PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR FACULTAD DE

HÁBITAT, INFRAESTRUCURA Y CREATIVIDAD

TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR

REHABILITACIÓN PATRIMONIAL EN EL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO PARA VIVIENDA DE ADULTOS EN PROCESO DE ENVEJECIMIENTO: HABITAR EL TIEMPO.

Volumen I

MAITE KAROLINA VITERI PAUCAR

DIRECTORA: ARQ. EKATERINA ARMIJOS MOYA

QUITO - ECUADOR 2026

Presentación

El Trabajo de Integración Curricular: Rehabilitación Patrimonial en el Centro Histórico de Quito para Vivienda de Adultos en Proceso de Envejecimiento: Habitar el Tiempo. Se entrega:
El Volumen I: Antecedentes, investigación y justificación del proyecto arquitectónico.
El Volumen II: Memoria gráfica urbana y arquitectónica, planimetrías arquitectónicas y constructivas

Dedicatoria:

A toda mi familia que siempre ha estado como mi apoyo y ha visto todas las versiones de mi en la carrera, especialmente mis padres, Eliana, Luis y mi tía Yazmina. A mi Nina, a mi Tris y a mi Maya que han estado en las madrugadas calentándome los pies y a mis amigos que me han ayudado a ser mejor y se han convertido en familia también.

Agradecimiento

A todos mis colegas y profesores que me han enseñado como deber ser vista la arquitectura para poder aportar a una sociedad que necesita ser pensada desde una visión justa e inclusiva.

ÍNDICE

ÍNDICE DE FIGURAS.....5

TÍTULO DEL TIC.....7

LINEA DE INVESTIGACIÓN.....7

INTRODUCCIÓN.....7

ANTECEDENTES.....8

OBJETIVO GENERAL ARQUITECTÓNICO.....11

OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....11

JUSTIFICACIÓN.....12

METODOLOGÍA.....13

CAPÍTULO 1: MARCO TEÓRICO

1.1. Declaración del Centro Histórico de Quito como patrimonio mundial.....16

1.2 El concepto de patrimonio en la arquitectura.....16

1.2.1 Construir en lo construido.....17

1.2.2 Rehabilitación y contemporaneidad según Josep María Montaner.....18

1.2.3 “Never Demolish”: Lacaton & Vassal.....18

1.3 Vaciamiento del centro histórico.....19

1.4 Planes de recuperación del Centro Histórico de Quito.....19

1.4.1 Programa “Pon a Punto tu Casa” – Municipio de Quito - Junta de Andalucía.....20

1.4.2 Programa de Vivienda Social en el Centro Histórico de Quito – Municipio - BID.....21

1.4.3. Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural (FONSAL) / Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP).....22

1.4.4. Cooperación Española – AECID (Programa Patrimonio para el Desarrollo).....24

1.4.5. UNESCO / Patrimonio Mundial y Políticas de Habitabilidad.....24

1.4.6. Instituto Nacional de Patrimonio Cultural INPC/ Patrimonio Habitado.....24

1.5. El Siglo XIX en el Centro Histórico de Quito. Antecedentes.....25

1.6. San Marcos y su historia dentro del Centro Histórico de Quito.....27

1.7. Envejecimiento poblacional: censos y datos.....28

1.8. Vivienda actual para personas en proceso de envejecimiento.....29

1.8.1 Referentes nacionales: El proyecto Mis Mejores Años.....29

1.8.2 Referentes internacionales: Seniorbofællesskaber – Comunidades de Vivienda Colaborativa (Dinamarca).....30

1.8.3 Referentes internacionales: Vivienda Colectiva para Adulto Mayores/ Ciudad de México INVI.....31

1.9. El Paradigma Danés de Vivienda y Envejecimiento.....31

1.10. Normativa en Quito.....33

1.10.1 Normativa con respecto al Patrimonio.....33

1.10.2 Normativa de prevención y protección contra incendios.....33

1.11. Normativa patrimonial en el contexto internacional.....34

1.11.1. Artículo 19: Uso compatible de los bienes inmuebles.....35

1.11.2 Artículo 36: Deber de conservación.....35

CAPÍTULO 2. ANÁLISIS URBANO Y ARQUITECTÓNICO

2.1 Análisis del lugar y del contexto.....36

2.1.1 Análisis urbano.....36

2.1.1.1 Análisis fotográfico.....37

2.1.1.2 Análisis datos urbanos.....42

2.1.1.2.1 Áreas verdes y topografía.....43

2.1.1.2.2 Movilidad.....44

2.1.1.2.3 Densidad Poblacional.....45

2.1.1.2.4 Usos en planta baja y en planta alta.....45

2.1.2 Análisis del entorno inmediato.....47

2.1.3 Análisis arquitectónico.....48

2.1.4 Análisis tipológico.....50

2.2 Problemática del lugar.....51

2.2.1 Problemática Urbana.....51

2.2.2 Desafío Arquitectónico.....52

CAPITULO 3: PROPUESTA URBANA Y ARQUITECTÓNICA

3.1 Plan masa y estrategias de intervención.....54

3.2 Propuesta urbana en plan masa.....55

3.3 Programa arquitectónico.....57

3.4 Estado actual.....57

3.4.1 Inmueble patrimonial.....57

3.4.2 Lote Zaguán Fachada Patrimonial.....59

3.4.3 Central de transformación eléctrica.....61

3.5 Intenciones arquitectónicas.....61

3.5.1 Estrategias urbanas a desarrollar.....62

3.5.2 Estrategias Arquitectónicas.....63

3.5.3 Tipologías adaptables al proceso de envejecimiento.....64

3.5.4 Lo cotidiano desde el patrimonio: las circulaciones, patio y zaguán.....65

3.5.5 Relación interior exterior: habitar el pasillo.....68

3.5.6 Diferentes tipos de iluminación a partir de los patios.....69

3.5.7 Espacios sociales.....70

3.5.8 Relación con el paisaje.....70

3.5.9 Espacios para cuidadores.....72

3.5.10 El mobiliario adaptable.....73

3.6 Programa Arquitectónico.....74

3.6.1 Casa Patrimonial / Bloque 3.....76

3.6.2 Vivienda Colectiva / Bloque 2.....76

3.6.3 Vivienda hacia plaza- Calle Sucre / Bloque 1.....77

3.7 Desarrollo del proyecto.....77

3.7.1 Casa Patrimonial.....77

3.7.2 Variaciones en la Tipologías de Vivienda.....78

3.7.3. Sistemas Estructurales.....83

3.7.4. Sistemas Constructivos.....85

3.7.5. Desarrollo de estrategias Climáticas.....87

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....88

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....91

ANEXOS 1. Memoria Urbana Grupal DIC III 2025

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Línea del Tiempo del inventario patrimonial de 1978 a 2010.

Figura 2. Plan de Quito con los planos de todas sus casas, J. Gualberto Pérez (1887-1917).

Figura 3. Mapas de ubicación en Quito. Escala Metropolitana y Barrial.

Figura 4. Plano histórico/Representación del Centro Histórico de Quito (Año 1700).

Figura 5. Fotografía Aérea Centro Histórico de Quito (Año 1956).

Figura 6. Fotografía Aérea Centro Histórico de Quito (Año 1968).

Figura 7. Fotografía Aérea Centro Histórico de Quito (Año 1977).

Figura 8. Fotografía Aérea Centro Histórico de Quito (Año 1986).

Figura 9. Fotografía Aérea Centro Histórico de Quito (Año 1998).

Figura 10. Mapa de áreas verdes.

Figura 11. Mapa de Movilidad.

Figura 12. Mapa de Densidad.

Figura 13. Mapa de usos planta alta.

Figura 14. Mapa de usos planta baja.

Figura 15. Lotes en manzana de intervención.

Figura 16. Registro fotográfico del estado actual (Vista General).

Figura 17. Registro fotográfico del estado actual (Fachadas).

Figura 18. Registro fotográfico del estado actual (Detalles).

Figura 19. Diagramas de tipología (Análisis).

Figura 20. Collage de realidad actual.

Figura 21. Diagramas de tipología (Síntesis).

Figura 22. Estrategias Urbanas.

Figura 23. Mapa urbano de propuesta. Norte. Anexo 1.

Figura 24. Registro fotográfico, 2025.

Figura 25. Ubicación del zaguán.

Figura 26. Imágenes de estación eléctrica.

Figura 27. Estrategias urbanas a resolver en el proyecto arquitectónico.

Figura 28. Tipologías arquitectónicas propuestas

Figura 29. Relaciones dentro patio central y zaguán.

Figura 30. Zaguán y Patio Central NORTE y calle

Figura 31. Relación interior-exterior, relación con el patio interno.

Figura 32. Tipos de iluminación.

Figura 33. Actividades en espacios comunitarios.

Figura 34. Relación con el paisaje.

Figura 35. Corte fugado

Figura 36. Espacios para cuidadores.

Figura 37. El mobiliario adaptable.

Figura 38. Isometria explotada con programa

Figura 39. Modificaciones en casa patrimonial.

Figura 40. Variaciones de tipología casa patrimonial / bloque 3

Figura 41. Variaciones de tipología vivienda colectiva / bloque 2.

Figura 42. Vivienda hacia plaza- Calle Sucre / Bloque 1.

Figura 43. Sistema estructural del proyecto.

Figura 44. Sistema Constructivo y materialidad del estado actual y de propuesta.

Figura 45. Sistema estructural de la circulación zaguán.

Figura 46. Vista desde el patio central.

Figura 47. Vista desde pasarelas.

Figura 48. Vista desde Plaza.

Figura 49. Vista desde Zaguán

TÍTULO DEL TIC

Rehabilitación Patrimonial en el Centro Histórico de Quito para Vivienda de Adultos en Proceso de Envejecimiento: Habitar el tiempo.

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

El presente proyecto de integración curricular se plantea dentro de la línea de investigación de diseño, infraestructura, sistemas sociales y ambientales para un hábitat sostenible de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador. Esta línea se enfoca en repensar un sistema de vivienda para adultos mayores en proceso de envejecimiento que se incorpore dentro de un conjunto urbano consolidado con condiciones topográficas, representativas de la zona.

El enfoque de esta investigación se dirige al Centro Histórico de Quito, como un sector urbano patrimonial que, a pesar de tener infraestructura consolidada, ha experimentado procesos de pérdida de población residente y limitaciones en su habitabilidad, especialmente para adultos mayores. Por esta razón, se busca plantear estrategias de rehabilitación patrimonial que permitan adaptar la vivienda existente a las necesidades actuales de este grupo.

INTRODUCCIÓN

En este trabajo de integración curricular se plantea la rehabilitación patrimonial como una oportunidad para revitalizar el Centro Histórico de Quito (CHQ), fortalecer su función habitacional y garantizar una mejor calidad de vida para los adultos en proceso de envejecimiento, promoviendo una conservación activa.

En los cuatro capítulos de esta investigación se pretende plantear la rehabilitación patrimonial y de esta manera mejorar la calidad de vida de las personas de la tercera edad, al crear viviendas apropiadas para este grupo. En el primer capítulo, el marco teórico nos permite contar con los conceptos necesarios para el desarrollo del proyecto arquitectónico, ya que ayuda a establecer las bases conceptuales que nos permiten comprender la problemática. En segundo capítulo, se presenta el análisis y la problemática del proyecto. En el tercer capítulo, se presenta la propuesta urbana arquitectónica con su proceso y resultado. Por último, el cuarto capitulo presenta las conclusiones y las recomendaciones del problema planteado.

No obstante, los proyectos dirigidos a la rehabilitación de vivienda patrimonial con enfoque social han sido limitados y poco sistematizados, lo que evidencia un vacío en la articulación

entre conservación patrimonial, políticas de vivienda y atención a grupos vulnerables, como los adultos mayores.

ANTECEDENTES

La necesidad de vivienda de calidad con un enfoque en grupos etarios es una realidad creciente dentro del contexto nacional actual. La situación actual de la vivienda para las personas en proceso de envejecimiento se reduce en la adaptación de espacios que no fueron pensados para vivir las últimas décadas de vida, por lo que regularmente termina en la institucionalización de la vida en edades en donde se requiere cuidados más específicos.

A nivel mundial, se ha evidenciado un descenso en la natalidad, lo que ha generado un aumento sostenido de la población adulta mayor. En el caso de Ecuador, esta es una situación relativamente nueva, pero de crecimiento constante. Según el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2024), "Se estima que para 2050 la cantidad de adultos mayores se triplicará, alcanzando 125 personas de 60 años o más por cada 100 menores de 15 años, frente a las 38,8actuales". Esta transformación demográfica plantea diversos desafíos para responder a la creciente necesidad de formas de habitar más inclusivas.

En el Centro Histórico de Quito (CHQ), se conserva una alta densidad poblacional de adultos mayores. Entre 1990 y 2022, el Centro Histórico de Quito ha experimentado un notable descenso en su población. En 1990 se registraban aproximadamente 58.300 habitantes, cifra que disminuyó a 50.982 en 2001 y a 40.587 en 2010, hasta llegar a una proyección de solo 26.727 habitantes en 2022 (Subsecretaría de Hábitat y Asentamientos Humanos [SHAH], 2011). De los cuales el 6% son mayores de 65 años, la mayoría aún activos laboralmente. Esta tendencia al envejecimiento, sumada a la realidad del abandono en el centro histórico, son problemáticas reales y emergentes de la capital que necesitan propuestas de desarrollo.

Esta tendencia al envejecimiento, sumada al abandono progresivo de inmuebles residenciales y a la priorización de usos turísticos y comerciales, ha debilitado la función habitacional del centro histórico. En consecuencia, se ha generado una subutilización del patrimonio edificado, que pierde su vínculo con la vida cotidiana y con la memoria urbana de sus habitantes.

Dentro del Centro Histórico de Quito, se encuentra el barrio de San Marcos ubicado hacia el oriente es considerado como uno de los barrios que mejor conserva la estructura original de manzanas regulares y viviendas unifamiliares de uno o dos pisos,

Durante la época republicana (siglo XIX e inicios del XX), se consolidó como un espacio residencial de sectores medios ilustrados, atraídos por su cercanía al centro político y religioso, pero también por su carácter apacible y doméstico (Kingman, 2012).

Su trazado de origen colonial cobró importancia en la época republicana como eje de movilidad y representación urbana: su ensanche, empedrado y embellecimiento con mobiliario e iluminación formaron parte de las políticas higienistas y de modernización impulsadas por los gobiernos municipales del siglo XIX (Ayala Mora, 2000). A lo largo de esta vía se levantaron viviendas de estilo republicano con fachadas simétricas y balcones de hierro forjado, consolidando su carácter residencial y simbólico.

En la actualidad, la calle Junín sigue siendo una de las arterias patrimoniales más relevantes del barrio San Marcos y del Centro Histórico de Quito, aunque enfrenta tensiones entre usos turísticos, residenciales y comerciales que evidencian la coexistencia de múltiples capas urbanas y sociales. En contraposición, el barrio limita con el barrio La Marín, al ser un borde de la zona histórica, ha funcionado como nodo de ingreso, transporte y mercado, articulando el acceso desde zonas periféricas y rurales. Durante el siglo XX, con la aparición de la Av. Pichincha, se consolidó como área de transporte y comercio informal, lo que dificultó su estabilidad residencial y su integración con el tejido patrimonial (Ayala Mora, 2000). En las últimas décadas, la zona ha sido objeto de múltiples proyectos de regeneración urbana que han intentado reconciliar su función logística con su valor patrimonial (Instituto Metropolitano de Patrimonio [IMP], 2018).

Existe una ausencia de modelos habitacionales patrimoniales que respondan a la creciente realidad del envejecimiento poblacional en el Centro Histórico de Quito. A medida que la natalidad desciende y aumenta la proporción de adultos mayores, los inmuebles históricos como los del barrio de San Marcos permanecen subutilizados, en abandono o destinados a usos turísticos, perdiendo su vocación residencial en el barrio. Esta situación nos lleva a destacar la necesidad de repensar la rehabilitación para vivienda patrimonial desde criterios de flexibilidad, accesibilidad y cuidado, capaz de adaptarse a las distintas etapas de la vida y de mantener activa la memoria urbana.

Asimismo, dentro de las actuales propuestas de vivienda en la capital se denota una pérdida de las dinámicas comunitarias que antiguamente se desarrollaban dentro de los

espacios de encuentro identitarios de las casas tradicionales como el patio central y el zaguán. De igual manera los procesos de rehabilitación arquitectónica en el centro histórico han privilegiado la conservación formal sobre la funcionalidad cotidiana con enfoque al usuario, reproduciendo una visión estática del patrimonio que limita su capacidad de albergar nuevas dinámicas de convivencia llevándolo al abandono en ciertas unidades.

Los procesos de rehabilitación arquitectónica ejecutados en el centro histórico han privilegiado, en muchos casos, la conservación formal del inmueble por encima de su funcionalidad cotidiana y de las necesidades reales de los usuarios. Esta visión estática del patrimonio limita su capacidad de albergar nuevas dinámicas de convivencia y contribuye, paradójicamente, a su abandono progresivo.

Frente a ello, surge la necesidad de una rehabilitación patrimonial activa, que integre el valor histórico y simbólico de la arquitectura con nuevas formas de habitar, orientadas al cuidado, la autonomía y la interacción social de los adultos mayores.

En el ámbito territorial y ambiental, el barrio de San Marcos se caracteriza por su condición geográfica, con un desnivel de aproximadamente 22 metros entre la calle Junín y la calle Sucre, producto del antiguo trazado de una quebrada hoy rellena. Esta condición, lejos de ser un obstáculo, puede ser una oportunidad para repensar la relación entre arquitectura, terreno y paisaje urbano, característico en el centro histórico. Sin embargo, la falta de estrategias que integren la estructura patrimonial con la geografía natural ha limitado el aprovechamiento del potencial bioclimático y paisajístico del sitio. Las edificaciones del sector, en su mayoría, no contemplan un diseño pasivo ni un manejo eficiente del clima, desaprovechando la ventilación natural, la orientación solar y la conexión con los espacios verdes circundantes.

Desde la gestión pública, el Centro Histórico de Quito ha sido objeto de múltiples programas de conservación y rehabilitación patrimonial impulsados por entidades como el Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural de Quito (FONSAL) y, posteriormente, el Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP). Estas intervenciones se han enfocado principalmente en la recuperación de inmuebles emblemáticos,

equipamientos culturales y espacio público, priorizando el valor histórico y turístico del patrimonio.

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL ARQUITECTÓNICO Y OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Desarrollar una propuesta de vivienda flexible en contexto patrimonial que integre condiciones patrimoniales existentes, mediante estrategias de rehabilitación como el uso de tipologías tradicionales y la incorporación de nuevas posibilidades de habitar, que integren propuestas de vivienda flexible destinada a adultos mayores en situación de envejecimiento activo.

Para poder desarrollar mejor este objetivo se ha decidido dividirlo en tres enfoques que desarrollan lo antes estudiado:

- **Enfoque social y demográfico** →Analizar la evolución demográfica de Quito, y en particular del barrio de San Marcos, destacando el crecimiento de la población adulta mayor y sus necesidades habitacionales, para adaptar los principios del paradigma danés y el concepto de aging in place en una vivienda patrimonial que responda a las distintas etapas del envejecimiento. Con ello se busca diseñar una tipología flexible que fomente la autonomía, la interacción comunitaria y la posibilidad de recibir cuidados progresivos sin recurrir a modelos institucionalizados.
- **Cotidiano desde el patrimonio**→ Reinterpretar elementos arquitectónicos tradicionales como el zaguán y el patio central, convirtiéndolos en articuladores de los espacios comunitarios como mediadores de lo cotidiano mediante transiciones fluidas entre lo privado y lo colectivo, con integración de luz natural, vegetación y apropiación social.
- **Enfoque territorial-ambiental** → Integrar el diseño de la vivienda al emplazamiento del lugar , resolviendo sus retos estructurales, topográficos y aprovechando su valor paisajístico. La propuesta busca reforzar la relación entre el inmueble y su contexto natural-histórico, e incorporar criterios de sostenibilidad mediante estrategias de gestión ambiental, uso del agua, ventilación, iluminación natural y conexión con el paisaje del barrio.

JUSTIFICACIÓN

El Centro Histórico de Quito, a pesar de su alto valor patrimonial, atraviesa procesos de despoblamiento residencial y pérdida de su función habitacional. Esta situación se agrava más por el envejecimiento progresivo de su población, ya que gran parte de las viviendas patrimoniales no responden a las necesidades físicas, sociales y espaciales de los adultos en proceso de envejecimiento.

En consecuencia, muchos inmuebles permanecen subutilizados, abandonados o destinados a usos turísticos y comerciales, debilitando la vida comunitaria y la continuidad del habitar en el centro histórico. Asimismo, las intervenciones de rehabilitación han priorizado la conservación formal del patrimonio por encima de su funcionalidad cotidiana, limitando su adaptación a nuevas dinámicas de cuidado y convivencia.

Abordar esta problemática resulta fundamental en un contexto marcado por el crecimiento sostenido de la población adulta mayor en el Ecuador y por la necesidad de generar modelos habitacionales inclusivos que permitan envejecer en entornos familiares, accesibles y con identidad.

La rehabilitación patrimonial, entendida desde una visión integral, representa una oportunidad para revitalizar el Centro Histórico de Quito, fortalecer su vocación residencial y garantizar una mejor calidad de vida para los adultos mayores. Integrar vivienda, patrimonio y envejecimiento activo permite no solo conservar la memoria urbana, sino también promover dinámicas sociales, comunitarias y ambientales sostenibles en un tejido urbano consolidado.

El proyecto reconoce las condicionantes físicas de la configuración morfológica y topográfica del barrio. El proyecto cuen ta con una integración parcelaria de tres lotes; Casa Patrimonial, Lote zaguán y central de transformación eléctrica. De los cuales se destaca el lote ubicado en la calle Junín por presencia de una vivienda incluida en el inventario patrimonial del Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador (SIPCE) como inmueble de la segunda época republicana (siglo XX), diseñada por el

arquitecto Antonino Russo bajo un estilo neoclásico republicano. Este inmueble se complementa con un terreno adyacente que conserva un pequeño zaguán, el cual, según registros históricos, habría funcionado como acceso al patio posterior orientado hacia la antigua quebrada quisapincha, hoy rellena. Esta condición topográfica genera un desnivel aproximado de 21 metros desde la calle Junín hasta la calle Sucre, configurando uno de los pocos espacios no edificados dentro de la manzana, actualmente ocupado por una estación de transformación eléctrica.

En este contexto, la propuesta busca que la integración parcelaria permita resolver, respetar y reinterpretar el sitio como una intervención integral a partir de la propuesta de vivienda, articulando el valor patrimonial del inmueble con una nueva lectura contemporánea coherente con el contexto, topografía y necesidades del habitar y el cuidado con enfoque al adulto en proceso de envejecimiento.

La presente investigación aporta un enfoque arquitectónico y urbano que vincula la rehabilitación patrimonial con el derecho a una vivienda adecuada para adultos en proceso de envejecimiento. A través del análisis del barrio de San Marcos y de una propuesta de intervención concreta, se plantea un modelo de vivienda flexible que reinterpreta elementos tradicionales como el patio central y el zaguán, incorporando soluciones contemporáneas de accesibilidad, cuidado progresivo y sostenibilidad ambiental. De este modo, el estudio contribuye a repensar el patrimonio como un sistema vivo y adaptable, ofreciendo criterios proyectuales que pueden servir como referencia para futuras intervenciones en contextos patrimoniales similares.

METODOLOGÍA.

La metodología del presente proyecto se inscribe en el enfoque del taller “Proyectar en lo construido, intervenciones en el patrimonio”, el cual concibe la arquitectura patrimonial no como un objeto estático a conservar, sino como un patrimonio habitable y vivo, susceptible de ser reinterpretado desde las necesidades del presente y de su contexto. Bajo esta premisa, el proceso metodológico parte de una lectura crítico-interpretativa del lugar que se realizó de forma grupal por el equipo del DIC III, de lo resultó el anexo 1 como resultado del taller

grupal. Entendiendo el sitio como una superposición de capas históricas, sociales, urbanas y constructivas que condicionan y orientan la intervención arquitectónica.

En una primera etapa, se desarrolla un análisis integral del lugar, que abarca el estudio de la evolución histórica del barrio de San Marcos, La Marín y La Tola, su morfología urbana, valores arquitectónicos, condiciones socioculturales y ambientales, así como el reconocimiento de las preexistencias constructivas y de cicatrices urbanas que condicionan las dinámicas del sector. Este análisis se apoya en herramientas tradicionales de proyecto levantamientos, dibujo analítico, cortes, esquemas, diagramas y maquetas, entendidas no solo como medios de representación, sino como instrumentos de pensamiento y comprensión espacial.

Se continúa con un análisis urbano de la realidad de estos barrios, con ayuda de la plataforma Sistema de Información Geográfica (QGIS) , se hace una recolección de datos de mapas específicos que nos ayudan a generar conclusiones para poder entender la situación actual y poder proponer un proyecto integral con propuestas que respondan a las necesidades existentes o futuras que puedan surgir.

Después de este análisis, se recurre a estudiar referentes de ciudades que han pasado por cambios necesarios con problemáticas parecidas, lo que, conjunto con el análisis urbano nos permite tener un punto de partida para proyectar decisiones que ayuden a reactivar el sector de manera integral.

Dentro de esta propuesta de Plan Masa Urbano, se delimitan ciertas estrategias que llegan a funcionar conjunto con proyectos arquitectónicos en espacios emblemáticos del barrio potenciando sus usos o generando nuevos, destacando inmuebles patrimoniales o con valor patrimonial para lograr darles un valor desde lo cotidiano y lo habitable.

Posteriormente, se selecciona uno de estos proyectos que busque resolver una problemática existente y que se alinea con las estrategias urbanas y del Plan Masa, del cual se construye una postura crítica de intervención, articulando el marco teórico envejecimiento activo, aging in place, paradigma danés y ciudad de los cuidados con los valores patrimoniales identificados.

Esta etapa permite definir los objetivos, estrategias y acciones proyectuales arquitectónicas, evitando una aproximación mimética o "embalsamada" del patrimonio y promoviendo, en cambio, una arquitectura contemporánea que dialogue con lo existente desde la transformación consciente y responsable.

Finalmente, la metodología se concreta en el desarrollo del anteproyecto arquitectónico, donde se exploran tipologías de vivienda flexible, estrategias espaciales, estructurales y constructivas, y relaciones urbanas y ambientales coherentes con el contexto patrimonial. La propuesta se formula como una respuesta arquitectónica de alta complejidad, capaz de integrar memoria, uso contemporáneo y sostenibilidad, y se representa mediante planos, cortes, fachadas, isometrías y modelos tridimensionales que evidencian la superposición de capas arquitectónicas y temporales. Esta metodología permite que el proyecto no solo responda a una problemática social y urbana real como lo es el envejecimiento poblacional en el Centro Histórico de Quito, sino que también se consolide como un ejercicio de habitar el tiempo, donde el pasado, presente y futuro se articulan a través del diseño arquitectónico.

CAPÍTULO 1 MARCO TEÓRICO

1.1. Declaración del Centro Histórico de Quito como Patrimonio Mundial

De acuerdo con la UNESCO (1972), fundada en 1945 tras la Segunda Guerra Mundial y con un gran ideal, promover la cooperación internacional en educación, ciencia y cultura, se aprobó la Convención para la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural. Dicha organización estableció un marco internacional orientado a la identificación, protección y mantenimiento de bienes con valor excepcional para los seres humanos. En esta reunión, se impulsa la declaratoria de centros históricos, paisajes culturales y monumentos, reconociendo al patrimonio como un bien común cuya pérdida afecta a toda la sociedad.

Según Choay (2007), la UNESCO describe como patrimonio cultural a un conjunto de bienes que no solo se refiere al valor material de las edificaciones sino a la integración de dimensiones históricas, sociales, simbólicas y urbanas, su relación con el medio ambiente y prácticas culturales. En los centros históricos la preferencia es conservar la estructura de la construcción urbana, las formas arquitectónicas y la función de vivienda considerando que la preservación del patrimonio cultural quiere decir uso y adaptación a las necesidades actuales y no mantenerlos sin cambio.

(UNESCO, 1978), sostiene que el Centro Histórico de Quito es uno de los primeros centros históricos del mundo en la lista del Patrimonio Mundial. Esta institución reconoció en Quito la permanencia del trazado urbano colonial original, la calidad arquitectónica de sus edificaciones religiosas y civiles, la superposición armónica de arquitectura colonial y republicana, y su estrecha relación con el paisaje andino. Por esta declaratoria se establece un marco de responsabilidad que exige que las intervenciones arquitectónicas contribuyan a la conservación activa del patrimonio, integrando memoria, uso y transformación en el tiempo.

1.2. El concepto de patrimonio en la arquitectura

El término patrimonio proviene del latín patrimonium y se relaciona inicialmente con los bienes heredados del padre. Sin embargo, desde el siglo XVIII, este concepto se amplió

para incluir bienes de valor histórico y cultural entendidos como herencia colectiva de la sociedad (Choay, 2007).

Posteriormente, en el campo de la arquitectura, el patrimonio adquirió relevancia en el siglo XIX con la conservación de monumentos. A lo largo del siglo XX, esta visión se amplió para integrar el tejido urbano, la arquitectura cotidiana y su uso social, entendiendo hoy al patrimonio arquitectónico como un proceso dinámico de adaptación y continuidad (Choay, 2007).

1.2.1 Construir en lo construido

La noción de edificar sobre lo edificado, planteada por De Gracia (1992), interpreta la intervención arquitectónica en entornos históricos como un procedimiento de persistencia y diálogo, en lugar de una discontinuidad. El legado se entiende como una configuración dinámica, idónea para ajustarse a demandas contemporáneas sin diluir su esencia. De este modo, la restauración arquitectónica preserva la relevancia del patrimonio a través de su aprovechamiento, previniendo su degradación y desuso.

En el ámbito determinado de la vivienda en contextos patrimoniales, este principio suma a su complexión una dimensión que abarca programática y social decisiva. La intervención sobre aquello que preexiste permite generar una rehabilitación de manera tipológica histórica –tal y como la vivienda de patio central- para adecuarse a estándares y parámetros contemporáneos de accesibilidad, habitabilidad y eficiencia, que no trasfigura su carácter original.

Así, se reinterpreta el espacio considerado domestico patrimonial como una estructura que tiene características flexibles, capaz de albergar nuevos modos de vida y mantener dinámicas de cuidado, especialmente en contextos con un índice elevado de adultos mayores. Este enfoque aparte de revitalizar el tejido residencial mediante una reutilización adaptativa, sino que de igual manera agrega robustez a la continuidad sociocultural del barrio y espacios comunes, transformando de esta manera la vivienda patrimonial en un ancla que soporta la vida comunitaria y sostenibilidad urbana.

Además, se destaca el diálogo con el paisaje cultural y físico, y con la integración coherente y sensible con la nueva Arquitectura. Dicha integración se realiza materialmente a través de la lectura estratégica del lugar, donde los usos nuevos se injertan con respeto adquirido hacia la trama histórica, que jerarquiza los valores patrimoniales que preexisten mientras responde a demandas sociales contemporáneas. De esta manera de genera una trazabilidad legible en el tiempo con cada una de las intervenciones realizadas que alimentan el paisaje cultural sin imponerse, generando una convivencia simbiótica asegurando un dialogo arquitectónico en términos de escala, materialidad y vocación en una memoria construida.

1.2.2 Rehabilitación y contemporaneidad según Josep María Montaner

Según Josep María Montaner (1997), arquitecto, crítico y teórico, cuya investigación se centra en la arquitectura contemporánea, la vivienda y la ciudad, el proyecto arquitectónico debe entenderse en estrecha relación con los contextos sociales, políticos y culturales que lo producen. Desde esta perspectiva, la restauración y la intervención en lo construido se consolidan como una estrategia clave para resolver la tensión entre preservación y contemporaneidad. Intervenir en edificaciones preexistentes implica adoptar una postura reflexiva frente a la historia, en la que la arquitectura contemporánea dialoga con lo antiguo sin reproducirlo de manera mimética ni negarlo, sino reinterpretándolo desde las necesidades del presente.

Montaner enfatiza que la rehabilitación debe responder a demandas sociales actuales como la vivienda, el espacio colectivo y la sostenibilidad y no limitarse a una conservación meramente formal. En este sentido, el patrimonio adquiere valor en tanto es habitado y resignificado, consolidando su vigencia dentro de la ciudad contemporánea.

1.2.3 “Never Demolish”: Lacaton & Vassal

Desde la práctica de la Arquitectura. el principio de Never Demolish, propuesto por Lacaton & Vassal,(2017), defiende una ética arquitectónica centrada en la no demolición y la optimización de lo existente como estrategia social, económica y

ambiental. Los autores argumentan que demoler genera una pérdida irreversible de recursos materiales, memoria y potencial espacial, por lo que proponen ampliar, transformar y adaptar los edificios preexistentes.

Un gran ejemplo de este estudio es el proyecto Grand Parc Bordeaux, ubicado en Burdeos, Francia, fue intervenido entre 2011 y 2017 por el estudio Lacaton & Vassal, en colaboración con Frédéric Druot y Christophe Hutin. La intervención consistió en la rehabilitación de tres bloques de vivienda social de la década de 1960, evitando su demolición y priorizando la mejora de las condiciones espaciales, ambientales y sociales de las viviendas existentes. Mediante la incorporación de jardines de invierno y balcones, la ampliación del espacio habitable y la optimización de la iluminación y ventilación natural, el proyecto logró transformar significativamente la calidad de vida de los residentes sin desplazarlos de sus hogares. Esta obra representa el concepto de "Never Demolish", al demostrar que intervenir sobre lo construido puede ser más sostenible, económica y socialmente responsable que la sustitución total, estableciendo un diálogo respetuoso entre la preexistencia y las necesidades contemporáneas según el uso (Lacaton & Vassal, 2017).

Por lo que podemos deducir que, esta postura cobra especial importancia en entornos patrimoniales, donde la rehabilitación mejora la habitabilidad sin desplazar a los residentes ni eliminar la identidad del sitio. Por consiguiente, el patrimonio se concibe como una base para imaginar el futuro, priorizando el uso, la flexibilidad y la calidad de vida.

1.3. Vaciamiento del Centro Histórico

Diversos estudios evidencian que los centros históricos latinoamericanos han experimentado procesos de despoblamiento residencial asociados a la gentrificación, el turismo y la pérdida de condiciones habitables (Carrión, 2010).

Este fenómeno en Quito ha provocado el abandono progresivo de viviendas tradicionales y el envejecimiento de la población residente (MIDUVI, 2011). El Centro Histórico de Quito se mantiene dentro de dinámicas críticas de despoblamiento; entre 1990 y 2022 ha experimentado un descenso demográfico sostenido. En 1990 se

registraban aproximadamente 58.300 habitantes, cifra que disminuyó a 40.587 en 2010 y cayó a 29.928 habitantes en 2022 (Instituto de Investigaciones de la Ciudad [IIC], 2024; INEC, 2022).

1.4. Planes de recuperación del Centro Histórico de Quito

El Centro Histórico de Quito, considerado uno de los exponentes mayores y significativos en cuanto a conjuntos patrimoniales de Latinoamérica, el cual ha sido objeto de varias iniciativas de política pública y cooperación internacional orientadas a su rehabilitación y conservación integral. Entre estas experiencias destaca el programa "Pon a Punto tu Casa", ejecutado entre 2004 y 2014 gracias a la colaboración entre el Municipio de Quito y la Junta de Andalucía. Esta intervención se consolidó como un referente de gestión, al combinar financiamiento sostenible, asistencia técnica especializada y un enfoque social que priorizó la rehabilitación de vivienda patrimonial y el fortalecimiento comunitario en el corazón de la ciudad.

Al ser considerado uno de los más grandes centros históricos de Latinoamérica, se han generado diversos intereses para la rehabilitación y valoración del patrimonio. Así también se han desarrollado algunos acciones y planes representativos, entre los cuales podemos mencionar.

1.4.1 Programa "Pon a Punto tu Casa" – Municipio de Quito - Junta de Andalucía

La Junta de Andalucía inicia su colaboración en Quito en 1998, impulsada por la declaración del Centro de Quito como Patrimonio Mundial de la UNESCO y por las similitudes históricas, culturales y urbanas entre ciudades andaluzas y núcleos coloniales latinoamericanos Se menciona que la participación de esta entidad en la restauración del Centro Histórico de Quito se inscribe en las políticas de cooperación internacional promovidas por el Gobierno de España desde la década de 1990, enfocadas en la preservación del patrimonio histórico en América Latina. (Junta de Andalucía, 2006).

Además, su intervención se orientó a transferir expertise técnico, enfoques de restauración y esquemas de vivienda social en entornos patrimoniales, en alianza con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (MDMQ) y el Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural (FONSAL).

El plan “Pon a punto tu casa” se ejecutó (2004-2014) entre la Junta de Andalucía y el Municipio de Quito mismo que está orientado a la rehabilitación de viviendas en el Centro Histórico. El programa se enfocaba en financiar con aportes municipales, fondos de cooperación y recursos recuperados de proyectos de vivienda social vendidas en el centro histórico, lo que permite otorgar créditos accesibles a los habitantes del sector. La recuperación de estos créditos garantiza la continuidad del plan, hasta la fecha ha logrado rehabilitar cerca de cuatrocientas viviendas. (Alcaldía Metropolitana de Quito,2014).

Entre los proyectos claves figuran la recuperación de bienes patrimoniales para vivienda social en zonas como San Roque, La Ronda y San Diego. Se destaca la restauración patrimonial con uso residencial que implica la intervención integral de un inmueble a gran escala, organizando viviendas alrededor de patios secuenciales que reviven la tipología tradicional y fomentan la convivencia comunitaria.

Como uno de los grandes ejemplos de renovación y restauración patrimonial tenemos a la casa de los 7 patios en la alcazabala es un destacado ejemplo de esa arquitectura que figura un estilo moceril directamente relacionado con el siglo XIV su conservación y restauración patrimonial documentada por la junta de Andalucía ha tenido como objetivo fundamental la conservación y el estudio del valor estructural organizacional en torno a 7 patios preservando elementos originales tales como yeserías, arcos y albercas para garantizar su integridad histórica además de cumplir con la normativa vigente propuesta para la seguridad de las personas y su disfrute en público (Junta de Andalucía, 1991.).

Este programa complementa la iniciativa "Pon a Punto tu Casa" al priorizar la vivienda social como eje revitalizador del Centro Histórico, integrando financiamiento del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) desde fines de los 90 para transformar inmuebles

patrimoniales en unidades habitacionales accesibles, promoviendo así la sostenibilidad urbana y la permanencia de residentes en el núcleo colonial quiteño (Municipio del DMQ, 2003).

1.4.2 Programa de Vivienda Social en el Centro Histórico de Quito – Municipio - BID

El programa de vivienda social desarrollado en el Centro Histórico de Quito, impulsado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito con financiamiento del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) a partir de finales de la década de 1990, representó un cambio de paradigma en la gestión patrimonial al incorporar explícitamente la vivienda como función estructurante del centro histórico (Municipio del DMQ, 2003).

A través de la rehabilitación de edificaciones subutilizadas y deterioradas (La Ronda, San Diego y San Roque), el programa permitió la creación de unidades habitacionales destinadas a sectores de ingresos medios y bajos, manteniendo fachadas y tipologías originales mientras se modernizaban los espacios interiores. Las intervenciones en estas zonas evidenciaron la conservación patrimonial, densificación controlada y justicia social, posicionando la vivienda como una herramienta clave para el repoblamiento y la revitalización urbana del Centro Histórico de Quito (Carrión, 2010).

Estas intervenciones se materializaron principalmente a través de la rehabilitación de edificaciones patrimoniales existentes para uso habitacional, con el objetivo de reintroducir población residente y frenar el proceso de vaciamiento del centro histórico. Uno de los casos más representativos se desarrolló en el sector de la calle Caldas, donde antiguos inmuebles fueron adaptados como viviendas dignas, incorporando servicios básicos independientes como baños y cocinas por unidad, sin perder su carácter patrimonial.

En julio del año 2000 se entregó la primera promoción del programa, con aproximadamente 284 viviendas rehabilitadas, muchas de ellas beneficiadas por incentivos estatales de vivienda social, y con la proyección de alcanzar cerca de 500 unidades rehabilitadas mediante la combinación de recursos municipales y cooperación internacional. A este proceso se sumaron rehabilitaciones puntuales en calles como Caldas y Briceño, así como propuestas piloto de reconversión habitacional,

entre ellas estudios académicos vinculados al Edificio Bolívar–Teatro Atahualpa, que plantean la vivienda social como herramienta de revitalización barrial. Este enfoque ha tenido continuidad en intervenciones más recientes en el entorno del Boulevar 24 de mayo, donde se desarrollan proyectos de vivienda en edificios patrimoniales reinterpretados, combinando residencia permanente y usos comerciales, reafirmando la vigencia de la rehabilitación habitacional como estrategia urbana para la sostenibilidad social del Centro Histórico de Quito (Habitat AQ–UPM, 2000; FLACSO, 2011; Municipio del DMQ).

1.4.3 Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural (FONSAL) / Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP)

El Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural (FONSAL) fue creado en diciembre de 1987 como respuesta al terremoto que afectó el patrimonio edificado de Quito. Su objetivo principal era rescatar, conservar y restaurar el patrimonio arquitectónico, religioso y artístico de la ciudad, impulsando la rehabilitación integral y la dinamización económica.

El 28 de diciembre de 2010, mediante una resolución municipal, el FONSAL dejó de operar bajo ese nombre y sus funciones, competencias y recursos fueron asumidos por el Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP).

Su campo de acción fue amplio especialmente en la vivienda y patrimonio: Restauración Monumental que se refiere a la intervención en iglesias, conventos, plazas y viviendas patrimoniales y la rehabilitación integral de las Áreas Históricas de Quito (1989-1991), enfocándose en aspectos arquitectónicos, urbanos y socioeconómicos, con una inversión que gestionó más de 6000 proyectos aproximadamente $600 millones. Castillo (2012)

Realizó varias intervenciones vinculadas a inmuebles históricos como:

1. Recuperación del sector de La Ronda: regeneración del barrio de La Ronda, donde casas tradicionales coloniales y sus fachadas fueron restauradas, lo que mejoró las

condiciones de vida de los habitantes y revitalizó el uso de esas viviendas y espacios. (FONSAL, 2008)

2. Intervenciones en casas antiguas de barrios patrimoniales: trabajó en la rehabilitación de inmuebles patrimoniales, incluidos edificios y casas antiguas, con programas especializados para su conservación y adaptación a nuevos usos, preservando su arquitectura original. (FONSAL, 2008)

3. Conservación de edificios antiguos con diversos usos: Además de iglesias y espacios públicos, el FONSAL intervino en "edificios antiguos" que incluyen estructuras históricas que han servido en algunos casos como vivienda o equipamientos comunitarios, con la intención de proteger su arquitectura y permitir su uso continuo. (FONSAL, 2008)

El Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP) fue establecido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (alrededor de 2010–2011). Asumió y amplió las funciones del FONSAL, con un enfoque más integral en la gestión, investigación, conservación y difusión del patrimonio cultural y natural de la ciudad. Tiene mayor articulación con la planificación urbana y las políticas municipales.

