

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ARTES
ESCUELA DE ARQUITECTURA

DISERTACIÓN PREVIA A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE
MAGISTER EN GESTIÓN INMOBILIARIA PARA LA REGENERACIÓN
URBANA

**IMPACTOS DE LA REGENERACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EN LA
CALIDAD DE VIDA Y SENTIDO DE PERTENENCIA
CASO DE ESTUDIO: PARQUE URBANO CUMANDÁ**

DIANA AVILA SANTACRUZ.

DIRECTORA: MSC. ELISA PUGA CEVALLOS

QUITO, 2019

Dedicatoria

A Dios que me da las fuerzas para salir adelante en todos los ámbitos de la vida.

A mi familia, por ser mi soporte y fortaleza, y apoyarme e impulsarme a buscar y luchar por
mis metas y objetivos.

A mi compañero de vida, por confiar y apoyarme en todo el camino.

Agradecimiento

A todas las instituciones del Municipio, por su enorme apertura para el desarrollo del trabajo.

A mi directora de tesis, por su valioso aporte a lo largo del trabajo y apoyo constante durante el proceso de desarrollo.

A mis profesores y compañeros, por su contribución y enseñanza durante el período de aprendizaje.

A mi familia y seres queridos que impulsan cada desafío del trayecto.

TABLA DE CONTENIDO

TABLA DE CONTENIDO	III
RESUMEN	X
1. CAPÍTULO: INTRODUCCIÓN	1
1.1. JUSTIFICACIÓN.....	3
1.2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	5
1.3. OBJETIVOS	6
1.3.1. Objetivo General.....	6
1.3.2. Objetivos Específicos	6
2. CAPÍTULO: MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL	7
2.1. ESPACIO PÚBLICO	7
2.1.1. Espacio Público y diversidad.....	9
2.1.2. Importancia del espacio público	10
2.1.3. Espacio público y la Nueva Agenda Urbana	11
2.2. PRINCIPIOS PARA MEJORAR LOS ESPACIOS PÚBLICOS	12
2.3. COHESIÓN SOCIAL	17
2.4. PARQUE URBANO	18
2.5. REGENERACIÓN URBANA.....	19
2.6. CASOS REFERENTES	23
2.6.1. COMPLEJO DE EQUIPAMIENTOS DE LA “ALCHEMIKA”	23
2.6.2. PARQUE URBANO DA MACAXEIRA	26
2.6.3. MEJORAMIENTO DEL CENTRO DE BARKINGSIDE.....	29
3. CAPÍTULO: MARCO DE REFERENCIA.....	32
3.1. MARCO HISTÓRICO DE LA ZONA DE ESTUDIO Y DE LA CIUDAD	32
3.1.1. ANTECEDENTES CENTRO HISTÓRICO DE QUITO	32
3.1.2. CONTEXTO DE LA ZONA DE ESTUDIO Y/O DEL PROYECTO	37
3.1.2.1. ZONA Y POBLACIÓN	37

3.1.3.	ZONIFICACIÓN MUNICIPAL Y REGULACIONES	42
3.1.4.	DATOS SOBRE EL PROYECTO PARQUE URBANO CUMANDÁ.....	44
3.1.4.1.	USO ANTERIOR DEL TERRENO.....	44
3.1.5.	INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA	45
3.1.6.	NORMATIVA LOCAL - ORDENANZAS	47
3.1.7.	UBICACIÓN DEL PROYECTO	48
3.1.8.	VOCACIÓN DE USO DEL SECTOR.....	49
3.1.9.	ACCESIBILIDAD.....	52
3.1.9.1.	VIALIDAD	52
3.1.9.2.	SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO.....	54
3.1.9.3.	MOVILIDAD PEATONAL.....	55
3.1.10.	MERCADO INMOBILIARIO DEL SECTOR.....	57
3.1.11.	FUNCIONALIDAD PARQUE URBANO CUMANDÁ.....	58
3.1.12.	CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL	64
4.	CAPÍTULO: METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.....	66
4.1.	MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN	66
4.1.1.	ANÁLISIS DOCUMENTAL	66
4.1.2.	OBSERVACIÓN EN CAMPO	66
4.1.3.	ENTREVISTAS	67
4.1.4.	ENCUESTAS	69
4.1.4.1.	Tipo de muestra.....	69
4.1.4.2.	Tipo, cálculo y tamaño de la muestra para la encuesta	70
4.1.4.3.	Perfil del encuestado	72
4.1.4.4.	Indicadores a evaluarse	73
4.1.5.	MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN	74
5.	CAPÍTULO: ANÁLISIS DE RESULTADOS.....	77
5.1.	OBSERVACIÓN EN CAMPO.....	77
5.2.	IMPACTOS SOCIALES.....	88

5.3.	IMPACTOS ECONÓMICOS	91
5.3.1.	Uso del suelo en el sector	91
5.3.2.	Valor del Suelo y Mercado Inmobiliario.....	92
5.3.3.	Vivienda	96
5.4.	IMPACTOS DE IMPLEMENTACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	98
6.	CAPÍTULO: PROPUESTA Y RECOMENDACIONES	108
6.1.	ESTRATEGIAS Y RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS	109
6.1.1.	Mejoramiento urbano y arquitectónico.....	109
6.1.2.	Eje barrio La Ronda.....	113
6.1.3.	Uso de suelo mixto	115
6.2.	ESTRATEGIAS Y RECOMENDACIONES GENERALES	117
6.2.1.	Participación ciudadana.....	117
6.2.2.	Diversificación de actividades y seguridad.....	119
6.2.3.	Canales de comunicación	120
7.	CONCLUSIONES.....	122
8.	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	124

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Evaluación del Lugar.....	15
Gráfico 2 – Planificación de Cohesión Social	17
Gráfico 3 – Límites del Centro Histórico de Quito y Barrios	35
Gráfico 4 – Barrios del núcleo central Centro Histórico de Quito	38
Gráfico 5 – Usos de Suelo Centro Histórico de Quito	40
Gráfico 6 – Barrios aledaños al Proyecto	42
Gráfico 7 – Zonificación Centro Histórico de Quito.....	43
Gráfico 8 – Área de terreno anterior – Terminal Terrestre Cumandá	45

Gráfico 9 – Ubicación del proyecto.....	48
Gráfico 10 – Terreno y área del proyecto.....	49
Gráfico 11 – Uso del suelo del sector Parque Urbano Cumandá	50
Gráfico 12 – Equipamiento del Sector	51
Gráfico 13 – Terreno y área del proyecto.....	53
Gráfico 14 – Movilidad peatonal desde La Marín.....	56
Gráfico 15 – Movilidad peatonal desde el Trolebús.....	56
Gráfico 16 – Áreas de potencial plusvalía.....	58
Gráfico 17 – Implantación Parque Urbano Cumandá	59
Gráfico 18 – Planta Baja Parque Urbano Cumandá	62
Gráfico 19 – Planta Alta Parque Urbano Cumandá.....	63
Gráfico 20 – Terraza Parque Urbano Cumandá	64
Gráfico 21 – Proceso de operacionalización de conceptos.....	74
Gráfico 22 – Tiempo de residencia en los barrios La Loma y San Sebastián	89
Gráfico 23 – Composición familiar de residentes	89
Gráfico 24 – Tipo de ocupación del inmueble según residentes	92
Gráfico 25 – Tipo de pertenencia del inmueble según residentes	97
Gráfico 26 – Valores de arriendo según residentes	97
Gráfico 27 – Socialización del proyecto según los residentes.....	98
Gráfico 28 – Frecuencia de uso según los usuarios.....	100
Gráfico 29 – Frecuencia de uso según los residentes	100
Gráfico 30 – Motivo de visita de los residentes	101
Gráfico 31 – Motivo de visita de los usuarios	102
Gráfico 32 – Percepción de las instalaciones según usuarios.....	103
Gráfico 33 – Percepción de las instalaciones según residentes	103
Gráfico 34 – Servicios necesarios según los usuarios	106

Gráfico 35 – Servicios necesarios según los residentes	106
Gráfico 36 – Ubicación de propuestas.....	112

ÍNDICE DE IMÁGENES

Imagen 1 – Ficha Técnica Complejo de Equipamientos de la Alchemika	24
Imagen 2 – Complejo de Equipamientos de la Alchemika	24
Imagen 3 – Distribución de plantas Complejo de Equipamientos de la Alchemika	25
Imagen 4 – Edificación antigua y nueva Complejo de Equipamientos de la Alchemika.....	26
Imagen 5 – Implantación proyecto Parque Urbano da Macaxeira	27
Imagen 6 – Esquema Parque Urbano da Macaxeira.....	28
Imagen 7 –Vista general del Parque Urbano da Macaxeira	28
Imagen 8 – Ficha Técnica Proyecto Mejoramiento del Centro de Barkingside	29
Imagen 9 – Antiguo Complejo del Centro de Barkingside	29
Imagen 10 – Planta de intervención del Complejo del Centro de Barkingside.....	30
Imagen 11 – Mejoramiento del Centro de Barkingside.....	31
Imagen 12 – Informe de Regulación Metropolitana.....	46
Imagen 13 – Puente elevado de conexión barrios La Loma y San Sebastián	54
Imagen 14 –Alrededores Parque Urbano Cumandá e ingreso a La Ronda	114
Imagen 15 – Conexión para Cumandá y la Ronda	114
Imagen 16 – Estado actual frente al Parque Urbano Cumandá	116

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 – Delimitación Zonas Históricas de Quito	32
Tabla 2 – Áreas de protección Centro Histórico de Quito	34
Tabla 3 – Ocupación de predios Centro Histórico de Quito.....	36
Tabla 4 – Población Centro Histórico de Quito	41
Tabla 5 – Usos de suelo principales en el Centro Histórico de Quito	44

