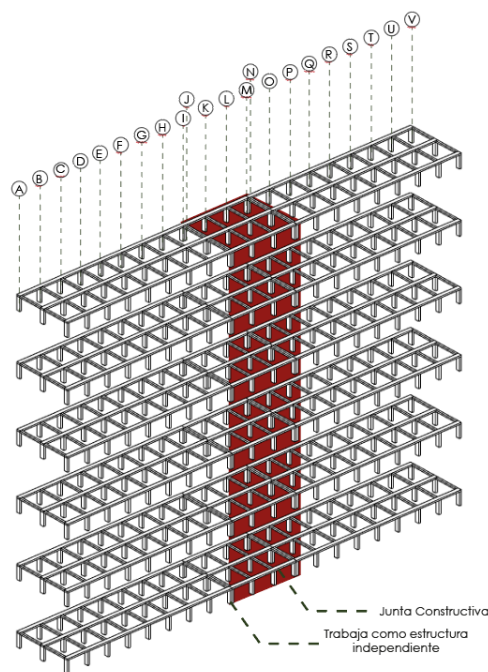


Figura 19. *Estructura Actual* (elaboración propia, 2025)

3.2.2 Primera intervención estructural

La eliminación de la junta constructiva central implica una intervención precisa sobre los elementos no portantes que actualmente separan los dos cuerpos del edificio. Esta intervención permite generar una continuidad espacial controlada, mejorando la relación visual y funcional entre los distintos programas del proyecto. Desde el punto de vista estructural, la intervención no altera el sistema resistente original, ya que se mantiene la independencia de los elementos portantes a ambos lados de la junta. Los refuerzos necesarios se concentran en puntos específicos para garantizar la estabilidad

local y el correcto funcionamiento del conjunto, sin modificar el esquema estructural general.

A nivel arquitectónico, esta intervención habilita la creación de un espacio central articulador, que organiza circulaciones, favorece la flexibilidad programática y permite una mayor apertura del edificio hacia el contexto urbano, integrándose como una operación clave dentro de la propuesta de rehabilitación. (Fig 20)

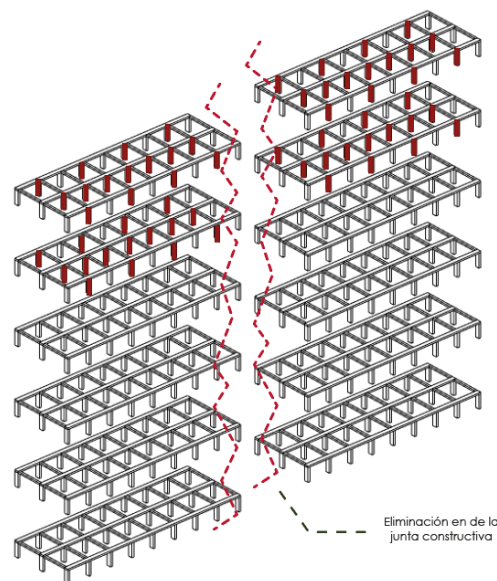


Figura 20. *Eliminación de junta constructiva* (elaboración propia, 2025)

3.2.3 Segunda intervención estructural

A partir de la tercera planta, el proyecto propone una segunda intervención estructural orientada a liberar la planta y mejorar la flexibilidad del espacio. Se plantea la eliminación de columnas existentes para liberar espacio y poder mejorar los usos y circulaciones, lo que permite adaptar la estructura original a los nuevos requerimientos funcionales del edificio.

Esta modificación se resuelve mediante la incorporación de vigas de

transferencia con un peralte de 70 cm, las cuales cruzan el espacio intervenido y permiten redistribuir las cargas hacia los elementos estructurales que se conservan. De esta manera, se garantiza la continuidad del sistema portante sin afectar el comportamiento general de la estructura. También, se realizan encamisados en columnas puntuales con el fin de aumentar su capacidad resistente y responder adecuadamente a las nuevas sollicitaciones estructurales generadas por la redistribución de cargas. Esta combinación de refuerzos permite intervenir la estructura existente de forma controlada, asegurando su estabilidad, al mismo tiempo que se habilitan espacios más abiertos y adaptables dentro del proyecto.