Según el (Instituto Metropolitano del Patrimonio ,2026) se identifican varios programas q de la conservación del patrimonio asociado a la vivienda social:

Minga por tu patrimonio.
Intervención en cubiertas (Quinta Fachada – QF).
Recuperación de fachadas (Recuperación de imagen urbana – RIU).
Mantenimiento menor.
Pon a punto tu casa. (Rehabilitación de vivienda)
Intervención en sectores patrimoniales.
En marcha patrimonial, reactivación de industrias culturales.
S.O.S. vivienda patrimonial.

1.4.4 Cooperación Española – AECID (Programa Patrimonio para el Desarrollo)

La Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID), creada en 1988, ha desempeñado un rol fundamental en la recuperación del patrimonio histórico de Quito a través del enfoque de Patrimonio para el Desarrollo, implementado desde la década de 1990 (AECID, 2010).

Sus intervenciones se han centrado en la restauración de conjuntos conventuales, edificios históricos y espacios urbanos significativos (Conventos de San Francisco y Santo Domingo), fortaleciendo la infraestructura cultural del centro histórico. Estas acciones no estuvieron orientadas directamente a la vivienda, pero contribuyeron a mejorar las condiciones urbanas y simbólicas del entorno del centro histórico, favoreciendo la reactivación residencial y el uso mixto como estrategias de sostenibilidad urbana (Choay, 2007).

1.4. 5 UNESCO – Patrimonio Mundial y políticas de habitabilidad

Desde la declaratoria del Centro Histórico de Quito como Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1978, la UNESCO ha influido de manera decisiva en las políticas públicas locales orientadas a la conservación del patrimonio (UNESCO, 1978).

A través de la Convención de 1972 y de lineamientos técnicos posteriores, la UNESCO ha promovido una visión integral del patrimonio que incorpora la habitabilidad, la vida cotidiana y la sostenibilidad social como componentes esenciales de la conservación (UNESCO, 2011).

Este enfoque ha reforzado la idea de que la vivienda no es incompatible con la protección patrimonial, sino una condición necesaria para evitar la museificación y el vaciamiento urbano de los centros históricos (Carrión, 2010).

1.4.6 Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC)/ Patrimonio habitado.

El Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), creado en 1978, cumple un rol central en la protección jurídica y técnica del patrimonio cultural del Ecuador. En el

Centro Histórico de Quito, el INPC establece criterios de intervención, niveles de protección y lineamientos normativos que regulan las acciones sobre inmuebles patrimoniales, permitiendo su adaptación funcional sin comprometer sus valores históricos y culturales (INPC, 2017).

Instrumentos como el inventario patrimonial y el Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador (SIPCE) han sido fundamentales para legitimar proyectos de rehabilitación habitacional, consolidando un marco técnico que reconoce el patrimonio como un bien vivo y habitable (SIPCE, 2023).

La siguiente línea de tiempo (Fig .1) permite visualizar de manera cronológica los principales acontecimientos, procesos y transformaciones relacionados con el tema de estudio. A través de esta herramienta se identifican los hitos más relevantes, lo que facilita la comprensión de su evolución histórica desde que fue declarada por la Unesco como parte del Patrimonio histórico mundial hasta la actualidad.



Figura 1: Línea del Tiempo del inventario patrimonial de 1978 a 2010.
Fuente: Elaboración propia, 2025.

1.5. El Siglo XIX en el Centro Histórico de Quito: Antecedentes

Según Ayala (2000), durante el siglo XIX, la ciudad experimentó un proceso escalonado de transformación urbana y arquitectónica vinculado a la incorporación de ideas ilustradas, higienistas y modernizadoras. Se ha mantenido en gran medida la traza colonial del periodo hispánico, la evidencia se basa en la adaptación de viviendas, la renovación de espacios públicos y la introducción de nuevos lenguajes arquitectónicos.

De acuerdo con Kingman (2012), en este período se fortalecieron barrios como San Marcos, San Roque y San Sebastián con características en sus estructuras como manzanas regulares, viviendas unifamiliares de uno o dos pisos y la persistencia de tipologías con patio central y zaguán, que articulaban lo doméstico con lo comunitario

Además, se introdujeron influencias del neoclasicismo y del eclecticismo republicano, visibles en fachadas simétricas, balcones de hierro forjado y el uso de nuevos materiales, sin romper completamente con la lógica espacial colonial (Ortiz, 2004).

Como se puede evidenciar dentro de los mapas históricos (Fig.2) Desde el punto de vista urbano, el siglo XIX, sembró las bases para la expansión de Quito, en el siglo XX se mejoran las infraestructuras, calles y sistemas de servicios, como es consolidar ejes como la calle García Moreno y la calle Junín como corredores de representación y movilidad (Ayala Mora, 2000).

A nivel de la vivienda en Quito, se desarrolló un proceso de transición entre la tradición colonial y las primeras transformaciones republicanas, manteniendo principalmente la tipología de casa con patio central y crujías perimetrales, construidas con materiales como adobe, tapial, madera y teja. Estas viviendas reflejaban la estructura social de la ciudad, donde las casas de mayor escala se concentraban en el centro urbano mientras que muchas fueron progresivamente subdivididas para albergar a sectores populares, dando lugar a formas tempranas de vivienda colectiva y a una creciente densificación. Hacia la segunda mitad del siglo, comenzaron a incorporarse elementos formales republicanos en las fachadas y adaptaciones funcionales que integraban usos residenciales, comerciales y productivos, consolidando un tejido urbano compacto y

continuo que reforzó la relación entre el espacio doméstico y la estructura urbana histórica de Quito.

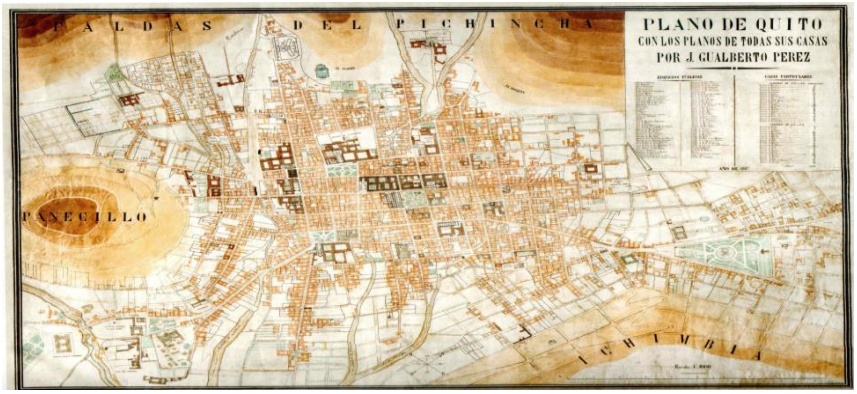


Figura 2: Plano de Quito con los planos de todas sus casas, J. Gualberto Pérez, 1887-1917
Fuente: En A. Ortiz Crespo, Quito a través de sus planos (p. 148), 2004, FONSAL / Junta de Andalucía.

1.6. San Marcos y su historia dentro del Centro Histórico de Quito.

San Marcos, ubicado al oriente del centro histórico, es uno de los barrios que mejor conserva la estructura original de manzanas regulares y viviendas unifamiliares de uno o dos pisos. En la época republicana, se consolidó este barrio como un espacio de residencia de sectores de clase media o burguesía ilustrada por su relativa cercanía al centro político y religioso y por su carácter más apacible y residencial (Kingman, 2012).

La calle Junín adquirió relevancia como eje de conexión entre la Plaza Grande y las áreas occidentales, viabilizando el crecimiento urbano hacia las faldas del volcán Pichincha. Este barrio a lo largo del siglo XX experimentó un proceso de transformación hacia un núcleo cultural, se refiere a la presencia de talleres, galerías y actividades promovidas por artistas e instituciones culturales. Este fenómeno respondió a iniciativas patrimoniales de recuperación urbana inducida por el turismo cultural (Rodríguez, 2010).

Según Ayala (2000), las transformaciones de la Calle Junín en la época republicana se remontan al periodo colonial destacándose como eje de movilidad y representación urbana, su ensanche, empedrado y embellecimiento con mobiliario urbano e iluminación impulsadas por los gobiernos municipales del siglo XIX. A lo largo de esta

calle se instalaron viviendas de estilo republicano, con fachadas simétricas, balcones de hierro forjado y nuevos materiales de construcción. La Junín también funcionó como eje cultural y simbólico, conectando plazas menores, instituciones educativas y espacios de encuentro ciudadano.

En la actualidad, San Marcos es un barrio con una fuerte identidad cultural y simbólica dentro del Centro Histórico de Quito, consolidado como el sitio de talleres artesanales, galerías, residencias artísticas y actividades culturales impulsadas por iniciativas ciudadanas como institucionales (Rodríguez, 2010). Aumentar acciones y espacios culturales Museo de arquitectura, Museo Manuela Sáenz, museo de la acuarela Muñoz Mariño, galerías de artes y casa taller de artistas, restaurantes.

Este proceso ha contribuido a la revalorización del barrio y a la recuperación de su tejido urbano, pero también ha generado tensiones entre los usos residenciales, turísticos y comerciales. San Marcos conserva una población residente con 75 habitantes por hectárea con gran presencia de adultos mayores que mantienen vínculos históricos con el territorio, enfrenta riesgos de gentrificación y desplazamiento, así como una disminución progresiva de vivienda permanente, lo que plantea el desafío de formular modelos habitacionales que permitan habitar el patrimonio de manera inclusiva, sostenible y socialmente equilibrada (Visión Quito 2040; Kingman, 2012).

1. 7 Envejecimiento poblacional: Censos y datos

Según estudios urbanos y censales del Centro Histórico de Quito se evidencia un proceso de pérdida de población residencial en las últimas décadas. Según datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), la población residente en el CHQ pasó de aproximadamente 58 300 habitantes en 1990 a 40 587 en 2010, reflejando una disminución del 31% en 20 años, este proceso de despoblamiento asociado a la migración hacia nuevas centralidades urbanas, el deterioro de las condiciones habitacionales y la transformación de viviendas en usos comerciales, turísticos o administrativos (INEC, 2010; Carrión, 2010).

Según el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (2019), este descenso afectó con mayor intensidad a barrios tradicionalmente residenciales como San Marcos, San Roque y San Sebastián; sectores donde un gran porcentaje de viviendas patrimoniales fueron subdivididas, abandonadas o progresivamente desocupadas. A pesar de esta tendencia, el Centro Histórico continúa siendo un área con una densidad habitacional relevante en comparación con la periferia. El diagnóstico territorial de Visión Quito 2040 destacaba ya una coexistencia compleja entre el abandono parcial de inmuebles y zonas de alta concentración poblacional y comercial.

INEC (2022); MIDUVI (2011), señalan que una proporción significativa de esta población corresponde a adultos mayores, los cuales han permanecido en el centro debido a vínculos históricos, económicos y simbólicos con el lugar. Datos recientes indican que cerca del 6 % de la población del Centro Histórico tiene más de 65 años, y que un alto porcentaje de ellos continúa habitando viviendas no adaptadas a sus necesidades actuales.

En conclusión, estos estudios no solo evidencian el abandono habitacional, sino también la urgencia de repensar en el centro histórico como un espacio para habitar el envejecimiento, donde la rehabilitación patrimonial y la vivienda adecuada se convierten en herramientas clave para revertir el despoblamiento y fortalecer la vida cotidiana.

1.8. Vivienda actual para personas en proceso de envejecimiento

La vivencia actual para personas en proceso de envejecimiento constituye un determinante fundamental de la calidad de vida, la autonomía y el bienestar integral en la adultez tardía, ya que las condiciones físicas, sociales y de accesibilidad del entorno habitacional influyen directamente en la salud, la funcionalidad y la participación social en esta población. En el contexto ecuatoriano, el progresivo envejecimiento demográfico se ha caracterizado por la necesidad de adecuar los espacios de vivienda a las características y requerimientos de las personas mayores, considerando aspectos

como la seguridad, la eliminación de barreras arquitectónicas y la cercanía a redes de apoyo y servicios básicos.

De acuerdo con referentes nacionales como el instituto nacional de estadísticas y censos y las políticas impulsadas por el Ministerio de Inclusión Económica y Social, una proporción significativa de personas adultas mayores habita en viviendas que no cumplen con condiciones óptimas de habitabilidad, lo que incrementa el riesgo de dependencia, aislamiento social y deterioro de la salud, resaltando la importancia de estrategias orientadas a una vivienda digna, accesible y adaptada al proceso de envejecimiento.

1.8.1 Referentes nacionales: El proyecto Mis Mejores Años.

Lanzado en el 2018, es el más parecido al enfoque de viviendas para adultos mayores en el Ecuador, como parte de la política social del Estado ecuatoriano y ejecutado en coordinación con el MIDUVI, incorporó un componente habitacional orientado al mejoramiento de viviendas para personas adultas mayores. Vigente entre 2018 y 2021, durante el gobierno del presidente Lenin Moreno, cobertura nacional, con énfasis en sectores rurales y barrios populares, y se centró en intervenciones puntuales como adecuación de baños, cubiertas y accesos. Su principal aporte fue el reconocimiento explícito de la necesidad de adaptar la vivienda a las condiciones del envejecimiento; sin embargo, su alcance se mantuvo en un plano técnico y asistencial, sin replantear tipologías habitacionales, dinámicas comunitarias ni integración urbana (Toda una vida, 2018).

Para inmuebles coloniales quiteños como los de San Roque o La Ronda, estos planes proponen estrategias híbridas que preservan elementos históricos —yeserías, arcos y patios— mientras incorporan elevadores compactos, pasamanos continuos, iluminación inteligente y sensores de caídas, cumpliendo normativas del FONSAL y el municipio del DMQ, con financiamiento mixto vía subsidios MIES y créditos del programa “Pon a Punto tu Casa” adaptados al envejecimiento activo.

1.8.2 Referente Internacional: Seniorbofællesskaber – Comunidades de vivienda colaborativa (Dinamarca)

Las seniorbofællesskaber es un modelo del sistema danés de vivienda para el adulto mayor. Se refiere a residencias autogestionada, destinadas a personas mayores independientes, organizadas, viviendas privada de pequeña escala y amplios espacios comunitarios compartidos, como cocinas colectivas, salas de estar y jardines. Este modelo promueve la autonomía individual combinada con la vida comunitaria, reduciendo el aislamiento social y retrasando la necesidad de cuidados institucionales (García Lantarón, 2015).

Las estrategias principales en las seniorbofællesskaber desarrolladas por las cooperativas danesas se centran en la autogestión colectiva, donde residentes toman decisiones mediante asambleas semanales sobre mantenimiento, actividades y reglas internas, fomentando responsabilidad compartida y cohesión social (García Lantarón, 2015).

Además, el diseño arquitectónico elimina barreras mediante pasillos amplios sin escalones, baños adaptados con barras de apoyo y sistemas de alerta conectados, integrando sostenibilidad con materiales ecológicos y huertos comunitarios que promueven autonomía y salud (García Lantarón, 2015).

Este modelo danés, al priorizar la integración urbana y retrasar la institucionalización, ofrece lecciones valiosas para iniciativas latinoamericanas como las del INVI en Ciudad de México, donde la escala limitada pero el enfoque en tejidos consolidados permite adaptar principios de cohousing a contextos de recursos restringidos (García Lantarón, 2015).

1.8.3 Referente Internacional: Vivienda Colectiva para Adultos Mayores – Ciudad de México (INVI)

El proyecto de Vivienda Colectiva para Adultos Mayores desarrollado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI) se implementó a partir de inicios de la década de 2010, como parte de las políticas públicas de vivienda social orientadas a poblaciones vulnerables en la Ciudad de México. Estos conjuntos habitacionales, promovidos y

gestionados por el INVI —en coordinación con equipos técnicos de arquitectura y planeación urbana— están dirigidos a adultos mayores autónomos, y se insertan deliberadamente en tejidos urbanos consolidados, evitando su localización periférica. Las principales estrategias del proyecto incluyen el diseño de unidades accesibles y de pequeña escala, la incorporación de espacios comunes para la convivencia y el apoyo mutuo, y la proximidad a servicios urbanos esenciales como transporte, comercio y atención médica. A diferencia de modelos asistenciales cerrados, estas viviendas priorizan la autonomía y la vida comunitaria, compartiendo el principio fundamental de envejecer en la ciudad y no fuera de ella, aun cuando su escala y recursos sean más limitados que los modelos europeos (Rodríguez, 2013).

1.9 El paradigma Danés de vivienda y envejecimiento

La primera aproximación a esta investigación se dio por el Arquitecto Danés Jan Gudmand-Høyer, quien conceptualizó la vivienda comunitaria en los años 60 tras escribir en 1968 el artículo titulado "El eslabón perdido entre la utopía y la casa de una familia temporal". Actualmente Heitor García Lantarón (2015), en Paradigma danés de vivienda y envejecimiento arquitecto e investigador vinculado a la Universidad Politécnica de Madrid (UPM), desarrolla un estudio de como esta visión se ha adatado a lo largo de los años a la idea de que la vivienda para personas mayores debe abordarse desde una perspectiva arquitectónica y social integrada.

El paradigma danés de vivienda y envejecimiento se configura como un referente internacional en el diseño e implementación de modelos habitacionales orientados a promover la autonomía, la calidad de vida y la permanencia activa de las personas mayores en su entorno. Este enfoque integra planeas de mejoramiento de vivienda basados en la adaptación progresiva de los espacios habitacionales, más accesibilidad universal y la articulación con servicios comunitarios y redes de apoyo, priorizando la prevención de las dependencias y el envejecimiento en el lugar. A partir de políticas públicas sostenidas y una planificación centrada en la persona, el modelo danés evidencia como la vivienda puede convertirse en un eje estratégico para afrontar los desafíos del envejecimiento poblacional desde una perspectiva integral y sostenible

El paradigma danés sobre vivienda y envejecimiento es un referente mundial cuando hablamos de “aging in place” (envejecer en casa, en el mismo entorno conocido, con autonomía y apoyo). Nació en Dinamarca a partir de los años 80–9 0, cuando el país decidió reducir las residencias geriátricas masivas e incluir un modelo de viviendas accesibles, inclusivas y adaptadas, que permitan a las personas mayores seguir viviendo en su comunidad el mayor tiempo posible. (Fernández, 2015). (img2)

Como expone García (2015), el paradigma danés constituye una alternativa que apuesta por viviendas flexibles y accesibles, insertas en la trama urbana y abiertas a la comunidad. Este enfoque, inspirado en el principio de “aging in place”, promueve que las personas mayores permanezcan en sus entornos familiares y significativos, manteniendo sus redes sociales y su autonomía. Según el autor el modelo danés se estructura en cuatro ejes fundamentales: la independencia, la interacción social, la integración comunitaria y la preservación de la identidad del individuo. Así, la vivienda deja de concebirse como un espacio de reclusión y se transforma en un escenario dinámico, adaptable a lo largo del ciclo vital, que evita la segregación etaria y garantiza un envejecimiento digno y activo.

El modelo nombrado “de los tres pasos” son viviendas para personas mayores con tres fases distintas: adultos mayores completamente independientes, personas que demandan cuidados generales, hasta quienes necesitan atención especializada. Este modelo busca optimizar recursos al integrar viviendas adaptadas con un sistema de servicios de atención y cuidado, cuyo objetivo central es cubrir de manera integral las necesidades de los adultos mayores a lo largo de las diferentes etapas de su envejecimiento (García Lantarón, 2015, p. 26).

1.10 Normativa en Quito

La intervención dentro de los entornos patrimoniales exige un doble marco normativo que genere un equilibrio entre la preservación de los valores históricos y las exigentes normas de seguridad y habitabilidad de la contemporaneidad. En el caso del Distrito Metropolitano de Quito, este marco genera dos escalas que se complementan a nivel normativo y se yuxtaponen en un ordenamiento que comprende la normativa

patrimonial (que surge a partir de la declaratoria expedida por UNESCO de 1978) que regula la morfología, conservación y los criterios de intervención; y de manera complementaria la normativa contra incendios y de accesibilidad que en su ámbito de aplicación establece condiciones técnicas indispensables para la vida humana, con atención especial a los Grupos de Atención Prioritaria (GAP) normados por la Constitución de la República del Ecuador.

1.10.1 Normativa con respecto al Patrimonio

La normativa patrimonial en Quito se consolida formalmente con la declaratoria del Centro Histórico como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en 1978, catalizador de marcos legales para su protección.

En primer lugar, a nivel nacional rige la Ley Orgánica de Cultura (2016) y el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (1978), que define categorías, protección y criterios técnicos. Además, localmente el Municipio de Quito, vía el Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP), supervisa intervenciones mediante ordenanzas que regulan conservación, volumetría, tipología, usos y entorno urbano.

Al aprobar un proyecto patrimonial exige estudios históricos-técnicos, diagnóstico, propuesta justificada y revisión por IMP-INPC. Así, el diseño debe priorizar reversibilidad, respeto a la morfología original, legibilidad entre lo nuevo y existente, conservación de valores históricos, y adaptaciones funcionales para habitabilidad actual.

1.10.2 Normativa de prevención y protección contra incendios.

La normativa contra incendios en Quito, regulada por el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito (CBDMQ) y regida por la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) específicamente en su capítulo de Contra Incendios (NEC-HS-CI), establece requisitos obligatorios para viviendas residenciales. Estas regulaciones priorizan la evacuación segura y la accesibilidad universal, garantizando la protección de grupos vulnerables como los adultos mayores.

En primer lugar, incluye jerarquización de circulaciones, anchos mínimos de pasillos/escaleras, recorridos directos, salidas de emergencia cercanas, antideslizantes, barandas, iluminación y señalética visible. Además, para la tercera edad exige rutas accesibles, pendientes controladas y evacuación progresiva sin obstáculos.

Por consiguiente, en contextos patrimoniales estas medidas deben integrarse con diseños reversibles y de bajo impacto visual, haciendo de circulaciones y espacios comunes elementos clave para garantizar seguridad sin alterar la edificación histórica.

1.11. Normativa patrimonial en el contexto internacional

En España, desde 1985, la normativa para proyectos arquitectónicos en contextos patrimoniales se estructura a través de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, promulgada tras la transición democrática como respuesta a la necesidad de proteger de manera integral el patrimonio cultural frente a los procesos de modernización urbana. Esta ley establece categorías de protección, siendo la más relevante el Bien de Interés Cultural (BIC), y se articula con normativas autonómicas y municipales que desarrollan catálogos, planes especiales de protección y criterios de intervención específicos.

La gestión y regularización de los proyectos se realiza de manera descentralizada, a través de entidades gubernamentales como Ministerio de Cultura y las consejerías de patrimonio de las comunidades autónomas, en coordinación con los ayuntamientos, lo que permite adaptar la normativa a las particularidades locales. A diferencia de otros países latinoamericanos, el modelo español integra de forma más explícita la normativa patrimonial con la normativa urbanística y de edificación, como la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) y el Código Técnico de la Edificación (CTE), generando un sistema que busca integrar la conservación del patrimonio con el uso residencial contemporáneo y la rehabilitación habitacional.

La Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español (LPHE) representa el pilar cronológico de la normativa patrimonial post-transición, integrando como señala el texto base protección BIC con planeamiento urbanístico descentralizado (Ministerio-

Comunidades-Ayuntamientos). Sus artículos 14, 17 y 39.3 son directamente pertinentes de tener en cuenta para proyectos de rehabilitación patrimonial con enfoque en personas en proceso de envejecimiento en Quito, ya que regulan catálogo/protección, intervenciones autorizadas y sanciones, articulando el modelo español que diferencia Latinoamérica: conservación activa compatible con rehabilitación habitacional senior en centros históricos. (Ley 16/1985, art. 36).

1.11.1 Artículo 19: Uso compatible de los bienes inmuebles

El artículo 19 de la Ley 16/1985 establece que los bienes inmuebles declarados de interés cultural pueden destinarse a “usos compatibles con sus valores”, siempre que no se alteren las características que motivaron su protección. Este principio permite fundamentar legalmente la introducción de programas de vivienda y rehabilitación funcional en edificios patrimoniales, incluyendo adaptaciones para personas adultas mayores; al reconocer que el uso residencial puede ser compatible con la preservación de valores históricos y culturales del inmueble. (Ley 16/1985, art. 19).

1.11.2 Artículo 36: Deber de conservación.

El artículo 36 de la Ley 16/1985 establece que “los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español deberán ser conservados, mantenidos y custodiados” por sus propietarios o titulares. Este mandato de conservación subraya que la ocupación y el uso continuo de un inmueble como puede ser la vivienda adaptada para adultos mayore, lo que contribuye a su mantenimiento físico y su sostenibilidad social, reduciendo el riesgo de abandono y deterioro, y favoreciendo la conservación activa de su tejido material y urbano. (Ley 16/1985, art. 36).

Estos artículos conjuntos con las normativas vigentes en la ciudad de Quito respecto al patrimonio generan bases de partida para tomar decisiones proyectuales en estructuras nuevas y en modificaciones dentro de estructuras existentes patrimoniales, así logrando un lenguaje logre expresar las intervenciones y al mismo tiempo reforzar el uso cotidiano de las mismas en grupos vulnerables que necesiten adaptaciones necesarias para la habitabilidad.

CAPÍTULO 2. ANÁLISIS URBANO Y ARQUITECTÓNICO

2.1 Análisis del lugar y del contexto.

Se identificaron los datos necesarios para desarrollar un análisis enfocado en las necesidades de los barrios. La recolección de información dentro del perímetro de intervención presentado permitirá generar conclusiones que ofrezcan una comprensión más técnica y precisa de la realidad de la zona. Para ello, se utilizaron mapas históricos, fotografías aéreas del Instituto Geográfico Militar (IGM) , imágenes satelitales de Google Maps y cartografía elaborada en la plataforma QGIS, con el fin de sustentar posteriormente una propuesta alineada con las necesidades identificadas.

2.1.1 Análisis Urbano.

El área de estudio del presente análisis (Fig.3) se localiza en el Distrito Metropolitano de Quito, específicamente sector del centro histórico, comprendido entre los barrios San Marcos y La Tola, territorio de alto valor patrimonial e histórico para la ciudad. A escala urbana general, este sector se inserta en la franja central del valle, caracterizada por una topografía pronunciada y una trama histórica consolidada. A escala intermedia, el perímetro de intervención se define por los límites barriales, en relación directa con ejes de movilidad y equipamientos cercanos, como el entorno de La Marín. Finalmente, a escala inmediata, se analiza un área determinada dentro de los barrios de San Marcos y La Tola, barrios seleccionados dentro del área de estudio del taller arquitectónico debido a que existe una grieta histórica y morfológica representativa dentro del desarrollo de la ciudad

La estación de transporte La Marín Central delimitado por La Calle Guayaquil al noreste, La calle Vicente León al Sureste y por la calle Sucre al suroeste. El nodo de movilidad más representativo de la zona es delimitado por la Avenida Pichincha, La estación La Marín Central.

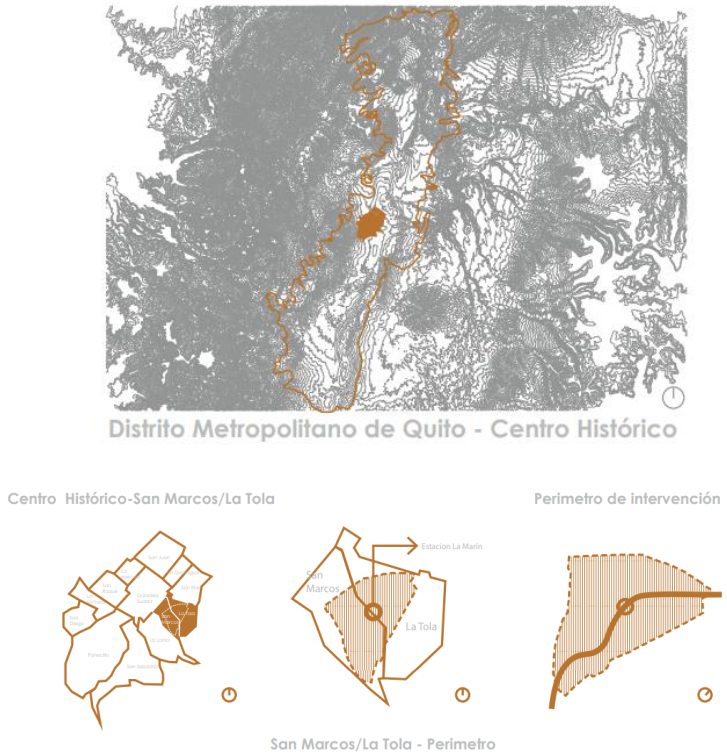


Figura 3: Mapas de ubicación en Quito. Escala metropolitana y barrial
Fuente: Elaboración propia, 2025.

2.1.1.1 Análisis fotográfico.

Analizando algunas fotos y planos históricos, desde el mapa de 1700 hasta las fotos aéreas actuales del 2025, existen ciertas características que explican la historia del desarrollo urbano y de movilidad en el sector como se evidencia: (Fig.3).

Año 1700: El plano del siglo XVIII muestra a Quito organizado por una traza en damero claramente definida, donde el crecimiento urbano se concentra en la meseta central. Las quebradas Itchimbía y Manosalvas permanecen abiertas, conformando un borde natural verde que delimita la ciudad y condiciona su expansión. El tejido urbano se adapta a la topografía, evidenciando la relación directa entre forma urbana y paisaje natural.

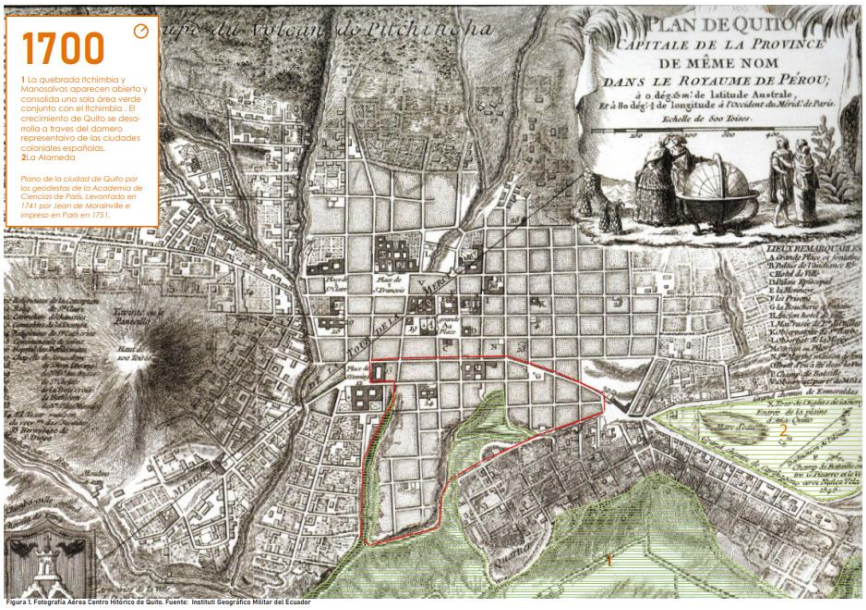


Figura 4: Plano histórico/Representación del Centro Histórico de Quito (Año 1700).
Fuente: Instituto Geográfico Militar del Ecuador.

Año 1956: La imagen aérea (Fig.4), muestra un tejido urbano ya consolidado, donde las quebradas Ichimbía y Manosalvas aparecen parcialmente rellenadas y comienzan a integrarse al crecimiento de la ciudad. El antiguo sistema natural se transforma en soporte para infraestructura, parques y equipamientos urbanos, mientras la trama en damero se densifica y demuestra unificación en manzanas mientras se expande sobre estos antiguos bordes. Este proceso evidencia la progresiva artificialización del paisaje y la incorporación de las quebradas al sistema urbano del Centro Histórico de Quito.



Figura 5: Fotografía Aérea Centro Histórico de Quito (Año 1956).
Fuente: Instituto Geográfico Militar del Ecuador.

Año 1968: La toma aérea (Fig.5), evidencia la consolidación urbana del sector, donde las antiguas quebradas aparecen completamente integradas al tejido de la ciudad. Los rellenos se transforman en áreas estructuradas, parques y ejes viales, mientras la trama en damero se densifica y fragmenta en manzanas más pequeñas. Este proceso refleja la transición definitiva de un sistema natural a uno urbano, marcando un cambio en la relación entre la ciudad y su paisaje original.

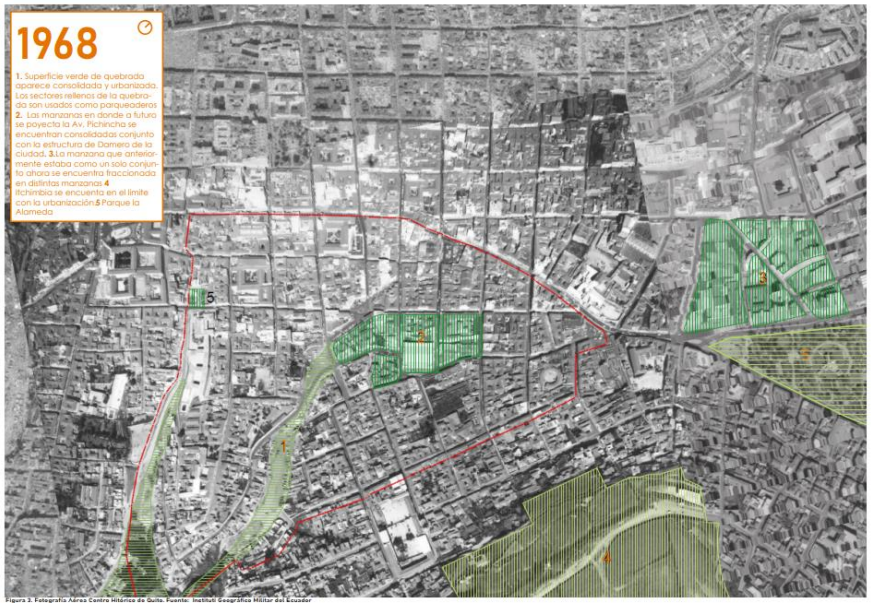


Figura 6: Fotografía Aérea Centro Histórico de Quito (Año 1968).
Fuente: Instituto Geográfico Militar del Ecuador

Año 1977: (Fig. 6) Se evidencia la urbanización total de la antigua quebrada, integrada al tejido urbano mediante infraestructura vial y espacios verdes residuales dentro de los mismo. El sector se densifica y se fragmenta manzanas con hitos representativos como el Mercado Central, el Coliseo Julio César Hidalgo (JCH), entre otras para dar paso a la formación de la Av. Pichincha como nuevo eje vial, conjunto con puentes a desnivel se reconfiguran la movilidad y el carácter del área. La mancha verde se reduce progresivamente frente al crecimiento urbano, consolidando un paisaje completamente artificializado y desvinculado de su condición natural original.



Figura 7: Fotografía Aérea Centro Histórico de Quito 1977.
Fuente: Instituto Geográfico Militar del Ecuador

Año 1986. Se evidencia (Fig. 7), un momento clave del desarrollo urbano del Centro Histórico de Quito, cuando la quebrada aparece ya completamente urbanizada y articulada a la Av. Pichincha, consolidándose como eje estructurante del crecimiento hacia el occidente de la ciudad.

Se identifican procesos simultáneos de concentración de rutas de transporte, equipamientos educativos y parques urbanos, así como el fraccionamiento contiguo y progresivo de manzanas producto de la presión urbanizadora para alcanzar estándares crecientes en una ciudad moderna. Este proceso muestra la transición de un territorio natural a uno intensamente construido, donde las antiguas quebradas pasan a integrarse —aunque de forma encubierta al tejido urbano, condicionando la morfología, la topografía y las dinámicas actuales del sector.

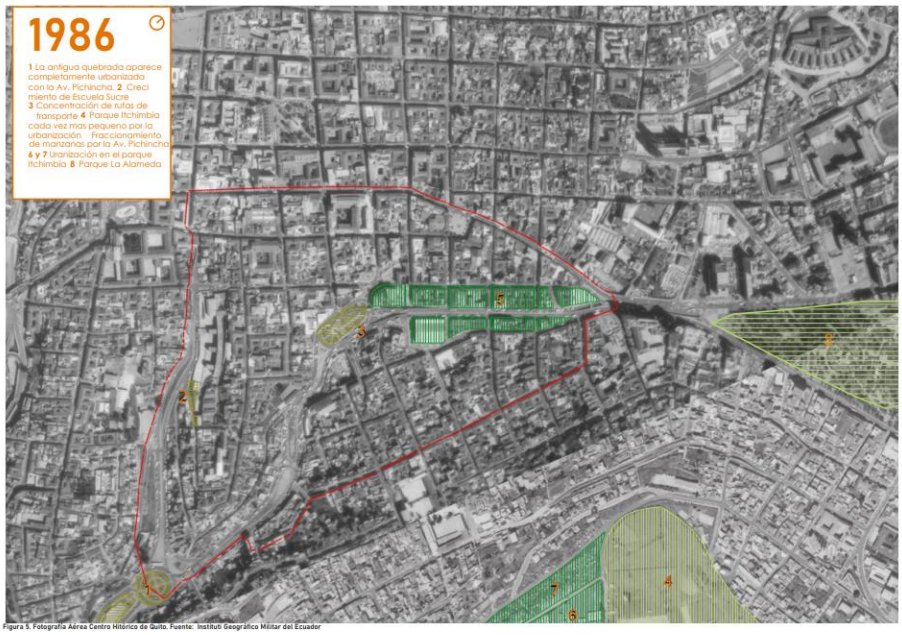


Figura 8: Fotografía Aérea Centro Histórico de Quito1986.
Fuente: Instituto Geográfico Militar del Ecuador

Año 1990- Actualmente (Fig. 8) no se evidencia ningún cambio significativo que pueda ser visto, sin embargo, se puede observar la consolidación de los cambios antes realizados en la trama urbana.



Figura 9: Fotografía Aérea Centro Histórico de Quito 1998.
Fuente: Instituto Geográfico Militar del Ecuador

En conclusión, el análisis comparativo de los planos históricos y registros aéreos, desde el siglo XVIII hasta la actualidad, permite comprender la profunda transformación del sector y su relación con el paisaje natural. Inicialmente, la ciudad de Quito se configuraba en estrecha dependencia de su topografía, donde las quebradas de Itchimbía y Manosalvas actuaban como bordes naturales que contenían y estructuraban el crecimiento urbano. A lo largo del siglo XX, estos sistemas naturales fueron progresivamente rellenados e incorporados al tejido urbano, primero como soportes de infraestructura y posteriormente como ejes viales y áreas densamente edificadas, consolidando un paisaje artificializado.

Este proceso evidencia una transición clara desde un territorio natural hacia uno intensamente construido, en el que las antiguas quebradas, aunque invisibilizadas, continúan condicionando la morfología, la topografía y las dinámicas urbanas actuales. La lectura de estas transformaciones resulta fundamental para entender el carácter del área y plantea la necesidad de que las nuevas intervenciones arquitectónicas reconozcan estas capas históricas y ambientales, no como un residuo del pasado, sino como una oportunidad para rearticular memoria, paisaje y habitar contemporáneo.

2.1.1.2 Análisis Datos Urbanos.

Se separó los mapas de análisis en cuatro grupos: áreas verdes y topografía, movilidad, densidad poblacional, usos en Planta Baja y Planta Alta que con su relación ayudan a determinar ciertas conclusiones que posteriormente nos ayudarán en el proceso de propuesta urbana.

El análisis de datos urbanos constituye una herramienta fundamental para la comprensión integral del territorio, ya que permite identificar, organizar y relacionar variables espaciales, sociales y ambientales que inciden directamente en la configuración y funcionamiento de la ciudad. A través del estudio sistemático de diferentes componentes urbanos, es posible reconocer patrones, problemáticas y potencialidades del entorno construido, lo que facilita la formulación de criterios técnicos orientados a la planificación y propuesta urbana. En este sentido, los mapas de análisis se estructuran como instrumentos clave para la toma de decisiones, al sintetizar información relevante y servir de base para la elaboración de conclusiones que sustenten intervenciones urbanas coherentes y contextualizadas.

2.1.1.2.1 Áreas Verdes y Topografía

Según la (Fig.9) La topografía del Centro Histórico de Quito responde a un relieve representativo de ladera volcánica, resultado de los procesos geomorfológicos asociados a la actividad del volcán Pichincha y a la dinámica tectónica de la cordillera de los Andes, lo que da lugar a un terreno inclinado con pendientes de medias a fuertes que, en muchos casos, según los análisis realizados superan el 30 %.

Esta morfología se expresa a través de terrazas naturales y elevaciones residuales, como El Panecillo al sur y el Itchimbía al este, ambos actúan como elementos notables del relieve terrestre, determinantes en la configuración urbana y paisajística del centro histórico. De manera complementaria, se evidencia que la presencia de áreas verdes se concentra principalmente en grandes masas verdes de escala metropolitana, mientras que a nivel urbano existe un déficit de áreas verdes abiertas al espacio público y las pocas existentes son de carácter privado.

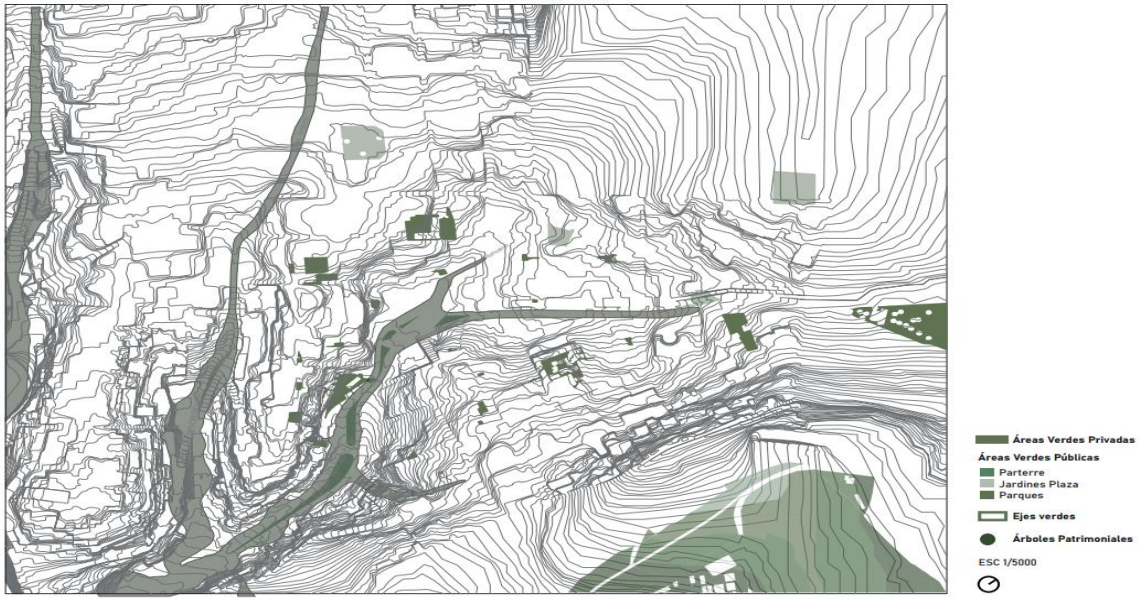


Figura 10: Mapa áreas verdes.
Fuente: Elaboración propia (2025) utilizando el software QGIS 3.28. Memoria Urbana Grupal DIC III 2025.