Tabla 6 – Requerimientos de equipamiento comunal	47
Tabla 7 – Zonas del Parque Urbano Cumandá	60
Tabla 8 – Resumen de áreas del Parque Urbano Cumandá.....	61
Tabla 9 – Responsabilidades Convenio de Cooperación Interinstitucional	65
Tabla 10 – Identificación de actores entrevistados.....	68
Tabla 11 – Población Barrios Parroquia Centro Histórico de Quito	71
Tabla 12 – Matriz de operacionalización para residentes.....	75
Tabla 13 – Matriz de operacionalización para usuarios	76
Tabla 14 – Evaluación del lugar	78
Tabla 15 – Evaluación del lugar	79
Tabla 16 – Variación de los valores prediales en los barrios La Loma – San Sebastián	93
Tabla 17 – Variación de los valores prediales 2012-2013.....	94
Tabla 18 – Calificación del proyecto según los usuarios	104
Tabla 19 – Calificación del proyecto según los residentes.....	105

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo No. 1 – Diagrama de Lugar Exitoso y Guía de Evaluación del Lugar / Observación de Campo
Anexo No. 2 – Cuadro de Líneas de Transporte Público
Anexo No. 3 – Proyecto Parque Urbano Cumandá
Anexo No. 4 – Mapa Geológico
Anexo No. 5 – Área de Influencia Social
Anexo No. 6 – Certificado de Intersección MAE
Anexo No. 7 – Circulación Vehicular
Anexo No. 8 – Implantación Cumandá
Anexo No. 9 – Guía de Entrevistas
Anexo No. 10 – Encuesta Residentes
Anexo No. 11 – Encuesta Usuarios

SIGNIFICADO DE SIGLAS

IMP	Instituto Metropolitano de Patrimonio
ONU	Organización de Naciones Unidas
BAQ	Bienal Panamericana de Arquitectura
MDMQ	Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
STHV	Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
FONSAL	Fondo de Salvamento
DMQ	Distrito Metropolitano de Quito
CCCB	Centro de Cultura Contemporánea de Barcelona

RESUMEN

El espacio público es un articulador de ciudad que combina el tejido urbano y social, a través de lugares de encuentro, que van más allá del ámbito físico, sino que promueven la interacción social y dinámicas que mejoran la calidad de vida de los habitantes y el sentido de pertenencia. En la ciudad de Quito existen áreas con potencial físico para la implementación de espacios públicos, tal es el caso de la rehabilitación del antiguo Terminal Terrestre Cumandá, cuya desocupación generó un proceso de deterioro hasta su transformación en el Parque Urbano Cumandá.

La investigación contempla el análisis cualitativo y cuantitativo de la implementación de este proyecto. Es así que, a través del uso de métodos de investigación como entrevistas, encuestas y observaciones del lugar, ha sido posible obtener las diferentes percepciones y dimensionar la influencia del parque, tanto para usuarios como residentes. El presente estudio, analiza los impactos positivos y negativos en aspectos sociales, económicos y de implementación de la regeneración urbana de un espacio público, entendiendo que toda estructura urbana y arquitectónica se encuentra relacionada con la estructura social. Así mismo, se plantean estrategias de gestión e intervención que promuevan el mejoramiento de la calidad de vida y sentido de pertenencia de la población en los espacios públicos de la ciudad.

1. CAPÍTULO: INTRODUCCIÓN

El Parque Urbano Cumandá fue un proyecto planteado en el año 2013 para la rehabilitación integral del Antiguo Terminal Terrestre Cumandá, dentro de la política y programas institucionales de recuperación de espacios en el área de influencia del núcleo central del Centro Histórico de Quito. El objeto de esta política fue recuperar el patrimonio histórico y natural del sector, optimizar los recursos y re funcionalizar el edificio existente para dotar de un espacio y equipamiento público renovado a la comunidad (Instituto Metropolitano de Patrimonio, 2012).

La apertura de la infraestructura fue el 25 de enero de 2014. Después de 4 años de implementación del proyecto, es necesario evaluar y analizar sus impactos positivos y negativos, considerando no sólo la dimensión física, sino también el modelo de gestión actual, y la influencia en los barrios aledaños. La presente investigación plantea el análisis del impacto del proyecto en la zona, y de la zona en el proyecto, para a partir de ello construir un marco de referencia para las futuras actuaciones en los espacios públicos de la ciudad.

Borja (2012) indica que el espacio público es uno de los principales articuladores de la ciudad, ya que permite la interacción y expresión de los ciudadanos relacionando el ámbito urbano y social. Su principal función es su uso colectivo, gracias al cual la ciudad se integra y se construye su memoria e identidad, a la par de fomentar el derecho a la ciudad de todos los ciudadanos. (Borja, 2012). Allí radica la importancia de impulsar la cohesión social a través de la regeneración de espacios públicos. Con una correcta intervención, estos espacios permiten mejorar la calidad de vida de los habitantes y potenciar la participación ciudadana. Además promueven que los habitantes de la urbe ejerzan su derecho a la ciudad y que se identifiquen como parte del entorno.

La presente investigación tiene por objeto, analizar los diversos impactos sociales, urbanos y económicos generados a partir de la regeneración urbana de un espacio público, y su influencia en la calidad de vida y desarrollo del sentido de pertenencia. Se analizará el caso de la rehabilitación del antiguo Terminal Terrestre Cumandá, convertido en el actual Parque

Urbano Cumandá, entendiendo que toda estructura urbana y arquitectónica se encuentra relacionada con la estructura social.

1.1. JUSTIFICACIÓN

En la ciudad de Quito existen áreas degradadas con potencial físico para desarrollar espacios públicos de calidad que promuevan la interacción social. Tal es el caso de la rehabilitación del Antiguo Terminal Terrestre Cumandá, ubicado en los barrios La Loma y San Sebastián. Antes de la implementación del plan de regeneración urbana, estos sectores eran considerados como zona de alta peligrosidad, debido al funcionamiento de una infraestructura obsoleta como era el antiguo terminal terrestre de la ciudad, que carecía de condiciones adecuadas. En el lugar existía un importante flujo de personas y transporte público que en el centro de la ciudad generó un conflicto de circulación peatonal y vehicular, a ello se sumaba la contaminación causada por los buses que ingresaban continuamente a la terminal. El uso del suelo se encontraba forzado principalmente al ámbito comercial con constantes vendedores informales.

Como consecuencia de estas falencias físicas, comerciales y ambientales, se perdió la funcionalidad del espacio, afectando a la calidad de vida del sector que además tenía problemas de seguridad. Por lo que en el año 2009 el Municipio de Quito decidió suspender las operaciones del terminal terrestre. A lo indicado se suma que previo a la intervención de regeneración del espacio público, el sector se encontraba en proceso de deterioro y desocupación debido a que las actividades hoteleras y de comercio se vinculaban directamente con el transporte público, lo que generó presencia de ladrones e indigentes. A partir de ello, se implementó el plan de Rehabilitación del antiguo Terminal Terrestre Cumandá para dotar al sector de un área de recreación de la que carecía. Con el objetivo de reunir a personas de todas las edades para el disfrute de servicios deportivos, de entretenimiento y de cultura.

La investigación busca analizar el impacto de las políticas públicas municipales de regeneración urbana, en la calidad de vida, identidad cultural y bienestar económico y social de los habitantes de los barrios La Loma y San Sebastián, beneficiarios directos del proyecto. Para ella se ha tomado como base la información disponible en el Instituto Metropolitano de Patrimonio, y la actual administración del Parque Urbano Cumandá, así como el levantamiento de datos primarios.

El análisis de la investigación permitirá el desarrollo de estrategias eficientes que contribuyan a mejorar la calidad de vida de los habitantes y fomentar el sentido de pertenencia, entendiendo que el espacio público corresponde a los ciudadanos que lo habitan, y requiere cubrir las necesidades de los mismos. Las recomendaciones planteadas, buscan evitar que el espacio se convierta en un lugar marginado, así como potenciar su uso como centro de interacción social. Así mismo, se plantea generar propuestas a corto y mediano plazo, que revitalicen el sector fomentando su dinamismo y consolidándolo como eje de atracción de la ciudad.

1.2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

De acuerdo a la información del Instituto Metropolitano de Patrimonio (2017), el área total de espacios públicos en el Centro Histórico de Quito dentro del límite de amortiguamiento representa el 4.70% del suelo, y corresponde a plazas y espacios de recreación activa. Apenas el 2.52% está conformado por equipamientos culturales, evidenciando que el espacio público del sector ocupa un bajo porcentaje en relación a los inmuebles existentes. Justamente, el acceso a espacios públicos de calidad, con oferta recreativa, es una de las carencias del Centro Histórico, el mismo que continua perdiendo población. Si a ello se suma la existencia de espacios públicos que han perdido funcionalidad social, debido a que son áreas desatendidas, deterioradas o poco atractivas, se entiende la importancia de analizar qué está pasando con los espacios regenerados en esta zona de la ciudad.

La rehabilitación del antiguo Terminal Terrestre Cumandá, convertido en el Parque Urbano Cumandá ha generado impactos positivos y negativos, que requieren ser analizados para determinar las mejores estrategias que puedan implementarse y replicarse en la regeneración de espacios públicos en la ciudad, y las respectivas políticas públicas que promuevan dichas actuaciones. Si bien la rehabilitación del antiguo Terminal Terrestre Cumandá ha cumplido con la necesidad de implementar un equipamiento en el sector, es necesario realizar una evaluación periódica que contemple el cumplimiento de objetivos y bienestar de la población, tanto usuarios como residentes del sector, para potenciar los servicios del equipamiento, en actividades económicas y sociales.

A partir del proyecto Parque Urbano Cumandá es necesario analizar la interacción y cohesión social que se ha generado en los barrios aledaños, en este caso, La Loma y San Sebastián. Es importante considerar la perspectiva y el impacto generado a nivel de usuarios, residentes y actores institucionales, para evidenciar si se ha contribuido a mejorar la calidad de vida de los habitantes, fomentando el sentido de pertenencia de acuerdo al cumplimiento de objetivos de la planificación urbana y social.