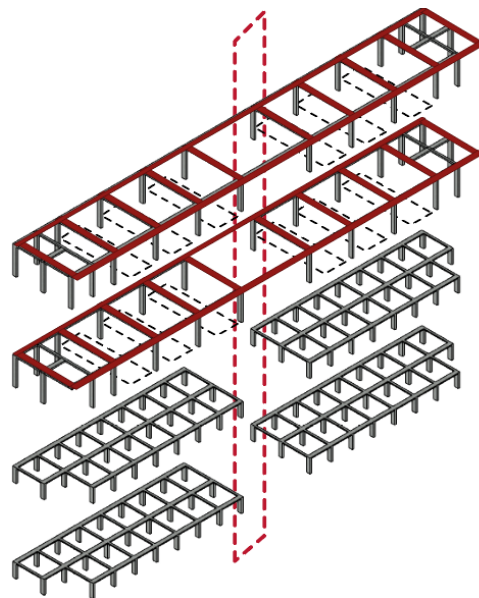


Figura 21. Segunda intervención estructural (elaboración propia, 2025)

3.3 Acción detonante

La acción detonante del proyecto se concentra en la conexión generada a partir del centro del edificio, entendida como un punto de inflexión que redefine su relación interna y urbana. Esta conexión activa una nueva condición de continuidad entre los

distintos niveles y programas, permitiendo que el edificio funcione como un sistema integrado y no como partes aisladas.

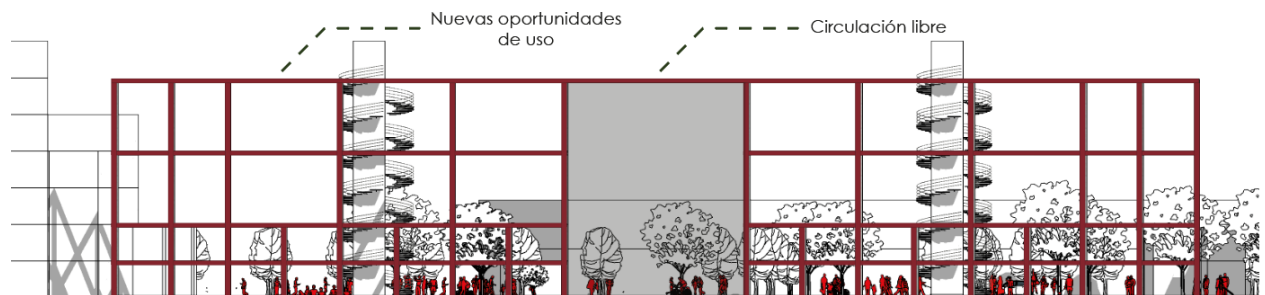


Figura 22. Segunda intervención estructural (elaboración propia, 2025)

A partir de esta operación, se habilitan nuevas oportunidades de uso y apropiación, tanto a nivel espacial como social. La conexión central facilita la aparición de recorridos alternativos, encuentros informales y usos no predeterminados, potenciando la interacción entre los programas culturales y residenciales. Esta condición abierta y articuladora transforma al edificio en un soporte activo de dinámicas urbanas, capaz de adaptarse a distintos escenarios de uso y de responder de manera flexible a las demandas cambiantes del entorno.

3.4 Funciones del proyecto

3.4.1 Funcional arquitectónico

El funcionamiento arquitectónico del proyecto se estructura a partir de una secuencia de acciones que definen el uso de los espacios. En relación directa con el nivel urbano, se desarrollan las actividades como recorrido, al intercambio y a la permanencia, permitiendo una activación constante del proyecto desde la ciudad. En los niveles intermedios se concentran los programas vinculados a la experiencia cultural,

como la observación, la exposición y la participación, organizados de manera flexible para adaptarse a distintos formatos y escalas de uso. Estos espacios actúan como un punto de encuentro entre usuarios diversos y refuerzan la condición colectiva del edificio.