2.1.1.2.2 Movilidad.

Como indica la (Fig.10), la zona de estudio se caracteriza por una alta concentración de flujos de transporte, producto de la superposición de múltiples rutas de buses que convergen en un mismo eje vial, particularmente en la avenida Pichincha, por donde circulan aproximadamente 89 líneas, generando saturación tanto de usuarios como de vehículos.

El sistema BRT (Trolebús) atraviesa el área mediante un eje longitudinal que conecta el norte y el sur, reforzando la conectividad interna del Centro Histórico. A esta estructura se suma el Metro de Quito, que articula el sector a escala metropolitana a través de dos nodos estratégicos: la estación San Francisco (en el núcleo central) y la estación La Alameda (en el borde norte), fortaleciendo la accesibilidad a escala metropolitana.

Complementariamente, una ruta de ciclo paseo los días domingo recorre el sector de norte a sur, en parte coincidente con el eje del BRT, integrando modos de transporte sostenible; los domingos, las vías asociadas a este recorrido se cierran al tránsito vehicular para la realización del ciclo paseo, actividad recreativa que fomenta la movilidad no motorizada y alternativa.

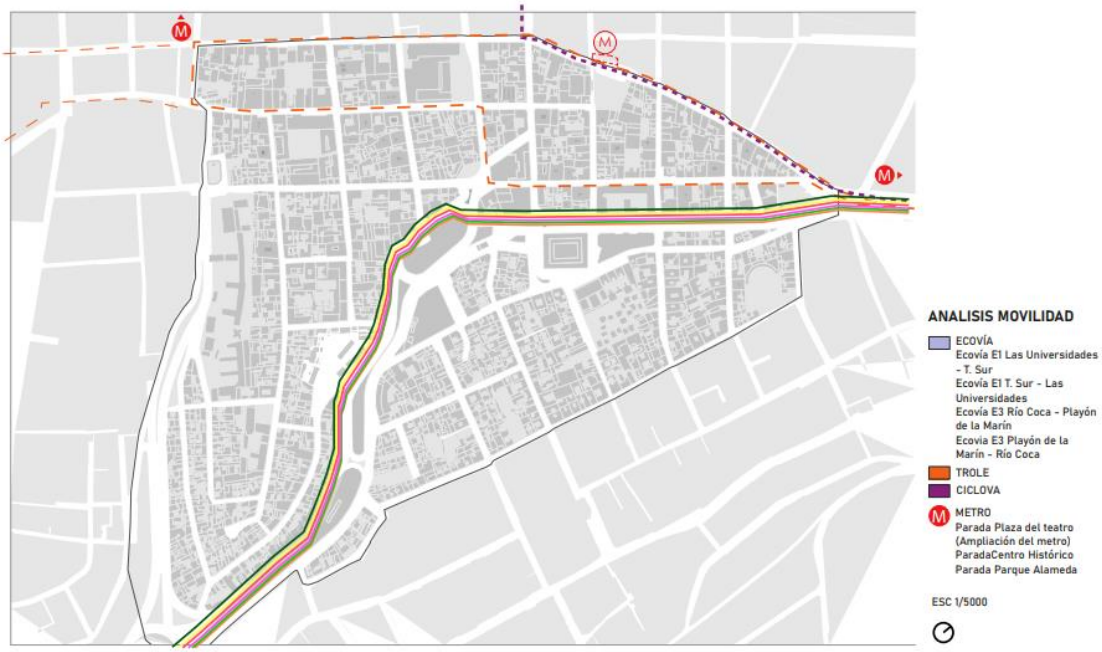


Figura 11: Mapa Movilidad.
Fuente: Elaboración propia (2025) utilizando el software QGIS 3.28. Memoria Urbana Grupal DIC III 2025

2.1.1.2.3 Densidad Poblacional.

Según la (Fig.11) En el área de estudio (CHQ) la densidad poblacional presenta variaciones. Mayor densidad poblacional se encuentran al oeste de la Av. Pichincha, en los barrios de, San Blas, San Juan, La Tola y el sureste de San Marcos, lidera en mayor cantidad usos residenciales.

Con menor densidad se ubica el barrio González Suárez, cerca de la Plaza Grande, donde predominan edificios institucionales y gubernamentales. Los frentes a lo largo de la Avenida Pichincha evidencian baja densidad poblacional, en su gran mayoría enfocada a su uso comercial, alta presencia de transporte público y comercio informal.

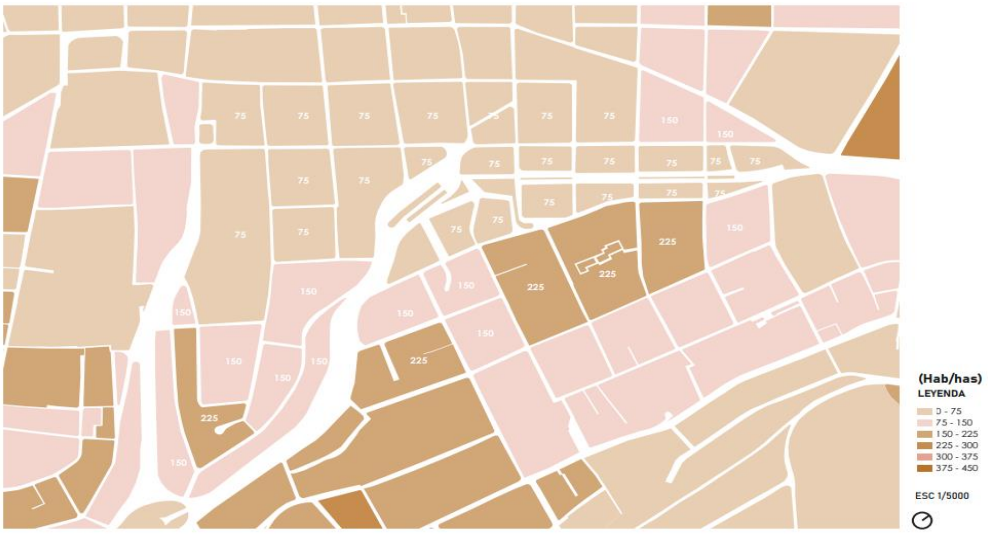


Figura 12: Mapa Densidad
Fuente: Elaboración propia (2025) utilizando el software QGIS 3.28. Memoria Urbana Grupal DIC III 2025.

2.1.1.2.4 Usos en Planta Baja y Planta Alta

Analizando la (Fig.12) y (Fig.13) En planta baja y planta alta, el análisis del sector identifica un tejido urbano mixto; la actividad pública y económica se concentran principalmente en el nivel de calle, mientras que los niveles superiores mantienen mayoritariamente el uso residencial.

Existen ciertas zonas en donde la planta baja tiene la presencia de comercio y equipamientos, misma que se presenta a lo largo de los ejes viales principales, activando el espacio público y sosteniendo la dinámica barrial. En estos lugares se observa que existe poca actividad residencial en los usos en planta alta. La existencia de estos vacíos urbanos y predios monofuncionales, introduce discontinuidades que limitan la integración plena del tejido, evidenciando la necesidad de estrategias que consoliden la mixtura de usos y fortalezcan la habitabilidad en ambos niveles.

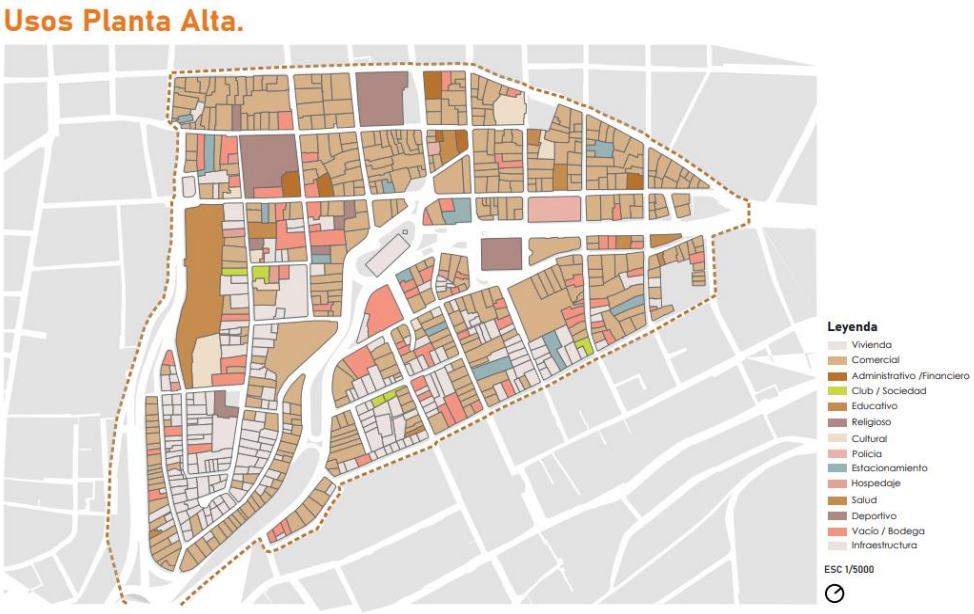


Figura 13: Mapa usos planta Alta.
Fuente: Elaboración propia (2025) utilizando el software QGIS 3.28. Memoria Urbana Grupal DIC III 2025.

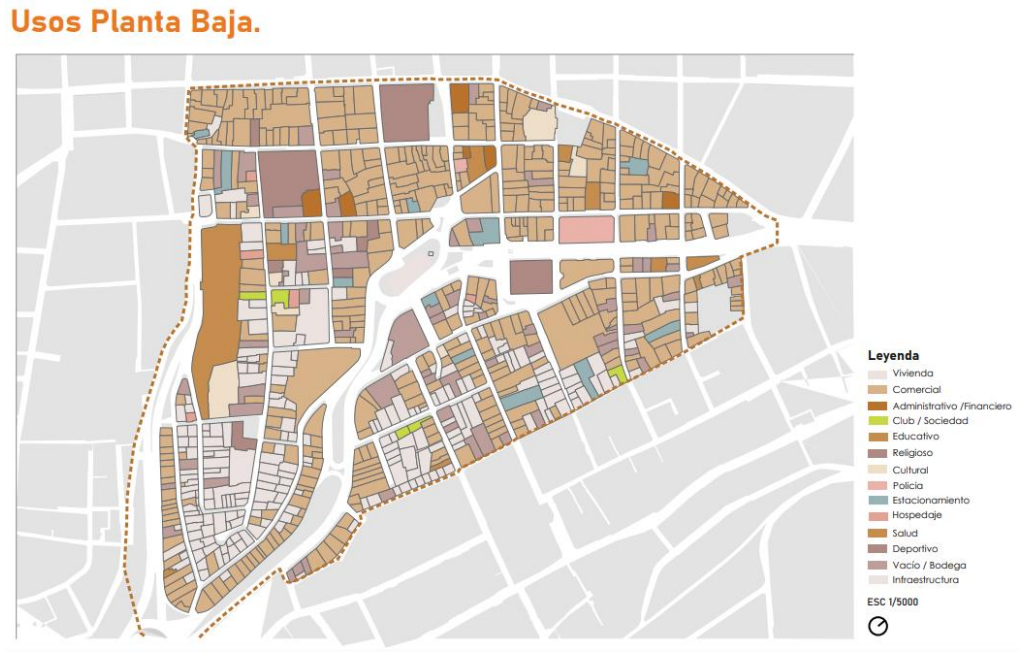


Figura 14: Mapa usos planta Alta.
Fuente: Elaboración propia (2025) utilizando el software QGIS 3.28. Memoria Urbana Grupal DIC III 2025.

2.1.2 Análisis del entorno inmediato.

La manzana objeto de análisis se configura históricamente como un frente edificado orientado hacia la calle Junín, antigua vía principal que estructuró el desarrollo barrial de San Marcos, ya que su borde posterior se abría originalmente hacia una quebrada.

Esta condición topográfica y ambiental ha sido determinante en la conformación del sector, caracterizado al igual que otros barrios del Centro Histórico por pendientes pronunciadas y quebradas hoy rellenas, las cuales han generado irregularidades en la trama urbana originalmente dispuesta en damero.

En este contexto, dentro de la manzana estudiada, se reconoce la huella de la quebrada Pilishuaico (Fig.14), cuya presencia explica la configuración particular del tejido y la existencia de un predio actualmente ocupado por la Subestación Eléctrica Escuela Sucre. Este lote, vinculado al antiguo cauce de la quebrada, constituye uno de los pocos vacíos urbanos potenciales del sector, ofreciendo una oportunidad estratégica para replantear su integración al tejido patrimonial y barrial.

Retomando la condición histórica de la manzana, originalmente atravesada por una quebrada, se puede inferir que las edificaciones actualmente reconocidas como patrimoniales corresponden mayoritariamente a aquellas con frente hacia la calle Junín, eje estructurante del barrio de San Marcos.

A partir del análisis de fotografías históricas (véase Anexo 1), se evidencia que las construcciones adyacentes a la calle Sucre correspondiente al antiguo cauce de la quebrada Pilishuaico, fueron desarrolladas en un periodo posterior al de las edificaciones originales de la manzana, como resultado del proceso de relleno y urbanización de la quebrada.

En función de esta lectura histórica y morfológica, como se observa en la (Fig.14) se seleccionaron tres lotes representativos que sintetizan dicha transformación urbana, los cuales atraviesan la manzana en su totalidad, conectando la calle Junín con la calle Sucre y resolviendo un desnivel aproximado de 21,8 m, condición topográfica determinante para la propuesta arquitectónica.

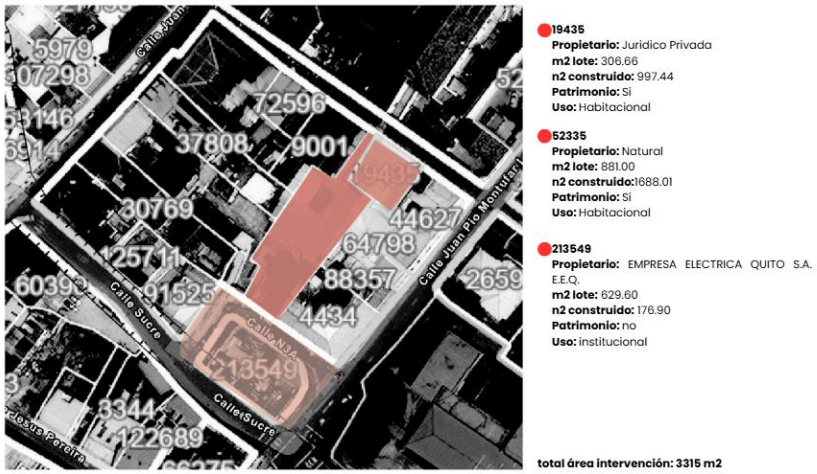


Figura 15: Lotes en manzana de intervención.
Fuente: Registro predial de Quito, 2025.

2.1.3 Análisis arquitectónico.

Según el SIPCE (2025), el lote principal (Fig. 15) alberga una casa patrimonial construida entre 1926 y 1950, correspondiente al segundo periodo republicano del siglo XX. Se trata de una edificación de tres plantas, de fachada simétrica y alto grado de ornamentación, caracterizada por un marcado ritmo de llenos y vanos. En la planta baja destacan un zócalo de piedra sillar, paños acanalados, una portada simple de piedra y vanos con chambranas, mientras que una doble platabanda marca claramente la división entre los niveles.

El segundo piso alto remata la composición con cinco vanos de esquinas chaflanadas, molduras dóricas, alfeizar corrido, pilastras corintias entre vanos y una cornisa corrida que culmina en arquitrabe, friso y cornisa, sin evidenciarse alteraciones estético-formales relevantes en la fachada.(SIPCE, 2025) El inmueble conjunto con otros inmuebles parecidos en el barrio, fueron proyectados por Antonino Russo Scuderi (Catania, 1891 – Quito, 1967), arquitecto italiano cuya obra en Quito durante la primera mitad del siglo XX se caracteriza por el historicismo neoclásico, con influencias italianizantes y una ornamentación tan elaborada que en algunos casos se aproxima al art nouveau, aportando un alto valor arquitectónico y patrimonial a la edificación. (SIPCE, 2025)



Figura 16: Imágenes del estado actual 2025.
Fuente: Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador, 2025

El lote adyacente para analizar corresponde a una edificación del siglo XX, construida entre 1926 y 1950, perteneciente al segundo periodo de la República, no se cuenta con información del arquitecto. A diferencia del inmueble patrimonial previamente descrito, su valor patrimonial es menor, ya que se concentra unicamente en la fachada hacia la calle Junín, como se evidencia en la (Fig.16) lo que se vincula con la condición histórica de los lotes que originalmente daban hacia la quebrada.



Figura 17: Imágenes del estado actual 2025.
Fuente: Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador, 2025

Finalmente, el lote correspondiente a la estación eléctrica se encuentra delimitado por dos pasajes sin nombre, los cuales en la actualidad son utilizados como áreas de estacionamiento informal para los comercios cercanos. Al interior del predio, y a partir del análisis de fotografías aéreas y de Google Maps (Fig. 17), se identifican diversas instalaciones de carácter técnico asociadas a su funcionamiento, así como pequeños volúmenes destinados a almacenamiento, configurando un espacio predominantemente utilitario y de acceso restringido, con escasa relación con el tejido urbano circundante.



Figura 18: Imágenes del estado actual, 2025.
Fuente: Elaboración propia, 2025

2.1.4 Análisis Tipológico.

En la modernidad superada: ´´Ensayos sobre arquitectura contemporánea´´, Montaner (1997) reflexiona sobre las tipologías arquitectónicas y establece que “tipo es la idea genérica, platónica y arquetípica; es la forma básica común de la arquitectura. Modelo es aquello que puede irse repitiendo tal cual, como un sello que posee una serie de caracteres recurrentes” (Montaner, 1997).

Desde esta perspectiva, trabajar con tipologías en arquitectura no implica copiar modelos históricos, sino reconocer las invariantes espaciales que estructuran una determinada forma de habitar y reinterpretarlas críticamente en nuevos contextos. Esta distinción resulta clave en contextos patrimoniales, donde la permanencia del tipo no depende de la conservación literal del objeto, sino de la continuidad de su lógica espacial.

Por lo que el objeto a estudio dentro de la manzana antes estudiada contiene en unos de los lotes coexistente una casa patrimonial que responde a la tipología de patio central y zaguán

característico de estos contextos, sin embargo, no cumple con el modelo de las cuatro crujías, es una vivienda que contiene tres crujías ordenadoras alrededor de un patio central, con posibles adecuaciones en el tiempo con respecto a las fachadas internas, como se evidencia en la siguiente figura:

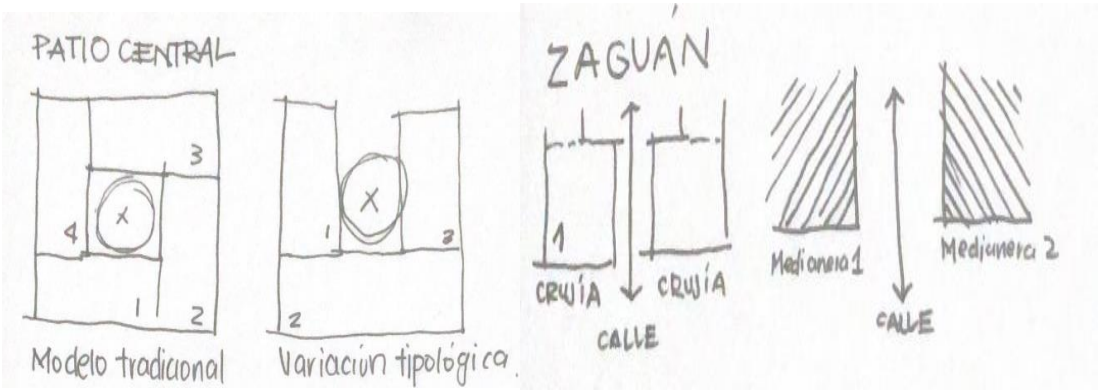


Figura 19: Diagramas de tipologías existentes.
Fuente: Elaboración propia, 2025.

2.2 Problemática del Lugar

Según los datos previamente recolectados, dentro del polígono de estudio se identifican diversas problemáticas que evidencian la presencia de desafíos urbanos capaces de generar necesidades arquitectónicas específicas. Las múltiples transformaciones históricas han dejado cicatrices urbanas perceptibles en las distintas capas del tejido urbano. Lejos de entender estas condiciones como problemáticas sin solución, se plantean como desafíos que constituyen puntos de partida para la formulación de proyectos arquitectónicos pertinentes y necesarios para la zona.

2.2.1 Problemática Urbana

De acuerdo con el análisis urbano realizado y como se evidencia la (Fig. 19) en la el área de estudio se revela como un territorio complejo, marcado por la superposición de problemáticas históricas, infraestructurales y sociales que han generado cicatrices urbanas persistentes. La creación de la avenida Pichincha constituye el principal factor de fragmentación, ya que interrumpe la continuidad del tejido representativo de la ciudad, dividió manzanas preexistentes y sigue actuando como una barrera física y social entre sectores históricos como San Marcos y La Tola.

La prioridad otorgada al flujo vehicular, reforzada por infraestructura a desnivel y un sistema de transporte público poco articulado y eficiente ha debilitado la escala peatonal, afectando la

calidad del espacio público, la seguridad y la habitabilidad de las edificaciones con relación directa a esta avenida.

Esta condición se ve agravada por la presencia de equipamientos urbanos relevantes como el Mercado Central y el Coliseo Julio Cesar Hidalgo, que, pese a su importancia histórica y funcional, presentan procesos de deterioro y desarticulación con su entorno inmediato.

En conjunto, con la poca oferta de vivienda de calidad que adecúe los inmuebles patrimoniales a poblaciones crecientes dentro de la realidad quiteña. Se denota como el área concentra tensiones entre movilidad, patrimonio y vida cotidiana, configurándose como un nodo urbano donde el predominio de la infraestructura vial sobre la escala humana evidencia la necesidad de repensar la ciudad a través de estrategias de reconexión, equilibrio funcional y recuperación de la habitabilidad y el valor patrimonial en la sociedad.

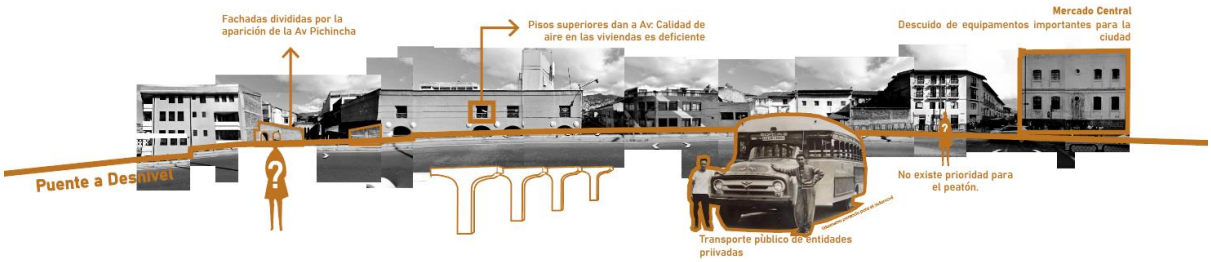


Figura 20: Collage de problemáticas actuales del sector.
Fuente: Elaboración propia, 2025

2.2.2 Desafío Arquitectónico

Para este proyecto, el principal desafío arquitectónico consiste en articular de la manera más coherente una respuesta espacial que integre múltiples escalas y condicionantes simultáneamente. Por un lado, se enfrenta a una transformación demográfica marcada por el crecimiento sostenido de la población adulta mayor en el contexto ecuatoriano y quiteño, lo que exige modelos habitacionales flexibles, accesibles y capaces de adaptarse progresivamente a distintas etapas del envejecimiento.

Por otro lado, el proyecto se inserta en un entorno urbano complejo, afectado por problemáticas como la fragmentación del tejido, el deterioro de infraestructuras representativas, el vaciamiento residencial y la pérdida de calidad del espacio público, particularmente en el área inmediata de estudio.

A estas condiciones se suman los desafíos topográficos de la manzana, determinada por pendientes pronunciadas y la huella de una quebrada rellena, así como el cumplimiento de una normativa patrimonial y de seguridad vigente que condiciona las formas de intervención.

En este contexto, se necesita concebir el patrimonio como un ente vivo, capaz de ser habitado y transformado sin perder sus valores históricos, respetando las tipologías tradicionales, como el patio y el zaguán, y reinterpretarlas desde una mirada contemporánea que permita responder a las necesidades actuales de cuidado, comunidad y habitabilidad. El proyecto busca, así, como un ejercicio de síntesis entre memoria, adaptación y vida cotidiana, capaz de generar una propuesta arquitectónica integral y pertinente para su tiempo y lugar como se evidencia en la siguiente representación gráfica.

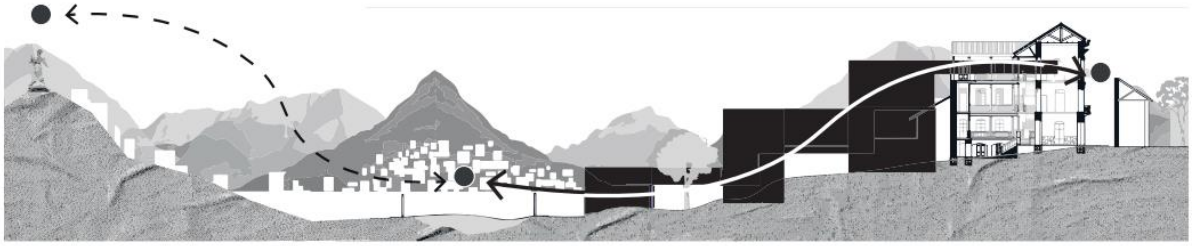


Figura 21: Diagramas de tipología y topografía.
Fuente: Elaboración Propia, 2025

Conclusiones:

El análisis integral del entorno, la arquitectura, la tipología y las problemáticas urbanas del sector de San Marcos revela un territorio complejo, condicionado por la huella histórica de la red de quebradas representativas, específicamente la quebrada Pilishuaico, la topografía pronunciada y los procesos de relleno y densificación que han generado una manzana heterogénea y fragmentada. La coexistencia de edificaciones patrimoniales de alto valor con construcciones posteriores e infraestructuras técnicas evidencia tanto tensiones urbanas como oportunidades de intervención estratégica. Asimismo, la vigencia de la tipología de patio y zaguán se reconoce como una invariante espacial capaz de ser reinterpretada críticamente para responder a las necesidades contemporáneas. Frente a la fragmentación del tejido urbano, la pérdida de escala peatonal y la escasa oferta de vivienda de calidad en el Centro Histórico, el diagnóstico establece la necesidad de concebir el patrimonio como un ente vivo y habitable, capaz de integrar memoria, adaptación tipológica y respuesta social, particularmente ante el desafío del envejecimiento poblacional, sentando así las bases para una propuesta arquitectónica integral y pertinente para su contexto.

CAPITULO 3 propuesta urbana y arquitectónica

3.1 Plan Masa y Estrategias de Intervención

La propuesta urbana del Plan Masa se estructura a partir de un conjunto de estrategias integrales de regeneración que priorizan la escala humana y el protagonismo del peatón, mediante la jerarquización vial, la pacificación del tráfico y la consolidación de calles compartidas que favorecen recorridos continuos, seguros y accesibles.

Como se evidencia en la (Fig.21) El espacio público se concibe como soporte de la vida cotidiana, reforzando la relación fachada–calle y la continuidad urbana en la misma, al tiempo que se integran infraestructuras verdes y espacios públicos para mejorar el confort ambiental y la calidad del entorno construido.

En este marco, la intervención en contextos patrimoniales se plantea desde una lógica sensible y reversible, donde la rehabilitación de equipamientos existentes y la reutilización de edificaciones con valor histórico actúan como catalizadores del tejido urbano, evitando la sustitución y fortaleciendo la memoria colectiva a través de la preservación. La incorporación de vivienda colectiva de calidad se entiende como una infraestructura urbana estratégica, capaz de densificar de manera controlada, articular equipamientos y espacio público en un solo conjunto, y garantizar condiciones contemporáneas de habitabilidad, promoviendo así el derecho a la ciudad en un entorno patrimonial vivo, activo y socialmente inclusivo.



Figura 22: Estrategias Urbanas
Fuente: Elaboración propia, 2025. Anexo 1

3.2 Propuesta Urbana en Plan Masa

La propuesta de intervención urbana se piensa como una regeneración integral del tejido urbano en la zona estudiada, priorizando la movilidad peatonal a partir de la pacificación del sistema vial, que, contarpia con intervenciones realizadas de manera estrategica en base al impacto para el proyecto, teniendo como referencia las calles Montúfar, Junín, Incana, Marqués de Solanda, Mejía y la avenida Pichincha, que como abjetivo tiene el afianzar la continuidad del espacio público y reducir el porcentualmente la presencia de automóviles, integrando los proyectos existente de espacio público de calidad, áreas verdes públicas y privadas, ejes verdes y árboles patrimoniales en una red urbana coherente de espacios y proyectos integradores.

De manera complementaria, los proyectos arquitectónicos propuestos actúan como catalizadores del tejido patrimonial, recuperando edificaciones y equipamientos relevantes como el Mercado Central, el Coliseo Julio César Hidalgo e incorporando nuevos usos o reforzando algunos que funcionan de manera adecuada para que refuercen la propuesta. Los proyectos propuestos dentro del Plan Masa son: Colegio Municipal Sucre, Vivienda para Adultos en proceso de envejecimiento, Colectiva Almeida, Rehabilitación en Sindicato de choferes de Pichincha y Rehabilitación en el Mercado Central y Coliseo Julio César Hidalgo

La propuesta de intervención urbana se concibe como un proceso de regeneración integral del tejido urbano del área de estudio, que prioriza la movilidad peatonal mediante la pacificación del sistema vial. Para ello, se plantean intervenciones en vías estratégicas como las calles Montúfar, Junín, Incana, Marqués de Solanda y Mejía, así como en la avenida Pichincha, con el objetivo de disminuir el protagonismo del automóvil y fortalecer la continuidad del espacio público. En este sentido, la propuesta busca articular los proyectos existentes de espacio público de calidad, las áreas verdes públicas y privadas, los ejes verdes y los árboles patrimoniales, integrándolos en una red urbana coherente de espacios y proyectos de carácter integrador

La inserción de vivienda colectiva de calidad, orientada a procesos de envejecimiento y permanencia en el barrio, se articula con equipamientos educativos, sociales y culturales, consolidando una red de espacios públicos activos, accesibles e inclusivos. En conjunto, la propuesta configura un sistema urbano continuo, ambientalmente integrado y socialmente inclusivo, capaz de reactivar el patrimonio, mejorar la habitabilidad y transformar el sector en un tejido urbano vivo, interconectado y resiliente, como se explica en la siguiente imagen.

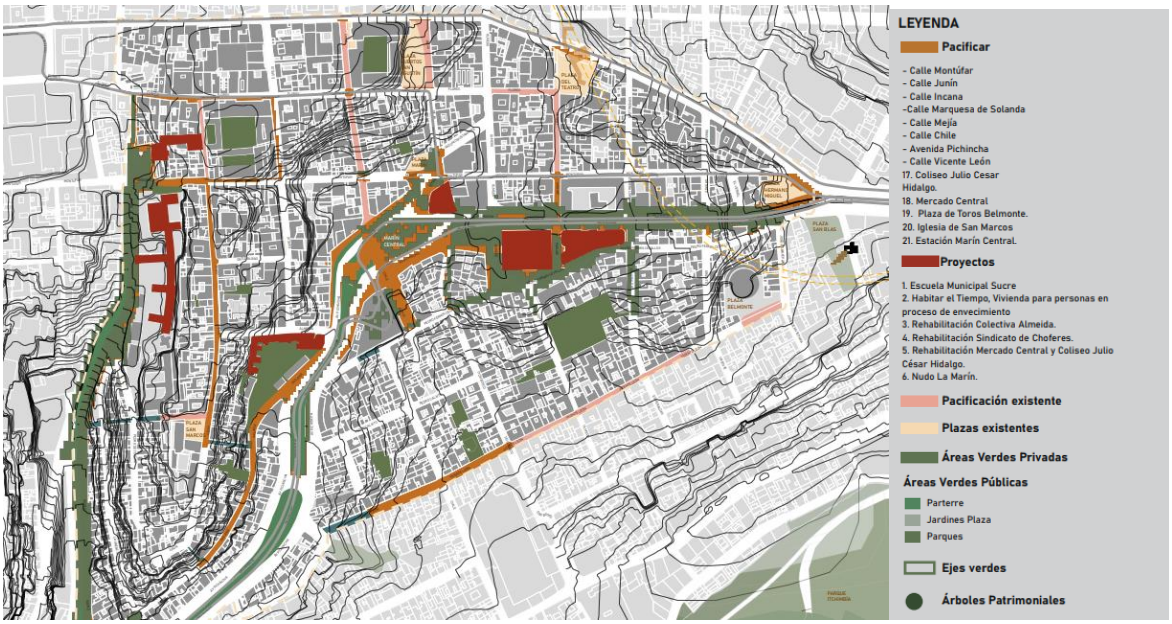


Figura 23: Mapa urbano de propuesta. . Anexo 1.
Fuente: Elaboración propia, 2025

3.3 PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Dentro de este proyecto de titulación se decide desarrollar el proyecto Habitar el Tiempo, Rehabilitación de un inmueble patrimonial enfocada en vivienda para adultos en proceso de envejecimiento.

Este proyecto arquitectónico se plantea como una intervención de rehabilitación patrimonial y nueva arquitectura en el barrio de San Marcos, en el Centro Histórico de Quito, que responde de manera integral a los desafíos contemporáneos del envejecimiento poblacional, la habitabilidad y la vida comunitaria. A partir de la reinterpretación de tipologías tradicionales como el zaguán y el patio, y en diálogo con la compleja topografía y la huella de las quebradas rellenas, la propuesta articula vivienda flexible para personas en proceso de envejecimiento, espacios comunitarios y espacio público, bajo los principios del ´aging in place´ y la ciudad de los cuidados. El proyecto concibe el patrimonio como un ente vivo, capaz de adaptarse a nuevas formas de habitar sin perder su valor histórico, integrando estrategias arquitectónicas, urbanas y constructivas que fortalecen la continuidad urbana, la accesibilidad, el cuidado y la permanencia de los habitantes en su entorno cotidiano.

3.4 Estado Actual.

Luego de la valoración del patrimonio, se decide conservar la casa patrimonial del Arquitecto Antonino Russo conjunto con la fachada del zaguán, las cuales cuentan con fichas técnicas patrimoniales. Se entiende que el lote trasero de estos inmuebles originalmente pertenecía al cauce de la quebrada, conjunto con el lote de la actual estación de transformación eléctrica, por lo que se propone un proyecto que sea la continuación de esta casa patrimonial, que se adapte a las condiciones topográficas y que respete los vacíos de manzana de los lotes colindantes, juntamente con una propuesta de espacio público.

3.4.1 Inmueble Patrimonial

La vivienda (Fig.23) responde a una tipología característica de patio central, organizada en tres crujías de tres niveles cada una. Las gradas de circulación se ubican en la crujía derecha del inmueble. El acceso principal se realiza a través de un zaguán, que, debido a la condición del lote, conduce a un nivel a desnivel respecto al subsuelo. El inmueble cuenta con tres cubiertas a media agua, de las cuales dos se encuentran en muy mal estado de conservación.

Planta de subsuelo (niveles –1,51 / –1,39 m respecto al nivel de la calle)

Casa Patrimonial: El inmueble presenta diversas modificaciones de carácter utilitario incorporadas a lo largo del tiempo, algunas de las cuales no resultan invasivas para la estructura original. La casa se organiza a partir del patio central y morfológicamente, los muros y estancias originales se conservan, sin embargo, se evidencia la falta de iluminación y ventilación.

Se evidencian instalaciones sanitarias adaptadas que recorren el perímetro de los patios, así como desprendimientos de enlucidos en muros de adobe. Se observan intervenciones inconclusas en acabados, cierres de vanos mediante resanes con materiales contemporáneos y elementos estructurales añadidos con deficiente mantenimiento. Las bases de piedra se encuentran cubiertas por múltiples capas de enlucido aplicadas en distintas épocas, mientras que el contrapiso de ladrillo presenta un alto grado de desgaste debido a la vetustez del inmueble.

Planta baja (niveles +0,14 / +0,27 / +1,02 m)

Históricamente esta casa fue pensada para ser de uso habitacional, sin embargo, a lo largo de los años ha tenido distintos usos, específicamente en planta baja, donde se utilizaba para usos comerciales.

De igual manera, varios elementos representativos original se encuentran incompletos o alterados como resultado de añadidos y retiros sucesivos. Los muros de adobe presentan enlucidos intervenidos con resanes de distintos materiales, así como la incorporación de pequeños volúmenes construidos en mampostería de ladrillo y bloque. Se identifican nuevos vanos abiertos en muros existentes sin una lectura clara de la estructura original. Parte de la estructura de piso de duelas de madera se encuentra cubierta por tableros de madera aglomerada y un revestimiento de parquet. En los pasillos que rodean el patio se evidencian intervenciones con losas de hormigón, así como escaleras de piedra con alto grado de desgaste. En la estructura original de cubierta se reconocen restos de la base de carrizo del cielo raso, actualmente en estado de deterioro.

Primera planta alta (nivel +4,34 m)

Se registran manchas de humedad sobre los recubrimientos enlucidos de los muros de adobe, así como nuevos vanos abiertos sin el debido reforzamiento estructural. En la galería que rodea el patio central se identifican intervenciones donde elementos de madera han sido reemplazados por hormigón, actualmente en mal estado. Existen instalaciones sanitarias

adaptadas que atraviesan las galerías para la recolección de aguas lluvias, además de tabiques añadidos que subdividen los espacios interiores. El cielo raso de carrizo se encuentra expuesto, sin recubrimiento y en condiciones deficientes, mientras que el piso de parquet, colocado sobre la duela original, presenta un notable desgaste. En las galerías se observan cielos rasos modificados para alojar instalaciones sanitarias.

Segunda planta alta (nivel +8,34 m)

En este nivel se identifican estructuras de tabiquería de madera donde el relleno de adobe ha sido retirado, así como otras en mal estado con desprendimiento de enlucidos posteriores. Se observan fisuras en las uniones entre muros de adobe y tabiquerías, así como fisuras en los vanos de arcos de medio punto, actualmente recubiertos con enlucidos fisurados. Se evidencian huellas de antiguas aperturas en los muros de fachada. La cubierta original ha sido retirada, dando lugar a una solución provisional construida de manera informal, junto con la incorporación de una losa de hormigón adaptada. El carrizo enlucido presenta un acabado deficiente y desprendimientos. No obstante, se conserva la estructura original de cubierta de una de las crujías, la cual se identifica como un elemento de alto valor patrimonial y con potencial de conservación.



Figura 24: Registro fotográfico, 2025.
Fuente: Elaboración propia, 2025

3.4.2 Lote Zaguán Fachada Patrimonial

El predio del zaguán (Fig. 24), existente cuenta con una fachada de dos pisos estrecha -y composición simple, caracterizada por vanos ortogonales de puertas, ornamentación media,

una portada de piedra y un balcón en volado como elementos más representativos. Sin embargo, desde el pasaje sin nombre que tiene frente al otro extremo de la manzana se evidencia una edificación de cuatro plantas, así como un muro de cerramiento contemporáneo con acceso vehicular, construido posteriormente, lo que ha generado alteraciones de carácter medio en el inmueble. Esta condición refuerza la lectura de una edificación que ha sido transformada en el tiempo, reflejando las dinámicas de ocupación y adaptación asociadas al relleno de la quebrada y a la evolución urbana de la manzana y de la ciudad. (SIPCE, 2025)

De acuerdo con el levantamiento realizado, se constata que la fachada tiene una distancia de 1.8m de ancho en el frente hacia la calle Junín, extendiéndose hacia la parte posterior con una distancia de 2.66m con profundidad de 19.3 m, cuenta con los muros de adobe de los dos predios colindantes como límite inmediato del predio, lo que le da una condición inusual.

Siguiendo la noción de tipo y modelo planteada por Montaner, este elemento puede identificarse como una tipología de zaguán tradicional, heredera de la arquitectura colonial de origen español. No obstante, debido a las condiciones específicas del lote, el zaguán del inmueble no responde a un modelo convencional, sino que presenta una longitud y profundidad inusuales. Esta particularidad se explica por la necesidad histórica de acceder a un sector del predio que originalmente correspondía a una quebrada natural, la cual, tras ser rellenada e incorporada al tejido urbano, requirió un acceso continuo y funcional desde la calle. En este sentido, el zaguán adquiere un carácter híbrido, manteniendo su valor tipológico tradicional mientras se adapta a las transformaciones topográficas y urbanas del lugar, condición que resulta determinante para su reinterpretación dentro de la propuesta arquitectónica contemporánea.

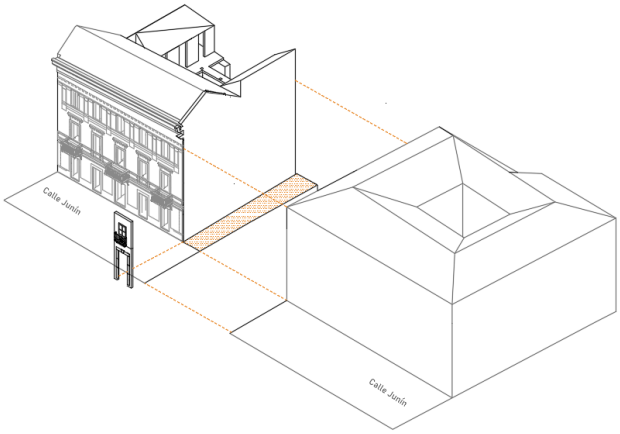


Figura 25: Ubicación del zaguán**.**

Fuente: Elaboración propia, 2025.

3.4.3 Central de Transformación eléctrica

El lote correspondiente a la estación eléctrica se encuentra delimitado por dos pasajes sin nombre, los cuales en la actualidad son utilizados como áreas de estacionamiento informal para los comercios cercanos. Al interior del predio, y a partir del análisis de fotografías aéreas, se identifican diversas instalaciones de carácter técnico asociadas a su funcionamiento, así como pequeños volúmenes destinados a almacenamiento, configurando un espacio predominantemente utilitario y de acceso restringido, con escasa relación con el tejido urbano circundante. El lote está delimitado con muros de aproximadamente 3m de alto, con mallas de seguridad y su ingreso principal es mediante una puerta metálica hacia la calle Sucre y Juan Pío Montufar.