1.3. OBJETIVOS

1.3.1. Objetivo General

Identificar los impactos en la calidad de vida y sentido de pertenencia del proyecto de regeneración urbana del Ex Terminal Terrestre Cumandá – Parque Urbano Cumandá, para plantear estrategias de intervención eficientes y directrices generales que mejoren y fomenten el uso y apropiación de los espacios públicos en la ciudad de Quito.

1.3.2. Objetivos Específicos

1. Evaluar el impacto social generado en los barrios La Loma y San Sebastián, aledaños a la intervención de regeneración del espacio público, Parque Urbano Cumandá.
2. Evaluar el impacto económico en el sector como consecuencia de la regeneración del espacio público alrededor del Parque Urbano Cumandá.
3. Determinar estrategias de intervención eficientes para la regeneración de espacios públicos que fomenten el sentido de pertenencia y apropiación de la comunidad.

2. CAPÍTULO: MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL

2.1. ESPACIO PÚBLICO

El espacio público es el área física, simbólica y política de la ciudad (Borja J. & Muxi Z., 2000). Es además uno de los principales articuladores en la ciudad. Se ubica entre lo urbano y social, generando procesos de interacción y expresión de la ciudadanía. Su principal importancia radica en el uso colectivo, buscando que la ciudad no se disuelva, y motivando la construcción de la memoria colectiva con la cual se manifiesta la identidad, fomentando de esta manera, el derecho a la ciudad de todos los ciudadanos (Borja J., 2012).

De esta manera el espacio público supone dominio público, uso social colectivo y multifuncionalidad, siendo una de las características principales la accesibilidad, y que concordando con Jacobs J. (2011) contribuye a evitar problemas urbanos como la segregación y la inseguridad siendo un espacio de encuentro, conocimiento y reconocimiento de quiénes lo usan en su vida diaria. Para Borja J. & Muxi Z. (2000) el espacio público permite que se materialicen las relaciones entre los habitantes y la ciudad. Relaciones que se expresan en las calles, parques, plazas y lugares de encuentro en general, lo que paulatinamente genera una apropiación colectiva de los ciudadanos.

Por lo tanto, el espacio público es un indicador de la calidad urbana porque evidencia la calidad de vida de la gente y de la ciudadanía, y es a la vez un instrumento de política urbana que permite hacer ciudad, manteniendo y renovando los tejidos urbanos (Borja J. & Muxi Z., 2000).

También es importante recalcar que el espacio público es el ámbito donde el desarrollo social se gestiona, y de acuerdo con Borja J. & Muxi Z. (2000) debe garantizar de manera equitativa la apropiación por parte de colectivos sociales y culturales. Por lo que más allá de la infraestructura en sí, lo más relevante son las personas que lo usan, y cómo el diseño urbano facilita dicho uso. Dentro de este contexto al incentivar que la gente realice sus actividades cotidianas en los espacios públicos, más allá del diseño urbano, arquitectónico y estético, se

busca que la gente use el espacio y se apropie del mismo. Las actividades exteriores que se realizan en los espacios públicos están divididas en tres categorías (Gehl, 2006, pp 17-21):

1. **Actividades necesarias**, que se realizan por obligación como desplazarse para ir al trabajo o colegio, de un punto a otro, hacer filas, esperar para tomar el bus. Implican actividades que se relacionen con caminar, y en las que las personas no eligen sino que se ejecutan de manera cotidiana, bajo cualquier condición.
2. **Actividades opcionales**, que se realizan por gusto cuando existen condiciones adecuadas, deseo y tiempo para ejecutarlas por ejemplo: dar un paseo, sentarse a leer u observar a las personas, apreciar la vista de los alrededores. Estas actividades se realizan sólo si existen condiciones favorables: tiempo y lugar.
3. **Actividades sociales**, que se realizan con otras personas, son espontáneas y dependen de la presencia de terceros, como reunirse en grupos, conversar, juegos infantiles. También se denominan actividades resultantes ya que se desarrollan en relación a otras actividades que se realizan en el mismo espacio y que se dan como consecuencia de intereses comunes.

Con la variedad de actividades propuestas en un espacio público se pueden atraer diversidad de usuarios, lo que a su vez permite mejorar el contacto social entre los habitantes que pueden ser del mismo sector o de varios. Además, se promueve el intercambio de información y actividades y de esa manera se fomenta la permanencia y uso del espacio público. Lo que conlleva a que el espacio público se convierta en un lugar de encuentro en donde es necesaria la diversidad de actividades y personas, un espacio para vivir la ciudad con todas sus tradiciones y con la libertad de expresar las necesidades de la gente para solventarlas.

Como indica Borja y Muxi (2000) la calidad del espacio público se evalúa por la intensidad y calidad de las relaciones sociales que permite, por estimular la expresión e integración, y por la adaptación de sus usos a través del tiempo. Por lo tanto, se hace evidente que para que las personas puedan sentirse parte del espacio, deben ser parte de su planificación

y procesos de gestión constante, innovando las funciones de acuerdo a las necesidades que vayan encontrándose.

Desde este punto vista el espacio público se convierte en un desafío político, urbanístico y cultural en función de la ciudad. Urbanístico ya que se debe considerar como un elemento ordenador de territorio con varios usos y funciones y con capacidad para crear más lugares. Político ya que es un espacio de expresión colectiva y vida comunitaria, que motiva el ejercicio del derecho a la ciudad y permite grandes concentraciones como actos de expresión política. Y cultural por simbolizar la identidad colectiva, y transmitir la historia de la ciudad. (Borja y Muxi, 2000).

El espacio público se caracteriza por su uso social. La gente utiliza estas áreas como lugares de encuentro no sólo de tránsito, es decir como punto de reunión para realizar diferentes actividades. Como indica Whyte (1980) para darle vida a un espacio se pueden implementar elementos naturales como vincular el área verde con espacios para sentarse y descansar, áreas donde el agua pueda tocarse, lugares de comida bien diseñados, relacionar el espacio público con la calle como ventana de las actividades que se pueden ver y realizar, para invitar a la gente a entrar y usar esas áreas. Para el autor, este tipo de estímulos genera un vínculo social entre las personas que las incita a intercambiar ideas. Otros ejemplos de estímulos pueden ser artistas callejeros, músicos, esculturas al aire libre, entre otros.

2.1.1. Espacio Público y diversidad

Los espacios públicos determinan la vida urbana, ya que están destinados a usos sociales, como espacios de encuentro y contacto que fomentan la ciudadanía. Jane Jacobs (2011) afirma que para lograr que los barrios se vitalicen, es importante considerar el comportamiento social de los habitantes, la dinámica económica que se genera en el entorno, es decir, el vínculo y el entendimiento de la funcionalidad que el espacio representa. Entendiendo además, que, un principio fundamental del comportamiento social y económico en los barrios o ciudades, es el entendimiento de que la animación y variedad en los sectores, atraen más animación y variedad, al contrario de la monotonía que la repele. Con esto se determina que los sitios o espacios públicos que disponen de diversidad de servicios, ya sea

con actividades comerciales, administrativas, culturales o residenciales, serán de mayor atracción para las personas, invitándoles a usar dichos espacios. Por lo tanto, es importante para el desarrollo de las ciudades, la densidad residencial, que a su vez, genera diversidad en los barrios y por ende, atracciones que mejoran y desarrollan la calidad de vida de los habitantes (Jacobs, 2011).

Para entender cómo se dan los procesos de apropiación de los espacios públicos, Jan Gehl (2006), plantea una tipología de actividades mencionadas previamente (ver capítulo 2.1. Espacio Público). Estas actividades permiten potenciar la vida social, siendo ésta la única manera de fomentar lugares de encuentro en los que las personas se integren y se sientan identificadas, con una variedad de usos y funciones. Cuando la calidad del espacio exterior es adecuado, las actividades necesarias y opcionales se producen con una mayor frecuencia, lo que a su vez, incrementa las actividades sociales (Gehl, 2006).

2.1.2. Importancia del espacio público

Los espacios públicos al cumplir diferentes funciones en la ciudad, recalcan su importancia en el ordenamiento territorial. Como menciona el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial de Colombia (2005, pp 12) los elementos de los espacios públicos tienen diferentes funciones e importancia:

- Estructurar la relación de la ciudad y sus habitantes.
- Conservación de recursos naturales para reducir la contaminación.
- Generar seguridad a los habitantes y oportunidades de valor de suelo.
- Generar identidad en las comunidades y ciudades.
- Regular y equilibrar el transporte público.
- Preservar la memoria histórica con la conservación del patrimonio cultural.

Todos estos aspectos contribuyen a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y facilitan las relaciones interpersonales, generando confianza, seguridad y apropiación del

lugar. La propiedad colectiva del espacio público va más allá de los intereses privados permitiendo el compromiso de la gente con su desarrollo (MAVDT Colombia, 2005).

En concordancia con lo indicado, para Nasution y Zarah (2012) los espacios públicos tienen relación directa con la calidad de vida de los habitantes, influyendo principalmente en la mejora del valor de las propiedades cercanas al lugar en el que se ubica el espacio público, mejora del paisaje urbano y desarrollo de vida social que se relaciona directamente entre el incremento de usuarios y actividades que se ejecutan.

Es importante señalar que la implementación de espacio público, en particular aquellos que son “verdes”, permiten diversas actividades recreacionales y deportivas, lo que mejora la calidad de vida y atrae nueva población al sector (IMP, 2017).

2.1.3. Espacio público y la Nueva Agenda Urbana

De acuerdo a la Nueva Agenda Urbana (ONU-Hábitat III, 2015) los espacios públicos son lugares de propiedad o uso público, accesibles por todos y gratuitos; y, como bien común es uno de los factores clave para el cumplimiento de los derechos humanos. En la actualidad existe mayor atención para desarrollar y promover políticas de espacio público, y “Una de las metas propuestas establecidas es en 2030, proporcionar acceso universal a espacios seguros, inclusivos y accesibles, verdes y públicos, especialmente para las mujeres y los niños, los ancianos y las personas con discapacidad” (ONU, 2015, pp 1). En Hábitat III se estableció que el carácter de una ciudad se define por las calles y espacios públicos, sobre lo cual se puede desarrollar lo demás, sin que sea necesario que sean siempre espacios abiertos, sino que pueden albergar diversidad de actividades para la vida de la comunidad (ONU-Hábitat III, 2015).