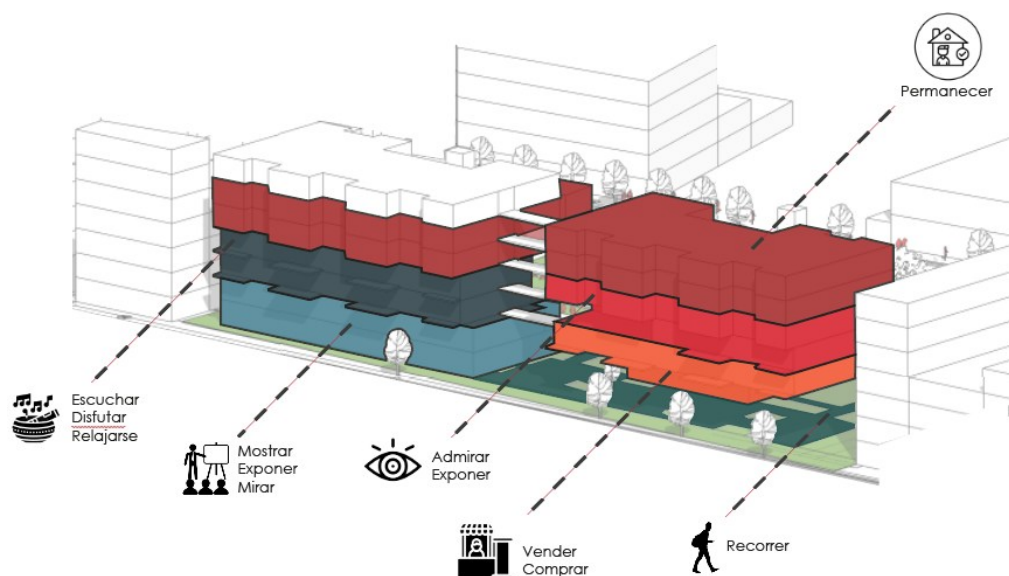


Figura 23. Funciones con relación a la implantación (elaboración propia, 2025)

En los niveles superiores se ubican los usos de mayor permanencia, vinculados a la vivienda, donde se priorizan condiciones de privacidad y estabilidad. Esta organización permite que el edificio funcione de forma simultánea en distintos ritmos de uso, integrando actividades públicas, colectivas y domésticas dentro de una misma estructura.

3.4.2 Funcionamiento público, semipúblico y privado

La organización del proyecto se estructura a partir de una transición progresiva entre lo público, lo semipúblico y lo privado. En los niveles inferiores se concentran los espacios de carácter público, concebidos como áreas abiertas y accesibles que permiten

una relación directa con el entorno urbano y facilitan la entrada libre de distintos usuarios.

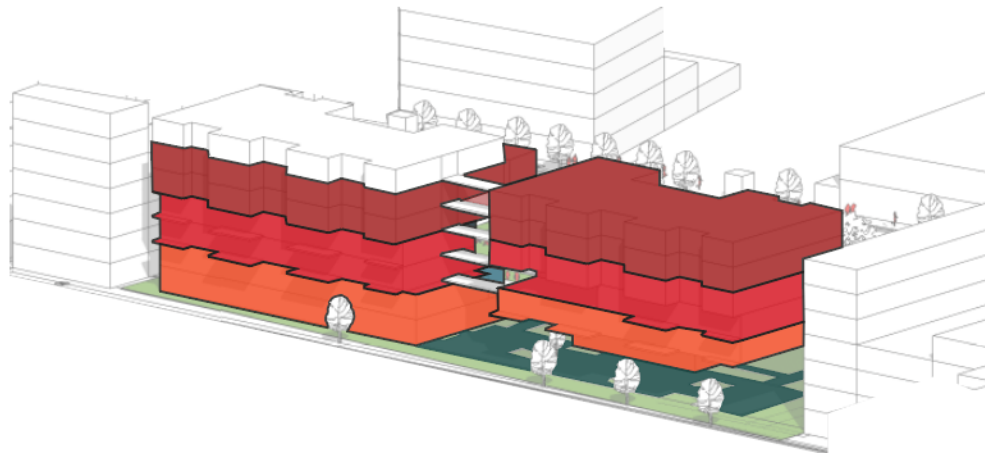


Figura 24. *Relación público, semipúblico y privado* (elaboración propia, 2025)

A partir de la tercera planta, el edificio incorpora una condición semipública, donde se desarrollan programas que requieren cierto grado de control sin perder su carácter colectivo. Estos espacios funcionan como ámbitos de uso compartido, vinculados principalmente a actividades culturales, educativas y comunitarias. Las dos últimas plantas se destinan a usos privados, correspondientes a la vivienda. En estos niveles se establece una separación más clara respecto de las áreas de mayor flujo, garantizando condiciones de privacidad, control de accesos y permanencia. Este orden permite ordenar el funcionamiento del edificio de manera clara y legible, asegurando la convivencia equilibrada entre los distintos programas.

Nivel	Categoría	Espacio	Unidades	Área por unidad (m ²)		Baños por unidad
Piso 1 (PB doble altura)	Espacio Público	Plaza central flexible	-	680		-
Piso 2	Administrativo	Oficina	-	90		-
Piso 1 (PB doble altura)	Cultural	Sala de exposiciones	-	237		-
Piso 1 (PB doble altura)	Comercial	Cafetería	-	80		-
Piso 2	Comercial	Tienda de arte y diseño	-	145		-
Piso 3-4	Cultural	Auditorio	-	237		-
Piso 3	Administrativo	Oficina	-	21		-
Piso 3	Cultural	Galería 2	-	425		-
Piso 3-4	Cultural	Auditorio	-	237		-
Piso 4	Administrativo	Bodega	-	21		-
Piso 4	Cultural	Galería 2	-	425		-
Piso 5	Residencial	Vivienda 1 dormitorio	9	35	315	1 baño completo
Piso 5	Residencial	Vivienda 2 dormitorios	4	60	240	2 baños completos
Piso 5	Residencial	Vivienda 3 dormitorios (Duplex)	8	130	1040	2 baños completos - 1/2 baño
Piso 6	Residencial	Vivienda 1 dormitorio	9	35	315	1 baño completo
Piso 6	Residencial	Vivienda 2 dormitorios	4	60	240	2 baños completos
Piso 6	Residencial	Vivienda 3 dormitorios (Duplex)	8	130	1040	2 baños completos - 1/2 baño