Figura 26: Imágenes de estación eléctrica.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Conclusión: Se revaloriza la casa patrimonial, conjunto con su estructura tipológica, bases estructurales, la fachada y muros colindantes. Se propone liberar las estructuras informales posteriores del predio zaguán y conservar la fachada tradicional. De igual manera liberar las estructuras actuales técnicas del predio de la estación de transformación eléctrica Sucre para colocarlas en el subsuelo y utilizar este espacio en planta baja para proponer una plaza que respete el vació histórico que le daba la quebrada al lugar.

3.5 Intenciones Arquitectónicas

Como parte de los proyectos desarrollados en el plan masa se prioriza la propuesta de vivienda colectiva y recuperación de los usos tradicionales y adaptables para nuevas formas de un habitar contemporáneo, pensándolo como un conector urbano que integra el barrio a través de patios y espacios públicos con el paisaje del sector.

3.5.1 Estrategias urbanas a desarrollar

De las estrategias urbanas propuestas en el taller conjunto, se seleccionan algunas de ellas que van a ser desarrolladas dentro del proyecto arquitectónico. Se busca destacar las estrategias centradas en la escala humana y la habitabilidad, priorizando la movilidad peatonal como eje estructurante del espacio público y reduciendo el protagonismo del automóvil jerarquización la pacificación del tráfico, particularmente a través de calles compartidas. Complementariamente ligado a esta propuesta del plan masa, se propone un mejoramiento de veredas, con prioridad al peatón, arborización, sombra y adecuación a las actividades existentes de la manzana

Estas acciones buscan fortalecer la continuidad urbana y la relación fachada–calle, promoviendo una interacción activa entre los edificios y el espacio público que refuerce la vitalidad y la seguridad urbana.

El espacio público se concibe como soporte de la vida cotidiana, que conjunto con el proyecto busca destacar mediante el diseño del espacio público y los espacios compartidos del proyecto arquitectónico. Esto es complementado por la incorporación de infraestructura verde interna y externa que mejora el confort ambiental y las condiciones micro climáticas del entorno.

En este marco, (Fig.26) se prioriza las intervenciones sensibles en contextos patrimoniales y la rehabilitación antes que la sustitución de las edificaciones, recuperando el valor patrimonial tangible e intangible a través de la recuperación y reinterpretación de usos para reforzar un tejido vivo y adaptable y dialogo entre el patrimonio y lo contemporáneo. Como resultado, se plantea la vivienda colectiva de calidad como una infraestructura urbana esencial, capaz de densificar de manera controlada y garantizar una vivienda digna como componente del derecho a la ciudad, siendo esta inclusiva, integrando memoria, uso contemporáneo y justicia espacial en un entorno patrimonial.



Figura 27: Estrategias urbanas a resolver en el proyecto arquitectónico.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Como conclusión en proyecto propone entender la vivienda como una conexión integral intermedia de manzana y de espacio públicos , que conjunto con el entendimiento del valor de la identidad que históricamente tenían los espacios como el patio central o el zaguán en la vida cotidiana de los habitantes, extender y potenciar los espacios que les dan estas características como son los accesos al zaguán desde la calle, por lo que la calle debe ser de igual manera parte de este cotidiano donde se genera comunidad y interacción social. De igual manera entender que las condicionantes urbanas son las que potencial las visuales y su relación con la identidad de habitar en el Centro histórico de Quito, por lo que los espacios de vivienda deben tener en su mayoría relación con el paisaje.

3.5.2 Estrategias Arquitectónicas.

Se plantea una nueva forma de habitar enfocada en el cuidado, específicamente en adultos en proceso de envejecimiento, recuperando espacios y usos tradicionales de la tipología original como: patios, zaguanes, circulaciones, relaciones espaciales, usos de vivienda, entre otras.

Para esto se recuperan las siguientes estrategias derivadas de los referentes estudiados:

Según García Lantarón (2015), el modelo danés se fundamenta en cuatro conceptos esenciales:

- la independencia.
- la interacción social.
- la integración comunitaria.
- la preservación de la identidad del individuo.

Así, la vivienda deja de concebirse como un espacio de reclusión y se transforma en un escenario dinámico, adaptable a lo largo del ciclo vital, que evita la segregación etaria y garantiza un envejecimiento digno y activo.

El modelo que comúnmente se lo denomina "de los tres pasos" genera una propuesta de planteamiento en la cual las viviendas para personas mayores deben responder a tres fases distintas: Desde quienes son completamente independientes y no requieren apoyo, pasando por aquellas personas que demandan cuidados generales, hasta quienes necesitan atención especializada de forma permanente debido a un alto grado de dependencia.

Partiendo de esta premisa, la propuesta de vivienda flexible considera una segmentación etaria como estrategia para anticipar las diferentes etapas del proceso de envejecimiento.

• 60–69 años: personas activas e independientes, con vida social dinámica; requieren viviendas cómodas, accesibles y libres de barreras arquitectónicas.

• 70–79 años: aparecen limitaciones físicas incipientes; requieren mayor confort espacial y proximidad a servicios.

• 80+ años: envejecimiento activo avanzado; se incrementa el riesgo de movilidad reducida, por lo que las viviendas deben contar con adaptaciones claras como baños accesibles, mobiliario ergonómico y posibilidad de asistencia. Este esquema no pretende generalizar la experiencia del envejecimiento, sino establecer puntos de partida para proyectar espacios adaptables que acompañen las distintas necesidades que surgen a lo largo del ciclo vital.

3.5.3 Tipologías adaptables al proceso de envejecimiento

Según los casos estudiados en vivienda para un envejecimiento activo: El modelo danés y su aplicación en España, de García Lantarón, se identifican ciertas condiciones recurrentes en las tipologías residenciales que inspiran esta propuesta. Entre ellas destacan:

• Espacios sociales integrados: se conforma un único ambiente continuo que agrupa los espacios denominados como sala de estar, comedor y cocina; que, según su uso generan posibilidades de transformación continua.

• Habitación individual con apertura: el dormitorio ofrece privacidad, pero debe poder integrarse al espacio social en casos de postramiento o dependencia, permitiendo al residente mantener contacto visual con su vivienda.

• Áreas para cuidadores: algunas tipologías incluyen un espacio adicional destinado a las personas encargadas del cuidado, lo que refuerza el carácter flexible y anticipatorio del diseño.

• Relación interior–exterior: la habitación debe contar con acceso a vistas y ventilación natural, facilitando eventuales cuidados y respuestas ante emergencias.

• Espacios de servicio adaptados: baños y cocinas deben dimensionarse para permitir el acompañamiento de una persona con movilidad reducida.

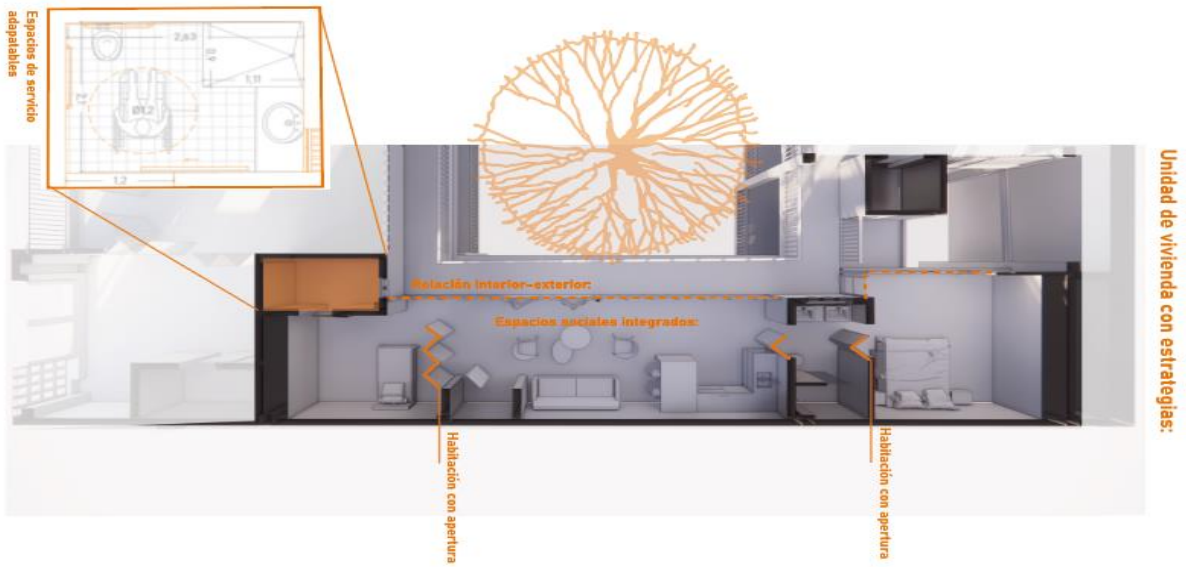


Figura 28: Tipologías arquitectónicas propuestas.

Fuente: Elaboración propia, 2025

3.5.4 Lo cotidiano desde el patrimonio: las circulaciones, patio y zaguán.

Los espacios de circulación colectiva como el zaguán y el patio central no solo pensado de la manera formal, ha funcionado como un dispositivo social que organizaba la vida cotidiana y fomentaba la construcción de comunidad. En la vivienda colonial y republicana latinoamericana, el patio era el lugar donde se cruzaban las rutinas domésticas, el cuidado, el trabajo reproductivo y las relaciones vecinales, diluyendo los límites entre lo privado y lo

colectivo. Autores como Fernando Chueca Goitia y Ramón Gutiérrez señalan que estas tipologías no solo respondían a condiciones climáticas, sino a una lógica cultural del habitar, donde la proximidad, la visibilidad y el encuentro cotidiano eran fundamentales. En este sentido, el patio puede entenderse como un antecedente espacial de los actuales debates sobre la ciudad de los cuidados, ya que facilitaba redes informales de apoyo, vigilancia mutua y convivencia intergeneracional.

La rehabilitación y la reinterpretación de estos espacios puede activar el sistema de cuidados no desde una forma ajena, sino desde condiciones tipológicas del lugar que ya han sido creadoras de comunidad y responden a dinámicas de vida compartida en los procesos de envejecimiento activo. Lo que el proyecto no inventaría formas de hacer comunidad, más bien reactiva una lógica histórica del habitar adaptada al presente.



Figura 29: Relaciones dentro patio central y zaguán.

Fuente: Elaboración propia, 2025

De acuerdo con los análisis desarrollados, el proceso de diseño parte de una reinterpretación contemporánea de las tipologías del patio central y el zaguán, estableciendo una relación directa con el entorno inmediato y con la estructura morfológica de la manzana. Para ello, se realizó un estudio de llenos y vacíos, identificando los vacíos existentes en los lotes medianeros como elementos estructurantes de la propuesta, con el objetivo de respetar y potenciar estas discontinuidades del tejido urbano.

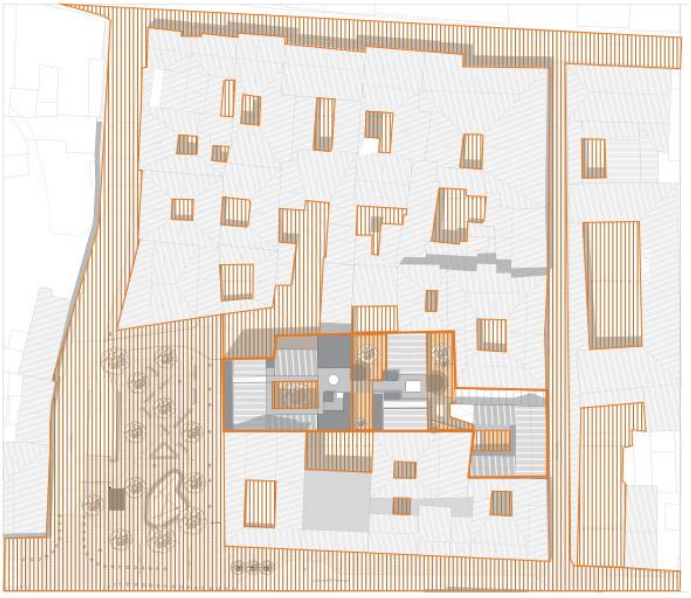


Figura 30: Zaguán y Patio Central NORTE y calle

Fuente: Elaboración propia, 2025

Como resultado, la implantación arquitectónica se organiza en torno a una secuencia de patios interiores, que no solo articulan espacialmente los distintos lotes en la topografía del sector, sino que también estructuran la circulación y favorecen la ventilación, la iluminación natural y la vida comunitaria. De manera complementaria, se identificó el único árbol existente en la manzana, el cual se preserva y se convierte en el centro de un nuevo bloque edificado que se organiza en torno a él, reforzando la dimensión ambiental del proyecto.

En el caso del lote correspondiente a la central eléctrica, entendido como uno de los pocos vacíos urbanos con potencial para espacio público, se propone la implantación de la infraestructura técnica en un nivel de subsuelo, siguiendo referentes internacionales, como experiencias en Barcelona, donde este tipo de instalaciones se integran bajo plazas o áreas recreativas. Esta estrategia permite liberar la superficie para la creación de una plaza pública, concebida como una extensión del proyecto arquitectónico y articulada con las dinámicas del entorno inmediato.

Finalmente, considerando la presencia predominante de equipamientos educativos en el sector, el espacio público propuesto incorpora actividades y programas capaces de apoyar la vida cotidiana de estos usuarios, consolidando una intervención que integra patrimonio, espacio público y uso social de manera coherente.

3.5.5 Relación interior exterior: habitar el pasillo

La estrategia de habitar el pasillo se plantea como un mecanismo fundamental para fortalecer la relación entre el interior de la vivienda y el exterior inmediato, reinterpretando un elemento tradicionalmente residual como un espacio activo de transición y permanencia. En la propuesta, los pasillos se disponen alrededor y entre los patios, permitiendo que las áreas sociales de las unidades de vivienda, como la sala, el comedor y la cocina, mantengan una relación directa con estos espacios abiertos.

Esta configuración favorece la entrada de luz natural, la ventilación cruzada y las visuales, mejorando las condiciones ambientales y de confort al interior de las viviendas. Al mismo tiempo, el pasillo funciona como un filtro espacial que articula lo público y lo privado, posibilitando una gradación de usos sin perder el carácter íntimo de la vivienda. Las áreas más públicas se abren hacia el patio y el pasillo, mientras que los espacios privados se mantienen resguardados, garantizando control visual y apropiación del espacio.

De esta manera, el pasillo deja de ser únicamente un elemento de circulación para convertirse en un lugar habitable, capaz de acoger encuentros espontáneos, momentos de descanso o contemplación, reforzando la vida comunitaria sin renunciar a la privacidad individual. Esta estrategia resulta especialmente pertinente en un contexto patrimonial, donde el patio y las circulaciones perimetrales históricamente han estructurado la forma de habitar y se resignifican aquí como soporte de nuevas dinámicas contemporáneas.



Figura 31: Relación interior-exterior, relación con el patio interno.

Fuente: Elaboración propia, 2025

3.5.6 Diferentes tipos de iluminación a partir de los patios

La iluminación natural se plantea como una estrategia arquitectónica activa que no solo acompaña, sino que estructura y cualifica los espacios habitables del proyecto. A partir del sistema de patios y galerías, se prioriza el ingreso de luz natural controlada en las áreas de uso cotidiano, permitiendo una relación constante con el exterior sin comprometer la privacidad ni el confort ambiental.

Dependiendo del carácter y función de cada espacio, se proponen distintas formas de iluminación y ventilación natural, apoyadas en decisiones de materialidad, dimensión y orientación. En las áreas de servicio ,como baños, cocinas y lavanderías, se incorporan ventanas combinadas con sistemas de celosías, que permiten la entrada de luz filtrada y la renovación continua del aire, evitando deslumbramientos y garantizando control visual.

Este sistema posibilita una iluminación indirecta, suave y constante, adecuada para espacios que requieren privacidad y condiciones ambientales estables. La luz, al filtrarse de manera gradual a través de patios, pasillos y celosías, genera ambientes confortables, legibles y bien orientados, favoreciendo la percepción espacial y la comprensión del conjunto arquitectónico. Esta condición resulta especialmente relevante en el contexto del envejecimiento activo, ya que una iluminación natural bien controlada contribuye al bienestar, la autonomía y la seguridad de los usuarios, reduciendo la dependencia de iluminación artificial y reforzando una forma de habitar más consciente, sostenible y acorde al carácter patrimonial del proyecto.



Figura 32: Tipos de iluminación

Fuente: Elaboración propia, 2025

3.5.7 Espacios sociales

Los espacios comunitarios se conciben como una estrategia arquitectónica fundamental para acompañar los procesos de cuidado y envejecimiento, entendiendo la vivienda no solo como una unidad individual, sino como un entorno colectivo, relacional y adaptable.

Estos espacios están pensados para acoger actividades cotidianas compartidas, productivas, recreativas y de apoyo, que fomentan la interacción social, el apoyo mutuo y la construcción de redes comunitarias, reduciendo el aislamiento que suele asociarse al envejecimiento en contextos urbanos consolidados.

Desde esta perspectiva, la arquitectura actúa como un soporte activo del cuidado, integrándolo de manera natural a la vida doméstica y barrial. Los espacios comunitarios permiten que el cuidado deje de ser una práctica privada o institucionalizada y se convierta en una experiencia compartida, visible y cotidiana.

Asimismo, estos ámbitos favorecen la autonomía de los residentes, al ofrecer lugares intermedios de encuentro que complementan la vivienda individual, reforzando una vida comunitaria activa y coherente con los principios del envejecimiento activo y la ciudad de los cuidados, especialmente relevantes en un contexto patrimonial como el del barrio de San Marcos.



Figura 33: Actividades en espacios comunitarios

Fuente: Elaboración propia, 2025

3.5.8 Relación con el paisaje

La relación con el paisaje se plantea como una estrategia arquitectónica activa, que reconoce la topografía, las visuales y las huellas ambientales del entorno como parte constitutiva de la experiencia espacial. Lejos de entender el paisaje como un fondo pasivo, la propuesta lo integra al proyecto mediante recorridos, ejes visuales y secuencias de transición que acompañan el desplazamiento cotidiano y permiten una lectura progresiva del lugar. A través de aperturas

controladas, miradores, pasillos habitables y espacios de permanencia, la arquitectura enmarca el paisaje y lo incorpora a la vida diaria de los habitantes, reforzando la orientación espacial y la percepción del conjunto.

Esta relación resulta especialmente relevante en un emplazamiento marcado por la topografía y la memoria de la quebrada, donde las visuales y los desniveles permiten reconectar con las capas naturales e históricas del sitio. La integración del paisaje contribuye no solo al confort ambiental, sino también al bienestar emocional y al sentido de pertenencia, aspectos fundamentales en el contexto del envejecimiento activo.

Al mantener una relación constante con el entorno, los habitantes fortalecen su vínculo con el lugar, favoreciendo la permanencia, la apropiación del espacio y una forma de habitar más consciente y arraigada al territorio patrimonial.

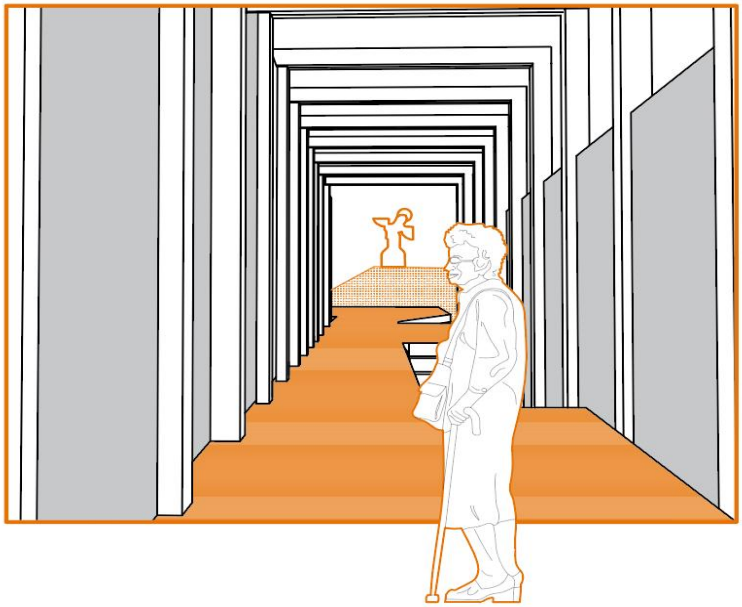


Figura 34: Relación con el paisaje.

Fuente: Elaboración propia, 2025

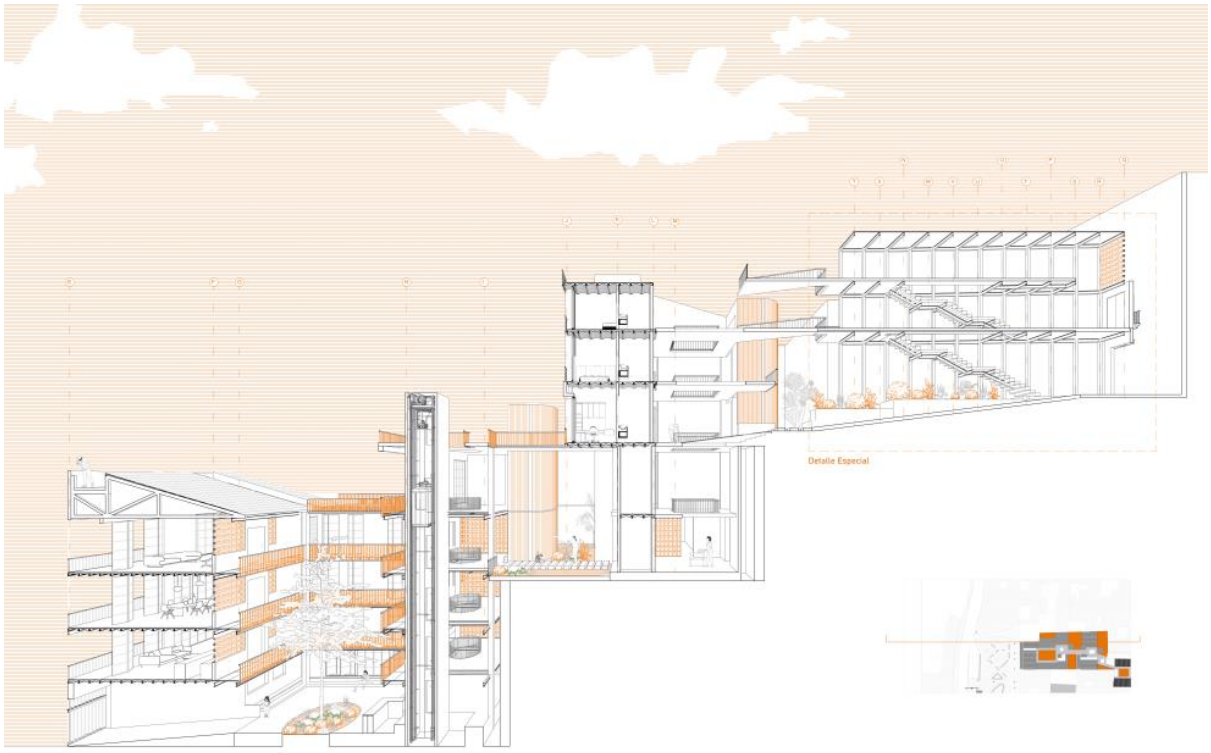


Figura 35: Corte fugado.

Fuente: Elaboración propia, 2026

3.5.9 Espacios para cuidadores.

Los espacios destinados a cuidadores se incorporan como parte integral del proyecto, reconociendo el cuidado como una práctica cotidiana y progresiva que forma parte del habitar contemporáneo, especialmente en el contexto del envejecimiento activo. Estos ámbitos se conciben como lugares propios de descanso, encuentro y apoyo, permitiendo la permanencia temporal o continua de cuidadores sin interferir en la autonomía ni en la intimidad de las viviendas.

Desde el punto de vista arquitectónico, estos espacios se integran de manera discreta al sistema habitacional y comunitario, estableciendo una convivencia equilibrada entre quienes cuidan y quienes son cuidados. Su localización y relación con las unidades habitacionales permiten responder a diferentes escenarios de dependencia sin recurrir a soluciones institucionalizadas. De este modo, la arquitectura anticipa situaciones de cuidado progresivo, incorporándolas de forma natural y flexible dentro del conjunto, y reforzando una visión del cuidado compartido, digna y compatible con la vida comunitaria en un entorno patrimonial.



Figura 36: Espacios para cuidadores.

Fuente: Elaboración propia, 2025

3.5.10 El mobiliario adaptable.

El mobiliario se concibe como un elemento arquitectónico activo y flexible, capaz de acompañar la adaptabilidad de la vivienda frente a las distintas etapas y necesidades de cuidado. Más allá de su función utilitaria, el mobiliario forma parte del sistema espacial del proyecto, permitiendo transformar, dividir o integrar ambientes sin recurrir a intervenciones constructivas mayores.

A través de piezas móviles, ligeras y reconfigurables, como paneles, celosías, biombos y muebles integrados, se posibilita una reorganización progresiva del espacio, ajustando la vivienda a cambios en la movilidad, el grado de autonomía o las dinámicas de cuidado. Esta estrategia favorece la autonomía del usuario, la personalización del espacio doméstico y la permanencia en el hogar a lo largo del tiempo, en coherencia con los principios del aging in place. Asimismo, el mobiliario actúa como un dispositivo de mediación entre lo público y lo privado, permitiendo graduar visuales, controlar la iluminación y generar ámbitos de intimidad o apertura según las necesidades del momento. De este modo, la arquitectura incorpora la flexibilidad desde una escala doméstica y reversible, manteniendo la calidad espacial, la funcionalidad y el carácter patrimonial del conjunto, sin comprometer su integridad constructiva.



Figura 37: El mobiliario adaptable

Fuente: Elaboración propia, 2026.

3.6 Programa Arquitectónico.

El proyecto cuenta con una integración parcelaria, dicha integración genera la condición de disposición lineal entre medianeras, las cuales estarían conformados por la casa patrimonial, el lote con zaguán que directamente da hacia la parte trasera de esta casa, donde se genera un desnivel de 21.8m de pendiente positiva hasta el predio de la central eléctrica.

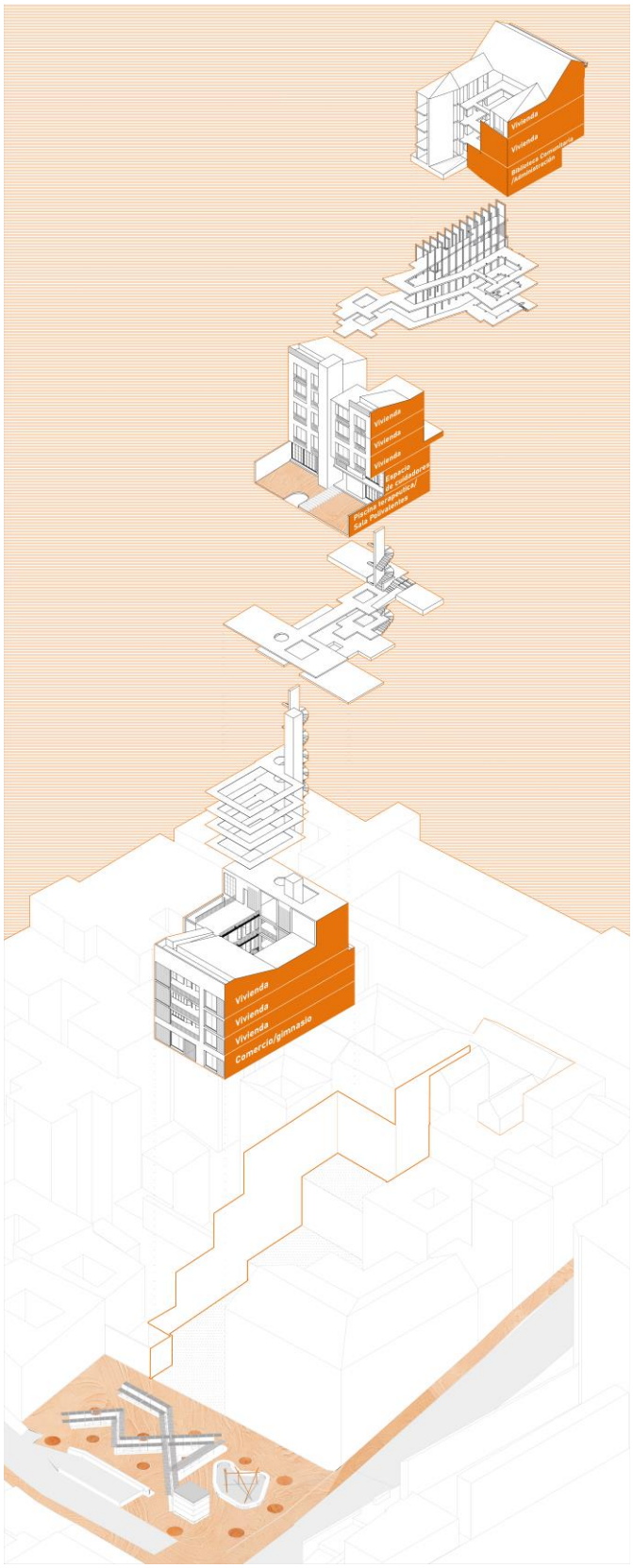


Figura 38: Isometría explotada con programa

Fuente: Elaboración propia, 2025

De requerimientos de cuidado, valor patrimonial de los usos tradicionales y las demandas del envejecimiento se propone: El siguiente programa arquitectónico se divide en 3 bloques de vivienda, tomando el punto más bajo como el nivel N+0.00m.

3.6.1 Casa Patrimonial / Bloque 3

La planta baja de la casa patrimonial, con frente a la calle Junín, se concibe como un nivel de activación urbana, incorporando espacios comerciales que refuerzan la relación fachada–calle y la vitalidad del entorno inmediato.

Hacia el interior del inmueble, alrededor del patio central, se rehabilitan las crujías para albergar un taller multiuso, destinado principalmente a los habitantes del proyecto, pero con la posibilidad de extender su uso a actividades de escala barrial. El subsuelo de la casa patrimonial se conecta mediante gradas de piedra de alto valor que desembocan en el patio central, el cual se adecua como zona verde, mientras que en las crujías adyacentes se destinan a programas de carácter comunitario y de apoyo en esta planta, como una biblioteca comunitaria y oficinas administrativas.

Las plantas altas se destinan al uso residencial, organizando unidades de vivienda articulando las pasarelas existentes para reforzar su uso de espacio servidor, con tres tipologías por nivel, desarrolladas a partir de las estrategias espaciales previamente definidas.

Finalmente, el zaguán angosto, entendido como un elemento histórico de conexión y circulación, mantiene su función articuladora e incorpora el sistema de circulación vertical, combinando gradas que a través de las pasarelas se conectan con las unidades de vivienda y el servicio de ascensor en la ubicación en la que originalmente estaban las gradas del inmueble, lo que garantiza la accesibilidad universal a todas las unidades del proyecto.

3.6.2 Vivienda Colectiva / Bloque 2

El Bloque 2 se desarrolla a partir del nivel +10,00 m, donde se articula con el resto del conjunto mediante un patio, que funciona como espacio de transición y encuentro. El volumen cuenta con cinco niveles, de los cuales tres se encuentran semi enterrados, respondiendo a la topografía del terreno y permitiendo una integración controlada al tejido existente. En el nivel intermedio, un segundo patio establece la separación física respecto a la casa patrimonial-Bloque 3-, manteniendo la conexión funcional mediante pasarelas elevadas.

En el nivel inferior se concentran actividades comunitarias de carácter terapéutico y social, como una piscina terapéutica y salas polivalentes, abiertas visualmente hacia el patio del nivel

+10,00 m. Mientras que en la segunda planta se ubica el área destinada a cuidadores, incorporando espacios de descanso y servicios complementarios como baño completo y cocina. Los niveles superiores se destinan a unidades de vivienda, organizadas en dos tipologías por piso, e incorporan un espacio de lavandería común, reforzando el carácter funcional y comunitario del bloque.

3.6.3 Vivienda hacia plaza- Calle Sucre /Bloque 1

Se implanta con frente directo a la plaza pública propuesta sobre la calle Sucre, estableciendo una relación activa con el espacio colectivo y configurándose como uno de los principales accesos del proyecto.

Cuenta con un ingreso peatonal a nivel de calle y una conexión directa con el subsuelo ubicado bajo la plaza, donde se concentran los programas de soporte e infraestructura. En este nivel se disponen 17 parqueaderos, un espacio para la central eléctrica, un parqueadero para ambulancia, áreas para medidores y cisterna, bodegas, una garita de seguridad, cuarto de basura y los núcleos de circulación vertical, compuestos por ascensor y gradas, así como ductos de ventilación.

En la planta baja, el bloque alberga un gimnasio como espacio comunitario, dos locales comerciales orientados hacia la plaza, la garita del guardia y áreas de estancia y descanso organizadas en torno al árbol existente, que se preserva como elemento ambiental y simbólico del proyecto. Las plantas altas se destinan al uso residencial, organizando unidades de vivienda distribuidas en tres tipologías por piso, en cubierta, se une mediante el sistema de pasarelas con el Bloque 2, por lo que se propone igual espacios de descaso y contemplación del paisaje, consolidando así al bloque como un elemento mixto que integra infraestructura, espacio público y vivienda dentro del conjunto.

3.7 Desarrollo del proyecto

3.7.1 Casa Patrimonial

En función de las estrategias arquitectónicas previamente definidas, la intervención en la casa patrimonial plantea la necesidad de garantizar una espacialidad continua y flexible al interior de las unidades de vivienda. Para ello, se propone la liberación selectiva de elementos que interrumpen dicha continuidad, principalmente la tabiquería interna añadida de manera progresiva a lo largo del tiempo, así como la remoción puntual de ciertos muros de adobe de carácter estructural, cuya estabilidad será compensada mediante sistemas de refuerzo con

estructuras metálicas compatibles con la nueva propuesta arquitectónica desarrollada en el lote adyacente.

De manera complementaria, la ampliación de una de las crujías implica el derrocamiento del muro de adobe que actualmente separa parcialmente ambos lotes, permitiendo la integración espacial y estructural mediante una nueva estructura portante metálica, concebida simultáneamente como refuerzo y como extensión de las unidades de vivienda. Asimismo, en el muro colindante con el zaguán se plantean nuevas aperturas, acordes a la organización programática de las viviendas y las actividades comunes, las cuales serán debidamente reforzadas desde el punto de vista estructural. Estas intervenciones permitirán mejorar de manera significativa las condiciones de iluminación natural y ventilación, asegurando niveles adecuados de habitabilidad sin comprometer los valores patrimoniales del inmueble.

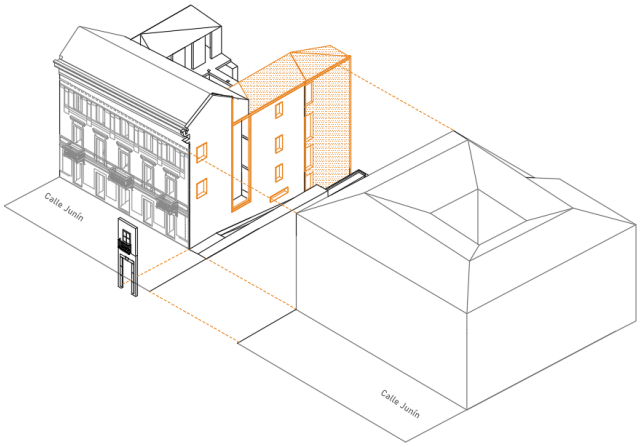


Figura 39: Modificaciones en casa patrimonial.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

3.7.2 Variaciones en la Tipologías de Vivienda

Cada bloque cuenta con tres variaciones distintas tipologías que responden a las estrategias arquitectónicas , cada una ha sido adaptada al espacio ya sea construido o nuevo, buscando que cada una de ellas mantenga calidad de vivienda, cumpla con las normativas actuales de habitabilidad y se mantenga del valor patrimonial, buscando que su uso responda una cotidianidad de calidad, donde se genere comunidad y el enfoque de viviendas que se adapten a los cambios de necesidades de cuidado en las últimas décadas de la vida. En cuanto al uso, son tipologías que cuentan con uno o dos habitaciones, uno o dos baños con dimensiones para su uso en silla de ruedas.

Variaciones tipológicas casa patrimonial / Bloque 3

Las tipologías propuestas en este bloque corresponden a la Adaptación en la casa patrimonial, según los espacios existentes y el sistema constructivo.

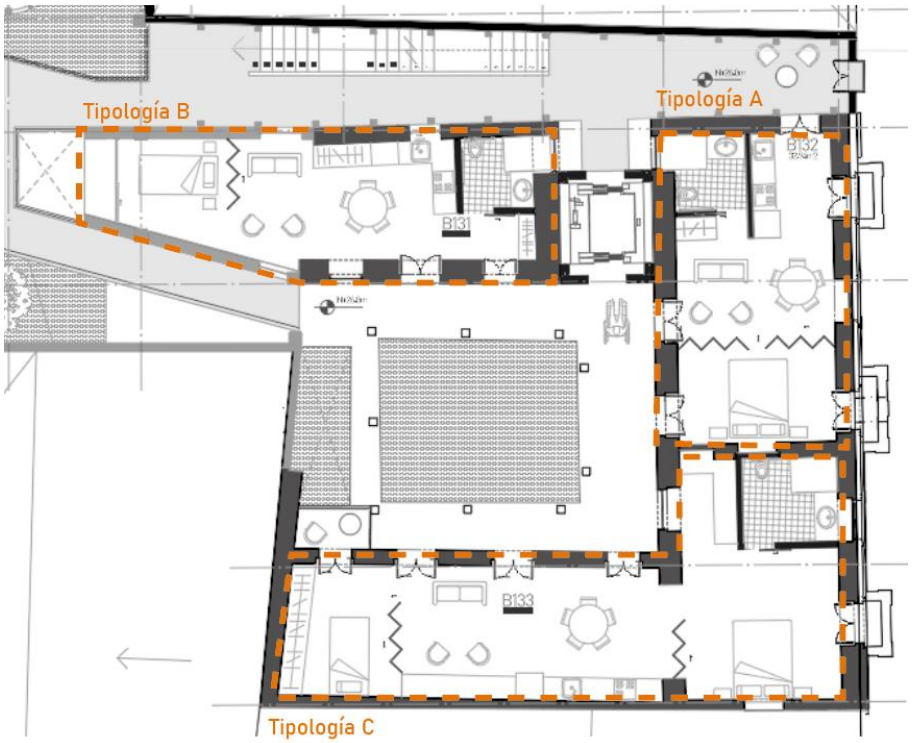


Figura 40: Variaciones de tipología casa patrimonial / bloque 3

Fuente: Elaboración propia, 2026.

3A:

Unidad compacta y flexible, diseñada para favorecer la continuidad espacial, la accesibilidad y la relación interior–exterior, se rige en base a los principios de una vivienda orientada al envejecimiento activo. Con una superficie aproximada de 32,94 m², la unidad se organiza a partir de un espacio central integrado que articla sala, comedor y cocina en un solo ambiente, evitando compartimentaciones innecesarias y facilitando la movilidad interior. La cocina lineal se dispone de manera eficiente junto a los núcleos húmedos, optimizando recorridos y permitiendo un uso autónomo y seguro.

Cuenta con un dormitorio, el cual se integra visualmente al espacio social mediante tabiquería móvil, lo que permite distintos grados de privacidad según las necesidades del usuario y facilita una eventual adaptación ante situaciones de dependencia. El baño, de dimensiones compactas pero funcionales, se ubica estratégicamente para reducir recorridos y favorecer la accesibilidad

universal. La vivienda se extiende hacia un espacio exterior comunal generando un balcón o terraza que actúa como prolongación del área social interna, mejorando la iluminación, la ventilación natural y la relación con el entorno. En conjunto, esta tipología propone una vivienda mínima pero cualificada, adaptable en el tiempo y capaz de responder tanto a la vida cotidiana independiente como a futuras necesidades de cuidado.

3B:

La tipología de vivienda 3B corresponde a una unidad flexible de 60,00 m², organizada a partir de un espacio social central continuo que integra sala, comedor y cocina, favoreciendo la claridad espacial y la facilidad de circulación. La vivienda dispone de dos áreas de descanso ubicadas en los extremos del volumen, lo que permite distintos grados de privacidad y la posibilidad de adaptación a diferentes configuraciones de uso, como dormitorio secundario o espacio para cuidador. El baño, estratégicamente ubicado, responde a criterios de accesibilidad y recorridos reducidos. La relación con el exterior se establece mediante aperturas hacia el patio, central que garantizan iluminación y ventilación natural, reforzando el vínculo con los espacios comunes. Por lo que, la tipología propone una vivienda adaptable, confortable y adecuada para acompañar las distintas etapas del proceso de envejecimiento.

3C:

Esta tipología corresponde a una unidad lineal y adaptable de 35,84 m², Donde se evidencia el cambio de lo existente de la casa patrimonial con la propuesta nueva que extiende la crujía con el lenguaje constructivo de los nuevos bloques. La vivienda se organiza a partir de un espacio social continuo que integra sala, comedor y cocina en un solo ambiente, facilitando la movilidad y la lectura clara del espacio. El dormitorio se ubica en uno de los extremos del volumen, manteniendo una relación visual controlada con el área social mediante elementos móviles que permiten distintos grados de privacidad y favorecen la flexibilidad de uso. El baño, compacto y accesible, se localiza estratégicamente para reducir recorridos y concentrar los servicios. La unidad se abre hacia el patio y las circulaciones comunes a través de vanos continuos, garantizando iluminación y ventilación natural, y reforzando la conexión con los espacios colectivos del conjunto.

Variaciones tipológicas vivienda colectiva / Bloque 2

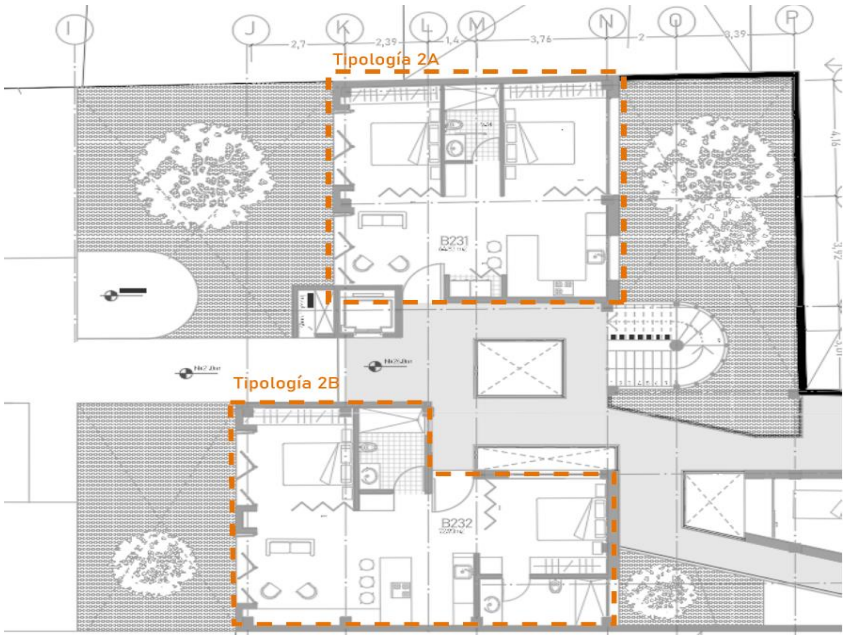


Figura 41: Variaciones de tipología vivienda colectiva / bloque 2.