Uno de los aspectos fundamentales es determinar que el espacio público genera igualdad de derechos, lo que podrá generar sentido de pertenencia fomentando áreas seguras e incluyentes. Otro de los aspectos fundamentales señalados es que los espacios públicos son motores de desarrollo económico, y una buena planificación permitirá el crecimiento de las oportunidades para los habitantes, manteniéndose el sentido de ser zonas multifuncionales que

permiten la interacción social, el intercambio económico y cultural y la construcción de sociedades pacíficas (ONU, 2015).

El espacio público, además, es un generador de valor económico, como aspecto común de varios autores, citados en numerales anteriores, ya que conforme se cita en la Nueva Agenda Urbana, 2015:

Hay evidencia de que un espacio público bien administrado bien planificado tiene un impacto positivo en el precio de las propiedades residenciales cercanas. En los Países Bajos, la vista al parque elevó los precios de las casas en un 8%, mientras que en Berlín, la proximidad a zonas de juegos aumento de valor de la tierra con un máximo de 16%. El espacio público gestionado bien alienta la confianza de la inversión, por ejemplo, los negocio se vuelca en un lugar de la calle en Londres aumenta entre un 5 a 15% después de la inversión en un espacio público cercano. El aumento del valor de la propiedad puede ser recuperado y compartido ya que contribuye a los ingresos públicos y la inversión. (ONU, 2015, pp 3).

Por lo tanto, como oportunidad para proyectos de regeneración urbana, los espacios públicos, ayudan a las ciudades como motores de desarrollo económico y social, lo que mejora la seguridad y genera ingresos municipales.

En conclusión, se evidencia la importancia de fomentar y preservar los espacios públicos para la cohesión social, en tanto permiten mejorar la calidad de vida de los habitantes. El acceso a los espacios públicos es un paso para el empoderamiento cívico de los ciudadanos que buscan reinventar sus barrios y participar en las decisiones, gestión y mantenimiento.

2.2. PRINCIPIOS PARA MEJORAR LOS ESPACIOS PÚBLICOS

Existen 10 principios básicos para mejorar los espacios públicos en las ciudades (Project for Public Spaces, 2012, pp 7-17):

- 1) Convertir las calles en paseos peatonales, para conseguir una movilidad equilibrada y una relación comunitaria que fomente la cohesión social.
- 2) Creación de parques y plazas públicas multifuncionales, que permitan el desarrollo de varias actividades y configuren una agenda colectiva.
- 3) Construcción de economías locales a través de mercados urbanos, que determinen un punto de encuentro para la comunidad y que adicionalmente sean una alternativa de producción para los habitantes del sector, fomentando la interacción con los barrios aledaños.
- 4) Diseño de edificios como apoyo y red de conexión con los barrios, fomentando la interacción con los lugares en los que se implanten, y de esa manera potencien la colectividad.
- 5) Vinculación de la agenda de salud pública con los programas de espacios públicos, considerando que los equipamientos que brindan servicio a la comunidad deben necesariamente beneficiar a la salud de los habitantes, ya sea por ofrecer educación, recreación o atención pública.
- 6) Reinventar la planificación comunitaria, considerando las necesidades de la comunidad, empoderándolos de los servicios y equipamientos que van a brindarles servicio y logrando que se implanten edificaciones atractivas para su uso. Uno de los aspectos importantes es que los espacios que se realicen deben evolucionar y adaptarse a través del tiempo para que su uso sea constante.
- 7) El poder de los 10, que consiste en que los espacios públicos reúnan las 10 características importantes, y los barrios cuenten con al menos 10 lugares atractivos cercanos a los barrios de intervención.
- 8) Creación de una agenda integral de espacios públicos, que en primer lugar evalúe e identifique los aspectos relevantes del sector, y posteriormente permita desarrollar estrategias para la correcta gestión del espacio público y del entorno.

- 9) Más ligero, más barato, más rápido. Empezar de poco y experimentar, consiste en desarrollar pequeñas intervenciones para que la comunidad pueda aceptarlas e integrarlas en su estilo de vida, logrando una mayor funcionalidad.
- 10) Reestructurar el gobierno para dar soporte a los espacios públicos, para que mediante políticas públicas se logre el desarrollo de los distintos espacios públicos enfocándose en las propuestas de los ciudadanos y agregando un futuro potencial.

Estos puntos son importantes ya que determinan la organización de un espacio público de calidad, considerando que más allá de lo físico, el espacio público debe enfocarse en las personas que lo van a utilizar. Es necesario que la planificación se centre en los habitantes de los barrios aledaños, al ser los primeros beneficiarios, y que las actividades que se vayan a desarrollar se vuelvan parte de su cotidianidad, ya que lo que se busca es que los espacios públicos integren a las personas, y les permitan identificarse y cubrir sus principales necesidades para mejorar su calidad de vida.

Las actividades multifuncionales son necesarias para lograr equilibrar los aspectos económicos, sociales y culturales. Si un espacio público considera estos aspectos perdurará con el paso del tiempo y podrá ir actualizando sus funciones de acuerdo a los nuevos requerimientos, sin que por ello pierda su sentido esencial, histórico o inicial. Una buena relación comunitaria que fomente la cohesión social, es un aspecto positivo que influye en el cuidado y seguridad de los espacios públicos, al estar en constante uso.

Conforme la propuesta de Project for Public Spaces (2002) un espacio público se puede evaluar de acuerdo a los siguientes aspectos:

WHAT MAKES A GREAT PLACE?

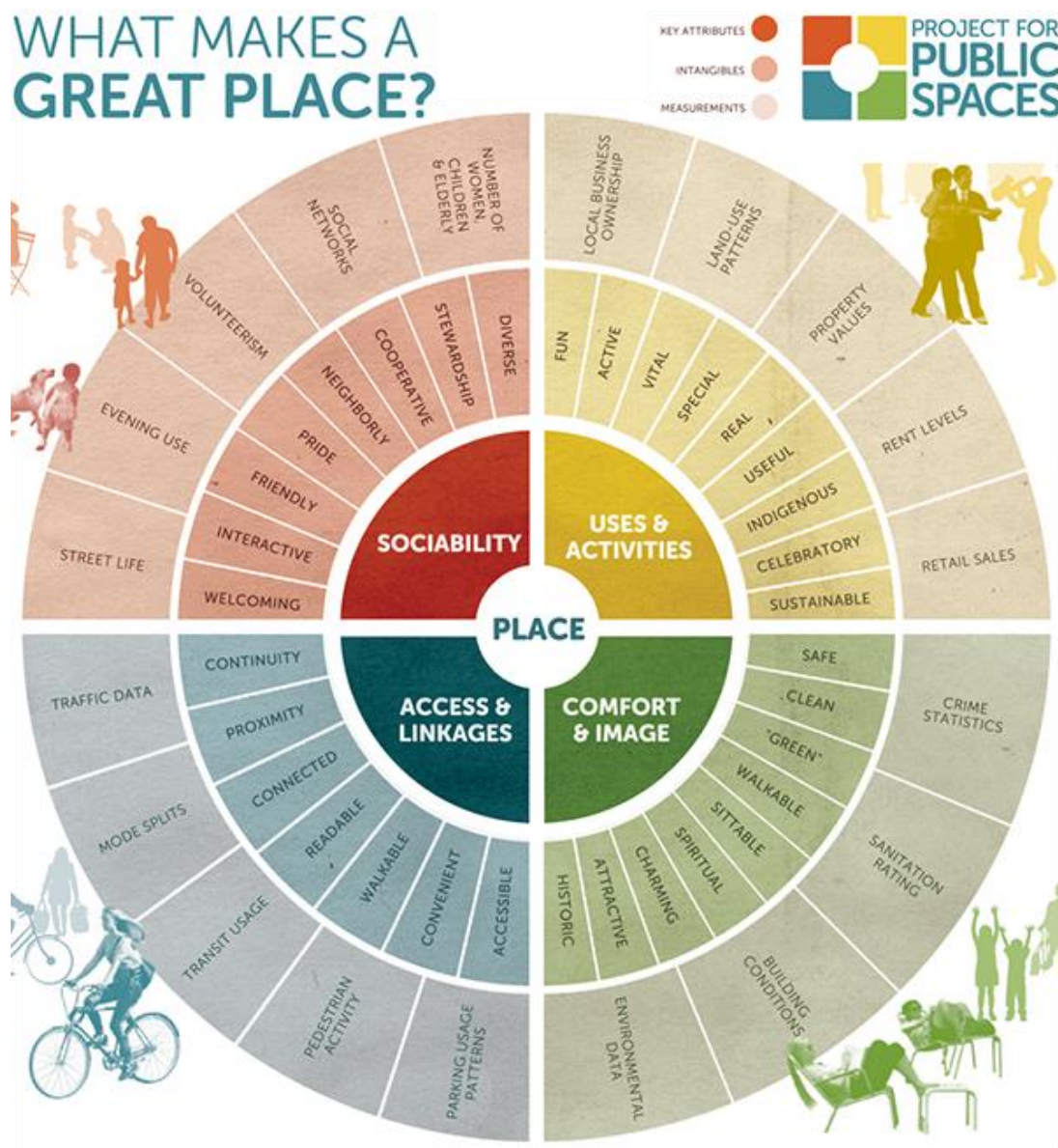


Gráfico 1 – Evaluación del Lugar

Fuente y elaboración: Project for Public Spaces, 2002.

1. **Confort e Imagen:** permite evaluar si el espacio público es confortable y dispone de una buena imagen para los usuarios. Los aspectos que se pueden identificar son la percepción de seguridad para las personas que usan el espacio, limpieza existente en el lugar, presencia de áreas verdes, mobiliario y lugares para sentarse, actividades atractivas, condiciones de la edificación.