Figura 25. Tabla de programa arquitectónico (elaboración propia, 2025)

3.4.3 Programa arquitectónico

Se configura un sistema mixto que integra actividades culturales, productivas, comerciales y residenciales dentro de una misma estructura.

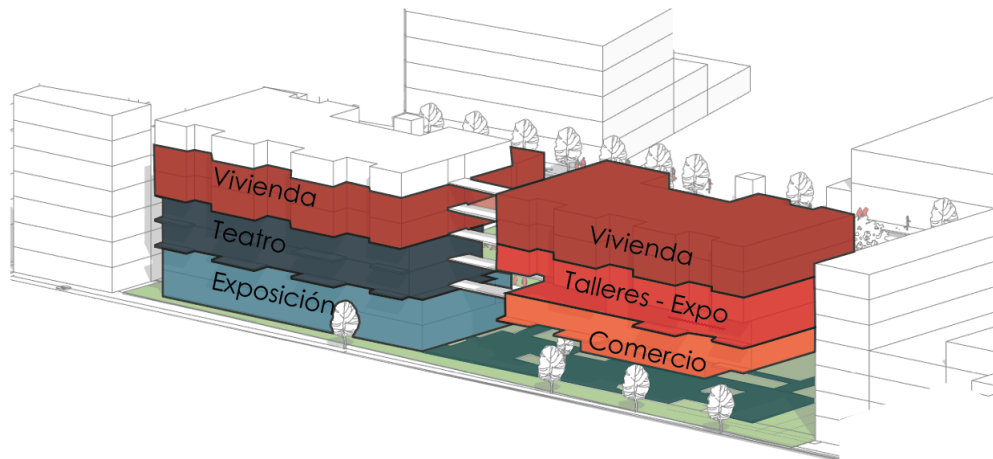


Figura 26. Ubicación de programa (elaboración propia, 2025)

La disposición de los usos se da por la compatibilidad funcional y la necesidad de generar actividad constante a lo largo del día. Los programas culturales, como teatro y espacios de exposición, se conciben como áreas especializadas que requieren condiciones espaciales específicas, como control acústico, alturas libres y flexibilidad de montaje. Estos espacios se complementan con áreas destinadas a talleres y salas de trabajo, orientadas a la creación cultural y a la interacción entre usuarios. El componente comercial se incorpora como un programa de apoyo que activa el proyecto y fortalece su relación con el entorno, funcionando como un vínculo entre las actividades internas y la dinámica urbana. Finalmente, la vivienda se integra como un uso permanente que aporta estabilidad al conjunto, consolidando el edificio como una infraestructura activa y funcional en distintos momentos del día.

3.5 Circulaciones

3.5.1 Circulaciones verticales

Las circulaciones verticales se plantean como elementos exteriores con el objetivo de reforzar la relación del proyecto con el contexto urbano. Permite que los recorridos sean visibles y legibles desde el exterior, integrando el movimiento de los usuarios a la dinámica del entorno y evitando que el edificio funcione como un volumen cerrado. Estas circulaciones se conectan directamente con los distintos niveles del proyecto, facilitando el acceso a los programas y promoviendo una experiencia continua entre el espacio urbano y el interior del edificio. De manera complementaria, las circulaciones verticales de emergencia se ubican en los extremos, garantizando rutas de evacuación claras y seguras para todos los usuarios. Esta estrategia permite que el sistema de circulación funcione no solo como un elemento técnico, sino también como un componente activo de relación entre el edificio y la ciudad.



Figura 27. *Circulaciones verticales* (elaboración propia, 2025)

3.5.2 Circulaciones por secciones

El sistema de circulaciones del proyecto se organiza en secciones a partir de núcleos ubicados en cada lado del edificio, permitiendo un acceso equilibrado y una distribución clara de los flujos horizontales. Esta disposición facilita la lectura del conjunto y asegura que los recorridos se mantengan funcionales para todos los

programas.