Fuente: Elaboración propia, 2026.

2A.

Organizada en torno a un espacio social central integrado que articula sala, comedor y cocina, favoreciendo la claridad espacial y la circulación continua. Cuenta con dos habitaciones y un baño completo. La vivienda cuenta con dos áreas de descanso, dispuestas de manera equilibrada a ambos lados del núcleo de servicios, lo que permite distintos grados de privacidad y una posible adaptación a escenarios de convivencia o cuidado. De igual manera ayuda a mantener las visuales hacia los patios internos del proyecto. El baño se ubica de forma centralizada para optimizar recorridos y facilitar la accesibilidad, mientras que la relación directa con el patio exterior garantiza iluminación natural, ventilación cruzada y una extensión del espacio habitable hacia el ámbito comunitario.

2B.

Responde a una organización lineal, con dos dormitorios y 2 baños completos. El espacio social se desarrolla de manera continua y se vincula directamente con el exterior, reforzando la relación entre vivienda y espacios comunes del conjunto. El dormitorio se sitúa en uno de los extremos del volumen, permitiendo una separación clara entre áreas públicas y privadas, y el baño se integra estratégicamente junto al núcleo de servicios para reducir desplazamientos. Esta tipología prioriza la flexibilidad espacial y la accesibilidad, ofreciendo una vivienda

adaptable a distintas etapas del proceso de envejecimiento, con condiciones adecuadas de confort, iluminación y ventilación natural.

Variaciones tipológicas vivienda hacia plaza- Calle Sucre / Bloque 1.

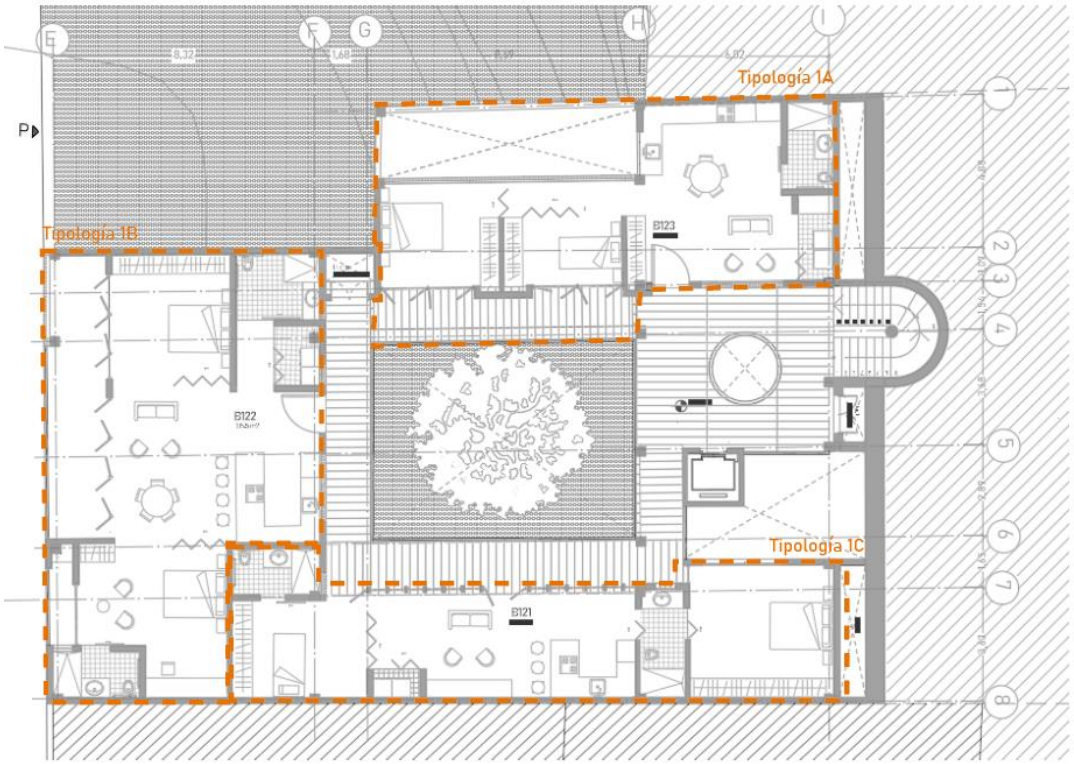


Figura 42: Vivienda hacia plaza- Calle Sucre / Bloque 1.

Fuente: Elaboración propia, 2026.

1A.

Contiene 2 habitaciones y un baño completo. Mantiene una organización lineal, separando los espacios privados de los comunes, sin embargo, los espacios privados tienen relación con el patio central lo que le ayuda mantener una condición con los espacios comunitarios. Su organización se estructura a partir de un espacio social integrado que articula sala, comedor y cocina, permitiendo una circulación fluida y una lectura clara del espacio. El dormitorio se dispone de manera contigua al área social, con una separación flexible que posibilita distintos grados de privacidad, mientras que el baño se concentra junto al núcleo de servicios para optimizar recorridos. Esta tipología está pensada para usuarios autónomos.

1B.

Esta unidad de vivienda es la que más metros cuadrados contiene en relación con las demás, se organiza en torno a un espacio social continuo que se abre hacia el patio interior y hacia el

balcón que da a la plaza, reforzando la relación entre vivienda y espacio comunitario. Cuenta con dos habitaciones y dos baños completos, El área privada se ubica en uno de los extremos del volumen, permitiendo una clara diferenciación entre usos públicos y privados. El baño se localiza estratégicamente para servir a toda la unidad con recorridos cortos y accesibles. Esta tipología enfatiza la flexibilidad espacial y la ventilación cruzada, adaptándose a distintas dinámicas de uso y etapas del envejecimiento.

1C.

Se plantea como una unidad orientada a la mayor privacidad, ubicada en una posición más resguardada del conjunto y con una relación directa con las circulaciones. La vivienda se organiza mediante un espacio social compacto con relación directa a la pasarela que da al patio central, mientras que el dormitorio se dispone de forma independiente, permitiendo un mayor control del ámbito íntimo. El baño, accesible y de dimensiones adecuadas, completa la unidad concentrando los servicios. Esta tipología resulta adecuada para usuarios que requieren mayor recogimiento, manteniendo al mismo tiempo una conexión cercana con los espacios comunes del proyecto.

3.7.3. Sistemas Estructurales.

Casa Patrimonial Bloque 3 – (rehabilitación)

Este bloque correspondiente a la casa patrimonial, se busca respetar el sistema constructivo patrimonial por lo que se conserva en mayoría muros portantes de mampostería de adobe y piedra, que constituyen el principal elemento resistente del inmueble. Los entrepisos y la cubierta se resuelven mediante la conservación de estructuras de madera, conformadas por vigas, viguetas, duelas y cerchas, respetando la lógica constructiva original y garantizando la continuidad de cargas hacia la cimentación existente.

Las intervenciones contemporáneas como la incorporación de nuevas circulaciones verticales, refuerzos estructurales y ampliaciones puntuales se ejecutan mediante estructuras metálicas independientes, concebidas como sistemas reversibles y legibles, que permiten mejorar las condiciones de seguridad, accesibilidad y habitabilidad sin comprometer los valores patrimoniales del inmueble.

Vivienda Colectiva Bloque 2 – Nuevo bloque residencial y comunitario

El Bloque 2 Totalmente nuevo, se desarrolla a partir de un sistema estructural metálico aporticado, compuesto por columnas de sección compuesta por dos perfiles canal tipo C300 y vigas de acero. Los entrepisos se resuelven mediante un sistema mixto, combinando perfilería metálica con tablones de madera para las circulaciones y para las unidades vivienda un sistema de abovedados de tierra que se apoyan sobre viguetas metálicas y tienen una loseta de 7cm de ancho. Este sistema permite albergar tanto programas comunitarios en los niveles inferiores como unidades de vivienda en los niveles superiores. En la cubierta se cuenta con cerchas que determinan las cubiertas inclinadas.

Vivienda hacia plaza- Calle Sucre / Bloque 1 – Bloque público e infraestructura

El sistema estructural se resuelve mediante una estructura metálica aporticada, conformada por columnas de sección compuesta a partir de canales tipo C300 soldados longitudinalmente, que funcionan como elementos verticales principales. El sistema de vigas combina perfiles laminados tipo IPE 500 como vigas principales y perfiles IPE 100 como vigas secundarias de reparto. Sobre esta estructura se apoyan dos tipologías de entrepiso: losas compuestas con bovedillas prefabricadas de tierra y capa de compresión de hormigón armado, y sistemas livianos resueltos mediante tableros de madera sobre perfilería metálica. La cubierta se conforma mediante un sistema de cerchas metálicas, que permite salvar luces mayores y transferir las cargas de cubierta hacia la estructura principal, configurando un sistema integral, modular y coherente con criterios de eficiencia estructural y normativa vigente.

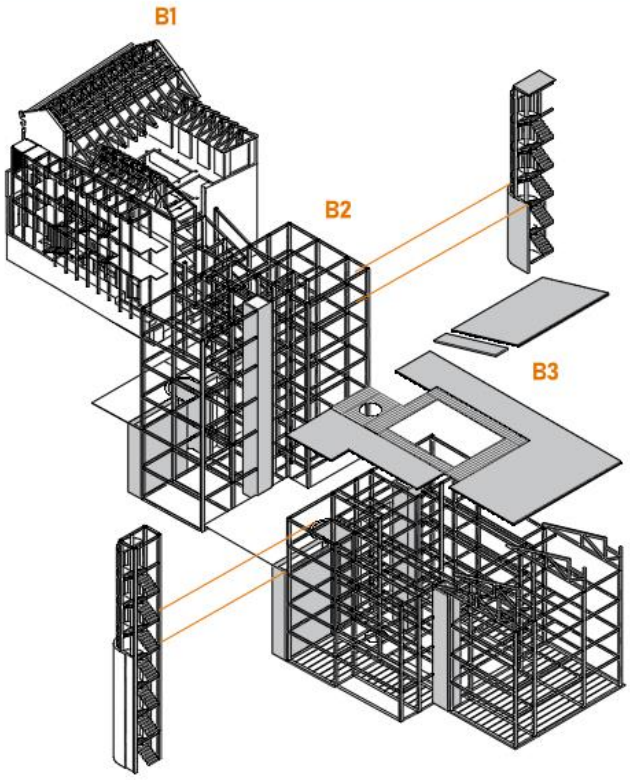


Figura 43: Sistema estructural del proyecto.

Fuente: Elaboración propia, 2026.

3.7.4. Sistemas Constructivos.

Se comparte el respeto a la materialidad y tipologías originales con lo cual se propone el protagonismo de los elementos constructivos existentes fomentando el lenguaje original y complementándose con los materiales propuestos, de igual manera según el estudio de normativa nacional y extranjera se busca realizar las intervenciones nuevas con materiales contemporáneos para evitar llegar a la mimesis de entornos patrimoniales mediante el uso de estructuras metálicas y mampostería de ladrillo, permitiendo una lectura clara entre lo existente y lo nuevo.

Debido a la condición topográfica del lote, el proyecto se resuelve con plantas a distintos niveles, lo que requiere la incorporación de muros de contención de hormigón armado en los espacios semienterrados, garantizando estabilidad y seguridad estructural. En coherencia con el enfoque de vivienda para personas en proceso de envejecimiento y el concepto de aging in place, se busca consolidar una identidad material del proyecto, donde la mampostería adquiere

un rol protagónico y se expresa de manera directa en las fachadas, complementada por cubiertas en tejuelo que refuerzan este mismo lenguaje.

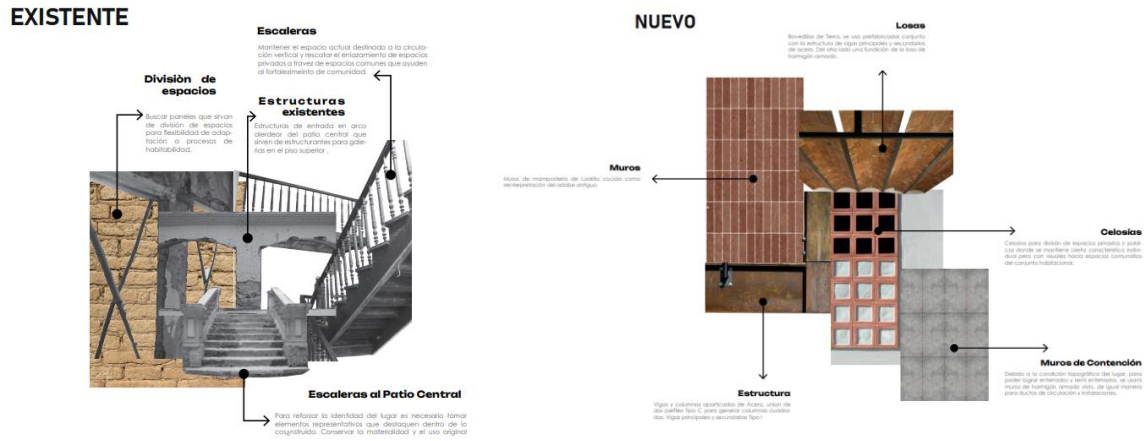


Figura 44: Sistema Constructivo y materialidad del estado actual y de propuesta.

Fuente: Elaboración propia, 2026.

En relación con las circulaciones y los patios centrales, se plantea que los espacios servidores mantengan una condición lo más liviana posible, evitando cargas visuales y estructurales innecesarias sobre estos vacíos. Para ello, se opta por un sistema constructivo apoyado en vigas y columnas metálicas, mientras que los entrepisos se resuelven mediante tablones de madera parcialmente apoyados, enfatizando la ligereza del conjunto y la continuidad espacial en torno a los patios. A partir del análisis del estado actual del inmueble, se identificó la presencia de tabiquerías de madera utilizadas históricamente para la subdivisión de los espacios interiores.

En la propuesta arquitectónica, esta lógica se reinterpreta mediante el uso de puertas corredizas, que permiten transformar los espacios según las necesidades del usuario, posibilitando configuraciones abiertas o más privadas. Esta decisión responde directamente a las estrategias arquitectónicas vinculadas al cuidado, la flexibilidad y la adaptabilidad en el tiempo.

Este lenguaje de estructuras livianas se refuerza especialmente en la intervención del zaguán existente, donde se propone una estructura metálica independiente de los muros medianeros, destinada a sostener el sistema de circulación vertical compuesto por gradas y descansos. Los muros de las medianeras se utilizan como cerramiento y soporte visual, mientras que la cubierta se resuelve con un material translúcido, priorizando el ingreso de luz natural y reforzando la condición de espacio de transición.

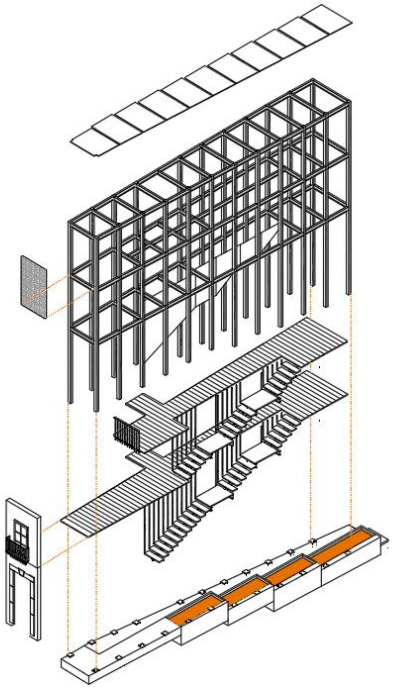


Figura 45: Sistema estructural de la circulación zaguán.

Fuente: Elaboración propia, 2026.

Finalmente, las cubiertas del proyecto nuevo se resuelven mediante cerchas metálicas, que generan la pendiente necesaria para cumplir con la normativa vigente, manteniendo un porcentaje menor al 35 % de cubiertas planas. De manera similar, en las dos crujías de la casa patrimonial donde la cubierta original se encuentra deteriorada o ha desaparecido, se emplea el mismo sistema de cerchas metálicas, garantizando coherencia constructiva y formal entre las distintas etapas de intervención del proyecto.

3.7.5. Desarrollo de estrategias Climáticas.

El análisis climático del proyecto se fundamenta en el estudio de la radiación solar, la iluminación natural y las condiciones de sombra propias del Centro Histórico de Quito, considerando su localización ecuatorial (0°13’ S), la altitud de 2806 m y la alta densidad edificada del entorno. A partir de simulaciones realizadas en distintas épocas del año (junio, marzo y diciembre) y horarios representativos, se identifica que la manzana genera sombras significativas sobre el inmueble, lo que condiciona el acceso directo a la radiación solar. Frente a esta situación, la propuesta adopta patios centrales como estrategia climática principal, permitiendo la entrada controlada de luz natural y favoreciendo la ventilación cruzada en todas las unidades habitacionales. Asimismo, la eliminación de elementos obsoletos como ductos de

instalaciones que bloqueaban el ingreso de luz y la reorganización del vacío interior mejoran sustancialmente los niveles de iluminación, evidenciando incrementos significativos en luxes, especialmente en horarios de la tarde. Estas estrategias permiten optimizar el confort térmico y lumínico sin alterar la integridad patrimonial del inmueble, reduciendo la dependencia de sistemas artificiales y reforzando un enfoque de sostenibilidad pasiva, coherente con los criterios de eficiencia energética, reducción de huella de carbono y uso responsable del agua planteados en la certificación EDGE.

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

Este proyecto demuestra que la rehabilitación patrimonial puede constituirse como una herramienta activa para responder a problemáticas sociales contemporáneas, en particular al envejecimiento poblacional, sin perder los valores históricos, arquitectónicos y urbanos del Centro Histórico de Quito. A través del caso de estudio en el barrio de San Marcos, se evidencia que el patrimonio no debe entenderse únicamente como un objeto a conservar, sino como un soporte habitable, adaptable y vivo, capaz de acoger nuevas formas de vida y cuidado.

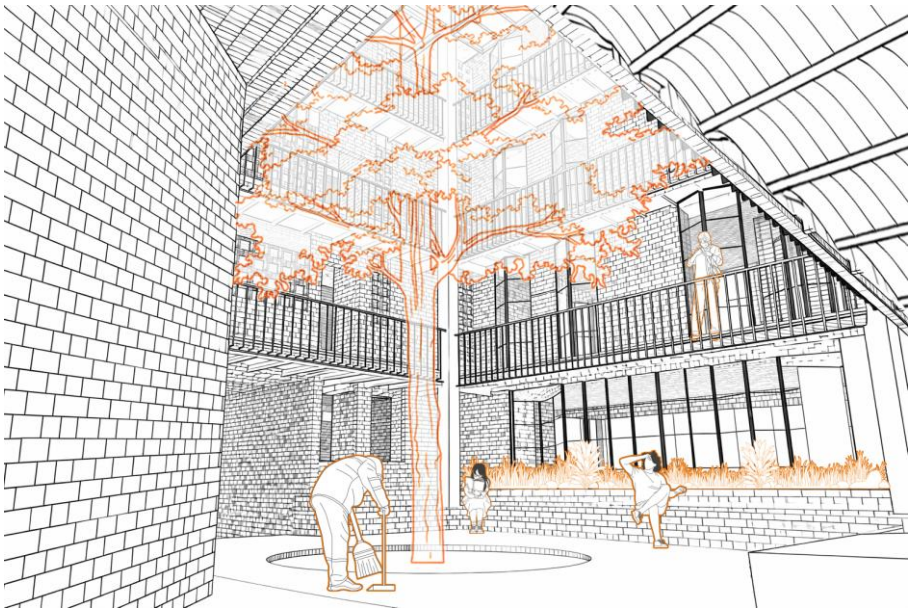


Figura 46: Vista desde el patio central

Fuente: Elaboración propia, 2026.

En este sentido, la investigación pone en valor el rol histórico de los espacios de circulación colectiva, como el zaguán y el patio central, no solo desde una dimensión formal o climática, sino como dispositivos sociales que organizaron la vida cotidiana en la vivienda colonial y

republicana latinoamericana. Estos espacios constituían ámbitos donde se cruzaban las rutinas domésticas, el cuidado, el trabajo reproductivo y las relaciones vecinales, diluyendo los límites entre lo privado y lo colectivo. Estas tipologías respondían a una lógica cultural del habitar basada en la proximidad, la visibilidad y el encuentro cotidiano. Desde esta perspectiva, el patio puede entenderse como un antecedente espacial de los actuales debates sobre la ciudad de los cuidados, al facilitar redes informales de apoyo, vigilancia mutua y convivencia intergeneracional.



Figura 47: Vista desde pasarelas.

Fuente: Elaboración propia, 2026.

El análisis demográfico confirma que el aumento sostenido de la población adulta mayor, sumado a la pérdida progresiva del uso residencial en el Centro Histórico, exige nuevos modeos de repensar vivienda que permitan envejecer en el lugar, evitando la segregación y la institucionalización. En este contexto, la adopción del paradigma danés, entendiendo el contexto y las realidades de la ciudad, aporta criterios fundamentales para diseñar viviendas flexibles, integradas a la ciudad y centradas en la autonomía y la vida comunitaria.



Figura 48: Vista desde Plaza.

Fuente: Elaboración propia, 2026.

Desde el punto de vista arquitectónico, la reinterpretación contemporánea del patio y el zaguán demuestra su vigencia como infraestructuras de cuidado, capaces de articular iluminación, ventilación, relación interior–exterior y espacios de encuentro. Estrategias como el habitar el pasillo, la incorporación de espacios comunitarios y para cuidadores, y el uso de mobiliario flexible permiten anticipar escenarios de cuidado progresivo sin recurrir a transformaciones constructivas invasivas, respetando la integridad del inmueble patrimonial.

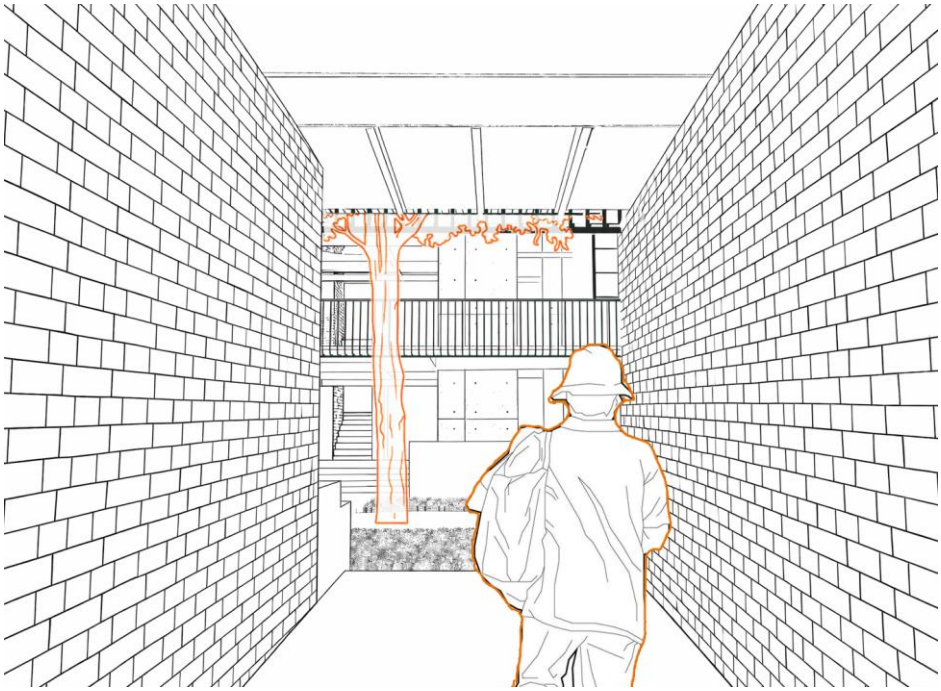


Figura 49: Vista desde Zaguán.

Fuente: Elaboración propia, 2026.

Asimismo, el análisis urbano y ambiental evidencia que las quebradas históricas, aunque hoy ocultas o rellenas, continúan condicionando la topografía, la morfología y el microclima del sector. Reconocer estas capas territoriales permite proyectar desde una lectura crítica del lugar, integrando estrategias climáticas pasivas que mejoran el confort y reducen el impacto ambiental. En conjunto, la propuesta confirma que es posible articular memoria, sostenibilidad y cuidado, generando un modelo de vivienda patrimonial inclusivo y replicable en otros sectores históricos de la ciudad.

REFERENCIAS

Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo. (2010). Patrimonio para el desarrollo: Intervenciones en centros históricos de América Latina. AECID.

Alcaldía Metropolitana de Quito. (s. f.). Tu casa patrimonial, ¡papelito! Programas de inversión para inmuebles patrimoniales privados en el Distrito Metropolitano de Quito. Instituto Metropolitano de Desarrollo. https://patrimonio.quito.gob.ec/?page_id=1786

Banco Interamericano de Desarrollo. (2004). Programa de rehabilitación del Centro Histórico de Quito. BID.

Carrión, F. (2010). El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. FLACSO Ecuador.

Carrión, F. (2011). Centro Histórico de Quito: problemáticas y políticas urbanas. FLACSO Ecuador.

Chinchilla, I. (2020). La ciudad de los cuidados. Catarata.

Choay, F. (2007). El alegato del patrimonio. Gustavo Gili.

Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía. (s. f.). Centro Histórico de Quito. Plan especial. https://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda/portal-web/web/areas/cooperacion/ArquitecturaObras/34f73ecf-be7f-11e4-bdc4-afe808f5e30f

Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía. (s. f.). Rehabilitación de la Casa de los Siete Patios, 39 viviendas. Quito. https://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda/portal-web/web/areas/cooperacion/ArquitecturaObras/746e317b-b2de-11e4-9ac7-39f02d412575

Instituto de Investigaciones de la Ciudad (IIC). (2024). Boletín N° 4: Crecimiento y decrecimiento demográfico entre 2010 y 2022 en el Distrito Metropolitano de Quito. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

García Lantarón, H. (2015). Vivienda para un envejecimiento activo: El modelo danés y su aplicación en España (Tesis doctoral, Universidad Politécnica de Madrid). Archivo Digital UPM. https://oa.upm.es/40528/

Hábitat AQ – Universidad Politécnica de Madrid. (2000). Programa de vivienda social en el Centro Histórico de Quito. https://habitat.aq.upm.es/dubai/00/bp517.html

Instituto Metropolitano de Patrimonio. (2018). Lineamientos para la conservación del patrimonio edificado del Centro Histórico de Quito. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. (2017). Normativa para la intervención en bienes inmuebles patrimoniales. INPC.

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2024, febrero 18). Ecuador tendrá más adultos mayores, menos niños y adolescentes en 2050. INEC. https://www.censoecuador.gob.ec/ecuador-tendra-mas-adultos-mayores-menos-ninos-y-adolescentes-en-2050/

Kingman Garcés, E. (2012). San Marcos: historia, cultura y transformaciones urbanas. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. Boletín Oficial del Estado (España).

Ministerio de Cultura (España). (s. f.). Normativa de patrimonio arqueológico y desarrollo autonómico.

Ministerio de Cultura (España). (s. f.). Régimen general de protección del Patrimonio Histórico.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). (2011). Dinámicas de despoblamiento en el Centro Histórico.

Montaner, J. M. (1997). La modernidad superada: Ensayos sobre arquitectura contemporánea. Gustavo Gili.

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2003). Programa de vivienda social en el Centro Histórico. MDMQ.

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (s. f.). Programas de rehabilitación y vivienda en el Centro Histórico (informes institucionales).

Muxí, Z. (2018). Mujeres, casas y ciudades: Más allá del umbral. Ediciones dpr-barcelona.

Rodríguez, A. (2010). Patrimonio, cultura y gentrificación en el Centro Histórico de Quito. FLACSO Ecuador.

Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador. (2023). Inventario del patrimonio cultural inmueble. SIPCE.

Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador. (s. f.). Base de datos del patrimonio inmueble del Ecuador. Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. https://sipce.patrimoniocultural.gob.ec/

Subsecretaría de Hábitat y Asentamientos Humanos. (2011). Decrecimiento progresivo poblacional del Centro Histórico de Quito. Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

UNESCO. (1972). Convención para la protección del patrimonio mundial, cultural y natural. UNESCO.

UNESCO. (1978). World Heritage List: City of Quito. UNESCO.

UNESCO. (2011). Recommendation on the Historic Urban Landscape. UNESCO.

Visión Quito 2040. (2019). Diagnóstico territorial del Centro Histórico de Quito. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Turnitin Originality Report

Processed on: 01-Feb-2026 20:51 -05
ID: 2868735307
Word Count: 20726
Submitted: 1

Volumen 1 Maite Viteri_turnitin.pdf By MAITE KAROLINA VITERI PAUCAR

Similarity Index	Similarity by Source
6%	Internet Sources: 5% Publications: 3% Student Papers: 1%

< 1% match (Internet from 15-Jul-2025)
https://repositorio.puce.edu.ec/server/api/core/bitstreams/8d613a66-00ee-4532-b270-da4faf66f57a/content

< 1% match (Internet from 31-Jan-2026)
https://www1.epmmop.gob.ec/epmmop/images/stories/lotaip/2022/literal_a2/CODIGO_MUNICIPAL_JULIO_2022.pdf

< 1% match (Internet from 22-May-2023)
https://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/Administraci%C3%B3n%202019-2023/Proyectos%20ordenanzas/202.%20Bienes%20Inmuebles,%20espacios%20p%C3%BAblicos,%20%C3%A1reas%20patrimoniales/Inic

< 1% match (Internet from 21-Jul-2023)
https://www7.quito.gob.ec/mdmq_Ordenanzas/Administraci%C3%B3n%202019-2023/Comisiones%20del%20Concejo%20Metropolitano/Uso%20de%20Suelo/2022/2022-01-03/11.%20Prescripci%C3%B3n%20Municipio%20de%20Quito/tulipe_juicio_17230-2015-11836.pdf

< 1% match (Internet from 06-Aug-2023)
https://www7.quito.gob.ec/mdmq_Ordenanzas/Administraci%C3%B3n%202019-2023/Comisiones%20del%20Concejo%20Metropolitano/Areas%20Hist%C3%B3ricas%20y%20Patrimonio/2023/2023-01-23/Documentos%20para%20tratamiento/3.%20Conocimiento%20Oficio/proyecto_de_ordenanza_enero_2023.pdf

< 1% match (student papers from 25-Jan-2025)
Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Ecuador - PUCE on 2025-01-25

< 1% match (student papers from 01-Jul-2024)
Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Ecuador - PUCE on 2024-07-01

< 1% match (student papers from 30-Jan-2026)
Class: Metodología UIC
Assignment: Titulaciones finales
Paper ID: 2867364717

< 1% match (student papers from 11-Jan-2026)
Class: Metodología UIC
Assignment: Pruebas de TT CC
Paper ID: 2854893983

< 1% match (Internet from 18-Jan-2022)
https://Whc.unesco.org/document/139874

< 1% match ()
Fiscarelli, Diego. "Social Housing qualitative aspects: theoretycal settings from planning complexity", ARQUISUR Revista, 2020

< 1% match ()
http://www.gabsoc.gob.pa/images/Diagnostico%20Nacional%20UV.pdf

< 1% match (Internet from 27-Nov-2025)
https://diariodepuebla.com.mx/component/k2/itemlist/tag/CASETA

< 1% match (Internet from 01-Nov-2025)
https://diariodepuebla.com.mx/component/k2/itemlist/tag/PATRIMONIO

< 1% match (student papers from 24-Aug-2021)
Submitted to Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO) - Sede Ecuador on 2021-08-24

< 1% match (student papers from 23-Jul-2013)
Submitted to Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO) - Sede Ecuador on 2013-07-23

< 1% match (Internet from 09-Dec-2025)
https://zonales.quito.gob.ec/wp-content/uploads/PMDOT-2021_2033-2024_2033.pdf

< 1% match (Internet from 04-May-2008)
http://habitat.aq.upm.es/bpal/onu00/bp517.html

< 1% match (Internet from 14-Dec-2005)
http://habitat.aq.upm.es/dubai/00/

< 1% match ()
Barahona Aranibar, Sebastián Alejandro. "The filters in the houses by Glenn Murcutt: before and after the encounter with Coderch in 1973", Universitat Politècnica de Catalunya, 2024

< 1% match ()
Rossini, Francesco. "Nuevos espacios colectivos de la ciudad vertical contemporánea : el caso de Hong Kong", Universitat Politècnica de Catalunya, 2014

< 1% match (Internet from 01-Apr-2025)
https://www.coursehero.com/file/65810801/Ninas-migrantes-en-Chile-Vivencias-en-topdf/

< 1% match (Internet from 03-Mar-2025)
https://www.coursehero.com/file/205627182/exposicion-keithydocx/

< 1% match (Internet from 03-Mar-2025)
https://www.coursehero.com/es/file/60255445/RSE-Aspectos-Historicos-de-CRdocx/

< 1% match (Internet from 05-Aug-2024)
https://nanopdf.com/download/paradores-de-turismo-de-espaa-y-el-patrimonio-cultural_pdf

< 1% match (Xavier Hernan Bonilla Montenegro. "Oswaldo De La Torre Villacreses: la construcción de un oficio", Universitat Politecnica de Valencia, 2024)
Xavier Hernan Bonilla Montenegro. "Oswaldo De La Torre Villacreses: la construcción de un oficio", Universitat Politecnica de Valencia, 2024

< 1% match (Internet from 02-Feb-2023)
https://www.researchgate.net/publication/39436039_El_palmeral_de_Elche_patrimonio_gestion_y_turismo/fulltext/0f3187743829de22162

< 1% match (Internet from 07-Feb-2023)
https://www.researchgate.net/figure/Latin-America-and-the-Caribbean-Population-of-households-participating-in-CCT_fig2_320070552

< 1% match (Francesca Trizio. "La afección de las inundaciones en la arquitectura de tierra de la Península Ibérica: causas, riesgos y estrategias de protección.", Universitat Politecnica de Valencia, 2023)
Francesca Trizio. "La afección de las inundaciones en la arquitectura de tierra de la Península Ibérica: causas, riesgos y estrategias de protección.", Universitat Politecnica de Valencia, 2023

< 1% match (Internet from 16-Nov-2020)
https://es.unionpedia.org/i/Unesco

< 1% match (Internet from 20-Nov-2020)
https://propiedades.com/yucatan-merida/edificios

< 1% match (Internet from 09-Dec-2020)
https://propiedades.com/la-palmita-san-miguel-de-allende/casas-venta

< 1% match (Internet from 23-Jul-2016)
https://issuu.com/pamuho/docs/agenda_intersectorial

< 1% match (Internet from 30-Sep-2016)
https://issuu.com/micaelamontesi/docs/mac_-_micaela_montesi

< 1% match (Internet from 29-Aug-2025)
https://www.ciudadconalma.com/todo-sobre-las-casas-de-madera-prefabricadas/?replytocom=40877

< 1% match (Internet from 27-Jul-2024)
https://www.grafiati.com/en/literature-selections/information-technology-portfolio-management/dissertation/

< 1% match (Internet from 12-Sep-2020)
http://www.ongd.es/petjadeswp/proyecto/vivienda-social-productiva-y-saneamiento-en-tugurios-del-centro-historico-del-cuzco-peru/

< 1% match (Internet from 01-Apr-2017)
http://bibliotecadigital.aecid.es/bibliodig/i18n/catalogo_imagenes/grupo.cmd?path=1000138

< 1% match (Internet from 29-Jul-2023)
https://cienciadigital.org/revistacienciadigital2/index.php/CienciaDigital/article/download/2605/6483

< 1% match ()
http://www.andina.com.pe/noticias.asp?seccion=ciencia&pub=20238

< 1% match (Internet from 19-May-2016)
http://www.quitocultura.info/venue/

< 1% match ()
Achig Balarezo, María Cecilia. "La minga como proceso participativo para el mantenimiento de la arquitectura patrimonial vernácula no monumental en sectores vulnerables: un modelo de gestión para el Centro Histórico de Cuenca - Ecuador", 2022

< 1% match (Internet from 19-Jun-2024)
https://www.airbnb.co.uk/alangasi-ecuador/stays

< 1% match (student papers from 16-Apr-2025)
Submitted to Escuela de Administración Pública de la Ciudad de México on 2025-04-16

< 1% match (Internet from 18-Jan-2023)
https://artatak-texts.tumblr.com/page/2

< 1% match (Internet from 11-Jan-2021)
https://lamenteesmaravillosa.com/psicogerontologo-caracteristicas-y-funciones/

< 1% match (Marcia Vasco. "Políticas públicas y procesos relacionados al Patrimonio Musical en Ecuador", ComHumanitas: revista científica de comunicación, 2019)
Marcia Vasco. "Políticas públicas y procesos relacionados al Patrimonio Musical en Ecuador", ComHumanitas: revista científica de comunicación, 2019

< 1% match ()
Polo Espinoza, María José, Rosales Almeida, Andrea Catalina. "Valoración arquitectónica y paisajística de la calle Las Herrerías. Incidencia de la "campaña de mantenimiento de las edificaciones patrimoniales del barrio El Vergel, calle Las

Herrerías -2018"", Universidad de Cuenca, 2019

< 1% match (Internet from 14-Oct-2022)
https://es.slideshare.net/cext/la-emigracin-espaola-en-amrica

< 1% match (student papers from 23-Dec-2025)
Submitted to Universidad Estatal Amazonica- on 2025-12-23

< 1% match (Internet from 07-Dec-2025)
https://blog.eldelweb.com/vp-19-939-0/UGT-pide-un-acuerdo-con-los-trabajadores-en-Santa-Barbara.html

< 1% match (Internet from 03-Sep-2020)
https://csanrafael.org/category/voluntariado-2/

< 1% match (Internet from 17-May-2024)
https://defensordelmenordeandalucia.es/taxonomy/term/1/0/content/content/la-upo-de-sevilla-corrige-un-error-de-interpretaci%C3%B3n-de-reconocimiento-de-grado-de-otros-est?page=1485

< 1% match (Internet from 11-Jan-2023)
https://pdfcoffee.com/texto-base-realidad-nacional-pdf-phd-ronny-correa-pdf-4-pdf-free.html

< 1% match (Internet from 22-May-2012)
http://pedro-de-valdivia.blogspot.com/feeds/posts/default?orderby=updated

< 1% match (Internet from 05-Mar-2007)
http://www.directorio.gob.mx/www.php?categoria=368

< 1% match ()
http://www.igsap.map.es/cia/dispo/25335.htm

< 1% match (Internet from 01-Feb-2025)
https://digibug.ugr.es/bitstream/handle/10481/703/15504219.pdf?isAllowed=y&sequence=1

< 1% match (Internet from 27-Jan-2020)
https://enciclopediadequito.blogspot.com/2018/03/antonino-russo-arquitecto.html

< 1% match (Internet from 04-Mar-2022)
https://view.genial.ly/61f43d6fde478f00129f45d7/interactive-content-checklist-visual-thinking

< 1% match (Internet from 16-Feb-2025)
https://www.airbnb.dk/la-joya-mexico/stays/villas

< 1% match (Internet from 29-Jun-2008)
http://www.epoquehotels.com/h.php/oaxaca-hotels/boutique-hotel/h/haciendaloslaureles/l/es/

< 1% match (Internet from 13-Jan-2007)
http://www.procuradordelcomun.org/documentacion/informes_anuales/INFOR96/96_OFI.pdf

< 1% match (Internet from 15-Dec-2005)
http://www.pspvcastello.com/actualidad.asp?codigo=75

< 1% match (Internet from 29-Apr-2003)
http://www.waparquitectura.com/eventos/news_comments.asp?NewsID=57

< 1% match (Guillermo Bustos. "Presentación", FapUNIFESP (SciELO), 2020)
Guillermo Bustos. "Presentación", FapUNIFESP (SciELO), 2020

< 1% match (student papers from 11-Jul-2025)
Submitted to Universidad de Guayaquil on 2025-07-11

< 1% match (Internet from 18-Nov-2024)
https://doralfamilyjournal.com/revision-of-dorals-comprehensive-master-plan-is-proposed/

< 1% match (Internet from 22-Jun-2003)
http://edafologia.ugr.es/Revista/tomo6/art6t6t.htm

< 1% match (Internet from 04-Oct-2015)
http://es.wikipedia.org/wiki/Serie_(literatura)

< 1% match (Internet from 13-Nov-2020)
https://observatorio.campus-virtual.org/documentacion_imprimir.php?cmd=search4&listado=completo&searchstring=matrimonio

< 1% match ()
http://www.ciceuta.es/boletin/2000/bol3912/bol3912.pdf

< 1% match (Internet from 28-Jan-2020)
https://www.digitaliapublishing.com/s/55/arte/ind/990

< 1% match (Internet from 17-Dec-2006)
http://www.espaciomayor.com/modules/news/article.php?storyid=192

< 1% match (Internet from 24-Sep-2022)
https://www.fundicot.org/_files/ugd/1c299f_e78d5499f4e7417c8010e70828983480.pdf

< 1% match (Internet from 08-Apr-2012)
http://www.hotel-alfonsoxiii-sevilla.com/es/blog/category/sala-de-prensa

< 1% match (Internet from 15-Aug-2025)
https://www.icomos.de/data/pdf/heritage-5-0427-1339-50.pdf

< 1% match ()
http://www.incep.org/temasyd/CONCERTA.PDF

< 1% match (Internet from 28-Nov-2016)
http://www.itu.int/dms_pub/itu-s/oth/02/01/S02010000204810PDFS.PDF

< 1% match ()
http://www.queretaro.gob.mx/servicios/LaSombradeArteaga/2000/20000521.html

< 1% match (Internet from 04-Dec-2020)
https://www.trovimap.com/busca/venta/piso-y-casa/paseo-de-los-alamos-san-vicente-del-raspeig-sant-vicent-del-raspeig

< 1% match (Internet from 21-Feb-2020)
https://www.yumpu.com/fr/document/view/43440976/activitacs-2006-volume-3-numacro-2-revue-aclectronique

< 1% match (Penaherrera, Edison Xavier Gomez. "Modelo De gestion Para La rehabilitacion Del Ex - Penal Garcia Moreno (1874-2017), En El Distrito Metropolitano De Quito", Instituto Politecnico de Leiria (Portugal), 2021)
Penaherrera, Edison Xavier Gomez. "Modelo De gestion Para La rehabilitacion Del Ex - Penal Garcia Moreno (1874-2017), En El Distrito Metropolitano De Quito", Instituto Politecnico de Leiria (Portugal), 2021