2. **Accesos y enlaces:** permite evaluar la accesibilidad al lugar o al espacio público de acuerdo a las conveniencias para el tránsito vehicular y peatonal. Dentro de los aspectos que se pueden identificar están: la ubicación adecuada, si se lo reconoce e identifica a simple vista, las vías de acceso son adecuadas, existen peatones y usuarios en el lugar, la gente puede caminar fácilmente, las veredas los llevan y conectan a los lugares adyacentes, funciona para personas con necesidades especiales, hay variedad de transporte en el lugar y paradas localizadas de manera cercana, existen conexiones entre todas las áreas del lugar y sus alrededores.
3. **Usos y Actividades:** permite evaluar las actividades que se realizan en el lugar como razón principal para que las personas acudan y regresen al espacio público, y no se disponga de un lugar vacío. Dentro de los aspectos que se evalúan están la diversidad de oferta de actividades, diversión en las actividades, horarios, las áreas del espacio público que se utilizan más y las que no, usos de los espacios.
4. **Sociabilidad:** permite evaluar la interacción social existente en un espacio público. Los aspectos que se analizan es el encuentro entre usuarios del lugar, cantidad de gente que existe en el lugar, agrupaciones de amigos, si el espacio lo usan las personas regularmente, si existe presencia de niños, se evidencia mezcla de edades y diversidad de grupos étnicos.

Con estos aspectos se tiene una evaluación de primera mano del funcionamiento del lugar o del espacio público, considerando que mientras más personas se concentren en el lugar, mayor atractivo es el sitio. Es importante considerar que esta evaluación es una primera alerta para el análisis del funcionamiento de un espacio público, que evidencia las oportunidades existentes y lo que se debe mejorar si no existe un adecuado balance entre lo que se ofrece y lo que se encuentra en el sitio. Claramente mientras más personas existen en un lugar, la percepción de que es un espacio seguro aumenta, y como se indicó anteriormente, la gente atrae más gente, y el espacio público se vuelve un espacio de encuentro social.

2.3. COHESIÓN SOCIAL

La cohesión social se entiende como la vinculación de los miembros de un colectivo, entre ellos y con los demás (Giocoli A., Gonzáles C., Molina P., & Solé M., 2005), se relaciona con el espacio público por ser el lugar básico donde la convivencia adquiere su máxima expresión y en el cual las personas pueden construir sus relaciones comunitarias para reforzar su identidad (Ruiz, J. C., & Carli, E., 2009).

Los autores Ruiz, J. C., & Carli, E. (2009) recalcan que los espacios de convivencia desempeñan un rol central en la cohesión social, ya que fomentan la integración de los habitantes de una misma zona, siendo lugares privilegiados por establecer relaciones, que van fomentando sentido de pertenencia y confianza, por lo tanto deseo de habitarlo y cuidarlo.

Para Enríquez A. & Sáenz C. (2012), la planificación para la cohesión social es un proceso dinámico, social y político con el compromiso y participación de todos los actores sociales que intervienen, y a pesar de no tener un proceso estipulado o limitado, recomiendan algunos pasos útiles para planear una ciudad para la cohesión social, entre los cuales se encuentran:



Gráfico 2 – Planificación de Cohesión Social

Fuente y elaboración: Enríquez A. & Sáenz C., 2012.

Dentro de los pasos indicados se debe considerar a todos los actores y recursos sin exclusión, con diversas estrategias de participación y comunicación, que permita un compromiso de las personas. Se debe tomar en cuenta que los requerimientos a ser cubiertos mediante un proyecto comunal, deben abarcar las necesidades de la población objetivo y determinar las soluciones y alternativas posibles que podrán ponerse en marcha e implementarse. Posteriormente, se deben evaluar aspectos como la: precisión y calidad, información suficiente, capacidad de gestión (Enríquez A. & Sáenz C., 2012).

La vinculación entre los habitantes y el desarrollo de una buena convivencia permite mejorar la percepción de seguridad, ya que la seguridad de los espacios no depende únicamente del control policial, sino de “una densa y casi inconsciente red de controles y reflejos voluntarios y reforzada por la propia gente” (Jacobs, 2011, pp 58). La seguridad en las calles se da a partir del contacto público y confianza de sus habitantes, gracias a la interacción en los espacios (Jacobs, 2011).

Como parte de las políticas para mejorar las ciudades, en la Nueva Agenda Urbana (ONU-Hábitat III, 2015) se señala también que las calles bien diseñadas y los espacios públicos, ayudan a la reducción de los índices de delincuencia y violencia, generando espacios para actividades sociales, culturales y económicas que permiten mejorar la confianza y seguridad en los habitantes. Adicionalmente se recalca que una buena ciudad debe fomentar la cohesión social y la construcción de capital social a través de la participación de los habitantes en los procesos de decisiones de su ciudad.

2.4. PARQUE URBANO

Los parques urbanos como áreas verdes de las ciudades ofrecen oportunidades para realizar actividades de recreación, y permiten mejorar la calidad de vida de los habitantes con mejores condiciones de salud para las personas que los usan con frecuencia. Según Rodríguez (1982), los parques actuales no se pueden analizar como elementos independientes, ya que se debe considerar el cambio que ha producido en la escala urbana y en la ciudad como un conjunto de elementos y funciones.

Para Andrés García (1989) los parques públicos tienen varias funciones que benefician a la comunidad, como son función recreativa y de esparcimiento a través de zonas de recreo activo para actividades deportivas, y de recreo pasivo para actividades culturales y de exposición; función ambiental como regulador de condiciones climáticas y de efectos ambientales, función didáctica educativa a través del cuidado y valoración de la naturaleza, función estética.

Se evidencia que en muchas ciudades existen áreas verdes insuficientes, y es ahí donde radica la importancia de los parques urbanos, que además de fomentar beneficios climatológicos, también estimula las relaciones sociales. Por lo tanto, es importante analizar las necesidades de la comunidad e implementar áreas naturales como parques urbanos dentro de la ciudad, que fomenten la integración a través del desarrollo de diversas actividades.

Los parques urbanos dependen en gran parte, de las actuaciones barriales. La variedad de usos que se generen atrae variedad de usuarios, por lo que la importancia de estos parques radica en la “red de apoyo mutuo basado en la diversidad de actividades” (Jacobs, 2011, pp 129), y es precisamente allí donde los usuarios se vuelven vigilantes de su entorno y disfrutan de los espacios.

2.5. REGENERACIÓN URBANA

La regeneración urbana consiste en el progreso que una ciudad obtiene como consecuencia de iniciativas de renovación local, que se encuentran ligadas a la calidad de vida de los ciudadanos (Tello C. & Aguilar A., 2013). Es decir que son procesos de transformación de espacios para que los habitantes mejoren su calidad de vida.

Para Rojas (2004) el mejoramiento y renovación de espacios requieren de acciones sobre el entorno construido, que no solamente tienen una dimensión física, sino también, económica y social, por lo tanto los proyectos de recuperación de áreas urbanas deben equilibrar las intervenciones de preservación, reemplazo o transformación de estructuras físicas para lograr objetivos de desarrollo socioeconómico y de esa manera aprovechar el potencial existente. En otros términos la regeneración o recuperación de un área urbana es “un proceso a través del cual se promueve el mejor uso en términos sociales y económicos de una

zona urbana central que padece deterioro social, económico y físico e infrautilización de sus activos, edificios, suelo, infraestructura o espacios públicos” (Rojas, 20014, pp 17).

Uno de los planes de regeneración urbana que sirven de ejemplo, es el propuesto por el Gobierno de Chile – Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2011, pp 4), que tiene como base orientar las decisiones para la correcta planificación de las ciudades, incentivar el desarrollo sustentable al respecto de lo económico, social y ambiental, y sobretodo permitir la participación ciudadana. Los espacios deben articularse con lo existente, preservando:

- La estructura urbana de la unidad territorial
- Las características del tejido urbano
- Las actividades económicas y propuestas productivas
- Construcciones relevantes con valor patrimonial

En concordancia con lo indicado, el reto de la regeneración urbana radica en hacer compatible el mejoramiento de las condiciones de vida en el tejido urbano existente sin permitir el desplazamiento de la población. El mejoramiento de los aspectos urbanos genera aumento en el valor de suelo, mayor productividad y mejoras en la conectividad a escala barrial y de ciudad, como resultado de reintegrar áreas con deficiencias o en estado de decadencia. (Ayuntamiento de Madrid, 2016).

Adicionalmente se requieren las acciones de actores públicos y privados, alrededor de un proyecto urbano integral de transformación y desarrollo, que permita el cambio de imagen en la zona, en beneficio de sus habitantes y a su vez atraer nuevos usuarios. Para esto los actores públicos deberían responsabilizarse del mejoramiento de la infraestructura de los espacios públicos, mientras que los actores privados deberían impulsar proyectos de desarrollo rentables en la zona (Rojas, 2004).

Carrión F. & Hanley L. (2005) establecen que al trabajar en proyectos de renovación urbana de espacios públicos que son ejes principales de la ciudad, las autoridades ganan legitimidad, se fortalece el patrón de urbanización y se promueve el sentido de pertenencia de los habitantes, además de beneficiar, en ciertos casos, el aspecto económico de la ciudad.

Adicionalmente, reitera que las propuestas de renovación urbana deben contar con procesos de participación social.

Para Borja y Muxi (2000) la regeneración de espacios públicos debe considerar diferentes actuaciones:

- Recuperar centros históricos degradados a través de la apertura de calles y plazas, implementando aspectos lúdicos y comerciales en espacios abiertos como ferias y exposiciones. Intensificar el uso peatonal y mejorar las calles existentes para generar una imagen de mayor seguridad.
- Reconvertir las vías en áreas para bulevares, jardines, terrazas, áreas de encuentro y paseo.
- Mejorar jardines, mobiliario urbano, iluminación, equipamiento socio cultural en los alrededores, calles y plazas de los barrios, que mejoren su calidad de ciudad y el uso colectivo.