A partir de estos núcleos laterales, se incorporan puentes de conexión que atraviesan el espacio central y generan una circulación adicional en el eje medio del proyecto. Estos puentes permiten vincular los dos bloques del edificio, acortando recorridos y mejorando la relación entre los distintos niveles.

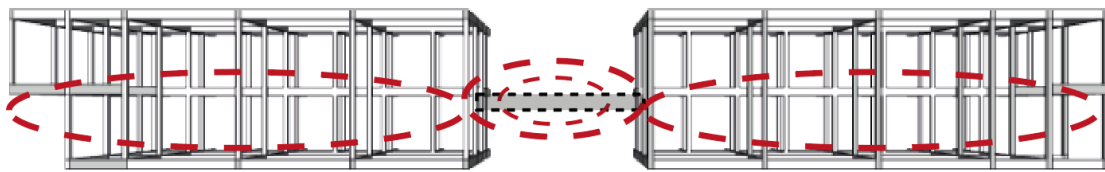


Figura 28. *Circulaciones seccionales* (elaboración propia, 2025)

La circulación central resultante actúa como un elemento articulador en sección, integrando los bloques de manera continua y reforzando la conectividad interna del proyecto sin interferir con el funcionamiento estructural del conjunto.

3.5.3 Circulaciones horizontales

Se organizan a partir de un eje continuo que atraviesa el edificio y articula los distintos programas en cada nivel. Este recorrido funciona como un elemento de conexión principal, permitiendo desplazamientos claros y directos entre los dos bloques del conjunto.

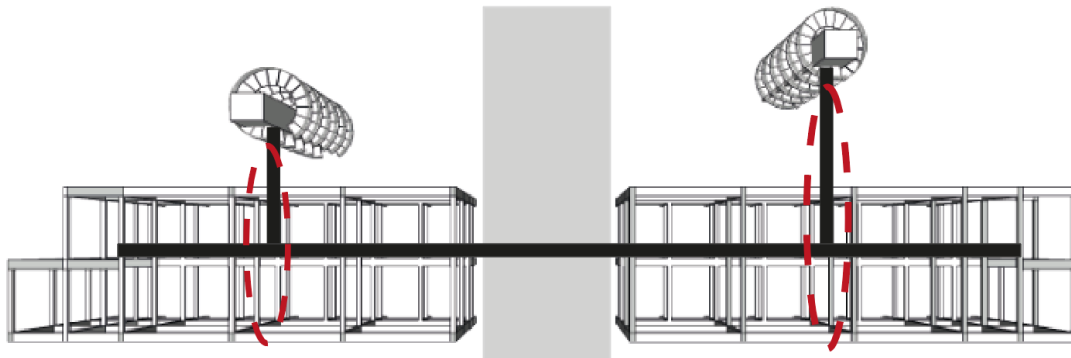


Figura 29. *Circulaciones horizontales* (elaboración propia, 2025)

En planta baja, la circulación se vincula directamente con el nivel urbano, funcionando como un espacio de tránsito abierto que absorbe los flujos peatonales del entorno y los integra al interior del proyecto. Esta condición refuerza la accesibilidad y facilita la comprensión del edificio desde su primer contacto. En los niveles superiores, las circulaciones horizontales se conectan de manera directa con los ascensores y núcleos verticales, asegurando una distribución eficiente hacia los distintos programas. Esta organización permite una continuidad funcional entre recorridos verticales y horizontales, optimizando el uso del edificio y garantizando recorridos claros para todos los usuarios.

Capítulo IV

4.1 Asesorías

4.1.1 Asesoría en espacio público

La intervención de espacio público es una estrategia de reconfiguración urbana y esta se enfocada en restituir la continuidad peatonal y la relación entre los vacíos existentes del entorno. Se plantea como elemento estructurador de la vida urbana priorizando la accesibilidad.

Esta operación permite tener un tejido urbano previamente desconectados e incorporarlos a recorridos transversales y áreas de estancia que amplían el sistema de espacio público del sector.

Actualidad



Figura 30. Plano actual de polígono de intervención (elaboración propia, 2025)

Fue notable la prioridad por vehículos debido a que las aceras no cuentan con una intervención urbana planificada, sino que se adecuaron al espacio que existía.

Propuesta.



Figura 31. *Operación de espacio público* (elaboración propia, 2025)

El proyecto se concibe como un punto de conexión en el espacio público, es un elemento permeable que une distintos flujos y recorridos. La intervención urbana se presenta en el nivel de planta baja, donde el proyecto libera, perfora y extiende el espacio público existente. Esta intervención se transforma en un sistema continuo de circulación y estancia, donde los flujos peatonales son mayormente amplios. Al priorizar la permeabilidad y la accesibilidad, la implantación tiene nuevos límites entre

lo construido y lo urbano, permitiendo que el espacio público deje de bordear el edificio para generar permeabilidad.