TÍTULO DEL TIC Rehabilitación Patrimonial en el Centro Histórico de Quito para Vivienda de Adultos en Proceso de Envejecimiento: Habitar el tiempo. LÍNEA DE INVESTIGACIÓN: El presente proyecto de integración curricular se plantea dentro de la línea de investigación de diseño, infraestructura, sistemas sociales y ambientales para un hábitat sostenible de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador. Esta línea se enfoca en repensar un sistema de vivienda para adultos mayores en proceso de envejecimiento que se incorpore dentro de un conjunto urbano consolidado con condiciones topográficas, representativas de la zona. El enfoque de esta investigación se dirige al Centro Histórico de Quito, como un sector urbano patrimonial que, a pesar de tener infraestructura consolidada, ha experimentado procesos de pérdida de población residente y limitaciones en su habitabilidad, especialmente para adultos mayores. Por esta razón, se busca plantear estrategias de rehabilitación patrimonial que permitan adaptar la vivienda existente a las necesidades actuales de este grupo. INTRODUCCIÓN En este trabajo de integración curricular se plantea la rehabilitación patrimonial como una oportunidad para revitalizar el Centro Histórico de Quito (CHQ), fortalecer su función habitacional y garantizar una mejor calidad de vida para los adultos en proceso de envejecimiento, promoviendo una conservación activa. En los cuatro capítulos de esta investigación se pretende plantear la rehabilitación patrimonial y de esta manera mejorar la calidad de vida de las personas de la tercera edad, al crear viviendas apropiadas para este grupo. En el primer capítulo, el marco teórico nos permite contar con los conceptos necesarios para el desarrollo del proyecto arquitectónico, ya que ayuda a establecer las bases conceptuales que nos permiten comprender la problemática. En segundo capítulo, se presenta el análisis y la problemática del proyecto. En el tercer capítulo, se presenta la propuesta urbana arquitectónica con su proceso y resultado. Por último, el cuarto capitulo presenta las conclusiones y las recomendaciones del problema planteado. No obstante, los proyectos dirigidos a la rehabilitación de vivienda patrimonial con enfoque social han sido limitados y poco sistematizados, lo que evidencia un vacío en la articulación 2 entre conservación patrimonial, políticas de vivienda y atención a grupos vulnerables, como los adultos mayores. ANTECEDENTES La necesidad de vivienda de calidad con un enfoque en grupos etarios es una realidad creciente dentro del contexto nacional actual. La situación actual de la vivienda para las personas en proceso de envejecimiento se reduce en la adaptación de espacios que no fueron pensados para vivir las últimas décadas de vida, por lo que regularmente termina en la institucionalización de la vida en edades en donde se requiere cuidados más específicos. A nivel mundial, se ha evidenciado un descenso en la natalidad, lo que ha generado un aumento sostenido de la población adulta mayor. En el caso de Ecuador, esta es una situación relativamente nueva, pero de crecimiento constante. Según el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2024), "Se estima que para 2050 la cantidad de adultos mayores se triplicará, alcanzando 125 personas de 60 años o más por cada 100 menores de 15 años, frente a las 38,8actuales". Esta transformación demográfica plantea diversos desafíos para responder a la creciente necesidad de formas de habitar más inclusivas. En el Centro Histórico de Quito (CHQ), se conserva una alta densidad poblacional de adultos mayores. Entre 1990 y 2022, el Centro Histórico de Quito ha experimentado un notable descenso en su población. En 1990 se registraban aproximadamente 58.300 habitantes, cifra que disminuyó a 50.982 en 2001 y a 40.587 en 2010, hasta llegar a una proyección de solo 26.727 habitantes en 2022 (Subsecretaría de Hábitat y Asentamientos Humanos [SHAH], 2011). De los cuales el 6% son mayores de 65 años, la mayoría aún activos laboralmente. Esta tendencia al envejecimiento, sumada a la realidad del abandono en el centro histórico, son problemáticas reales y emergentes de la capital que necesitan propuestas de desarrollo. Esta tendencia al envejecimiento, sumada al abandono progresivo de inmuebles residenciales y a la priorización de usos turísticos y comerciales, ha debilitado la función habitacional del centro histórico. En consecuencia, se ha generado una subutilización del patrimonio edificado, que pierde su vínculo con la vida cotidiana y con la memoria urbana de sus habitantes. Dentro del Centro Histórico de Quito, se encuentra el barrio de San Marcos ubicado hacia el oriente es considerado como uno de los barrios que mejor conserva la estructura 3 original de manzanas regulares y viviendas unifamiliares de uno o dos pisos, Durante la época republicana (siglo XIX e inicios del XX), se consolidó como un espacio residencial de sectores medios ilustrados, atraídos por su cercanía al centro político y religioso, pero también por su carácter apacible y doméstico (Kingman, 2012). Su trazado de origen colonial cobró importancia en la época republicana como eje de movilidad y representación urbana: su ensanche, empedrado y embellecimiento con mobiliario e iluminación formaron parte de las políticas higienistas y de modernización impulsadas por los gobiernos municipales del siglo XIX (Ayala Mora, 2000). A lo largo de esta vía se levantaron viviendas de estilo republicano con fachadas simétricas y balcones de hierro forjado, consolidando su carácter residencial y simbólico. En la actualidad, la calle Junín sigue siendo una de las arterias patrimoniales más relevantes del barrio San Marcos y del Centro Histórico de Quito, aunque enfrenta tensiones entre usos turísticos, residenciales y comerciales que evidencian la coexistencia de múltiples capas urbanas y sociales. En contraposición, el barrio limita con el barrio La Marín, al ser un borde de la zona histórica, ha funcionado como nodo de ingreso, transporte y mercado, articulando el acceso desde zonas periféricas y rurales. Durante el siglo XX, con la aparición de la Av. Pichincha, se consolidó como área de transporte y comercio informal, lo que dificultó su estabilidad residencial y su integración con el tejido patrimonial (Ayala Mora, 2000). En las últimas décadas, la zona ha sido objeto de múltiples proyectos de regeneración urbana que han intentado reconciliar su función logística con su valor patrimonial (Instituto Metropolitano de Patrimonio [IMP], 2018). Existe una ausencia de modelos habitacionales patrimoniales que respondan a la creciente realidad del envejecimiento poblacional en el Centro Histórico de Quito. A medida que la natalidad desciende y aumenta la proporción de adultos mayores, los inmuebles históricos como los del barrio de San Marcos permanecen subutilizados, en abandono o destinados a usos turísticos, perdiendo su vocación residencial en el barrio. Esta situación nos lleva a destacar la necesidad de repensar la rehabilitación para vivienda patrimonial desde criterios de flexibilidad, accesibilidad y cuidado, capaz de adaptarse a las distintas etapas de la vida y de mantener activa la memoria urbana. Asimismo, dentro de las actuales propuestas de vivienda en la capital se denota una pérdida de las dinámicas comunitarias que antiguamente se desarrollaban dentro de los espacios de 4 encuentro identitarios de las casas tradicionales como el patio central y el zaguán. De igual manera los procesos de rehabilitación arquitectónica en el centro histórico han privilegiado la conservación formal sobre la funcionalidad cotidiana con enfoque al usuario, reproduciendo una visión estática del patrimonio que limita su capacidad de albergar nuevas dinámicas de convivencia llevándolo al abandono en ciertas unidades. Los procesos de rehabilitación arquitectónica ejecutados en el centro histórico han privilegiado, en muchos casos, la conservación formal del inmueble por encima de su funcionalidad cotidiana y de las necesidades reales de los usuarios. Esta visión estática del patrimonio limita su capacidad de albergar

nuevas dinámicas de convivencia y contribuye, paradójicamente, a su abandono progresivo. Frente a ello, surge la necesidad de una rehabilitación patrimonial activa, que integre el valor histórico y simbólico de la arquitectura con nuevas formas de habitar, orientadas al cuidado, la autonomía y la interacción social de los adultos mayores. En el ámbito territorial y ambiental, el barrio de San Marcos se caracteriza por su condición geográfica, con un desnivel de aproximadamente 22 metros entre la calle Junín y la calle Sucre, producto del antiguo trazado de una quebrada hoy rellena. Esta condición, lejos de ser un obstáculo, puede ser una oportunidad para repensar la relación entre arquitectura, terreno y paisaje urbano, característico en el centro histórico. Sin embargo, la falta de estrategias que integren la estructura patrimonial con la geografía natural ha limitado el aprovechamiento del potencial bioclimático y paisajístico del sitio. Las edificaciones del sector, en su mayoría, no contemplan un diseño pasivo ni un manejo eficiente del clima, desaprovechando la ventilación natural, la orientación solar y la conexión con los espacios verdes circundantes. Desde la gestión pública, el Centro Histórico de Quito ha sido objeto de múltiples programas de conservación y rehabilitación patrimonial impulsados por entidades como el Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural de Quito (FONSAL) y, posteriormente, el Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP). Estas intervenciones se han enfocado principalmente en la recuperación de inmuebles emblemáticos, equipamientos culturales y espacio público, priorizando el valor histórico y turístico del patrimonio. OBJETIVOS OBJETIVO GENERAL ARQUITECTÓNICO Y OBJETIVOS ESPECÍFICOS Desarrollar una propuesta de vivienda flexible en contexto patrimonial que integre condiciones patrimoniales existentes, mediante estrategias de rehabilitación como el uso de ttipologías tradicionales y la incorporación de nuevas posibilidades de habitar, que integren propuestas de vivienda flexible destinada a adultos mayores en situación de envejecimiento activo. Para poder desarrollar mejor este objetivo se ha decidido dividirlo en tres enfoques que desarrollan lo antes estudiado: • Enfoque social y demográfico →Analizar la evolución demográfica de Quito, y en particular del barrio de San Marcos, destacando el crecimiento de la población adulta mayor y sus necesidades habitacionales, para adaptar los principios del paradigma danés y el concepto de aging in place en una vivienda patrimonial que responda a las distintas etapas del envejecimiento. Con ello se busca diseñar una tipología flexible que fomente la autonomía, la interacción comunitaria y la posibilidad de recibir cuidados progresivos sin recurrir a modelos institucionalizados. • • Cotidiano desde el patrimonio→ Reinterpretar elementos arquitectónicos tradicionales como el zaguán y el patio central, convirtiéndolos en articuladores de los espacios comunitarios como mediadores de lo cotidiano mediante transiciones fluidas entre lo privado y lo colectivo, con integración de luz natural, vegetación y apropiación social. Enfoque territorial-ambiental → Integrar el diseño de la vivienda al emplazamiento del lugar , resolviendo sus retos estructurales, topográficos y aprovechando su valor paisajístico. La propuesta busca reforzar la relación entre el inmueble y su contexto natural-histórico, e incorporar criterios de sostenibilidad mediante estrategias de gestión ambiental, uso del agua, ventilación, iluminación natural y conexión con el paisaje del barrio. JUSTIFICACIÓN El Centro Histórico de Quito, a pesar de su alto valor patrimonial, atraviesa procesos de despoblamiento residencial y pérdida de su función habitacional. Esta situación se agrava más por el envejecimiento progresivo de su población, ya que gran parte de las viviendas patrimoniales no responden a las necesidades físicas, sociales y espaciales de los adultos en proceso de envejecimiento. En consecuencia, muchos inmuebles permanecen subutilizados, abandonados o destinados a usos turísticos y comerciales, debilitando la vida comunitaria y la continuidad del habitar en el centro histórico. Asimismo, las intervenciones de rehabilitación han priorizado la conservación formal del patrimonio por encima de su funcionalidad cotidiana, limitando su adaptación a nuevas dinámicas de cuidado y convivencia. Abordar esta problemática resulta fundamental en un contexto marcado por el crecimiento sostenido de la población adulta mayor en el Ecuador y por la necesidad de generar modelos habitacionales inclusivos que permitan envejecer en entornos familiares, accesibles y con identidad. La rehabilitación patrimonial, entendida desde una visión integral, representa una oportunidad para revitalizar el Centro Histórico de Quito, fortalecer su vocación residencial y garantizar una mejor calidad de vida para los adultos mayores. Integrar vivienda, patrimonio y envejecimiento activo permite no solo conservar la memoria urbana, sino también promover dinámicas sociales, comunitarias y ambientales sostenibles en un tejido urbano consolidado. El proyecto reconoce las condicionantes físicas de la configuración morfológica y topográfica del barrio. El proyecto cuenta con una integración parcelaria de tres lotes; Casa Patrimonial, Lote zaguán y central de transformación eléctrica. De los cuales se destaca el lote ubicado en la calle Junín por presencia de una vivienda incluida en el inventario patrimonial del Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador (SIPCE) como inmueble de la segunda época republicana (siglo XX), diseñada por el arquitecto Antonino Russo bajo un estilo neoclásico republicano. Este inmueble se complementa con un terreno adyacente que conserva un pequeño zaguán, el cual, según registros históricos, habría funcionado como acceso al patio posterior orientado hacia la antigua quebrada quisapincha, hoy rellena. Esta condición topográfica genera un desnivel aproximado de 21 metros desde la calle Junín hasta la calle Sucre, configurando uno de los pocos espacios no edificados dentro de la manzana, actualmente ocupado por una estación de transformación eléctrica. En este contexto, la propuesta busca que la integración parcelaria permita resolver, respetar y reinterpretar el sitio como una intervención integral a partir de la propuesta de vivienda, articulando el valor patrimonial del inmueble con una nueva lectura contemporánea coherente con el contexto, topografía y necesidades del habitar y el cuidado con enfoque al adulto en proceso de envejecimiento. La presente investigación aporta un enfoque arquitectónico y urbano que vincula la rehabilitación patrimonial con el derecho a una vivienda adecuada para adultos en proceso de envejecimiento. A través del análisis del barrio de San Marcos y de una propuesta de intervención concreta, se plantea un modelo de vivienda flexible que reinterpreta elementos tradicionales como el patio central y el zaguán, incorporando soluciones contemporáneas de accesibilidad, cuidado progresivo y sostenibilidad ambiental. De este modo, el estudio contribuye a repensar el patrimonio como un sistema vivo y adaptable, ofreciendo criterios proyectuales que pueden servir como referencia para futuras intervenciones en contextos patrimoniales similares. METODOLOGÍA. La metodología del presente proyecto se inscribe en el enfoque del taller "Proyectar en lo construido, intervenciones en el patrimonio", el cual concibe la arquitectura patrimonial no como un objeto estático a conservar, sino como un patrimonio habitable y vivo, susceptible de ser reinterpretado desde las necesidades del presente y de su contexto. Bajo esta premisa, el proceso metodológico parte de una lectura crítico-interpretativa del lugar que se realizó de forma grupal por el equipo del DIC III, de lo resultó el anexo 1 como resultado del taller grupal. Entendiendo el sitio como una superposición de capas históricas, sociales, urbanas y constructivas que condicionan y orientan la intervención arquitectónica. En una primera etapa, se desarrolla un análisis integral del lugar, que abarca el estudio de la evolución histórica del barrio de San Marcos, La Marín y La Tola, su morfología urbana, valores arquitectónicos, condiciones socioculturales y ambientales, así como el reconocimiento de las preexistencias constructivas y de cicatrices urbanas que condicionan las dinámicas del sector. Este análisis se apoya en herramientas tradicionales de proyecto levantamientos, dibujo analítico, cortes, esquemas, diagramas y maquetas, entendidas no solo como medios de representación, sino como instrumentos de pensamiento y comprensión espacial. Se continúa con un análisis urbano de la realidad de estos barrios, con ayuda de la plataforma Sistema de Información Geográfica (QGIS) , se hace una recolección de datos de mapas específicos que nos ayudan a generar conclusiones para poder entender la situación actual y poder proponer un proyecto integral con propuestas que respondan a las necesidades existentes o futuras que puedan surgir. Después de este análisis, se recurre a estudiar referentes de ciudades que han pasado por cambios necesarios con problemáticas parecidas, lo que, conjunto con el análisis urbano nos permite tener un punto de partida para proyectar decisiones que ayuden a reactivar el sector de manera integral. Dentro de esta propuesta de Plan Masa Urbano, se delimitan ciertas estrategias que llegan a funcionar conjunto con proyectos arquitectónicos en espacios emblemáticos del barrio potenciando sus usos o generando nuevos, destacando inmuebles patrimoniales o con valor patrimonial para lograr darles un valor desde lo cotidiano y lo habitable. Posteriormente, se selecciona uno de estos proyectos que busque resolver una problemática existente y que se alinea con las estrategias urbanas y del Plan Masa, del cual se construye una postura crítica de intervención, articulando el marco teórico envejecimiento activo, aging in place, paradigma danés y ciudad de los cuidados con los valores patrimoniales identificados. Esta etapa permite definir los objetivos, estrategias y acciones proyectuales arquitectónicas, evitando una aproximación mimética o "embalsamada" del patrimonio y promoviendo, en cambio, una arquitectura contemporánea que dialogue con lo existente desde la transformación consciente y responsable. Finalmente, la metodología se concreta en el desarrollo del anteproyecto arquitectónico, donde se exploran tipologías de vivienda flexible, estrategias espaciales, estructurales y constructivas, y relaciones urbanas y ambientales coherentes con el contexto patrimonial. La propuesta se formula como una respuesta arquitectónica de alta complejidad, capaz de integrar

memoria, uso contemporáneo y sostenibilidad, y se representa mediante planos, cortes, fachadas, isometrías y modelos tridimensionales que evidencian la superposición de capas arquitectónicas y temporales. Esta metodología permite que el proyecto no solo responda a una problemática social y urbana real como lo es el envejecimiento poblacional en el Centro Histórico de Quito, sino que también se consolide como un ejercicio de habitar el tiempo, donde el pasado, presente y futuro se articulan a través del diseño arquitectónico. CAPÍTULO 1 MARCO TEÓRICO 1.1. Declaración del Centro Histórico de Quito como Patrimonio Mundial De acuerdo con la UNESCO (1972), fundada en 1945 tras la Segunda Guerra Mundial y con un gran ideal, promover la cooperación internacional en educación, ciencia y cultura, se aprobó la Convención para la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural. Dicha organización estableció un marco internacional orientado a la identificación, protección y mantenimiento de bienes con valor excepcional para los seres humanos. En esta reunión, se impulsa la declaratoria de centros históricos, paisajes culturales y monumentos, reconociendo al patrimonio como un bien común cuya pérdida afecta a toda la sociedad. Según Choay (2007), la UNESCO describe como patrimonio cultural a un conjunto de bienes que no solo se refiere al valor material de las edificaciones sino a la integración de dimensiones históricas, sociales, simbólicas y urbanas, su relación con el medio ambiente y prácticas culturales. En los centros históricos la preferencia es conservar la estructura de la construcción urbana, las formas arquitectónicas y la función de vivienda considerando que la preservación del patrimonio cultural quiere decir uso y adaptación a las necesidades actuales y no mantenerlos sin cambio. (UNESCO, 1978), sostiene que el Centro Histórico de Quito es uno de los primeros centros históricos del mundo en la lista del Patrimonio Mundial. Esta institución reconoció en Quito la permanencia del trazado urbano colonial original, la calidad arquitectónica de sus edificaciones religiosas y civiles, la superposición armónica de arquitectura colonial y republicana, y su estrecha relación con el paisaje andino. Por esta declaratoria se establece un marco de responsabilidad que exige que las intervenciones arquitectónicas contribuyan a la conservación activa del patrimonio, integrando memoria, uso y transformación en el tiempo. 1.2. El concepto de patrimonio en la arquitectura El término patrimonio proviene del latín patrimonium y se relaciona inicialmente con los bienes heredados del padre. Sin embargo, desde el siglo XVIII, este concepto se amplió para incluir bienes de valor histórico y cultural entendidos como herencia colectiva de la sociedad (Choay, 2007). Posteriormente, en el campo de la arquitectura, el patrimonio adquirió relevancia en el siglo XIX con la conservación de monumentos. A lo largo del siglo XX, esta visión se amplió para 11 integrar el tejido urbano, la arquitectura cotidiana y su uso social, entendiendo hoy al patrimonio arquitectónico como un proceso dinámico de adaptación y continuidad (Choay, 2007). 1.2.1 Construir en lo construido La noción de edificar sobre lo edificado, planteada por De Gracia (1992), interpreta la intervención arquitectónica en entornos históricos como un procedimiento de persistencia y diálogo, en lugar de una discontinuidad. El legado se entiende como una configuración dinámica, idónea para ajustarse a demandas contemporáneas sin diluir su esencia. De este modo, la restauración arquitectónica preserva la relevancia del patrimonio a través de su aprovechamiento, previniendo su degradación y desuso. En el ámbito determinado de la vivienda en contextos patrimoniales, este principio suma a su complexión una dimensión que abarca programática y social decisiva. La intervención sobre aquello que preexiste permite generar una rehabilitación de manera tipológica histórica –tal y como la vivienda de patio central- para adecuarse a estándares y parámetros contemporáneos de accesibilidad, habitabilidad y eficiencia, que no trasfigura su carácter original. Así, se reinterpreta el espacio considerado domestico patrimonial como una estructura que tiene características flexibles, capaz de albergar nuevos modos de vida y mantener dinámicas de cuidado, especialmente en contextos con un índice elevado de adultos mayores. Este enfoque aparte de revitalizar el tejido residencial mediante una reutilización adaptativa, sino que de igual manera agrega robustez a la continuidad sociocultural del barrio y espacios comunes, transformando de esta manera la vivienda patrimonial en un ancla que soporta la vida comunitaria y sostenibilidad urbana. Además, se destaca el diálogo con el paisaje cultural y físico, y con la integración coherente y sensible con la nueva Arquitectura. Dicha integración se realiza materialmente a través de la lectura estratégica del lugar, donde los usos nuevos se injertan con respeto adquirido hacia la trama histórica, que jerarquiza los valores patrimoniales que preexisten mientras responde a demandas sociales contemporáneas. De esta manera de genera una trazabilidad legible en el tiempo con cada una de las intervenciones realizadas que alimentan el paisaje cultural sin imponerse, generando una convivencia simbiótica asegurando un dialogo arquitectónico en términos de escala, materialidad y vocación en una memoria construida. 1.2.2 Rehabilitación y contemporaneidad según Josep María Montaner Según Josep María Montaner (1997), arquitecto, crítico y teórico, cuya investigación se centra en la arquitectura contemporánea, la vivienda y la ciudad, el proyecto arquitectónico debe entenderse en estrecha relación con los contextos sociales, políticos y culturales que lo producen. Desde esta perspectiva, la restauración y la intervención en lo construido se consolidan como una estrategia clave para resolver la tensión entre preservación y contemporaneidad. Intervenir en edificaciones preexistentes implica adoptar una postura reflexiva frente a la historia, en la que la arquitectura contemporánea dialoga con lo antiguo sin reproducirlo de manera mimética ni negarlo, sino reinterpretándolo desde las necesidades del presente. Montaner enfatiza que la rehabilitación debe responder a demandas sociales actuales como la vivienda, el espacio colectivo y la sostenibilidad y no limitarse a una conservación meramente formal. En este sentido, el patrimonio adquiere valor en tanto es habitado y resignificado, consolidando su vigencia dentro de la ciudad contemporánea. 1.2.3 "Never Demolish": Lacaton & Vassal Desde la práctica de la Arquitectura. el principio de Never Demolish, propuesto por Lacaton & Vassal,(2017), defiende una ética arquitectónica centrada en la no demolición y la optimización de lo existente como estrategia social, económica y ambiental. Los autores argumentan que demoler genera una pérdida irreversible de recursos materiales, memoria y potencial espacial, por lo que proponen ampliar, transformar y adaptar los edificios preexistentes. Un gran ejemplo de este estudio es el proyecto Grand Parc Bordeaux, ubicado en Burdeos, Francia, fue intervenido entre 2011 y 2017 por el estudio Lacaton & Vassal, en colaboración con Frédéric Druot y Christophe Hutin. La intervención consistió en la rehabilitación de tres bloques de vivienda social de la década de 1960, evitando su demolición y priorizando la mejora de las condiciones espaciales, ambientales y sociales de las viviendas existentes. Mediante la incorporación de jardines de invierno y balcones, la ampliación del espacio habitable y la optimización de la iluminación y ventilación natural, el proyecto logró transformar significativamente la calidad de vida de los residentes sin desplazarlos de sus hogares. Esta obra representa el concepto de "Never Demolish", al demostrar que intervenir sobre lo construido puede ser más sostenible, económica y socialmente responsable que la sustitución total, estableciendo un diálogo respetuoso entre la preexistencia y las necesidades contemporáneas según el uso (Lacaton & Vassal, 2017). Por lo que podemos deducir que, esta postura cobra especial importancia en entornos patrimoniales, donde la rehabilitación mejora la habitabilidad sin desplazar a los residentes ni eliminar la identidad del sitio. Por consiguiente, el patrimonio se concibe como una base para imaginar el futuro, priorizando el uso, la flexibilidad y la calidad de vida. 1.3. Vaciamiento del Centro Histórico Diversos estudios evidencian que los centros históricos latinoamericanos han experimentado procesos de despoblamiento residencial asociados a la gentrificación, el turismo y la pérdida de condiciones habitables (Carrión, 2010). Este fenómeno en Quito ha provocado el abandono progresivo de viviendas tradicionales y el envejecimiento de la población residente (MIDUVI, 2011). El Centro Histórico de Quito se mantiene dentro de dinámicas críticas de despoblamiento; entre 1990 y 2022 ha experimentado un descenso demográfico sostenido. En 1990 se registraban aproximadamente 58.300 habitantes, cifra que disminuyó a 40.587 en 2010 y cayó a 29.928 habitantes en 2022 (Instituto de Investigaciones de la Ciudad [IIC], 2024; INEC, 2022). 1.4. Planes de recuperación del Centro Histórico de Quito El Centro Histórico de Quito, considerado uno de los exponentes mayores y significativos en cuanto a conjuntos patrimoniales de Latinoamérica, el cual ha sido objeto de varias iniciativas de política pública y cooperación internacional orientadas a su rehabilitación y conservación integral. Entre estas experiencias destaca el programa "Pon a Punto tu Casa", ejecutado entre 2004 y 2014 gracias a la colaboración entre el Municipio de Quito y la Junta de Andalucía. Esta intervención se consolidó como un referente de gestión, al combinar financiamiento sostenible, asistencia técnica especializada y un enfoque social que priorizó la rehabilitación de vivienda patrimonial y el fortalecimiento comunitario en el corazón de la ciudad. Al ser considerado uno de los más grandes centros históricos de Latinoamérica, se han generado diversos intereses para la rehabilitación y valoración del patrimonio. Así también se han desarrollado algunos acciones y planes representativos, entre los cuales podemos mencionar. 1.4.1 Programa "Pon a Punto tu Casa" – Municipio de Quito - Junta de Andalucía La Junta de Andalucía inicia su colaboración en Quito en 1998, impulsada por la declaración del Centro de Quito como Patrimonio Mundial de la UNESCO y por las similitudes históricas, culturales y urbanas entre ciudades andaluzas y núcleos coloniales latinoamericanos Se menciona que la participación de esta entidad en la restauración del Centro Histórico de Quito se

inscribe en las políticas de cooperación internacional promovidas por el Gobierno de España desde la década de 1990, enfocadas en la preservación del patrimonio histórico en América Latina. (Junta de Andalucía, 2006). Además, su intervención se orientó a transferir expertise técnico, enfoques de restauración y esquemas de vivienda social en entornos patrimoniales, en alianza con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (MDMQ) y el Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural (FONSAL). El plan "Pon a punto tu casa" se ejecutó (2004-2014) entre la Junta de Andalucía y el Municipio de Quito mismo que está orientado a la rehabilitación de viviendas en el Centro Histórico. El programa se enfocaba en financiar con aportes municipales, fondos de cooperación y recursos recuperados de proyectos de vivienda social vendidas en el centro histórico, lo que permite otorgar créditos accesibles a los habitantes del sector. La recuperación de estos créditos garantiza la continuidad del plan, hasta la fecha ha logrado rehabilitar cerca de cuatrocientas viviendas. (Alcaldía Metropolitana de Quito,2014) Entre los proyectos claves figuran la recuperación de bienes patrimoniales para vivienda social en zonas como San Roque, La Ronda y San Diego. Se destaca la restauración patrimonial con uso residencial que implica la intervención integral de un inmueble a gran escala, organizando viviendas alrededor de patios secuenciales que reviven la tipología tradicional y fomentan la convivencia comunitaria. Como uno de los grandes ejemplos de renovación y restauración patrimonial tenemos a la casa de los 7 patios en la alcazabala es un destacado ejemplo de esa arquitectura que figura un estilo moceril directamente relacionado con el siglo XIV su conservación y restauración patrimonial documentada por la junta de Andalucía ha tenido como objetivo fundamental la conservación y el estudio del valor estructural organizacional en torno a 7 patios preservando elementos originales tales como yeserías, arcos y albercas para garantizar su integridad histórica además de cumplir con la normativa vigente propuesta para la seguridad de las personas y su disfrute en público (Junta de Andalucía, 1991.). Este programa complementa la iniciativa "Pon a Punto tu Casa" al priorizar la vivienda social como eje revitalizador del Centro Histórico, integrando financiamiento del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) desde fines de los 90 para transformar inmuebles patrimoniales en unidades habitacionales accesibles, promoviendo así la sostenibilidad urbana y la permanencia de residentes en el núcleo colonial quiteño (Municipio del DMQ, 2003). 1.4.2 Programa de Vivienda Social en el Centro Histórico de Quito – Municipio - BID El programa de vivienda social desarrollado en el Centro Histórico de Quito, impulsado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito con financiamiento del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) a partir de finales de la década de 1990, representó un cambio de paradigma en la gestión patrimonial al incorporar explícitamente la vivienda como función estructurante del centro histórico (Municipio del DMQ, 2003). A través de la rehabilitación de edificaciones subutilizadas y deterioradas (La Ronda, San Diego y San Roque), el programa permitió la creación de unidades habitacionales destinadas a sectores de ingresos medios y bajos, manteniendo fachadas y tipologías originales mientras se modernizaban los espacios interiores. Las intervenciones en estas zonas evidenciaron la conservación patrimonial, densificación controlada y justicia social, posicionando la vivienda como una herramienta clave para el repoblamiento y la revitalización urbana del Centro Histórico de Quito (Carrión, 2010). Estas intervenciones se materializaron principalmente a través de la rehabilitación de edificaciones patrimoniales existentes para uso habitacional, con el objetivo de reintroducir población residente y frenar el proceso de vaciamiento del centro histórico. Uno de los casos más representativos se desarrolló en el sector de la calle Caldas, donde antiguos inmuebles fueron adaptados como viviendas dignas, incorporando servicios básicos independientes como baños y cocinas por unidad, sin perder su carácter patrimonial. En julio del año 2000 se entregó la primera promoción del programa, con aproximadamente 284 viviendas rehabilitadas, muchas de ellas beneficiadas por incentivos estatales de vivienda social, y con la proyección de alcanzar cerca de 500 unidades rehabilitadas mediante la combinación de recursos municipales y cooperación internacional. A este proceso se sumaron rehabilitaciones puntuales en calles como Caldas y Briceño, así como propuestas piloto de 16 reconversión habitacional, entre ellas estudios académicos vinculados al Edificio Bolívar–Teatro Atahualpa, que plantean la vivienda social como herramienta de revitalización barrial. Este enfoque ha tenido continuidad en intervenciones más recientes en el entorno del Boulevar 24 de mayo, donde se desarrollan proyectos de vivienda en edificios patrimoniales reinterpretados, combinando residencia permanente y usos comerciales, reafirmando la vigencia de la rehabilitación habitacional como estrategia urbana para la sostenibilidad social del Centro Histórico de Quito (Habitat AQ–UPM, 2000; FLACSO, 2011; Municipio del DMQ). 1.4.3 Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural (FONSAL) / Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP) El Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural (FONSAL) fue creado en diciembre de 1987 como respuesta al terremoto que afectó el patrimonio edificado de Quito. Su objetivo principal era rescatar, conservar y restaurar el patrimonio arquitectónico, religioso y artístico de la ciudad, impulsando la rehabilitación integral y la dinamización económica. El 28 de diciembre de 2010, mediante una resolución municipal, el FONSAL dejó de operar bajo ese nombre y sus funciones, competencias y recursos fueron asumidos por el Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP). Su campo de acción fue amplio especialmente en la vivienda y patrimonio: Restauración Monumental que se refiere a la intervención en iglesias, conventos, plazas y viviendas patrimoniales y la rehabilitación integral de las Áreas Históricas de Quito (1989-1991), enfocándose en aspectos arquitectónicos, urbanos y socioeconómicos, con una inversión que gestionó más de 6000 proyectos aproximadamente $600 millones. Castillo (2012) Realizó varias intervenciones vinculadas a inmuebles históricos como: 1. Recuperación del sector de La Ronda: regeneración del barrio de La Ronda, donde casas tradicionales coloniales y sus fachadas fueron restauradas, lo que mejoró las condiciones de vida de los habitantes y revitalizó el uso de esas viviendas y espacios. (FONSAL, 2008) 2. Intervenciones en casas antiguas de barrios patrimoniales: trabajó en la rehabilitación de inmuebles patrimoniales, incluidos edificios y casas antiguas, con programas especializados para su conservación y adaptación a nuevos usos, preservando su arquitectura original. (FONSAL, 2008) 17 3. Conservación de edificios antiguos con diversos usos: Además de iglesias y espacios públicos, el FONSAL intervino en "edificios antiguos" que incluyen estructuras históricas que han servido en algunos casos como vivienda o equipamientos comunitarios, con la intención de proteger su arquitectura y permitir su uso continuo. (FONSAL, 2008) El Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP) fue establecido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (alrededor de 2010–2011). Asumió y amplió las funciones del FONSAL, con un enfoque más integral en la gestión, investigación, conservación y difusión del patrimonio cultural y natural de la ciudad. Tiene mayor articulación con la planificación urbana y las políticas municipales. Según el (Instituto Metropolitano del Patrimonio ,2026) se identifican varios programas q de la conservación del patrimonio asociado a la vivienda social: Minga por tu patrimonio. Intervención en cubiertas (Quinta Fachada – QF). Recuperación de fachadas (Recuperación de imagen urbana – RIU). Mantenimiento menor. Pon a punto tu casa. (Rehabilitación de vivienda) Intervención en sectores patrimoniales. En marcha patrimonial, reactivación de industrias culturales. S.O.S. vivienda patrimonial. 1.4.4 Cooperación Española – AECID (Programa Patrimonio para el Desarrollo) La Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID), creada en 1988, ha desempeñado un rol fundamental en la recuperación del patrimonio histórico de Quito a través del enfoque de Patrimonio para el Desarrollo, implementado desde la década de 1990 (AECID, 2010). Sus intervenciones se han centrado en la restauración de conjuntos conventuales, edificios históricos y espacios urbanos significativos (Conventos de San Francisco y Santo Domingo), fortaleciendo la infraestructura cultural del centro histórico. Estas acciones no estuvieron orientadas directamente a la vivienda, pero contribuyeron a mejorar las condiciones urbanas y simbólicas del entorno del centro histórico, favoreciendo la reactivación residencial y el uso mixto como estrategias de sostenibilidad urbana (Choay, 2007). 18 1.4. 5 UNESCO – Patrimonio Mundial y políticas de habitabilidad Desde la declaratoria del Centro Histórico de Quito como Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1978, la UNESCO ha influido de manera decisiva en las políticas públicas locales orientadas a la conservación del patrimonio (UNESCO, 1978). A través de la Convención de 1972 y de lineamientos técnicos posteriores, la UNESCO ha promovido una visión integral del patrimonio que incorpora la habitabilidad, la vida cotidiana y la sostenibilidad social como componentes esenciales de la conservación (UNESCO, 2011). Este enfoque ha reforzado la idea de que la vivienda no es incompatible con la protección patrimonial, sino una condición necesaria para evitar la museificación y el vaciamiento urbano de los centros históricos (Carrión, 2010). 1.4.6 Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC)/ Patrimonio habitado. El Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), creado en 1978, cumple un rol central en la protección jurídica y técnica del patrimonio cultural del Ecuador. En el Centro Histórico de Quito, el INPC establece criterios de intervención, niveles de protección y lineamientos normativos que regulan las acciones sobre inmuebles patrimoniales, permitiendo su adaptación funcional sin comprometer sus valores históricos y culturales (INPC, 2017). Instrumentos como el inventario patrimonial y el Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador (SIPCE) han sido fundamentales para legitimar proyectos de rehabilitación habitacional, consolidando un

marco técnico que reconoce el patrimonio como un bien vivo y habitable (SIPCE, 2023). La siguiente línea de tiempo (Fig .1) permite visualizar de manera cronológica los principales acontecimientos, procesos y transformaciones relacionados con el tema de estudio. A través de esta herramienta se identifican los hitos más relevantes, lo que facilita la comprensión de su evolución histórica desde que fue declarada por la Unesco como parte del Patrimonio histórico mundial hasta la actualidad. 1.5. El Siglo XIX en el Centro Histórico de Quito: Antecedentes Según Ayala (2000), durante el siglo XIX, la ciudad experimentó un proceso escalonado de transformación urbana y arquitectónica vinculado a la incorporación de ideas ilustradas, higienistas y modernizadoras. Se ha mantenido en gran medida la traza colonial del periodo hispánico, la evidencia se basa en la adaptación de viviendas, la renovación de espacios públicos y la introducción de nuevos lenguajes arquitectónicos. De acuerdo con Kingman (2012), en este período se fortalecieron barrios como San Marcos, San Roque y San Sebastián con características en sus estructuras como manzanas regulares, viviendas unifamiliares de uno o dos pisos y la persistencia de tipologías con patio central y zaguán, que articulaban lo doméstico con lo comunitario Además, se introdujeron influencias del neoclasicismo y del eclecticismo republicano, visibles en fachadas simétricas, balcones de hierro forjado y el uso de nuevos materiales, sin romper completamente con la lógica espacial colonial (Ortiz, 2004). Como se puede evidenciar dentro de los mapas históricos (Fig. 2) Desde el punto de vista urbano, el siglo XIX, sembró las bases para la expansión de Quito, en el siglo XX se mejoran las infraestructuras, calles y sistemas de servicios, como es consolidar ejes como la calle García Moreno y la calle Junín como corredores de representación y movilidad (Ayala Mora, 2000). A nivel de la vivienda en Quito, se desarrolló un proceso de transición entre la tradición colonial y las primeras transformaciones republicanas, manteniendo principalmente la tipología de casa con patio central y crujías perimetrales, construidas con materiales como adobe, tapial, madera y teja. Estas viviendas reflejaban la estructura social de la ciudad, donde las casas de mayor escala se concentraban en el centro urbano mientras que muchas fueron progresivamente subdivididas para albergar a sectores populares, dando lugar a formas tempranas de vivienda colectiva y a una creciente densificación. Hacia la segunda mitad del siglo, comenzaron a incorporarse elementos formales republicanos en las fachadas y adaptaciones funcionales que integraban usos residenciales, comerciales y productivos, consolidando un tejido urbano compacto y continuo que reforzó la relación entre el espacio doméstico y la estructura urbana histórica de Quito. 1.6. San Marcos y su historia dentro del Centro Histórico de Quito. San Marcos, ubicado al oriente del centro histórico, es uno de los barrios que mejor conserva la estructura original de manzanas regulares y viviendas unifamiliares de uno o dos pisos. En la época republicana, se consolidó este barrio como un espacio de residencia de sectores de clase media o burguesía ilustrada por su relativa cercanía al centro político y religioso y por su carácter más apacible y residencial (Kingman, 2012). La calle Junín adquirió relevancia como eje de conexión entre la Plaza Grande y las áreas occidentales, viabilizando el crecimiento urbano hacia las faldas del volcán Pichincha. Este barrio a lo largo del siglo XX experimentó un proceso de transformación hacia un núcleo cultural, se refiere a la presencia de talleres, galerías y actividades promovidas por artistas e instituciones culturales. Este fenómeno respondió a iniciativas patrimoniales de recuperación urbana inducida por el turismo cultural (Rodríguez, 2010). Según Ayala (2000), las transformaciones de la Calle Junín en la época republicana se remontan al periodo colonial destacándose como eje de movilidad y representación urbana, su ensanche, empedrado y embellecimiento con mobiliario urbano e iluminación impulsadas por los gobiernos municipales del siglo XIX. A lo largo de esta calle se instalaron viviendas de estilo republicano, con fachadas simétricas, balcones de hierro forjado y nuevos materiales de construcción. La Junín también funcionó como eje cultural y simbólico, conectando plazas menores, instituciones educativas y espacios de encuentro ciudadano. En la actualidad, San Marcos es un barrio con una fuerte identidad cultural y simbólica dentro del Centro Histórico de Quito, consolidado como el sitio de talleres artesanales, galerías, residencias artísticas y actividades culturales impulsadas por iniciativas ciudadanas como institucionales (Rodríguez, 2010). Aumentar acciones y espacios culturales Museo de arquitectura, Museo Manuela Sáenz, museo de la acuarela Muñoz Mariño, galerías de artes y casa taller de artistas, restaurantes. Este proceso ha contribuido a la revalorización del barrio y a la recuperación de su tejido urbano, pero también ha generado tensiones entre los usos residenciales, turísticos y comerciales. San Marcos conserva una población residente con 75 habitantes por hectárea con gran presencia de adultos mayores que mantienen vínculos históricos con el territorio, enfrenta riesgos de gentrificación y desplazamiento, así como una disminución progresiva de vivienda permanente, lo que plantea el desafío de formular modelos habitacionales que permitan habitar el patrimonio de manera inclusiva, sostenible y socialmente equilibrada (Visión Quito 2040; Kingman, 2012). 1. 7 Envejecimiento poblacional: Censos y datos Según estudios urbanos y censales del Centro Histórico de Quito se evidencia un proceso de pérdida de población residencial en las últimas décadas. Según datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), la población residente en el CHQ pasó de aproximadamente 58 300 habitantes en 1990 a 40 587 en 2010, reflejando una disminución del 31% en 20 años, este proceso de despoblamiento asociado a la migración hacia nuevas centralidades urbanas, el deterioro de las condiciones habitacionales y la transformación de viviendas en usos comerciales, turísticos o administrativos (INEC, 2010; Carrión, 2010). Según el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (2019), este descenso afectó con mayor intensidad a barrios tradicionalmente residenciales como San Marcos, San Roque y San Sebastián; sectores donde un gran porcentaje de viviendas patrimoniales fueron subdivididas, abandonadas o progresivamente desocupadas. A pesar de esta tendencia, el Centro Histórico continúa siendo un área con una densidad habitacional relevante en comparación con la periferia. El diagnóstico territorial de Visión Quito 2040 destacaba ya una coexistencia compleja entre el abandono parcial de inmuebles y zonas de alta concentración poblacional y comercial. INEC (2022) ; MIDUVI (2011), señalan que una proporción significativa de esta población corresponde a adultos mayores, los cuales han permanecido en el centro debido a vínculos históricos, económicos y simbólicos con el lugar. Datos recientes indican que cerca del 6 % de la población del Centro Histórico tiene más de 65 años, y que un alto porcentaje de ellos continúa habitando viviendas no adaptadas a sus necesidades actuales. En conclusión, estos estudios no solo evidencian el abandono habitacional, sino también la urgencia de repensar en el centro histórico como un espacio para habitar el envejecimiento, donde la rehabilitación patrimonial y la vivienda adecuada se convierten en herramientas clave para revertir el despoblamiento y fortalecer la vida cotidiana. 1.8. Vivienda actual para personas en proceso de envejecimiento La vivencia actual para personas en proceso de envejecimiento constituye un determinante fundamental de la calidad de vida, la autonomía y el bienestar integral en la adultez tardía, ya que las condiciones físicas, sociales y de accesibilidad del entorno habitacional influyen directamente en la salud, la funcionalidad y la participación social en esta población. En el contexto ecuatoriano, el progresivo envejecimiento demográfico se ha caracterizado por la 22 necesidad de adecuar los espacios de vivienda a las características y requerimientos de las personas mayores, considerando aspectos como la seguridad, la eliminación de barreras arquitectónicas y la cercanía a redes de apoyo y servicios básicos. De acuerdo con referentes nacionales como el instituto nacional de estadísticas y censos y las políticas impulsadas por el Ministerio de Inclusión Económica y Social, una proporción significativa de personas adultas mayores habita en viviendas que no cumplen con condiciones óptimas de habitabilidad, lo que incrementa el riesgo de dependencia, aislamiento social y deterioro de la salud, resaltando la importancia de estrategias orientadas a una vivienda digna, accesible y adaptada al proceso de envejecimiento. 1.8.1 Referentes nacionales: El proyecto Mis Mejores Años. Lanzado en el 2018, es el más parecido al enfoque de viviendas para adultos mayores en el Ecuador, como parte de la política social del Estado ecuatoriano y ejecutado en coordinación con el MIDUVI, incorporó un componente habitacional orientado al mejoramiento de viviendas para personas adultas mayores. Vigente entre 2018 y 2021, durante el gobierno del presidente Lenin Moreno, cobertura nacional, con énfasis en sectores rurales y barrios populares, y se centró en intervenciones puntuales como adecuación de baños, cubiertas y accesos. Su principal aporte fue el reconocimiento explícito de la necesidad de adaptar la vivienda a las condiciones del envejecimiento; sin embargo, su alcance se mantuvo en un plano técnico y asistencial, sin replantear tipologías habitacionales, dinámicas comunitarias ni integración urbana (Toda una vida, 2018). Para inmuebles coloniales quiteños como los de San Roque o La Ronda, estos planes proponen estrategias híbridas que preservan elementos históricos —yeserías, arcos y patios— mientras incorporan elevadores compactos, pasamanos continuos, iluminación inteligente y sensores de caídas, cumpliendo normativas del FONSAL y el municipio del DMQ, con financiamiento mixto vía subsidios MIES y créditos del programa "Pon a Punto tu Casa" adaptados al envejecimiento activo. 1.8.2 Referente Internacional: Seniorbofællesskaber – Comunidades de vivienda colaborativa (Dinamarca) Las seniorbofællesskaber es un modelo del sistema danés de vivienda para el adulto mayor. Se refiere a residencias autogestionada, destinadas a personas mayores independientes, organizadas, viviendas privada de pequeña escala y amplios espacios comunitarios 23 compartidos,