El mejoramiento de los espacios públicos requiere una variedad de intervenciones:

La más crucial es la asignación eficiente de usos del espacio de las calles entre usos peatonales, de circulación y estacionamiento de vehículos y de instalación de actividades comerciales callejeras. Incluye asimismo mejoras en el mobiliario urbano, pavimentos y señalización, y la apertura de nuevos espacios públicos de recreación y esparcimiento en áreas donde a veces impera una gran densidad de edificación (Rojas, 2004, pp 38).

Uno de los aspectos de mayor importancia en la recuperación de espacios es el desarrollo de las economías locales que permitan generar empleos e ingresos en beneficio de los habitantes. Por ello, uno de los objetivos de toda planificación de regeneración urbana es promover el crecimiento económico, en base a las actividades existentes en el lugar y las nuevas que se puedan proponer y que vuelvan atractivo al sector (Rojas, 2004).

Algunos de los retos que se generan al plantar proyectos de regeneración urbana, de acuerdo al Ayuntamiento de Madrid (2016, pp 9-15) son:

- Fortalecer las centralidades periféricas, a través de la implementación de dinámicas sociales y económicas, implementación de aspectos inclusivos y valores culturales.
- Desarrollar economías locales, principalmente para la reactivación económica de los barrios, tomando como base las actividades formales e informales que se ejecutan en el sector.
- Implementar equipamientos como factores de cohesión, entendidos como articuladores del tejido urbano, y que permitan generar lugares de encuentro para la participación social y desarrollo de identidad.
- Utilizar espacios vacíos y en desuso para complementar las demandas urbanas. El uso de espacios abandonados permite mejorar la funcionalidad del sector existente, identificando áreas de oportunidad que se puedan ser reactivadas.
- Rehabilitar espacios públicos que mejoren la calidad de vida e identifiquen al territorio desarrollando la memoria y sentido de pertenencia. Los espacios deben fomentar la movilidad peatonal, ciclista y colectiva, participación vecinal y gestión responsable de recursos.
- Reestablecer la continuidad del espacio público sin barreras, para mejorar la continuidad y proximidad, e incluir infraestructura verde urbana que aporta al sentido de comunidad, salud, ambiente.
- Rehabilitar vivienda con criterios de accesibilidad universal y reducción de consumo de recursos.

Por lo que la importancia de impulsar proyectos de regeneración urbana es la recuperación de los espacios que han sido abandonados o subutilizados, generar diversidad de impactos sociales, económicos y urbanos en beneficio de la comunidad. Todo ello para lograr una mayor cohesión social, a través del uso de diversos medios y acciones cuya implementación permita revitalizar esos espacios, incluyendo de manera primordial la participación ciudadana. Eso sí, tomando como base las necesidades de la comunidad, y su

vinculación en la gestión del espacio para que de esa manera se consiga la apropiación del espacio mismo.

2.6. CASOS REFERENTES

Existen algunos casos de regeneración de espacios públicos, que se han transformado en equipamientos multifuncionales para la ciudad. Su análisis es importante debido a que permiten evidenciar estrategias de intervención relacionadas con la comunidad, logrando el objetivo por el cual fueron planteados. Estos proyectos han contemplado áreas verdes, culturales, espacios de integración, generando lugares de encuentro que benefician a los habitantes del entorno. Sugieren la aplicación de políticas públicas y privadas organizadas para el bien comunal.

2.6.1. COMPLEJO DE EQUIPAMIENTOS DE LA "ALCHEMIKA"

Proyecto ejecutado en Barcelona – España en el año 2014. Consiste en la regeneración urbana de la antigua fábrica ubicada en el barrio del Camp de l'Arpa, para transformarse en un complejo de equipamientos municipales conformado por una biblioteca, guardería, centro cívico y una residencia para la tercera edad (CCCB. Public Space, 2017).

FICHA TÉCNICA

CIUDAD: Barcelona (1.487.060 habitantes)
PAÍS: España
INICIO DEL PROYECTO: 2008
INICIO DE LAS OBRAS: 2009
FINAL DE LAS OBRAS: 2012
SUPERFICIE TOTAL: 10.500 m²
COSTE TOTAL: 17.141.200 €
WEB DE LA OBRA: www.oliverasboix.com/ca/
(...)

CRÉDITOS

PROMOTOR:
Barcelona d'Infraestructures Municipals, S.A.
AUTORES:
Oliveras-Boix, arquitectes, Núria Oliveras Boix,
Jordi Oliveras Boix
COLABORADORES:
Elián Peña, Cati Mestre, BOMA, JG Ingenieros,
Artéc 3, Ferrés Arquitectes, Elena Mostazo,
Tècnics G3, Anna Sodupe.

Imagen 1 – Ficha Técnica Complejo de Equipamientos de la Alchemika

Fuente y elaboración: CCCB. Public Space, 2017.



Imagen 2 – Complejo de Equipamientos de la Alchemika

Fuente y elaboración: CCCB. Public Space, 2017.

El proyecto se ubica en un sector que se urbanizó de manera repentina, mediante la implementación de fábricas textiles e industrias, siendo “Alchemika” una de las empresas que

se instaló en una de las dos manzanas del barrio. Esta empresa fue cerrada a mediados de los años 80's, y la edificación cayó en el abandono y deterioro. La intervención consistió en convertir el antiguo complejo de la empresa en un conjunto de equipamientos municipales, debido a la falta de servicios públicos en el sector, solicitud que fue aprobada en 1992 mediante un Plan Especial, y 15 años después el Ayuntamiento de Barcelona adquirió la edificación para convertirla en un centro multifuncional (CCCB. Public Space, 2017.).

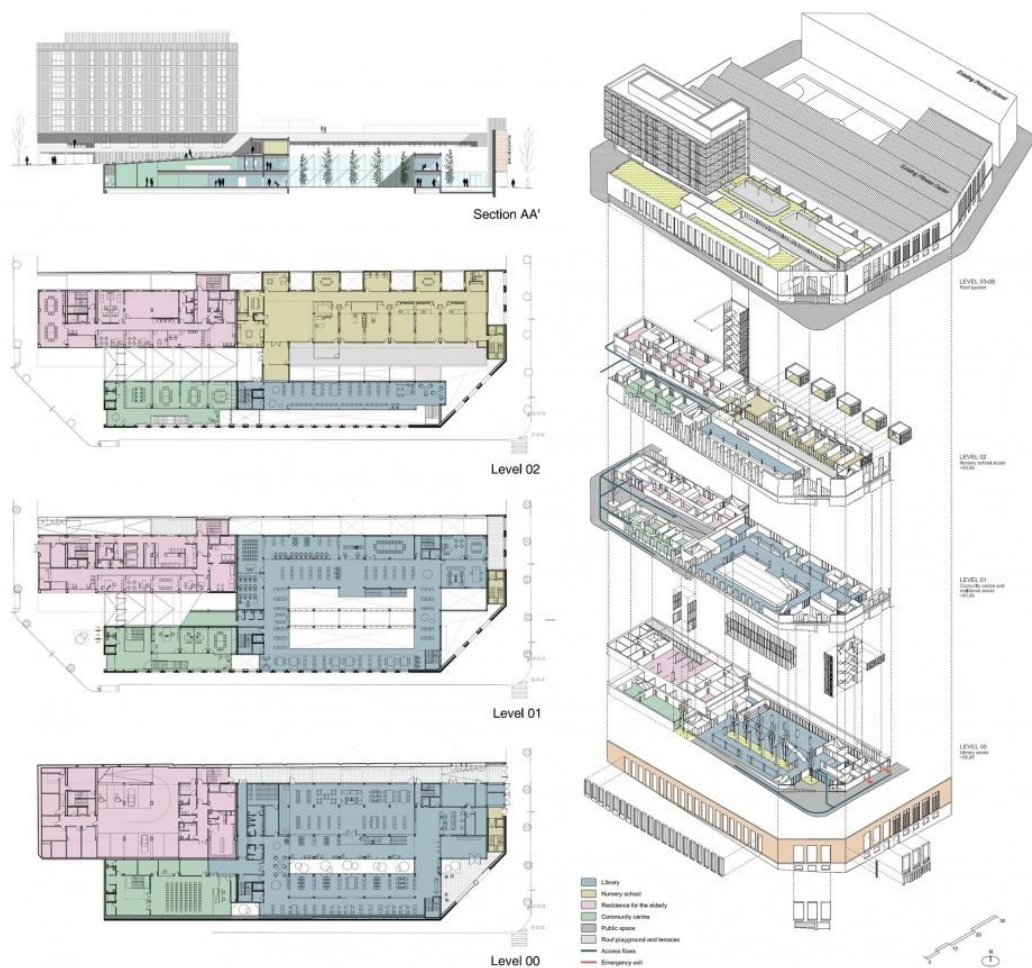


Imagen 3 – Distribución de plantas Complejo de Equipamientos de la Alchemika

Fuente y elaboración: CCCB. Public Space, 2017.

La regeneración del espacio aportó gran cantidad de usos para el barrio, permitiendo una actividad comunitaria de un centro urbano en diferentes horarios, y manteniendo la

memoria industrial del sector al preservar la fachada de la antigua fábrica (CCCB. Public Space, 2017).



Imagen 4 – Edificación antigua y nueva Complejo de Equipamientos de la Alchemika

Fuente y elaboración: CCCB. Public Space, 2017.

2.6.2. PARQUE URBANO DA MACAXEIRA

Proyecto ejecutado en el estado de Pernambuco, Brasil, consiste en la regeneración de la fábrica de Algodón Othon, que posteriormente se llamó Fábrica de la Macaxeira, misma que dejó de funcionar cuando murió su propietario y estuvo abandonada por más de 30 años, sufriendo un proceso de deterioro. El terreno pasó a ser propiedad del estado, y se planificó el

Parque Urbano de la Macaxeira, atendiendo a una población aproximada de 50.000 personas en una de las zonas más pobres de la ciudad.