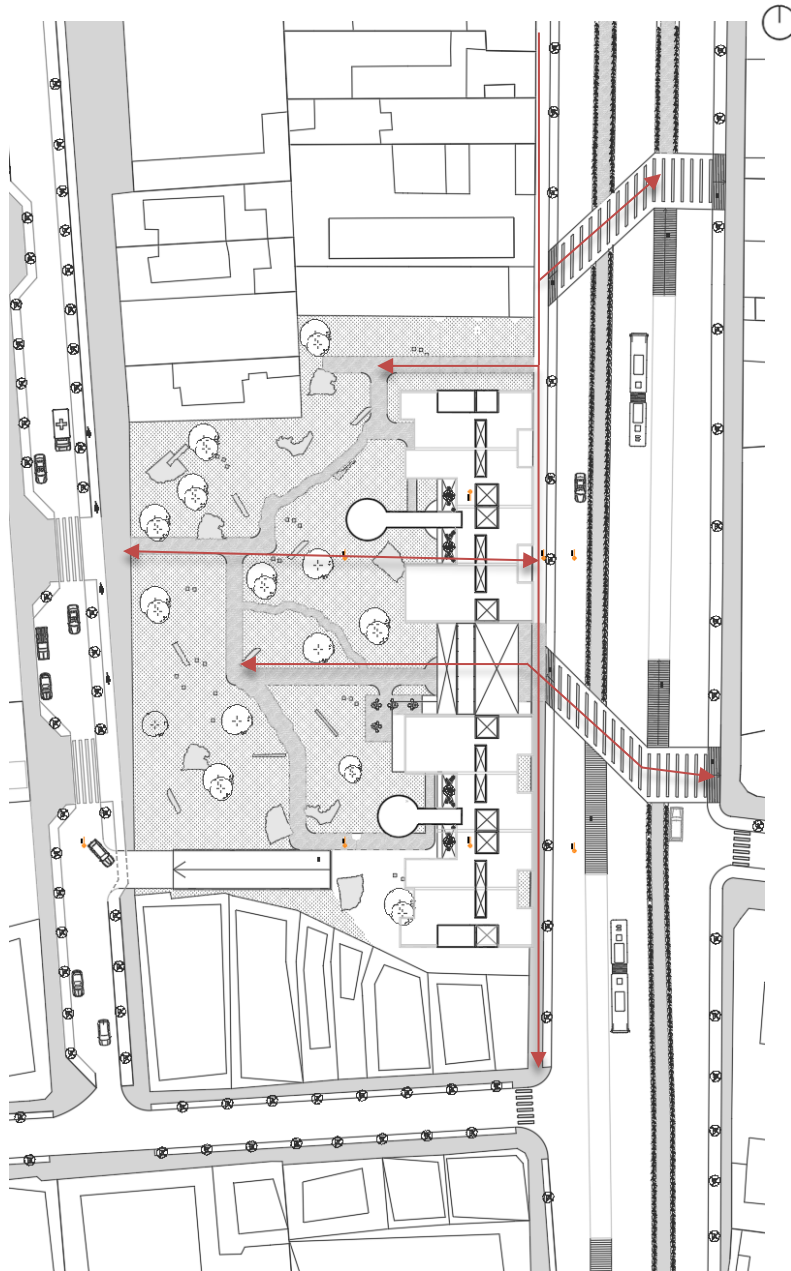


Figura 32. Operación de espacio público con relación a la implantación (elaboración propia, 2025)

4.1.2 Asesoría en sostenibilidad

Se parte del análisis del asoleamiento, el cual resulta mayormente factible para el aprovechamiento constante en iluminación natural a lo largo del día. La orientación y las condiciones de radiación solar ayudan a garantizar niveles adecuados de luz natural. Esta condición reduce la dependencia de iluminación artificial además de establecer una base pasiva eficiente para el desempeño ambiental del conjunto.