como cocinas colectivas, salas de estar y jardines. Este modelo promueve la autonomía individual combinada con la vida comunitaria, reduciendo el aislamiento social y retrasando la necesidad de cuidados institucionales (García Lantarón, 2015). Las estrategias principales en las seniorbofællesskaber desarrolladas por las cooperativas danesas se centran en la autogestión colectiva, donde residentes toman decisiones mediante asambleas semanales sobre mantenimiento, actividades y reglas internas, fomentando responsabilidad compartida y cohesión social (García Lantarón, 2015). Además, el diseño arquitectónico elimina barreras mediante pasillos amplios sin escalones, baños adaptados con barras de apoyo y sistemas de alerta conectados, integrando sostenibilidad con materiales ecológicos y huertos comunitarios que promueven autonomía y salud (García Lantarón, 2015). Este modelo danés, al priorizar la integración urbana y retrasar la institucionalización, ofrece lecciones valiosas para iniciativas latinoamericanas como las del INVI en Ciudad de México, donde la escala limitada pero el enfoque en tejidos consolidados permite adaptar principios de cohousing a contextos de recursos restringidos (García Lantarón, 2015). 1.8.3 Referente Internacional: Vivienda Colectiva para Adultos Mayores – Ciudad de México (INVI) El proyecto de Vivienda Colectiva para Adultos Mayores desarrollado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI) se implementó a partir de inicios de la década de 2010, como parte de las políticas públicas de vivienda social orientadas a poblaciones vulnerables en la Ciudad de México. Estos conjuntos habitacionales, promovidos y gestionados por el INVI —en coordinación con equipos técnicos de arquitectura y planeación urbana— están dirigidos a adultos mayores autónomos, y se insertan deliberadamente en tejidos urbanos consolidados, evitando su localización periférica. Las principales estrategias del proyecto incluyen el diseño de unidades accesibles y de pequeña escala, la incorporación de espacios comunes para la convivencia y el apoyo mutuo, y la proximidad a servicios urbanos esenciales como transporte, comercio y atención médica. A diferencia de modelos asistenciales cerrados, estas viviendas priorizan la autonomía y la vida comunitaria, compartiendo el principio fundamental de envejecer en la ciudad y no fuera de ella, aun cuando su escala y recursos sean más limitados que los modelos europeos (Rodríguez, 2013). 1.9 El paradigma Danés de vivienda y envejecimiento La primera aproximación a esta investigación se dio por el Arquitecto Danés Jan Gudmand- Høyer, quien conceptualizó la vivienda comunitaria en los años 60 tras escribir en 1968 el artículo titulado "El eslabón perdido entre la utopía y la casa de una familia temporal". Actualmente Heitor García Lantarón (2015), en Paradigma danés de vivienda y envejecimiento arquitecto e investigador vinculado a la Universidad Politécnica de Madrid (UPM), desarrolla un estudio de como esta visión se ha adatado a lo largo de los años a la idea de que la vivienda para personas mayores debe abordarse desde una perspectiva arquitectónica y social integrada. El paradigma danés de vivienda y envejecimiento se configura como un referente internacional en el diseño e implementación de modelos habitacionales orientados a promover la autonomía, la calidad de vida y la permanencia activa de las personas mayores en su entorno. Este enfoque integra planeas de mejoramiento de vivienda basados en la adaptación progresiva de los espacios habitacionales, más accesibilidad universal y la articulación con servicios comunitarios y redes de apoyo, priorizando la prevención de las dependencias y el envejecimiento en el lugar. A partir de políticas públicas sostenidas y una planificación centrada en la persona, el modelo danés evidencia como la vivienda puede convertirse en un eje estratégico para afrontar los desafíos del envejecimiento poblacional desde una perspectiva integral y sostenible El paradigma danés sobre vivienda y envejecimiento es un referente mundial cuando hablamos de "aging in place" (envejecer en casa, en el mismo entorno conocido, con autonomía y apoyo). Nació en Dinamarca a partir de los años 80–90, cuando el país decidió reducir las residencias geriátricas masivas e incluir un modelo de viviendas accesibles, inclusivas y adaptadas, que permitan a las personas mayores seguir viviendo en su comunidad el mayor tiempo posible. (Fernández, 2015). (img2) Como expone García (2015), el paradigma danés constituye una alternativa que apuesta por viviendas flexibles y accesibles, insertas en la trama urbana y abiertas a la comunidad. Este enfoque, inspirado en el principio de "aging in place", promueve que las personas mayores permanezcan en sus entornos familiares y significativos, manteniendo sus redes sociales y su autonomía. Según el autor el modelo danés se estructura en cuatro ejes fundamentales: la independencia, la interacción social, la integración comunitaria y la preservación de la identidad del individuo. Así, la vivienda deja de concebirse como un espacio de reclusión y se transforma en un escenario dinámico, adaptable a lo largo del ciclo vital, que evita la segregación etaria y garantiza un envejecimiento digno y activo. El modelo nombrado "de los tres pasos" son viviendas para personas mayores con tres fases distintas: adultos mayores completamente independientes, personas que demandan cuidados generales, hasta quienes necesitan atención especializada. Este modelo busca optimizar recursos al integrar viviendas adaptadas con un sistema de servicios de atención y cuidado, cuyo objetivo central es cubrir de manera integral las necesidades de los adultos mayores a lo largo de las diferentes etapas de su envejecimiento (García Lantarón, 2015, p. 26). 1.10 Normativa en Quito La intervención dentro de los entornos patrimoniales exige un doble marco normativo que genere un equilibrio entre la preservación de los valores históricos y las exigentes normas de seguridad y habitabilidad de la contemporaneidad. En el caso del Distrito Metropolitano de Quito, este marco genera dos escalas que se complementan a nivel normativo y se yuxtaponen en un ordenamiento que comprende la normativa patrimonial (que surge a partir de la declaratoria expedida por UNESCO de 1978) que regula la morfología, conservación y los criterios de intervención; y de manera complementaria la normativa contra incendios y de accesibilidad que en su ámbito de aplicación establece condiciones técnicas indispensables para la vida humana, con atención especial a los Grupos de Atención Prioritaria (GAP) normados por la Constitución de la República del Ecuador. 1.10.1 Normativa con respecto al Patrimonio La normativa patrimonial en Quito se consolida formalmente con la declaratoria del Centro Histórico como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en 1978, catalizador de marcos legales para su protección. En primer lugar, a nivel nacional rige la Ley Orgánica de Cultura (2016) y el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (1978), que define categorías, protección y criterios técnicos. Además, localmente el Municipio de Quito, vía el Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP), supervisa intervenciones mediante ordenanzas que regulan conservación, volumetría, tipología, usos y entorno urbano. Al aprobar un proyecto patrimonial exige estudios históricos-técnicos, diagnóstico, propuesta justificada y revisión por IMP-INPC. Así, el diseño debe priorizar reversibilidad, respeto a la morfología original, legibilidad entre lo nuevo y existente, conservación de valores históricos, y adaptaciones funcionales para habitabilidad actual. 1.10.2 Normativa de prevención y protección contra incendios. La normativa contra incendios en Quito, regulada por el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito (CBDMQ) y regida por la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) específicamente en su capítulo de Contra Incendios (NEC-HS-CI), establece requisitos obligatorios para viviendas residenciales. Estas regulaciones priorizan la evacuación segura y la accesibilidad universal, garantizando la protección de grupos vulnerables como los adultos mayores. En primer lugar, incluye jerarquización de circulaciones, anchos mínimos de pasillos/escaleras, recorridos directos, salidas de emergencia cercanas, antideslizantes, barandas, iluminación y señalética visible. Además, para la tercera edad exige rutas accesibles, pendientes controladas y evacuación progresiva sin obstáculos. Por consiguiente, en contextos patrimoniales estas medidas deben integrarse con diseños reversibles y de bajo impacto visual, haciendo de circulaciones y espacios comunes elementos clave para garantizar seguridad sin alterar la edificación histórica. 1.11. Normativa patrimonial en el contexto internacional En España, desde 1985, la normativa para proyectos arquitectónicos en contextos patrimoniales se estructura a través de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, promulgada tras la transición democrática como respuesta a la necesidad de proteger de manera integral el patrimonio cultural frente a los procesos de modernización urbana. Esta ley establece categorías de protección, siendo la más relevante el Bien de Interés Cultural (BIC), y se articula con normativas autonómicas y municipales que desarrollan catálogos, planes especiales de protección y criterios de intervención específicos. La gestión y regularización de los proyectos se realiza de manera descentralizada, a través de entidades gubernamentales como Ministerio de Cultura y las consejerías de patrimonio de las comunidades autónomas, en coordinación con los ayuntamientos, lo que permite adaptar la normativa a las particularidades locales. A diferencia de otros países latinoamericanos, el modelo español integra de forma más explícita la normativa patrimonial con la normativa 27 urbanística y de edificación, como la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) y el Código Técnico de la Edificación (CTE), generando un sistema que busca integrar la conservación del patrimonio con el uso residencial contemporáneo y la rehabilitación habitacional. La Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español (LPHE) representa el pilar cronológico de la normativa patrimonial post-transición, integrando como señala el texto base protección BIC con planeamiento urbanístico descentralizado (Ministerio-Comunidades-Ayuntamientos). Sus artículos 14, 17 y 39.3 son directamente pertinentes de tener en cuenta para proyectos de rehabilitación patrimonial con enfoque en personas en proceso de envejecimiento en Quito, ya que regulan catálogo/protección, intervenciones autorizadas y sanciones,

articulando el modelo español que diferencia Latinoamérica: conservación activa compatible con rehabilitación habitacional senior en centros históricos. (Ley 16/1985, art. 36). 1.11.1 Artículo 19: Uso compatible de los bienes inmuebles El artículo 19 de la Ley 16/1985 establece que los bienes inmuebles declarados de interés cultural pueden destinarse a "usos compatibles con sus valores", siempre que no se alteren las características que motivaron su protección. Este principio permite fundamentar legalmente la introducción de programas de vivienda y rehabilitación funcional en edificios patrimoniales, incluyendo adaptaciones para personas adultas mayores; al reconocer que el uso residencial puede ser compatible con la preservación de valores históricos y culturales del inmueble. (Ley 16/1985, art. 19). 1.11.2 Artículo 36: Deber de conservación. El artículo 36 de la Ley 16/1985 establece que "los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español deberán ser conservados, mantenidos y custodiados" por sus propietarios o titulares. Este mandato de conservación subraya que la ocupación y el uso continuo de un inmueble como puede ser la vivienda adaptada para adultos mayore, lo que contribuye a su mantenimiento físico y su sostenibilidad social, reduciendo el riesgo de abandono y deterioro, y favoreciendo la conservación activa de su tejido material y urbano. (Ley 16/1985, art. 36). Estos artículos conjuntos con las normativas vigentes en la ciudad de Quito respecto al patrimonio generan bases de partida para tomar decisiones proyectuales en estructuras nuevas y en modificaciones dentro de estructuras existentes patrimoniales, así logrando un lenguaje logre expresar las intervenciones y al mismo tiempo reforzar el uso cotidiano de las mismas en grupos vulnerables que necesiten adaptaciones necesarias para la habitabilidad. 28 CAPÍTULO 2. ANÁLISIS URBANO Y ARQUITECTÓNICO 2.1 Análisis del lugar y del contexto. Se identificaron los datos necesarios para desarrollar un análisis enfocado en las necesidades de los barrios. La recolección de información dentro del perímetro de intervención presentado, permitirá generar conclusiones que ofrezcan una comprensión más técnica y precisa de la realidad de la zona. Para ello, se utilizaron mapas históricos, fotografías aéreas del Instituto Geográfico Militar (IGM) , imágenes satelitales de Google Maps y cartografía elaborada en la plataforma QGIS, con el fin de sustentar posteriormente una propuesta alineada con las necesidades identificadas. 2.1.1 Análisis Urbano. El área de estudio del presente análisis (Fig.3) se localiza en el Distrito Metropolitano de Quito, específicamente sector del centro histórico, comprendido entre los barrios San Marcos y La Tola, territorio de alto valor patrimonial e histórico para la ciudad. A escala urbana general, este sector se inserta en la franja central del valle, caracterizada por una topografía pronunciada y una trama histórica consolidada. A escala intermedia, el perímetro de intervención se define por los límites barriales, en relación directa con ejes de movilidad y equipamientos cercanos, como el entorno de La Marín. Finalmente, a escala inmediata, se analiza un área determinada dentro de los barrios de San Marcos y La Tola, barrios seleccionados dentro del área de estudio del taller arquitectónico debido a que existe una grieta histórica y morfológica representativa dentro del desarrollo de la ciudad La estación de transporte La Marín Central delimitado por La Calle Guayaquil al noreste, La calle Vicente León al Sureste y por la calle Sucre al suroeste. El nodo de movilidad más representativo de la zona es delimitado por la Avenida Pichincha, La estación La Marín Central. 2.1.1.1 Análisis fotográfico. Analizando algunas fotos y planos históricos, desde el mapa de 1700 hasta las fotos aéreas actuales del 2025, existen ciertas características que explican la historia del desarrollo urbano y de movilidad en el sector como se evidencia: (Fig.3). Año 1700. El plano del siglo XVIII muestra a Quito organizado por una traza en damero claramente definida, donde el crecimiento urbano se concentra en la meseta central. Las quebradas Itchimbía y Manosalvas permanecen abiertas, conformando un borde natural verde que delimita la ciudad y condiciona su expansión. El tejido urbano se adapta a la topografía, evidenciando la relación directa entre forma urbana y paisaje natural. Año 1956: La imagen aérea (Fig.4), muestra un tejido urbano ya consolidado, donde las quebradas Ichimbía y Manosalvas aparecen parcialmente rellenadas y comienzan a integrarse al crecimiento de la ciudad. El antiguo sistema natural se transforma en soporte para infraestructura, parques y equipamientos urbanos, mientras la trama en damero se densifica y demuestra unificación en manzanas mientras se expande sobre estos antiguos bordes. Este proceso evidencia la progresiva artificialización del paisaje y la incorporación de las quebradas al sistema urbano del Centro Histórico de Quito. Año 1968: La toma aérea (Fig.5), evidencia la consolidación urbana del sector, donde las antiguas quebradas aparecen completamente integradas al tejido de la ciudad. Los rellenos se transforman en áreas estructuradas, parques y ejes viales, mientras la trama en damero se densifica y fragmenta en manzanas más pequeñas. Este proceso refleja la transición definitiva de un sistema natural a uno urbano, marcando un cambio en la relación entre la ciudad y su paisaje original. Año 1977: (Fig. 6) Se evidencia la urbanización total de la antigua quebrada, integrada al tejido urbano mediante infraestructura vial y espacios verdes residuales dentro de los mismo. El sector se densifica y se fragmenta manzanas con hitos representativos como el Mercado Central, el Coliseo Julio César Hidalgo (JCH), entre otras para dar paso a la formación de la Av. Pichincha como nuevo eje vial, conjunto con puentes a desnivel se reconfiguran la movilidad y el carácter del área. La mancha verde se reduce progresivamente frente al crecimiento urbano, consolidando un paisaje completamente artificializado y desvinculado de su condición natural original. Año 1986. Se evidencia (Fig. 7), un momento clave del desarrollo urbano del Centro Histórico de Quito, cuando la quebrada aparece ya completamente urbanizada y articulada a la Av. Pichincha, consolidándose como eje estructurante del crecimiento hacia el occidente de la ciudad. Se identifican procesos simultáneos de concentración de rutas de transporte, equipamientos educativos y parques urbanos, así como el fraccionamiento contiguo y progresivo de manzanas producto de la presión urbanizadora para alcanzar estándares crecientes en una ciudad moderna. Este proceso muestra la transición de un territorio natural a uno intensamente construido, donde las antiguas quebradas pasan a integrarse —aunque de forma encubierta al tejido urbano, condicionando la morfología, la topografía y las dinámicas actuales del sector. Año 1990- Actualmente (Fig. 8) no se evidencia ningún cambio significativo que pueda ser visto, sin embargo, se puede observar la consolidación de los cambios antes realizados en la trama urbana. En conclusión, el análisis comparativo de los planos históricos y registros aéreos, desde el siglo XVIII hasta la actualidad, permite comprender la profunda transformación del sector y su relación con el paisaje natural. Inicialmente, la ciudad de Quito se configuraba en estrecha dependencia de su topografía, donde las quebradas de Itchimbía y Manosalvas actuaban como bordes naturales que contenían y estructuraban el crecimiento urbano. A lo largo del siglo XX, estos sistemas naturales fueron progresivamente rellenados e incorporados al tejido urbano, primero como soportes de infraestructura y posteriormente como ejes viales y áreas densamente edificadas, consolidando un paisaje artificializado. Este proceso evidencia una transición clara desde un territorio natural hacia uno intensamente construido, en el que las antiguas quebradas, aunque invisibilizadas, continúan condicionando la morfología, la topografía y las dinámicas urbanas actuales. La lectura de estas transformaciones resulta fundamental para entender el carácter del área y plantea la necesidad de que las nuevas intervenciones arquitectónicas reconozcan estas capas históricas y ambientales, no como un residuo del pasado, sino como una oportunidad para rearticular memoria, paisaje y habitar contemporáneo. 2.1.1.2 Análisis Datos Urbanos. Se separó los mapas de análisis en cuatro grupos: áreas verdes y topografía, movilidad, densidad poblacional, usos en Planta Baja y Planta Alta que con su relación ayudan a determinar ciertas conclusiones que posteriormente nos ayudarán en el proceso de propuesta urbana. El análisis de datos urbanos constituye una herramienta fundamental para la comprensión integral del territorio, ya que permite identificar, organizar y relacionar variables espaciales, sociales y ambientales que inciden directamente en la configuración y funcionamiento de la ciudad. A través del estudio sistemático de diferentes componentes urbanos, es posible reconocer patrones, problemáticas y potencialidades del entorno construido, lo que facilita la formulación de criterios técnicos orientados a la planificación y propuesta urbana. En este sentido, los mapas de análisis se estructuran como instrumentos clave para la toma de decisiones, al sintetizar información relevante y servir de base para la elaboración de conclusiones que sustenten intervenciones urbanas coherentes y contextualizadas. 2.1.1.2.1 Áreas Verdes y Topografía Según la (Fig.9) La topografía del Centro Histórico de Quito responde a un relieve representativo de ladera volcánica, resultado de los procesos geomorfológicos asociados a la actividad del volcán Pichincha y a la dinámica tectónica de la cordillera de los Andes, lo que da lugar a un terreno inclinado con pendientes de medias a fuertes que, en muchos casos, según los análisis realizados superan el 30 %. Esta morfología se expresa a través de terrazas naturales y elevaciones residuales, como El Panecillo al sur y el Itchimbía al este, ambos actúan como elementos notables del relieve terrestre, determinantes en la configuración urbana y paisajística del centro histórico. De manera complementaria, se evidencia que la presencia de áreas verdes se concentra principalmente en grandes masas verdes de escala metropolitana, mientras que a nivel urbano existe un déficit de áreas verdes abiertas al espacio público y las pocas existentes son de carácter privado. 2.1.1.2.2 Movilidad. Como indica la (Fig.10), la zona de estudio se caracteriza por una alta concentración de flujos de transporte, producto de la superposición de múltiples rutas de buses que convergen

en un mismo eje vial, particularmente en la avenida Pichincha, por donde circulan aproximadamente 89 líneas, generando saturación tanto de usuarios como de vehículos. El sistema BRT (Trolebús) atraviesa el área mediante un eje longitudinal que conecta el norte y el sur, reforzando la conectividad interna del Centro Histórico. A esta estructura se suma el Metro de Quito, que articula el sector a escala metropolitana a través de dos nodos estratégicos: la estación San Francisco (en el núcleo central) y la estación La Alameda (en el borde norte), fortaleciendo la accesibilidad a escala metropolitana. Complementariamente, una ruta de ciclo paseo los días domingo recorre el sector de norte a sur, en parte coincidente con el eje del BRT, integrando modos de transporte sostenible; los domingos, las vías asociadas a este recorrido se cierran al tránsito vehicular para la realización del ciclo paseo, actividad recreativa que fomenta la movilidad no motorizada y alternativa. 2.1.1.2.3 Densidad Poblacional. Según la (Fig.11) En el área de estudio (CHQ) la densidad poblacional presenta variaciones. Mayor densidad poblacional se encuentran al oeste de la Av. Pichincha, en los barrios de, San Blas, San Juan, La Tola y el sureste de San Marcos, lidera en mayor cantidad usos residenciales. Con menor densidad se ubica el barrio González Suárez, cerca de la Plaza Grande, donde predominan edificios institucionales y gubernamentales. Los frentes a lo largo de la Avenida Pichincha evidencian baja densidad poblacional, en su gran mayoría enfocada a su uso comercial, alta presencia de transporte público y comercio informal. 2.1.1.2.4 Usos en Planta Baja y Planta Alta Analizando la (Fig.12) y (Fig.13) En planta baja y planta alta, el análisis del sector identifica un tejido urbano mixto; la actividad pública y económica se concentran principalmente en el 33 nivel de calle, mientras que los niveles superiores mantienen mayoritariamente el uso residencial. Existen ciertas zonas en donde la planta baja tiene la presencia de comercio y equipamientos, misma que se presenta a lo largo de los ejes viales principales, activando el espacio público y sosteniendo la dinámica barrial. En estos lugares se observa que existe poca actividad residencial en los usos en planta alta. La existencia de estos vacíos urbanos y predios monofuncionales, introduce discontinuidades que limitan la integración plena del tejido, evidenciando la necesidad de estrategias que consoliden la mixtura de usos y fortalezcan la habitabilidad en ambos niveles. 2.1.2 Análisis del entorno inmediato. La manzana objeto de análisis se configura históricamente como un frente edificado orientado hacia la calle Junín, antigua vía principal que estructuró el desarrollo barrial de San Marcos, ya que su borde posterior se abría originalmente hacia una quebrada. Esta condición topográfica y ambiental ha sido determinante en la conformación del sector, caracterizado al igual que otros barrios del Centro Histórico por pendientes pronunciadas y quebradas hoy rellenas, las cuales han generado irregularidades en la trama urbana originalmente dispuesta en damero. En este contexto, dentro de la manzana estudiada, se reconoce la huella de la quebrada Pilishuaico (Fig.14), cuya presencia explica la configuración particular del tejido y la existencia de un predio actualmente ocupado por la Subestación Eléctrica Escuela Sucre. Este lote, vinculado al antiguo cauce de la quebrada, constituye uno de los pocos vacíos urbanos potenciales del sector, ofreciendo una oportunidad estratégica para replantear su integración al tejido patrimonial y barrial. Retomando la condición histórica de la manzana, originalmente atravesada por una quebrada, se puede inferir que las edificaciones actualmente reconocidas como patrimoniales corresponden mayoritariamente a aquellas con frente hacia la calle Junín, eje estructurante del barrio de San Marcos. A partir del análisis de fotografías históricas (véase Anexo 1), se evidencia que las construcciones adyacentes a la calle Sucre correspondiente al antiguo cauce de la quebrada Pilishuaico, fueron desarrolladas en un periodo posterior al de las edificaciones originales de la manzana, como resultado del proceso de relleno y urbanización de la quebrada. En función de esta lectura histórica y morfológica, como se observa en la (Fig.14) se seleccionaron tres lotes representativos que sintetizan dicha transformación urbana, los cuales atraviesan la manzana en su totalidad, conectando la calle Junín con la calle Sucre y resolviendo un desnivel aproximado de 21,8 m, condición topográfica determinante para la propuesta arquitectónica. 2.1.3 Análisis arquitectónico. Según el SIPCE (2025), el lote principal (Fig. 15) alberga una casa patrimonial construida entre 1926 y 1950, correspondiente al segundo periodo republicano del siglo XX. Se trata de una edificación de tres plantas, de fachada simétrica y alto grado de ornamentación, caracterizada por un marcado ritmo de llenos y vanos. En la planta baja destacan un zócalo de piedra sillar, paños acanalados, una portada simple de piedra y vanos con chambranas, mientras que una doble platabanda marca claramente la división entre los niveles. El segundo piso alto remata la composición con cinco vanos de esquinas chaflanadas, molduras dóricas, alfeizar corrido, pilastras corintias entre vanos y una cornisa corrida que culmina en arquitrabe, friso y cornisa, sin evidenciarse alteraciones estético-formales relevantes en la fachada.(SIPCE, 2025) El inmueble conjunto con otros inmuebles parecidos en el barrio, fueron proyectados por Antonino Russo Scuderi (Catania, 1891 – Quito, 1967), arquitecto italiano cuya obra en Quito durante la primera mitad del siglo XX se caracteriza por el historicismo neoclásico, con influencias italianizantes y una ornamentación tan elaborada que en algunos casos se aproxima al art nouveau, aportando un alto valor arquitectónico y patrimonial a la edificación. (SIPCE, 2025) El lote adyacente para analizar corresponde a una edificación del siglo XX, construida entre 1926 y 1950, perteneciente al segundo periodo de la República, no se cuenta con información del arquitecto. A diferencia del inmueble patrimonial previamente descrito, su valor patrimonial es menor, ya que se concentra unicamente en la fachada hacia la calle Junín, como se evidencia en la (Fig.16) lo que se vincula con la condición histórica de los lotes que originalmente daban hacia la quebrada. Finalmente, el lote correspondiente a la estación eléctrica se encuentra delimitado por dos pasajes sin nombre, los cuales en la actualidad son utilizados como áreas de estacionamiento informal para los comercios cercanos. Al interior del predio, y a partir del análisis de fotografías aéreas y de Google Maps (Fig. 17), se identifican diversas instalaciones de carácter técnico asociadas a su funcionamiento, así como pequeños volúmenes destinados a almacenamiento, configurando un espacio predominantemente utilitario y de acceso restringido, con escasa relación con el tejido urbano circundante. 2.1.4 Análisis Tipológico. En la modernidad superada: ´´Ensayos sobre arquitectura contemporánea´´, Montaner (1997) reflexiona sobre las tipologías arquitectónicas y establece que "tipo es la idea genérica, platónica y arquetípica; es la forma básica común de la arquitectura. Modelo es aquello que puede irse repitiendo tal cual, como un sello que posee una serie de caracteres recurrentes" (Montaner, 1997). Desde esta perspectiva, trabajar con tipologías en arquitectura no implica copiar modelos históricos, sino reconocer las invariantes espaciales que estructuran una determinada forma de habitar y reinterpretarlas críticamente en nuevos contextos. Esta distinción resulta clave en contextos patrimoniales, donde la permanencia del tipo no depende de la conservación literal del objeto, sino de la continuidad de su lógica espacial. Por lo que el objeto a estudio dentro de la manzana antes estudiada contiene en unos de los lotes coexistente una casa patrimonial que responde a la tipología de patio central y zaguán característico de estos contextos, sin embargo, no cumple con el modelo de las cuatro crujías, es una vivienda que contiene tres crujías ordenadoras alrededor de un patio central, con posibles adecuaciones en el tiempo con respecto a las fachadas internas, como se evidencia en la siguiente figura: 2.2 Problemática del Lugar Según los datos previamente recolectados, dentro del polígono de estudio se identifican diversas problemáticas que evidencian la presencia de desafíos urbanos capaces de generar necesidades arquitectónicas específicas. Las múltiples transformaciones históricas han dejado cicatrices urbanas perceptibles en las distintas capas del tejido urbano. Lejos de entender estas condiciones como problemáticas sin solución, se plantean como desafíos que constituyen puntos de partida para la formulación de proyectos arquitectónicos pertinentes y necesarios para la zona. 2.2.1 Problemática Urbana De acuerdo con el análisis urbano realizado y como se evidencia la (Fig. 19) en la el área de estudio se revela como un territorio complejo, marcado por la superposición de problemáticas históricas, infraestructurales y sociales que han generado cicatrices urbanas persistentes. La creación de la avenida Pichincha constituye el principal factor de fragmentación, ya que interrumpe la continuidad del tejido representativo de la ciudad, dividió manzanas preexistentes y sigue actuando como una barrera física y social entre sectores históricos como San Marcos y La Tola. La prioridad otorgada al flujo vehicular, reforzada por infraestructura a desnivel y un sistema de transporte público poco articulado y eficiente ha debilitado la escala peatonal, afectando la calidad del espacio público, la seguridad y la habitabilidad de las edificaciones con relación directa a esta avenida. Esta condición se ve agravada por la presencia de equipamientos urbanos relevantes como el Mercado Central y el Coliseo Julio Cesar Hidalgo, que, pese a su importancia histórica y funcional, presentan procesos de deterioro y desarticulación con su entorno inmediato. En conjunto, con la poca oferta de vivienda de calidad que adecúe los inmuebles patrimoniales a poblaciones crecientes dentro de la realidad quiteña. Se denota como el área concentra tensiones entre movilidad, patrimonio y vida cotidiana, configurándose como un nodo urbano donde el predominio de la infraestructura vial sobre la escala humana evidencia la necesidad de repensar la ciudad a través de estrategias de reconexión, equilibrio funcional y recuperación de la habitabilidad y el valor patrimonial en la sociedad. 2.2.2 Desafío Arquitectónico Para este proyecto, el principal desafío arquitectónico consiste en articular de la manera más coherente una respuesta espacial que integre múltiples escalas y

condicionantes simultáneamente. Por un lado, se enfrenta a una transformación demográfica marcada por el crecimiento sostenido de la población adulta mayor en el contexto ecuatoriano y quiteño, lo que exige modelos habitacionales flexibles, accesibles y capaces de adaptarse progresivamente a distintas etapas del envejecimiento. Por otro lado, el proyecto se inserta en un entorno urbano complejo, afectado por problemáticas como la fragmentación del tejido, el deterioro de infraestructuras representativas, el vaciamiento residencial y la pérdida de calidad del espacio público, particularmente en el área inmediata de estudio. A estas condiciones se suman los desafíos topográficos de la manzana, determinada por pendientes pronunciadas y la huella de una quebrada rellena, así como el cumplimiento de una normativa patrimonial y de seguridad vigente que condiciona las formas de intervención. En este contexto, se necesita concebir el patrimonio como un ente vivo, capaz de ser habitado y transformado sin perder sus valores históricos, respetando las tipologías tradicionales, como el patio y el zaguán, y reinterpretarlas desde una mirada contemporánea que permita responder a las necesidades actuales de cuidado, comunidad y habitabilidad. El proyecto busca, así, como un ejercicio de síntesis entre memoria, adaptación y vida cotidiana, capaz de generar una propuesta arquitectónica integral y pertinente para su tiempo y lugar como se evidencia en la siguiente representación gráfica. Conclusiones: El análisis integral del entorno, la arquitectura, la tipología y las problemáticas urbanas del sector de San Marcos revela un territorio complejo, condicionado por la huella histórica de la red de quebradas representativas, específicamente la quebrada Pilishuaico, la topografía pronunciada y los procesos de relleno y densificación que han generado una manzana heterogénea y fragmentada. La coexistencia de edificaciones patrimoniales de alto valor con construcciones posteriores e infraestructuras técnicas evidencia tanto tensiones urbanas como oportunidades de intervención estratégica. Asimismo, la vigencia de la tipología de patio y zaguán se reconoce como una invariante espacial capaz de ser reinterpretada críticamente para responder a las necesidades contemporáneas. Frente a la fragmentación del tejido urbano, la pérdida de escala peatonal y la escasa oferta de vivienda de calidad en el Centro Histórico, el diagnóstico establece la necesidad de concebir el patrimonio como un ente vivo y habitable, capaz de integrar memoria, adaptación tipológica y respuesta social, particularmente ante el desafío del envejecimiento poblacional, sentando así las bases para una propuesta arquitectónica integral y pertinente para su contexto. CAPITULO 3 propuesta urbana y arquitectónica 3.1 Plan Masa y Estrategias de Intervención La propuesta urbana del Plan Masa se estructura a partir de un conjunto de estrategias integrales de regeneración que priorizan la escala humana y el protagonismo del peatón, mediante la jerarquización vial, la pacificación del tráfico y la consolidación de calles compartidas que favorecen recorridos continuos, seguros y accesibles. Como se evidencia en la (Fig.21) El espacio público se concibe como soporte de la vida cotidiana, reforzando la relación fachada–calle y la continuidad urbana en la misma, al tiempo que se integran infraestructuras verdes y espacios públicos para mejorar el confort ambiental y la calidad del entorno construido. En este marco, la intervención en contextos patrimoniales se plantea desde una lógica sensible y reversible, donde la rehabilitación de equipamientos existentes y la reutilización de edificaciones con valor histórico actúan como catalizadores del tejido urbano, evitando la sustitución y fortaleciendo la memoria colectiva a través de la preservación. La incorporación de vivienda colectiva de calidad se entiende como una infraestructura urbana estratégica, capaz de densificar de manera controlada, articular equipamientos y espacio público en un solo conjunto, y garantizar condiciones contemporáneas de habitabilidad, promoviendo así el derecho a la ciudad en un entorno patrimonial vivo, activo y socialmente inclusivo. 3.2 Propuesta Urbana en Plan Masa La propuesta de intervención urbana se piensa como una regeneración integral del tejido urbano en la zona estudiada, priorizando la movilidad peatonal a partir de la pacificación del sistema vial, que, contarpia con intervenciones realizadas de manera estrategica en base al impacto para el proyecto, teniendo como referencia las calles Montúfar, Junín, Incana, Marqués de Solanda, Mejía y la avenida Pichincha, que como abjetivo tiene el afianzar la continuidad del espacio público y reducir el porcentualmente la presencia de automóviles, 39 integrando los proyectos existente de espacio público de calidad, áreas verdes públicas y privadas, ejes verdes y árboles patrimoniales en una red urbana coherente de espacios y proyectos integradores. De manera complementaria, los proyectos arquitectónicos propuestos actúan como catalizadores del tejido patrimonial, recuperando edificaciones y equipamientos relevantes como el Mercado Central, el Coliseo Julio César Hidalgo e incorporando nuevos usos o reforzando algunos que funcionan de manera adecuada para que refuercen la propuesta. Los proyectos propuestos dentro del Plan Masa son: Colegio Municipal Sucre, Vivienda para Adultos en proceso de envejecimiento, Colectiva Almeida, Rehabilitación en Sindicato de choferes de Pichincha y Rehabilitación en el Mercado Central y Coliseo Julio César Hidalgo La propuesta de intervención urbana se concibe como un proceso de regeneración integral del tejido urbano del área de estudio, que prioriza la movilidad peatonal mediante la pacificación del sistema vial. Para ello, se plantean intervenciones en vías estratégicas como las calles Montúfar, Junín, Incana, Marqués de Solanda y Mejía, así como en la avenida Pichincha, con el objetivo de disminuir el protagonismo del automóvil y fortalecer la continuidad del espacio público. En este sentido, la propuesta busca articular los proyectos existentes de espacio público de calidad, las áreas verdes públicas y privadas, los ejes verdes y los árboles patrimoniales, integrándolos en una red urbana coherente de espacios y proyectos de carácter integrador La inserción de vivienda colectiva de calidad, orientada a procesos de envejecimiento y permanencia en el barrio, se articula con equipamientos educativos, sociales y culturales, consolidando una red de espacios públicos activos, accesibles e inclusivos. En conjunto, la propuesta configura un sistema urbano continuo, ambientalmente integrado y socialmente inclusivo, capaz de reactivar el patrimonio, mejorar la habitabilidad y transformar el sector en un tejido urbano vivo, interconectado y resiliente, como se explica en la siguiente imagen. 3.3 PROYECTO ARQUITECTÓNICO Dentro de este proyecto de titulación se decide desarrollar el proyecto Habitar el Tiempo, Rehabilitación de un inmueble patrimonial enfocada en vivienda para adultos en proceso de envejecimiento. 40 Este proyecto arquitectónico se plantea como una intervención de rehabilitación patrimonial y nueva arquitectura en el barrio de San Marcos, en el Centro Histórico de Quito, que responde de manera integral a los desafíos contemporáneos del envejecimiento poblacional, la habitabilidad y la vida comunitaria. A partir de la reinterpretación de tipologías tradicionales como el zaguán y el patio, y en diálogo con la compleja topografía y la huella de las quebradas rellenas, la propuesta articula vivienda flexible para personas en proceso de envejecimiento, espacios comunitarios y espacio público, bajo los principios del ´aging in place´ y la ciudad de los cuidados. El proyecto concibe el patrimonio como un ente vivo, capaz de adaptarse a nuevas formas de habitar sin perder su valor histórico, integrando estrategias arquitectónicas, urbanas y constructivas que fortalecen la continuidad urbana, la accesibilidad, el cuidado y la permanencia de los habitantes en su entorno cotidiano. 3.4 Estado Actual. Luego de la valoración del patrimonio, se decide conservar la casa patrimonial del Arquitecto Antonino Russo conjunto con la fachada del zaguán, las cuales cuentan con fichas técnicas patrimoniales. Se entiende que el lote trasero de estos inmuebles originalmente pertenecía al cauce de la quebrada, conjunto con el lote de la actual estación de transformación eléctrica, por lo que se propone un proyecto que sea la continuación de esta casa patrimonial, que se adapte a las condiciones topográficas y que respete los vacíos de manzana de los lotes colindantes, juntamente con una propuesta de espacio público. 3.4.1 Inmueble Patrimonial La vivienda (Fig.23) responde a una tipología característica de patio central, organizada en tres crujías de tres niveles cada una. Las gradas de circulación se ubican en la crujía derecha del inmueble. El acceso principal se realiza a través de un zaguán, que, debido a la condición del lote, conduce a un nivel a desnivel respecto al subsuelo. El inmueble cuenta con tres cubiertas a media agua, de las cuales dos se encuentran en muy mal estado de conservación. Planta de subsuelo (niveles –1,51 / –1,39 m respecto al nivel de la calle) Casa Patrimonial: El inmueble presenta diversas modificaciones de carácter utilitario incorporadas a lo largo del tiempo, algunas de las cuales no resultan invasivas para la estructura original. La casa se organiza a partir del patio central y morfológicamente, los muros y estancias originales se conservan, sin embargo, se evidencia la falta de iluminación y ventilación. Se evidencian instalaciones sanitarias adaptadas que recorren el perímetro de los patios, así como desprendimientos de enlucidos en muros de adobe. Se observan intervenciones inconclusas en acabados, cierres de vanos mediante resanes con materiales contemporáneos y elementos estructurales añadidos con deficiente mantenimiento. Las bases de piedra se encuentran cubiertas por múltiples capas de enlucido aplicadas en distintas épocas, mientras que el contrapiso de ladrillo presenta un alto grado de desgaste debido a la vetustez del inmueble. Planta baja (niveles +0,14 / +0,27 / +1,02 m) Históricamente esta casa fue pensada para ser de uso habitacional, sin embargo, a lo largo de los años ha tenido distintos usos, específicamente en planta baja, donde se utilizaba para usos comerciales. De igual manera, varios elementos representativos original se encuentran incompletos o alterados como resultado de añadidos y retiros sucesivos. Los muros de adobe presentan enlucidos intervenidos con resanes de distintos materiales, así como la incorporación de pequeños volúmenes construidos en mampostería de ladrillo y bloque. Se