Imagen 5 – Implantación proyecto Parque Urbano da Macaxeira

Fuente: Arquitectura Panamericana, BAQ 2016.

Elaboración: Zeca Brandão, Luiz Carvalho, Robson Canuto

El proyecto consiste en la incorporación de áreas de recreación, educación y capacitación técnica, combinadas con el parque y eventos al aire libre para actividades culturales. La regeneración contribuyó a dotar de servicios necesarios para la comunidad, aprovechando un área que se encontraba en desuso y permitiendo la conexión de los habitantes con las actividades recreativas y culturales, para generar sentido de pertenencia en el espacio y en el sector. (Arquitectura Panamericana, BAQ 2016)

ARBORIZAÇÃO DO PARQUE DA MACAXEIRA

- 01. Escola Técnica
- 02. Biblioteca Multimídia
- 03. Expresso Cidadão
- 04. Academia da Cidade
- 05. Ciclovia e Cooper
- 06. Recantos e Playground
- 07. Circo – Arena
- 08. Pista de Skate
- 09. Pista de Biciross
- 10. Quadras e Campos



Imagem 6 – Esquema Parque Urbano da Macaxeira

Fuente: Arquitectura Panamericana, BAQ 2016.

Elaboración: Zeca Brandão, Luiz Carvalho, Robson Canuto



Imagem 7 –Vista general del Parque Urbano da Macaxeira

Fuente: Arquitectura Panamericana, BAQ 2016.

Elaboración: Zeca Brandão, Luiz Carvalho, Robson Canuto

2.6.3. MEJORAMIENTO DEL CENTRO DE BARKINGSIDE

Proyecto ejecutado en un suburbio del extremo oriental de Londres, que tenía varios equipamientos públicos como un complejo con biblioteca municipal y piscina cubierta, pero que no tenía la vitalidad de un barrio poblado (CCCB. Public Space, 2017).

FICHA TÉCNICA

CIUDAD: Londres (13.702.016 habitantes)

PAÍS: Reino Unido

INICIO DEL PROYECTO: 2012

INICIO DE LAS OBRAS: 2013

FINAL DE LAS OBRAS: 2015

SUPERFICIE TOTAL: 5.000 m²

COSTE TOTAL: 2.700.000 €

WEB DE LA OBRA: [N/A](#)

CRÉDITOS

PROMOTOR:

Redbridge Council, Greater London Authority

AUTORES:

DK-CM. David Knight

COLABORADORES:

Graphic Design: Europa. Civil Engineering: JMP.

Structural Engineering: eHRW.

Imagen 8 – Ficha Técnica Proyecto Mejoramiento del Centro de Barkingside

Fuente y elaboración: CCCB. Public Space, 2017.



Imagen 9 – Antiguo Complejo del Centro de Barkingside

Fuente: CCCB. Public Space, 2017.

La regeneración consistió en la planificación del distrito de Redbridge, para mejorar el centro de Barkingside en el año 2012, con una partida presupuestaria del gobierno metropolitano, misma que no se iba a utilizar en la calle principal sino en la arquitectura del espacio público para alcanzar un centro representativo. Se realizaron intervenciones en el área verde del complejo, mejoramiento de fachadas y un pasillo cubierto para conectar los espacios, y se determinó una plaza de encuentro, teniendo como resultado un lugar para actividades culturales y encuentros al aire libre (CCCB. Public Space, 2017).

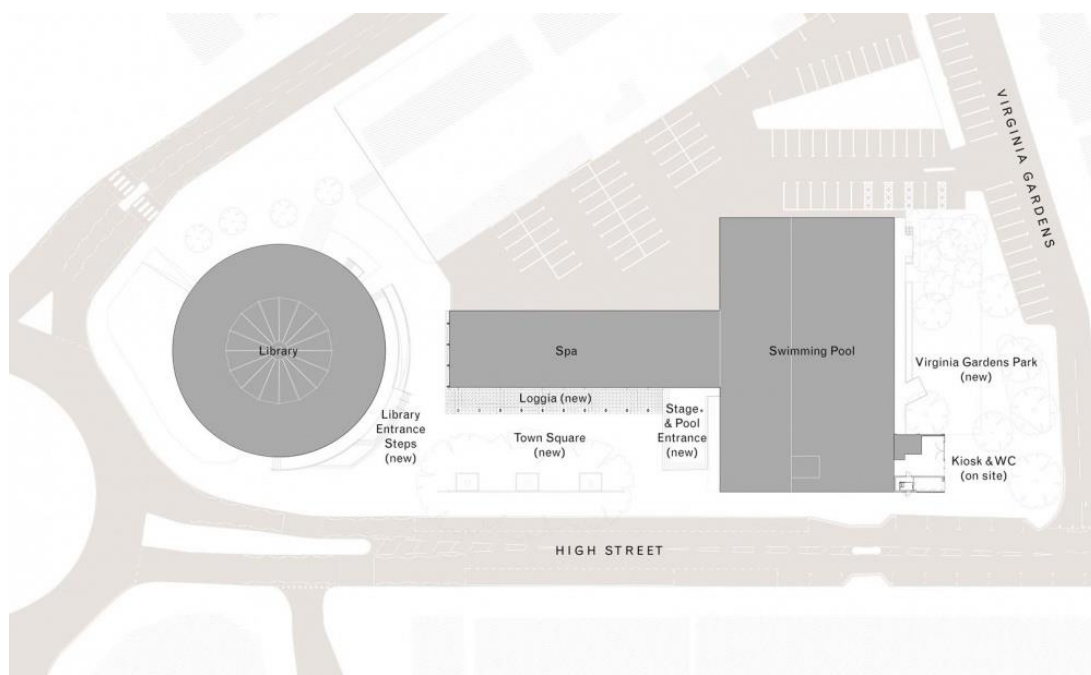


Imagen 10 – Planta de intervención del Complejo del Centro de Barkingside

Fuente: CCCB. Public Space, 2017.

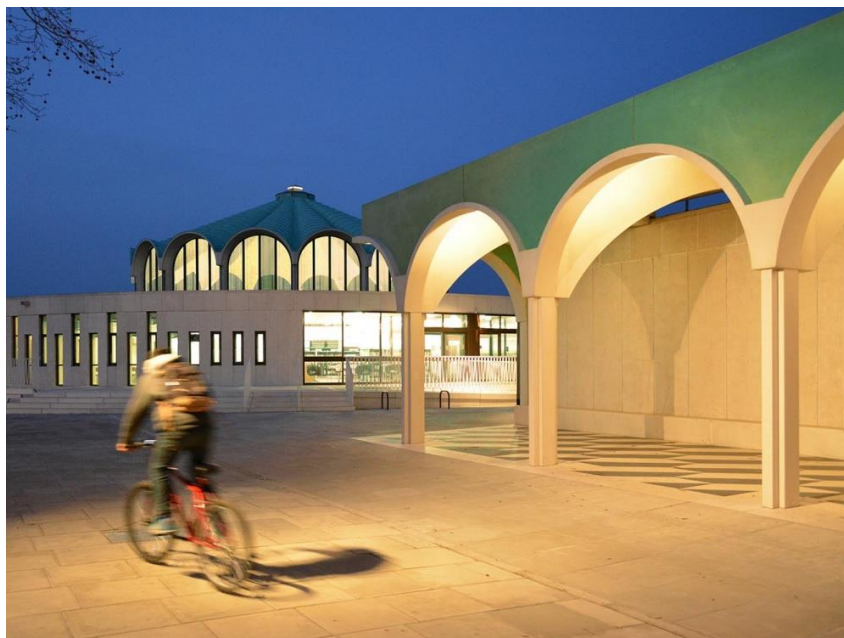


Imagen 11 – Mejoramiento del Centro de Barkingside

Fuente: CCCB. Public Space, 2017.

En conclusión, de acuerdo a lo indicado en el presente capítulo, la regeneración urbana de espacios públicos implica la planificación del espacio como eje articulador de la ciudad, que busca además mejorar la calidad de vida de los habitantes, a través de áreas multifuncionales que integren aspectos físicos para mejora urbana y arquitectónica del lugar, aspectos sociales para intensificar la cohesión social y la participación ciudadana generando sentido de pertenencia y apropiación, y aspectos económicos que mejoren las dinámicas barriales. Para que la regeneración de un espacio público sea efectiva se requiere la implementación de estrategias con intervención de políticas públicas y privadas que incentiven los aspectos antes indicados, y fomenten variedad de actividades (necesarias, opcionales y sociales) que vuelvan atractivo al espacio público, no solamente para los habitantes de barrios aledaños, sino también para nuevos usuarios y logren que sea identificado por sus beneficios en accesibilidad, confort e imagen, sociabilidad y usos. Considerando que más allá del desarrollo físico, un espacio público será eficiente cuando logre un desarrollo social para beneficio de la comunidad.

3. CAPÍTULO: MARCO DE REFERENCIA

En los años 70, la zona comprendida entre los barrios La Loma y San Sebastián, albergaba una terminal de transporte interparroquial cuya importancia creció desde el año 1986 debido al flujo de personas y vehículos en el sector. Sin embargo, este espacio generó problemas de tráfico, seguridad, contaminación y circulación peatonal en el centro de la ciudad. En el año 2009 se suspenden las actividades del terminal terrestre, y en el año 2011 se resuelve destinar el espacio del antiguo terminal para un área de recreación y cultura.