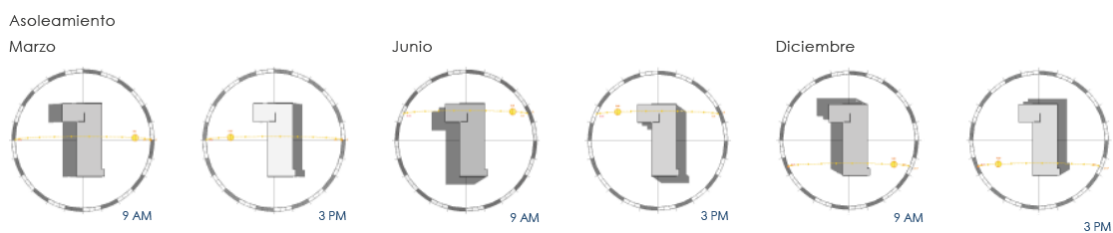


Figura 33. *Análisis de asoleamiento generado en Autodesk Revit* (elaboración propia, 2025)

A partir de las condiciones del aprovechamiento de luz natural, la estrategia de conservación de la estructura permite una mejoría ambiental de la implantación.

Los resultados obtenidos en los indicadores de energía y carbono incorporado se generan por la decisión de mantener parte de la estructura existente. Esta estrategia permite ayuda a reducir la demanda energética asociada a la construcción, transporte y montaje de nuevos materiales, lo que se refleja en el cumplimiento del 31,45 % de la norma EDGE en materia de energía y del 42,60 % en el estándar de materiales.

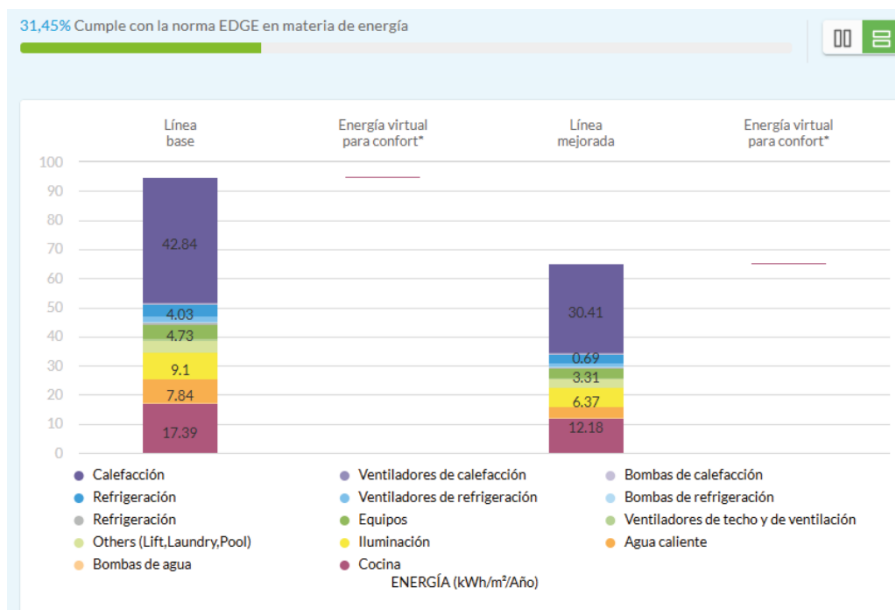


Figura 34. Resultados Edge Buildings (imagen tomada de Edge Buildings Web App, 2025)

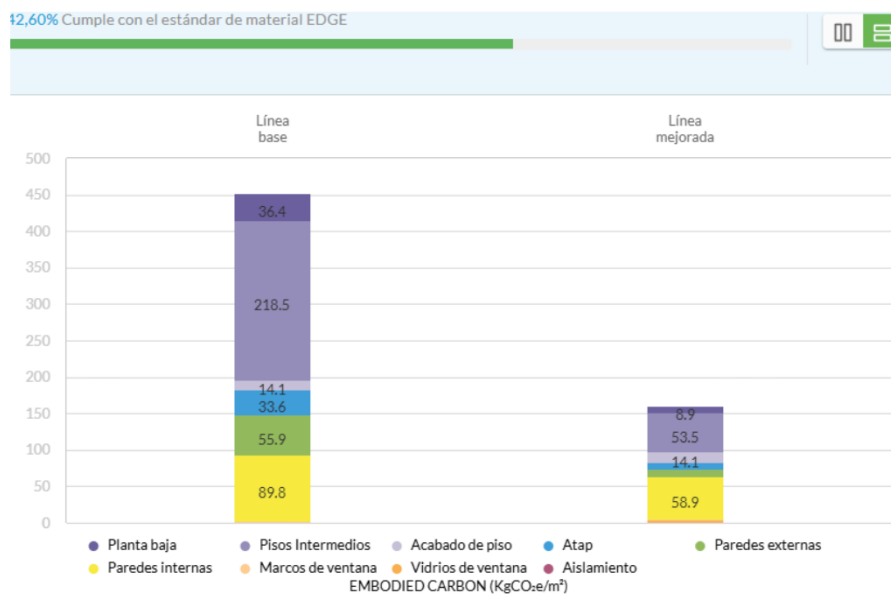


Figura 35. Resultados Edge Buildings (imagen tomada de Edge Buildings Web App, 2025)

La conservación estructural disminuye el impacto del carbono incorporado en elementos de alta carga ambiental como losas y columnas. La intervención muestra que la rehabilitación y reutilización estructural no solo es una decisión arquitectónica y urbana, sino también una estrategia sostenible que puede generar ahorros energéticos

y ambientales medibles desde las primeras etapas del proyecto.