identifican nuevos vanos abiertos en muros existentes sin una lectura clara de la estructura original. Parte de la estructura de piso de duelas de madera se encuentra cubierta por tableros de madera aglomerada y un revestimiento de parquet. En los pasillos que rodean el patio se evidencian intervenciones con losas de hormigón, así como escaleras de piedra con alto grado de desgaste. En la estructura original de cubierta se reconocen restos de la base de carrizo del cielo raso, actualmente en estado de deterioro. Primera planta alta (nivel +4,34 m) Se registran manchas de humedad sobre los recubrimientos enlucidos de los muros de adobe, así como nuevos vanos abiertos sin el debido reforzamiento estructural. En la galería que rodea el patio central se identifican intervenciones donde elementos de madera han sido reemplazados por hormigón, actualmente en mal estado. Existen instalaciones sanitarias adaptadas que atraviesan las galerías para la recolección de aguas lluvias, además de tabiques añadidos que subdividen los espacios interiores. El cielo raso de carrizo se encuentra expuesto, sin recubrimiento y en condiciones deficientes, mientras que el piso de parquet, colocado sobre 42 la duela original, presenta un notable desgaste. En las galerías se observan cielos rasos modificados para alojar instalaciones sanitarias. Segunda planta alta (nivel +8,34 m) En este nivel se identifican estructuras de tabiquería de madera donde el relleno de adobe ha sido retirado, así como otras en mal estado con desprendimiento de enlucidos posteriores. Se observan fisuras en las uniones entre muros de adobe y tabiquerías, así como fisuras en los vanos de arcos de medio punto, actualmente recubiertos con enlucidos fisurados. Se evidencian huellas de antiguas aperturas en los muros de fachada. La cubierta original ha sido retirada, dando lugar a una solución provisional construida de manera informal, junto con la incorporación de una losa de hormigón adaptada. El carrizo enlucido presenta un acabado deficiente y desprendimientos. No obstante, se conserva la estructura original de cubierta de una de las crujías, la cual se identifica como un elemento de alto valor patrimonial y con potencial de conservación. 3.4.2 Lote Zaguán Fachada Patrimonial El predio del zaguán (Fig. 24), existente cuenta con una fachada de dos pisos estrecha -y composición simple, caracterizada por vanos ortogonales de puertas, ornamentación media, una portada de piedra y un balcón en volado como elementos más representativos. Sin embargo, desde el pasaje sin nombre que tiene frente al otro extremo de la manzana se evidencia una edificación de cuatro plantas, así como un muro de cerramiento contemporáneo con acceso vehicular, construido posteriormente, lo que ha generado alteraciones de carácter medio en el inmueble. Esta condición refuerza la lectura de una edificación que ha sido transformada en el tiempo, reflejando las dinámicas de ocupación y adaptación asociadas al relleno de la quebrada y a la evolución urbana de la manzana y de la ciudad. (SIPCE, 2025) De acuerdo con el levantamiento realizado, se constata que la fachada tiene una distancia de 1.8m de ancho en el frente hacia la calle Junín, extendiéndose hacia la parte posterior con una distancia de 2.66m con profundidad de 19.3 m, cuenta con los muros de adobe de los dos predios colindantes como límite inmediato del predio, lo que le da una condición inusual. Siguiendo la noción de tipo y modelo planteada por Montaner, este elemento puede identificarse como una tipología de zaguán tradicional, heredera de la arquitectura colonial de origen español. No obstante, debido a las condiciones específicas del lote, el zaguán del 43 inmueble no responde a un modelo convencional, sino que presenta una longitud y profundidad inusuales. Esta particularidad se explica por la necesidad histórica de acceder a un sector del predio que originalmente correspondía a una quebrada natural, la cual, tras ser rellenada e incorporada al tejido urbano, requirió un acceso continuo y funcional desde la calle. En este sentido, el zaguán adquiere un carácter híbrido, manteniendo su valor tipológico tradicional mientras se adapta a las transformaciones topográficas y urbanas del lugar, condición que resulta determinante para su reinterpretación dentro de la propuesta arquitectónica contemporánea. 3.4.3 Central de Transformación eléctrica El lote correspondiente a la estación eléctrica se encuentra delimitado por dos pasajes sin nombre, los cuales en la actualidad son utilizados como áreas de estacionamiento informal para los comercios cercanos. Al interior del predio, y a partir del análisis de fotografías aéreas, se identifican diversas instalaciones de carácter técnico asociadas a su funcionamiento, así como pequeños volúmenes destinados a almacenamiento, configurando un espacio predominantemente utilitario y de acceso restringido, con escasa relación con el tejido urbano circundante. El lote está delimitado con muros de aproximadamente 3m de alto, con mallas de seguridad y su ingreso principal es mediante una puerta metálica hacia la calle Sucre y Juan Pío Montufar. Conclusión: Se revaloriza la casa patrimonial, conjunto con su estructura tipológica, bases estructurales, la fachada y muros colindantes. Se propone liberar las estructuras informales posteriores del predio zaguán y conservar la fachada tradicional. De igual manera liberar las estructuras actuales técnicas del predio de la estación de transformación eléctrica Sucre para colocarlas en el subsuelo y utilizar este espacio en planta baja para proponer una plaza que respete el vació histórico que le daba la quebrada al lugar. 3.5 Intenciones Arquitectónicas Como parte de los proyectos desarrollados en el plan masa se prioriza la propuesta de vivienda colectiva y recuperación de los usos tradicionales y adaptables para nuevas formas de un habitar contemporáneo, pensándolo como un conector urbano que integra el barrio a través de patios y espacios públicos con el paisaje del sector. 3.5.1 Estrategias urbanas a desarrollar: De las estrategias urbanas propuestas en el taller conjunto, se seleccionan algunas de ellas que van a ser desarrolladas dentro del proyecto arquitectónico. Se busca destacar las estrategias centradas en la escala humana y la habitabilidad, priorizando la movilidad peatonal como eje estructurante del espacio público y reduciendo el protagonismo del automóvil jerarquización la pacificación del tráfico, particularmente a través de calles compartidas. Complementariamente ligado a esta propuesta del plan masa, se propone un mejoramiento de veredas, con prioridad al peatón, arborización, sombra y adecuación a las actividades existentes de la manzana Estas acciones buscan fortalecer la continuidad urbana y la relación fachada–calle, promoviendo una interacción activa entre los edificios y el espacio público que refuerce la vitalidad y la seguridad urbana. El espacio público se concibe como soporte de la vida cotidiana, que conjunto con el proyecto busca destacar mediante el diseño del espacio público y los espacios compartidos del proyecto arquitectónico. Esto es complementado por la incorporación de infraestructura verde interna y externa que mejora el confort ambiental y las condiciones micro climáticas del entorno. En este marco, (Fig.26) se prioriza las intervenciones sensibles en contextos patrimoniales y la rehabilitación antes que la sustitución de las edificaciones, recuperando el valor patrimonial tangible e intangible a través de la recuperación y reinterpretación de usos para reforzar un tejido vivo y adaptable y dialogo entre el patrimonio y lo contemporáneo. Como resultado, se plantea la vivienda colectiva de calidad como una infraestructura urbana esencial, capaz de densificar de manera controlada y garantizar una vivienda digna como componente del derecho a la ciudad, siendo esta inclusiva, integrando memoria, uso contemporáneo y justicia espacial en un entorno patrimonial. Como conclusión en proyecto propone entender la vivienda como una conexión integral intermedia de manzana y de espacio públicos , que conjunto con el entendimiento del valor de la identidad que históricamente tenían los espacios como el patio central o el zaguán en la vida cotidiana de los habitantes, extender y potenciar los espacios que les dan estas características como son los accesos al zaguán desde la calle, por lo que la calle debe ser de igual manera parte de este cotidiano donde se genera comunidad y interacción social. De igual manera entender que las condicionantes urbanas son las que potencial las visuales y su relación con la identidad 45 de habitar en el Centro histórico de Quito, por lo que los espacios de vivienda deben tener en su mayoría relación con el paisaje. 3.5.2 Estrategias Arquitectónicas. Se plantea una nueva forma de habitar enfocada en el cuidado, específicamente en adultos en proceso de envejecimiento, recuperando espacios y usos tradicionales de la tipología original como: patios, zaguanes, circulaciones, relaciones espaciales, usos de vivienda, entre otras. Para esto se recuperan las siguientes estrategias derivadas de los referentes estudiados: Según García Lantarón (2015), el modelo danés se fundamenta en cuatro conceptos esenciales: • la independencia. • la interacción social. • la integración comunitaria. • la preservación de la identidad del individuo. Así, la vivienda deja de concebirse como un espacio de reclusión y se transforma en un escenario dinámico, adaptable a lo largo del ciclo vital, que evita la segregación etaria y garantiza un envejecimiento digno y activo. El modelo que comúnmente se lo denomina “de los tres pasos” genera una propuesta de planteamiento en la cual las viviendas para personas mayores deben responder a tres fases distintas: Desde quienes son completamente independientes y no requieren apoyo, pasando por aquellas personas que demandan cuidados generales, hasta quienes necesitan atención especializada de forma permanente debido a un alto grado de dependencia. Partiendo de esta premisa, la propuesta de vivienda flexible considera una segmentación etaria como estrategia para anticipar las diferentes etapas del proceso de envejecimiento. • 60–69 años: personas activas e independientes, con vida social dinámica; requieren viviendas cómodas, accesibles y libres de barreras arquitectónicas. • 70–79 años: aparecen limitaciones físicas incipientes; requieren mayor confort espacial y proximidad a servicios. • 80+ años: envejecimiento activo avanzado; se incrementa el riesgo de movilidad reducida, por lo que las viviendas deben contar con adaptaciones claras como baños accesibles, mobiliario ergonómico y posibilidad de asistencia. Este esquema no pretende generalizar la experiencia del

envejecimiento, sino establecer puntos de partida para proyectar espacios adaptables que acompañen las distintas necesidades que surgen a lo largo del ciclo vital. 3.5.3 Tipologías adaptables al proceso de envejecimiento Según los casos estudiados en vivienda para un envejecimiento activo: El modelo danés y su aplicación en España, de García Lantarón, se identifican ciertas condiciones recurrentes en las tipologías residenciales que inspiran esta propuesta. Entre ellas destacan: • Espacios sociales integrados: se conforma un único ambiente continuo que agrupa los espacios denominados como sala de estar, comedor y cocina; que, según su uso generan posibilidades de transformación continua. • Habitación individual con apertura: el dormitorio ofrece privacidad, pero debe poder integrarse al espacio social en casos de postramiento o dependencia, permitiendo al residente mantener contacto visual con su vivienda. • Áreas para cuidadores: algunas tipologías incluyen un espacio adicional destinado a las personas encargadas del cuidado, lo que refuerza el carácter flexible y anticipatorio del diseño. • Relación interior–exterior: la habitación debe contar con acceso a vistas y ventilación natural, facilitando eventuales cuidados y respuestas ante emergencias. • Espacios de servicio adaptados: baños y cocinas deben dimensionarse para permitir el acompañamiento de una persona con movilidad reducida. 3.5.4 Lo cotidiano desde el patrimonio: las circulaciones, patio y zaguán. Los espacios de circulación colectiva como el zaguán y el patio central no solo pensado de la manera formal, ha funcionado como un dispositivo social que organizaba la vida cotidiana y fomentaba la construcción de comunidad. En la vivienda colonial y republicana latinoamericana, el patio era el lugar donde se cruzaban las rutinas domésticas, el cuidado, el trabajo reproductivo y las relaciones vecinales, diluyendo los límites entre lo privado y lo colectivo. Autores como Fernando Chueca Goitia y Ramón Gutiérrez señalan que estas tipologías no solo respondían a condiciones climáticas, sino a una lógica cultural del habitar, donde la proximidad, la visibilidad y el encuentro cotidiano eran fundamentales. En este sentido, el patio puede entenderse como un antecedente espacial de los actuales debates sobre la ciudad de los cuidados, ya que facilitaba redes informales de apoyo, vigilancia mutua y convivencia intergeneracional. 47 La rehabilitación y la reinterpretación de estos espacios puede activar el sistema de cuidados no desde una forma ajena, sino desde condiciones tipológicas del lugar que ya han sido creadoras de comunidad y responden a dinámicas de vida compartida en los procesos de envejecimiento activo. Lo que el proyecto no inventaría formas de hacer comunidad, más bien reactiva una lógica histórica del habitar adaptada al presente. De acuerdo con los análisis desarrollados, el proceso de diseño parte de una reinterpretación contemporánea de las tipologías del patio central y el zaguán, estableciendo una relación directa con el entorno inmediato y con la estructura morfológica de la manzana. Para ello, se realizó un estudio de llenos y vacíos, identificando los vacíos existentes en los lotes medianeros como elementos estructurantes de la propuesta, con el objetivo de respetar y potenciar estas discontinuidades del tejido urbano. Como resultado, la implantación arquitectónica se organiza en torno a una secuencia de patios interiores, que no solo articulan espacialmente los distintos lotes en la topografía del sector, sino que también estructuran la circulación y favorecen la ventilación, la iluminación natural y la vida comunitaria. De manera complementaria, se identificó el único árbol existente en la manzana, el cual se preserva y se convierte en el centro de un nuevo bloque edificado que se organiza en torno a él, reforzando la dimensión ambiental del proyecto. En el caso del lote correspondiente a la central eléctrica, entendido como uno de los pocos vacíos urbanos con potencial para espacio público, se propone la implantación de la infraestructura técnica en un nivel de subsuelo, siguiendo referentes internacionales, como experiencias en Barcelona, donde este tipo de instalaciones se integran bajo plazas o áreas recreativas. Esta estrategia permite liberar la superficie para la creación de una plaza pública, concebida como una extensión del proyecto arquitectónico y articulada con las dinámicas del entorno inmediato. Finalmente, considerando la presencia predominante de equipamientos educativos en el sector, el espacio público propuesto incorpora actividades y programas capaces de apoyar la vida cotidiana de estos usuarios, consolidando una intervención que integra patrimonio, espacio público y uso social de manera coherente. 3.5.5 Relación interior exterior: habitar el pasillo La estrategia de habitar el pasillo se plantea como un mecanismo fundamental para fortalecer la relación entre el interior de la vivienda y el exterior inmediato, reinterpretando un elemento tradicionalmente residual como un espacio activo de transición y permanencia. En la propuesta, los pasillos se disponen alrededor y entre los patios, permitiendo que las áreas sociales de las unidades de vivienda, como la sala, el comedor y la cocina, mantengan una relación directa con estos espacios abiertos. Esta configuración favorece la entrada de luz natural, la ventilación cruzada y las visuales, mejorando las condiciones ambientales y de confort al interior de las viviendas. Al mismo tiempo, el pasillo funciona como un filtro espacial que articula lo público y lo privado, posibilitando una gradación de usos sin perder el carácter íntimo de la vivienda. Las áreas más públicas se abren hacia el patio y el pasillo, mientras que los espacios privados se mantienen resguardados, garantizando control visual y apropiación del espacio. De esta manera, el pasillo deja de ser únicamente un elemento de circulación para convertirse en un lugar habitable, capaz de acoger encuentros espontáneos, momentos de descanso o contemplación, reforzando la vida comunitaria sin renunciar a la privacidad individual. Esta estrategia resulta especialmente pertinente en un contexto patrimonial, donde el patio y las circulaciones perimetrales históricamente han estructurado la forma de habitar y se resignifican aquí como soporte de nuevas dinámicas contemporáneas. 3.5.6 Diferentes tipos de iluminación a partir de los patios La iluminación natural se plantea como una estrategia arquitectónica activa que no solo acompaña, sino que estructura y cualifica los espacios habitables del proyecto. A partir del sistema de patios y galerías, se prioriza el ingreso de luz natural controlada en las áreas de uso cotidiano, permitiendo una relación constante con el exterior sin comprometer la privacidad ni el confort ambiental. Dependiendo del carácter y función de cada espacio, se proponen distintas formas de iluminación y ventilación natural, apoyadas en decisiones de materialidad, dimensión y orientación. En las áreas de servicio ,como baños, cocinas y lavanderías, se incorporan ventanas combinadas con sistemas de celosías, que permiten la entrada de luz filtrada y la renovación continua del aire, evitando deslumbramientos y garantizando control visual. Este sistema posibilita una iluminación indirecta, suave y constante, adecuada para espacios que requieren privacidad y condiciones ambientales estables. La luz, al filtrarse de manera gradual a través de patios, pasillos y celosías, genera ambientes confortables, legibles y bien orientados, favoreciendo la percepción espacial y la comprensión del conjunto arquitectónico. Esta condición resulta especialmente relevante en el contexto del envejecimiento activo, ya que una iluminación natural bien controlada contribuye al bienestar, la autonomía y la seguridad de los usuarios, reduciendo la dependencia de iluminación artificial y reforzando una forma de habitar más consciente, sostenible y acorde al carácter patrimonial del proyecto. 3.5.7 Espacios sociales Los espacios comunitarios se conciben como una estrategia arquitectónica fundamental para acompañar los procesos de cuidado y envejecimiento, entendiendo la vivienda no solo como una unidad individual, sino como un entorno colectivo, relacional y adaptable. Estos espacios están pensados para acoger actividades cotidianas compartidas, productivas, recreativas y de apoyo, que fomentan la interacción social, el apoyo mutuo y la construcción de redes comunitarias, reduciendo el aislamiento que suele asociarse al envejecimiento en contextos urbanos consolidados. Desde esta perspectiva, la arquitectura actúa como un soporte activo del cuidado, integrándolo de manera natural a la vida doméstica y barrial. Los espacios comunitarios permiten que el cuidado deje de ser una práctica privada o institucionalizada y se convierta en una experiencia compartida, visible y cotidiana. Asimismo, estos ámbitos favorecen la autonomía de los residentes, al ofrecer lugares intermedios de encuentro que complementan la vivienda individual, reforzando una vida comunitaria activa y coherente con los principios del envejecimiento activo y la ciudad de los cuidados, especialmente relevantes en un contexto patrimonial como el del barrio de San Marcos. 3.5.8 Relación con el paisaje La relación con el paisaje se plantea como una estrategia arquitectónica activa, que reconoce la topografía, las visuales y las huellas ambientales del entorno como parte constitutiva de la experiencia espacial. Lejos de entender el paisaje como un fondo pasivo, la propuesta lo integra al proyecto mediante recorridos, ejes visuales y secuencias de transición que acompañan el desplazamiento cotidiano y permiten una lectura progresiva del lugar. A través de aperturas 50 controladas, miradores, pasillos habitables y espacios de permanencia, la arquitectura enmarca el paisaje y lo incorpora a la vida diaria de los habitantes, reforzando la orientación espacial y la percepción del conjunto. Esta relación resulta especialmente relevante en un emplazamiento marcado por la topografía y la memoria de la quebrada, donde las visuales y los desniveles permiten reconectar con las capas naturales e históricas del sitio. La integración del paisaje contribuye no solo al confort ambiental, sino también al bienestar emocional y al sentido de pertenencia, aspectos fundamentales en el contexto del envejecimiento activo. Al mantener una relación constante con el entorno, los habitantes fortalecen su vínculo con el lugar, favoreciendo la permanencia, la apropiación del espacio y una forma de habitar más consciente y arraigada al territorio patrimonial. 3.5.9 Espacios para cuidadores. Los espacios destinados a cuidadores se incorporan como parte integral del proyecto, reconociendo el cuidado como una práctica cotidiana y

progresiva que forma parte del habitar contemporáneo, especialmente en el contexto del envejecimiento activo. Estos ámbitos se conciben como lugares propios de descanso, encuentro y apoyo, permitiendo la permanencia temporal o continua de cuidadores sin interferir en la autonomía ni en la intimidad de las viviendas. Desde el punto de vista arquitectónico, estos espacios se integran de manera discreta al sistema habitacional y comunitario, estableciendo una convivencia equilibrada entre quienes cuidan y quienes son cuidados. Su localización y relación con las unidades habitacionales permiten responder a diferentes escenarios de dependencia sin recurrir a soluciones institucionalizadas. De este modo, la arquitectura anticipa situaciones de cuidado progresivo, incorporándolas de forma natural y flexible dentro del conjunto, y reforzando una visión del cuidado compartido, digna y compatible con la vida comunitaria en un entorno patrimonial. 3.2.10 El mobiliario adaptable. El mobiliario se concibe como un elemento arquitectónico activo y flexible, capaz de acompañar la adaptabilidad de la vivienda frente a las distintas etapas y necesidades de cuidado. Más allá de su función utilitaria, el mobiliario forma parte del sistema espacial del proyecto, 51 permitiendo transformar, dividir o integrar ambientes sin recurrir a intervenciones constructivas mayores. A través de piezas móviles, ligeras y reconfigurables, como paneles, celosías, biombos y muebles integrados, se posibilita una reorganización progresiva del espacio, ajustando la vivienda a cambios en la movilidad, el grado de autonomía o las dinámicas de cuidado. Esta estrategia favorece la autonomía del usuario, la personalización del espacio doméstico y la permanencia en el hogar a lo largo del tiempo, en coherencia con los principios del aging in place. Asimismo, el mobiliario actúa como un dispositivo de mediación entre lo público y lo privado, permitiendo graduar visuales, controlar la iluminación y generar ámbitos de intimidad o apertura según las necesidades del momento. De este modo, la arquitectura incorpora la flexibilidad desde una escala doméstica y reversible, manteniendo la calidad espacial, la funcionalidad y el carácter patrimonial del conjunto, sin comprometer su integridad constructiva. 3.3 Programa Arquitectónico. El proyecto cuenta con una integración parcelaria, dicha integración genera la condición de disposición lineal entre medianeras, las cuales estarían conformados por la casa patrimonial, el lote con zaguán que directamente da hacia la parte trasera de esta casa, donde se genera un desnivel de 21.8m de pendiente positiva hasta el predio de la central eléctrica. De requerimientos de cuidado, valor patrimonial de los usos tradicionales y las demandas del envejecimiento se propone: El siguiente programa arquitectónico se divide en 3 bloques de vivienda, tomando el punto más bajo como el nivel N+0.00m. 3.3.1 Casa Patrimonial / Bloque 3 La planta baja de la casa patrimonial, con frente a la calle Junín, se concibe como un nivel de activación urbana, incorporando espacios comerciales que refuerzan la relación fachada–calle y la vitalidad del entorno inmediato. 52 Hacia el interior del inmueble, alrededor del patio central, se rehabilitan las crujías para albergar un taller multiuso, destinado principalmente a los habitantes del proyecto, pero con la posibilidad de extender su uso a actividades de escala barrial. El subsuelo de la casa patrimonial se conecta mediante gradas de piedra de alto valor que desembocan en el patio central, el cual se adecua como zona verde, mientras que en las crujías adyacentes se destinan a programas de carácter comunitario y de apoyo en esta planta, como una biblioteca comunitaria y oficinas administrativas. Las plantas altas se destinan al uso residencial, organizando unidades de vivienda articulando las pasarelas existentes para reforzar su uso de espacio servidor, con tres tipologías por nivel, desarrolladas a partir de las estrategias espaciales previamente definidas. Finalmente, el zaguán angosto, entendido como un elemento histórico de conexión y circulación, mantiene su función articuladora e incorpora el sistema de circulación vertical, combinando gradas que a través de las pasarelas se conectan con las unidades de vivienda y el servicio de ascensor en la ubicación en la que originalmente estaban las gradas del inmueble, lo que garantiza la accesibilidad universal a todas las unidades del proyecto. 3.3.2 Vivienda Colectiva / Bloque 2 El Bloque 2 se desarrolla a partir del nivel +10,00 m, donde se articula con el resto del conjunto mediante un patio, que funciona como espacio de transición y encuentro. El volumen cuenta con cinco niveles, de los cuales tres se encuentran semi enterrados, respondiendo a la topografía del terreno y permitiendo una integración controlada al tejido existente. En el nivel intermedio, un segundo patio establece la separación física respecto a la casa patrimonial-Bloque 3-, manteniendo la conexión funcional mediante pasarelas elevadas. En el nivel inferior se concentran actividades comunitarias de carácter terapéutico y social, como una piscina terapéutica y salas polivalentes, abiertas visualmente hacia el patio del nivel +10,00 m. Mientras que en la segunda planta se ubica el área destinada a cuidadores, incorporando espacios de descanso y servicios complementarios como baño completo y cocina. Los niveles superiores se destinan a unidades de vivienda, organizadas en dos tipologías por piso, e incorporan un espacio de lavandería común, reforzando el carácter funcional y comunitario del bloque. 3.3.3 Vivienda hacia plaza- Calle Sucre /Bloque 1 Se implanta con frente directo a la plaza pública propuesta sobre la calle Sucre, estableciendo una relación activa con el espacio colectivo y configurándose como uno de los principales accesos del proyecto. Cuenta con un ingreso peatonal a nivel de calle y una conexión directa con el subsuelo ubicado bajo la plaza, donde se concentran los programas de soporte e infraestructura. En este nivel se disponen 17 parqueaderos, un espacio para la central eléctrica, un parqueadero para ambulancia, áreas para medidores y cisterna, bodegas, una garita de seguridad, cuarto de basura y los núcleos de circulación vertical, compuestos por ascensor y gradas, así como ductos de ventilación. En la planta baja, el bloque alberga un gimnasio como espacio comunitario, dos locales comerciales orientados hacia la plaza, la garita del guardia y áreas de estancia y descanso organizadas en torno al árbol existente, que se preserva como elemento ambiental y simbólico del proyecto. Las plantas altas se destinan al uso residencial, organizando unidades de vivienda distribuidas en tres tipologías por piso, en cubierta, se une mediante el sistema de pasarelas con el Bloque 2, por lo que se propone igual espacios de descaso y contemplación del paisaje, consolidando así al bloque como un elemento mixto que integra infraestructura, espacio público y vivienda dentro del conjunto. 3.5 Desarrollo del proyecto 3.5.1 Casa Patrimonial En función de las estrategias arquitectónicas previamente definidas, la intervención en la casa patrimonial plantea la necesidad de garantizar una espacialidad continua y flexible al interior de las unidades de vivienda. Para ello, se propone la liberación selectiva de elementos que interrumpen dicha continuidad, principalmente la tabiquería interna añadida de manera progresiva a lo largo del tiempo, así como la remoción puntual de ciertos muros de adobe de carácter estructural, cuya estabilidad será compensada mediante sistemas de refuerzo con estructuras metálicas compatibles con la nueva propuesta arquitectónica desarrollada en el lote adyacente. De manera complementaria, la ampliación de una de las crujías implica el derrocamiento del muro de adobe que actualmente separa parcialmente ambos lotes, permitiendo la integración espacial y estructural mediante una nueva estructura portante metálica, concebida simultáneamente como refuerzo y como extensión de las unidades de vivienda. Asimismo, en 54 el muro colindante con el zaguán se plantean nuevas aperturas, acordes a la organización programática de las viviendas y las actividades comunes, las cuales serán debidamente reforzadas desde el punto de vista estructural. Estas intervenciones permitirán mejorar de manera significativa las condiciones de iluminación natural y ventilación, asegurando niveles adecuados de habitabilidad sin comprometer los valores patrimoniales del inmueble. 3.5.2 Variaciones en la Tipologías de Vivienda Cada bloque cuenta con tres variaciones distintas tipologías que responden a las estrategias arquitectónicas , cada una ha sido adaptada al espacio ya sea construido o nuevo, buscando que cada una de ellas mantenga calidad de vivienda, cumpla con las normativas actuales de habitabilidad y se mantenga del valor patrimonial, buscando que su uso responda una cotidianidad de calidad, donde se genere comunidad y el enfoque de viviendas que se adapten a los cambios de necesidades de cuidado en las últimas décadas de la vida. En cuanto al uso, son tipologías que cuentan con uno o dos habitaciones, uno o dos baños con dimensiones para su uso en silla de ruedas. Variaciones tipológicas casa patrimonial / Bloque 3 Las tipologías propuestas en este bloque corresponden a la Adaptación en la casa patrimonial, según los espacios existentes y el sistema constructivo. 3A: Unidad compacta y flexible, diseñada para favorecer la continuidad espacial, la accesibilidad y la relación interior–exterior, se rige en base a los principios de una vivienda orientada al envejecimiento activo. Con una superficie aproximada de 32,94 m², la unidad se organiza a partir de un espacio central integrado que articla sala, comedor y cocina en un solo ambiente, evitando compartimentaciones innecesarias y facilitando la movilidad interior. La cocina lineal se dispone de manera eficiente junto a los núcleos húmedos, optimizando recorridos y permitiendo un uso autónomo y seguro. Cuenta con un dormitorio, el cual se integra visualmente al espacio social mediante tabiquería móvil, lo que permite distintos grados de privacidad según las necesidades del usuario y facilita una eventual adaptación ante situaciones de dependencia. El baño, de dimensiones compactas pero funcionales, se ubica estratégicamente para reducir recorridos y favorecer la accesibilidad universal. La vivienda se extiende hacia un espacio exterior comunal generando un balcón o terraza que actúa como prolongación del área social interna, mejorando la iluminación, la ventilación natural y la relación con el entorno. En conjunto, esta tipología propone una vivienda mínima pero cualificada, adaptable en el tiempo y capaz de responder tanto a la vida cotidiana independiente como a

futuras necesidades de cuidado. 3B: La tipología de vivienda 3B corresponde a una unidad flexible de 60,00 m², organizada a partir de un espacio social central continuo que integra sala, comedor y cocina, favoreciendo la claridad espacial y la facilidad de circulación. La vivienda dispone de dos áreas de descanso ubicadas en los extremos del volumen, lo que permite distintos grados de privacidad y la posibilidad de adaptación a diferentes configuraciones de uso, como dormitorio secundario o espacio para cuidador. El baño, estratégicamente ubicado, responde a criterios de accesibilidad y recorridos reducidos. La relación con el exterior se establece mediante aperturas hacia el patio, central que garantizan iluminación y ventilación natural, reforzando el vínculo con los espacios comunes. Por lo que, la tipología propone una vivienda adaptable, confortable y adecuada para acompañar las distintas etapas del proceso de envejecimiento. 3C: Esta tipología corresponde a una unidad lineal y adaptable de 35,84 m², Donde se evidencia el cambio de lo existente de la casa patrimonial con la propuesta nueva que extiende la crujía con el lenguaje constructivo de los nuevos bloques. La vivienda se organiza a partir de un espacio social continuo que integra sala, comedor y cocina en un solo ambiente, facilitando la movilidad y la lectura clara del espacio. El dormitorio se ubica en uno de los extremos del volumen, manteniendo una relación visual controlada con el área social mediante elementos móviles que permiten distintos grados de privacidad y favorecen la flexibilidad de uso. El baño, compacto y accesible, se localiza estratégicamente para reducir recorridos y concentrar los servicios. La unidad se abre hacia el patio y las circulaciones comunes a través de vanos continuos, garantizando iluminación y ventilación natural, y reforzando la conexión con los espacios colectivos del conjunto. Variaciones tipológicas vivienda colectiva / Bloque 2 2A. Organizada en torno a un espacio social central integrado que articula sala, comedor y cocina, 56 favoreciendo la claridad espacial y la circulación continua. Cuenta con dos habitaciones y un baño completo. La vivienda cuenta con dos áreas de descanso, dispuestas de manera equilibrada a ambos lados del núcleo de servicios, lo que permite distintos grados de privacidad y una posible adaptación a escenarios de convivencia o cuidado. De igual manera ayuda a mantener las visuales hacia los patios internos del proyecto. El baño se ubica de forma centralizada para optimizar recorridos y facilitar la accesibilidad, mientras que la relación directa con el patio exterior garantiza iluminación natural, ventilación cruzada y una extensión del espacio habitable hacia el ámbito comunitario. 2B. Responde a una organización lineal, con dos dormitorios y 2 baños completos. El espacio social se desarrolla de manera continua y se vincula directamente con el exterior, reforzando la relación entre vivienda y espacios comunes del conjunto. El dormitorio se sitúa en uno de los extremos del volumen, permitiendo una separación clara entre áreas públicas y privadas, y el baño se integra estratégicamente junto al núcleo de servicios para reducir desplazamientos. Esta tipología prioriza la flexibilidad espacial y la accesibilidad, ofreciendo una vivienda adaptable a distintas etapas del proceso de envejecimiento, con condiciones adecuadas de confort, iluminación y ventilación natural. Variaciones tipológicas vivienda hacia plaza- Calle Sucre / Bloque 1. 1A. Contiene 2 habitaciones y un baño completo. Mantiene una organización lineal, separando los espacios privados de los comunes, sin embargo, los espacios privados tienen relación con el patio central lo que le ayuda mantener una condición con los espacios comunitarios. Su organización se estructura a partir de un espacio social integrado que articula sala, comedor y cocina, permitiendo una circulación fluida y una lectura clara del espacio. El dormitorio se dispone de manera contigua al área social, con una separación flexible que posibilita distintos grados de privacidad, mientras que el baño se concentra junto al núcleo de servicios para optimizar recorridos. Esta tipología está pensada para usuarios autónomos. 1B. Esta unidad de vivienda es la que más metros cuadrados contiene en relación con las demás, se organiza en torno a un espacio social continuo que se abre hacia el patio interior y hacia el 57 balcón que da a la plaza, reforzando la relación entre vivienda y espacio comunitario. Cuenta con dos habitaciones y dos baños completos, El área privada se ubica en uno de los extremos del volumen, permitiendo una clara diferenciación entre usos públicos y privados. El baño se localiza estratégicamente para servir a toda la unidad con recorridos cortos y accesibles. Esta tipología enfatiza la flexibilidad espacial y la ventilación cruzada, adaptándose a distintas dinámicas de uso y etapas del envejecimiento. 1C. Se plantea como una unidad orientada a la mayor privacidad, ubicada en una posición más resguardada del conjunto y con una relación directa con las circulaciones. La vivienda se organiza mediante un espacio social compacto con relación directa a la pasarela que da al patio central, mientras que el dormitorio se dispone de forma independiente, permitiendo un mayor control del ámbito íntimo. El baño, accesible y de dimensiones adecuadas, completa la unidad concentrando los servicios. Esta tipología resulta adecuada para usuarios que requieren mayor recogimiento, manteniendo al mismo tiempo una conexión cercana con los espacios comunes del proyecto. 3.5.3. Sistemas Estructurales. Casa Patrimonial Bloque 3 – (rehabilitación) Este bloque correspondiente a la casa patrimonial, se busca respetar el sistema constructivo patrimonial por lo que se conserva en mayoría muros portantes de mampostería de adobe y piedra, que constituyen el principal elemento resistente del inmueble. Los entrepisos y la cubierta se resuelven mediante la conservación de estructuras de madera, conformadas por vigas, viguetas, duelas y cerchas, respetando la lógica constructiva original y garantizando la continuidad de cargas hacia la cimentación existente. Las intervenciones contemporáneas como la incorporación de nuevas circulaciones verticales, refuerzos estructurales y ampliaciones puntuales se ejecutan mediante estructuras metálicas independientes, concebidas como sistemas reversibles y legibles, que permiten mejorar las condiciones de seguridad, accesibilidad y habitabilidad sin comprometer los valores patrimoniales del inmueble. Vivienda Colectiva Bloque 2 – Nuevo bloque residencial y comunitario 58 El Bloque 2 Totalmente nuevo, se desarrolla a partir de un sistema estructural metálico aporticado, compuesto por columnas de sección compuesta por dos perfiles canal tipo C300 y vigas de acero. Los entrepisos se resuelven mediante un sistema mixto, combinando perfilería metálica con tablones de madera para las circulaciones y para las unidades vivienda un sistema de abovedados de tierra que se apoyan sobre viguetas metálicas y tienen una loseta de 7cm de ancho. Este sistema permite albergar tanto programas comunitarios en los niveles inferiores como unidades de vivienda en los niveles superiores. En la cubierta se cuenta con cerchas que determinan las cubiertas inclinadas. Vivienda hacia plaza- Calle Sucre / Bloque 1 – Bloque público e infraestructura El sistema estructural se resuelve mediante una estructura metálica aporticada, conformada por columnas de sección compuesta a partir de canales tipo C300 soldados longitudinalmente, que funcionan como elementos verticales principales. El sistema de vigas combina perfiles laminados tipo IPE 500 como vigas principales y perfiles IPE 100 como vigas secundarias de reparto. Sobre esta estructura se apoyan dos tipologías de entrepiso: losas compuestas con bovedillas prefabricadas de tierra y capa de compresión de hormigón armado, y sistemas livianos resueltos mediante tableros de madera sobre perfilería metálica. La cubierta se conforma mediante un sistema de cerchas metálicas, que permite salvar luces mayores y transferir las cargas de cubierta hacia la estructura principal, configurando un sistema integral, modular y coherente con criterios de eficiencia estructural y normativa vigente. 3.5.4. Sistemas Constructivos. Se comparte el respeto a la materialidad y tipologías originales con lo cual se propone el protagonismo de los elementos constructivos existentes fomentando el lenguaje original y complementándose con los materiales propuestos, de igual manera según el estudio de normativa nacional y extranjera se busca realizar las intervenciones nuevas con materiales contemporáneos para evitar llegar a la mimesis de entornos patrimoniales mediante el uso de estructuras metálicas y mampostería de ladrillo, permitiendo una lectura clara entre lo existente y lo nuevo. Debido a la condición topográfica del lote, el proyecto se resuelve con plantas a distintos niveles, lo que requiere la incorporación de muros de contención de hormigón armado en los espacios semienterrados, garantizando estabilidad y seguridad estructural. En coherencia con el enfoque de vivienda para personas en proceso de envejecimiento y el concepto de aging in place, se busca consolidar una identidad material del proyecto, donde la mampostería adquiere un rol protagónico y se expresa de manera directa en las fachadas, complementada por cubiertas en tejuelo que refuerzan este mismo lenguaje. En relación con las circulaciones y los patios centrales, se plantea que los espacios servidores mantengan una condición lo más liviana posible, evitando cargas visuales y estructurales innecesarias sobre estos vacíos. Para ello, se opta por un sistema constructivo apoyado en vigas y columnas metálicas, mientras que los entrepisos se resuelven mediante tablones de madera parcialmente apoyados, enfatizando la ligereza del conjunto y la continuidad espacial en torno a los patios. A partir del análisis del estado actual del inmueble, se identificó la presencia de tabiquerías de madera utilizadas históricamente para la subdivisión de los espacios interiores. En la propuesta arquitectónica, esta lógica se reinterpreta mediante el uso de puertas corredizas, que permiten transformar los espacios según las necesidades del usuario, posibilitando configuraciones abiertas o más privadas. Esta decisión responde directamente a las estrategias arquitectónicas vinculadas al cuidado, la flexibilidad y la adaptabilidad en el tiempo. Este lenguaje de estructuras livianas se refuerza especialmente en la intervención del zaguán existente, donde se propone una estructura metálica independiente de los muros medianeros, destinada a sostener el sistema de circulación vertical compuesto por gradas y

descansos. Los muros de las medianeras se utilizan como cerramiento y soporte visual, mientras que la cubierta se resuelve con un material translúcido, priorizando el ingreso de luz natural y reforzando la condición de espacio de transición. Finalmente, las cubiertas del proyecto nuevo se resuelven mediante cerchas metálicas, que generan la pendiente necesaria para cumplir con la normativa vigente, manteniendo un porcentaje menor al 35 % de cubiertas planas. De manera similar, en las dos crujías de la casa patrimonial donde la cubierta original se encuentra deteriorada o ha desaparecido, se emplea el mismo sistema de cerchas metálicas, garantizando coherencia constructiva y formal entre las distintas etapas de intervención del proyecto. 3.5.5. Desarrollo de estrategias Climáticas. El análisis climático del proyecto se fundamenta en el estudio de la radiación solar, la iluminación natural y las condiciones de sombra propias del Centro Histórico de Quito, considerando su localización ecuatorial (0°13′ S), la altitud de 2806 m y la alta densidad edificada del entorno. A partir de simulaciones realizadas en distintas épocas del año (junio, marzo y diciembre) y horarios representativos, se identifica que la manzana genera sombras significativas sobre el inmueble, lo que condiciona el acceso directo a la radiación solar. Frente a esta situación, la propuesta adopta patios centrales como estrategia climática principal, permitiendo la entrada controlada de luz natural y favoreciendo la ventilación cruzada en todas las unidades habitacionales. Asimismo, la eliminación de elementos obsoletos como ductos de instalaciones que bloqueaban el ingreso de luz y la reorganización del vacío interior mejoran sustancialmente los niveles de iluminación, evidenciando incrementos significativos en luxes, especialmente en horarios de la tarde. Estas estrategias permiten optimizar el confort térmico y lumínico sin alterar la integridad patrimonial del inmueble, reduciendo la dependencia de sistemas artificiales y reforzando un enfoque de sostenibilidad pasiva, coherente con los criterios de eficiencia energética, reducción de huella de carbono y uso responsable del agua planteados en la certificación EDGE. 4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES. Este proyecto demuestra que la rehabilitación patrimonial puede constituirse como una herramienta activa para responder a problemáticas sociales contemporáneas, en particular al envejecimiento poblacional, sin perder los valores históricos, arquitectónicos y urbanos del Centro Histórico de Quito. A través del caso de estudio en el barrio de San Marcos, se evidencia que el patrimonio no debe entenderse únicamente como un objeto a conservar, sino como un soporte habitable, adaptable y vivo, capaz de acoger nuevas formas de vida y cuidado. En este sentido, la investigación pone en valor el rol histórico de los espacios de circulación colectiva, como el zaguán y el patio central, no solo desde una dimensión formal o climática, sino como dispositivos sociales que organizaron la vida cotidiana en la vivienda colonial y republicana latinoamericana. Estos espacios constituían ámbitos donde se cruzaban las rutinas domésticas, el cuidado, el trabajo reproductivo y las relaciones vecinales, diluyendo los límites entre lo privado y lo colectivo. Estas tipologías respondían a una lógica cultural del habitar basada en la proximidad, la visibilidad y el encuentro cotidiano. Desde esta perspectiva, el patio puede entenderse como un antecedente espacial de los actuales debates sobre la ciudad de los cuidados, al facilitar redes informales de apoyo, vigilancia mutua y convivencia intergeneracional. El análisis demográfico confirma que el aumento sostenido de la población adulta mayor, sumado a la pérdida progresiva del uso residencial en el Centro Histórico, exige nuevos modeos de repensar vivienda que permitan envejecer en el lugar, evitando la segregación y la institucionalización. En este contexto, la adopción del paradigma danés, entendiendo el contexto y las realidades de la ciudad, aporta criterios fundamentales para diseñar viviendas flexibles, integradas a la ciudad y centradas en la autonomía y la vida comunitaria. Desde el punto de vista arquitectónico, la reinterpretación contemporánea del patio y el zaguán demuestra su vigencia como infraestructuras de cuidado, capaces de articular iluminación, ventilación, relación interior–exterior y espacios de encuentro. Estrategias como el habitar el pasillo, la incorporación de espacios comunitarios y para cuidadores, y el uso de mobiliario flexible permiten anticipar escenarios de cuidado progresivo sin recurrir a transformaciones constructivas invasivas, respetando la integridad del inmueble patrimonial. Asimismo, el análisis urbano y ambiental evidencia que las quebradas históricas, aunque hoy ocultas o rellenas, continúan condicionando la topografía, la morfología y el microclima del sector. Reconocer estas capas territoriales permite proyectar desde una lectura crítica del lugar, integrando estrategias climáticas pasivas que mejoran el confort y reducen el impacto ambiental. En conjunto, la propuesta confirma que es posible articular memoria, sostenibilidad y cuidado, generando un modelo de vivienda patrimonial inclusivo y replicable en otros sectores históricos de la ciudad. 1 5 6 7 8 9 10 12 13 14 15 19 20 21 24 25 26 29 30 31 32 34 35 36 37 38 41 44 46 48 49 53 55 59 60 61 62