4.2 Conclusiones

El énfasis en el Tercer Paisaje permitió entender los vacíos asociados a las oportunidades de regeneración urbana y ambiental. Esto permitió determinar soportes capaces de adecuar espacio de vegetación espontánea y condiciones de mayor confort climático. El proyecto integra a espacios residuales y los utiliza como elementos que permitirán articular y minimizar la fragmentación, además de mejorar la continuidad espacial.

Las relaciones entre espacio público y el ámbito sostenible permiten una visión completa de la propuesta, las decisiones ambientales y urbanas son procesos que se complementan. El aprovechamiento de las condiciones climáticas, junto con la reutilización de la estructura existente, evidencia que es posible reducir el impacto energético. Al mismo tiempo, la intervención en el espacio público reconfigura el suelo y los recorridos como soportes activos de la vida urbana, fortaleciendo la continuidad, la accesibilidad y la apropiación social.

Estos resultados en conjunto demuestran que la sostenibilidad trasciende en el ámbito técnico para convertirse en una estrategia urbana, donde la rehabilitación de lo existente reactiva dinámicas sociales y espaciales. De esta manera, el trabajo de titulación plantea una alternativa de intervención responsable y replicable, capaz de responder simultáneamente a los desafíos ambientales y a la necesidad de espacios públicos más inclusivos, permeables y activos en la ciudad.

Bibliografía

- Beatley, T. (2000). *Green urbanism: Learning from European cities*. Island Press.
- Borja, J., & Muxí, Z. (2003). *El espacio público: ciudad y ciudadanía*. Electa.
- Clément, G. (2007). *Manifiesto del Tercer Paisaje*. Editorial Gustavo Gili.
- Córdova, A., & Vásquez, M. (2021). Vacíos urbanos y regeneración en sectores universitarios de Quito. *Revista EIDOS*, 10(25), 33–45.
- Espinosa, M. (2019). Transformaciones del uso de suelo en La Mariscal: conflictos y oportunidades. *Revista de Estudios Urbanos*, 12(3), 45–63.
- Espinosa, M. (2020). Procesos de gentrificación y mutación social en barrios centrales de Quito. *Revista Territorios Urbanos*, 9(1), 45–62.
- Espinosa, M. (2022). Identidad urbana y prácticas culturales en el centro norte de Quito. *Revista Andina de Estudios Urbanos*, 18(2), 33–51.
- Groat, L. N., & Wang, D. (2013). *Architectural research methods* (2ª ed.). Wiley.
- Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC). (2022). *Centro Felicidad Chapinero: estrategias de apropiación barrial*. IDPC.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (2022). *Censo de Población y Vivienda del Distrito Metropolitano de Quito*. INEC.
- Jacobs, J. (2011). *Muerte y vida de las grandes ciudades*. Capitán Swing.
- Maldonado, D. (2018). Universidades y centralidades urbanas en Quito: el caso de la UCE. *Revista Territorios Urbanos*, 8(2), 33–50.
- Montaner, J. M. (2017). *Espacios públicos, espacios colectivos*. Gustavo Gili.
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (MDMQ). (2021). *Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2021–2033*. Secretaría de Planificación Territorial.
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (MDMQ). (2021). *Plan de Movilidad Sostenible del DMQ 2020–2030*. Secretaría de Movilidad.
- Ramírez, P. (2021). Fragmentación visual y transformación del paisaje en barrios

mixtos de Quito. *Revista de Arquitectura y Ciudad*, 14(2), 57–74.

Ramírez, P. (2021). *Gentrificación y exclusión urbana: efectos sobre el acceso a servicios en La Mariscal*. Universidad Andina Simón Bolívar.

Rueda, S. (2012). Urbanismo ecológico y espacios de oportunidad en la ciudad compacta. *Revista URBS*, 2(2), 15–26.

Salazar, L. (2020). Espacio público y percepción de inseguridad en áreas centrales de Quito. *Revista FLACSO Andes*, 15(1), 47–63.

UN-Hábitat. (2020). *Ciudades inclusivas y espacios públicos para todos*. Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos.

Universidad Central del Ecuador (UCE). (2023). *Informe anual de gestión académica y poblacional*. Vicerrectorado Académico.