3.1. MARCO HISTÓRICO DE LA ZONA DE ESTUDIO Y DE LA CIUDAD

3.1.1. ANTECEDENTES CENTRO HISTÓRICO DE QUITO

El Centro Histórico de Quito es un espacio simbólico de la ciudad, en el que se concentran actividades culturales, económicas, administrativas y residenciales, reafirmando su carácter multifuncional como núcleo central. Como parte de los planes de ordenamiento de la ciudad se realizó la delimitación espacial de la zona histórica de Quito estructurada en tres áreas (Carrión, 1989), de las cuales en la Zona Histórica Antigua se encuentran los barrios parte del área de influencia de estudio de la presente investigación:

Tabla 1 – Delimitación Zonas Históricas de Quito

ÁREA	PERIODO	BARRIOS
HISTÓRICA ANTIGUA	Cambio de década de los años 1908-1914	González Suárez San Marcos La Loma San Roque La Chilena San Diego San Sebastián Parte de barrios La Recoleta, la Tola,

		San Blas, Panecillo, La Colmena, El Placer, Tejar, Alameda.
<i>HISTÓRICA RECIENTE</i>	Tres primeras décadas	Chimbacalle Magdalena Sena San Juan Santa Clara Larrea Alameda - Ejido Mariscal Sucre - Colón
<i>HISTÓRICA PERIFÉRICA</i>		Núcleos de las parroquias urbanas de Chillogallo, Cotocollao, Guápulo y núcleos históricos de cabeceras parroquiales rurales y comunas con valoración histórica.

Fuente: Carrión F., 1989.

Elaboración: el autor, 2017

En la década del cincuenta y sesenta, el sector comprendido entre Santo Domingo, la Av. 24 de Mayo, la Ronda, Cumandá, la calle Rocafuerte y San Francisco, donde se ubica actualmente el Parque Urbano Cumandá, constituía un área fronteriza entre el mundo campesino e indígena y la dinámica urbana. Ahí se ubicaba el mercado, los comercios, el antiguo Hospital San Juan de Dios, el penal y la cárcel municipal, siendo la zona a la que llegaba el transporte interprovincial e interparroquial, y en donde se encontraban lugares de hospedaje, lugares de compra y venta de productos artesanales, herramientas y ropa; además se concentraba la mano de obra para la ciudad (Kingman, 2012).

El Centro Histórico de Quito dispone de una superficie de 376 hectáreas de protección edificada y 230 hectáreas de superficie de protección natural (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito & de Andalucía, 2003), que se describen a continuación:

Tabla 2 – Áreas de protección Centro Histórico de Quito

ÁREA	ZONA	BARRIOS	MANZANAS
PROTECCIÓN EDIFICADA	Núcleo Central: 54 Ha	González Suárez	55
	Área Periférica o envolvente barrial: 322 Ha	Alameda, San Blas, la vertiente sur de San Juan, El Tejar, San Roque, La Chilena, El Placer, Aguarico, San Diego, San Sebastián , La Recoleta, La Loma , San Marcos y La Tola.	229
PROTECCIÓN NATURAL	Elevaciones: 230 Ha	El Panecillo, Itchimbía, El Placer, estribaciones centrales del Pichincha y un segmento del Río Machángara	

Fuente: Carrión F., 1989.

Elaboración: el autor, 2017

Conforme el inventario del Centro Histórico de Quito existe un área neta total de 264 hectáreas construidas y un área bruta de 376 hectáreas. Es así que se evidencia que aproximadamente el 31% correspondiente a 112 hectáreas están destinadas principalmente a infraestructura vial y en menor medida a espacio público. Por lo que el tejido urbano vincula funciones y actividades con diversa intensidad por medio de un sistema de calles y plazas (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito & de Andalucía, 2003).

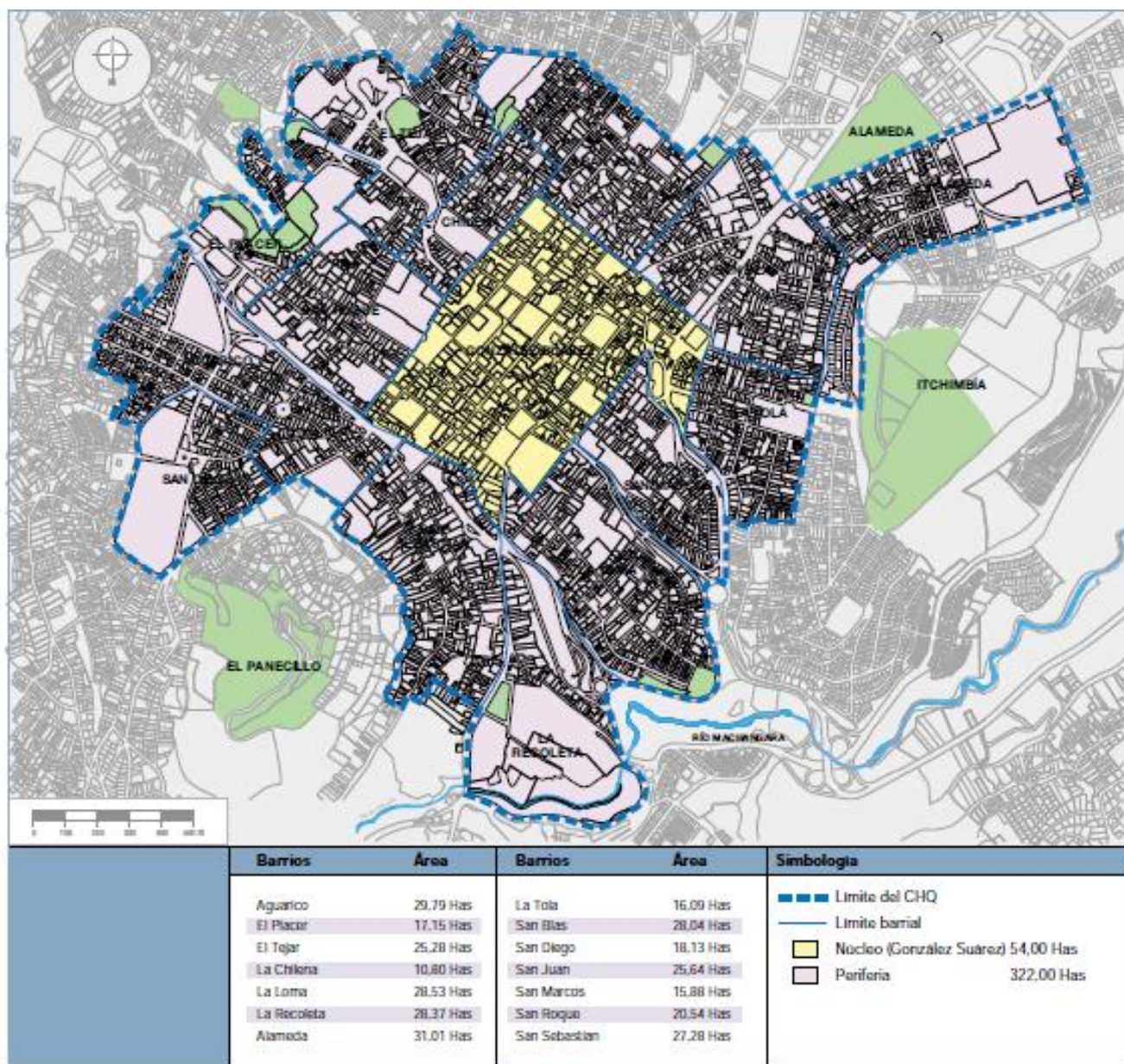


Gráfico 3 – Límites del Centro Histórico de Quito y Barrios

Fuente y elaboración: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y Junta de Andalucía, 2003

Acorde al Instituto Metropolitano de Patrimonio (2017) y conforme la base de datos prediales del departamento de Catastro del MDMQ, se evidencia que el 40.53% del área del Centro Histórico se encuentra ocupada por lotes habitacionales, el 20.75% pertenece a espacio de vías, el 2.52% corresponde a equipamientos culturales, y el 4.7% representa el área de

espacios públicos (plazas y espacios de recreación activa), determinando que los espacios públicos ocupan un porcentaje menor.

Tabla 3 – Ocupación de predios Centro Histórico de Quito

TEMA	UNIDAD	PORCENTAJE	AÑO	FUENTE
<i>Área total de la zona de influencia del CHQ</i>	Área (ha)	100%	2017	STHV 2017
<i>Área patrimonial declarada central</i>	Área (ha)	18,62%	2017	Catastros MDMQ
<i>Espacio ocupado por predios</i>	Área (ha)	79,25%	2017	Catastros MDMQ
<i>Espacio ocupado por destino económico: Habitacional</i>	Área (ha)	40,53%	2017	Catastros MDMQ
<i>Espacio ocupado por la red vial</i>	Área (ha)	20,75%	2017	Catastros MDMQ
<i>Total de área de equipamiento cultural</i>	Área (ha)	2,52%	2017	Catastros MDMQ
<i>Total de espacio público</i>	Área (ha)	4,70%	2017	STHV 2017
<i>Áreas desocupadas / espacio ocupado por predios</i>	Área (m2)	4,65%	2017	Catastro 2017 Dávalos 2015
<i>Total de predios del CHQ</i>	Unidades	100%	2017	Catastro 2017
<i>Total de Predios con destino HABITACIONAL en el CHQ</i>	Unidades	78,29%	2017	Catastro 2017
<i>Predios con propiedad HORIZONTAL</i>	Unidades	4,66%	2017	Catastro 2017
<i>Predios con propiedad UNITARIA</i>	Unidades	95,34%	2017	Catastro 2017
<i>Unidades de Vivienda, incluyendo aquellas en propiedad horizontal</i>	Unidades	NA	2001	Catastro 2017
<i>Total de edificaciones en el CHQ</i>	Unidades	NA	2017	Catastro 2017
<i>Área de construcción en lotes de</i>	Área (m2)	NA	2017	Catastro 2017

<i>destino económico</i> HABITACIONAL				
<i>Valoración de los lotes con destino económico</i> RESIDENCIAL	Monetaria (USD)	NA	2017	Catastro 2017

Fuente y elaboración: Instituto Metropolitano de Patrimonio, 2017

Reprocesado: el autor, 2017

3.1.2. CONTEXTO DE LA ZONA DE ESTUDIO Y/O DEL PROYECTO

3.1.2.1. ZONA Y POBLACIÓN

La zona del proyecto Parque Urbano Cumandá está conformada principalmente por los barrios González Suárez, San Roque, parte de San Blas, Aguarico, San Sebastián, La Loma y San Marcos.

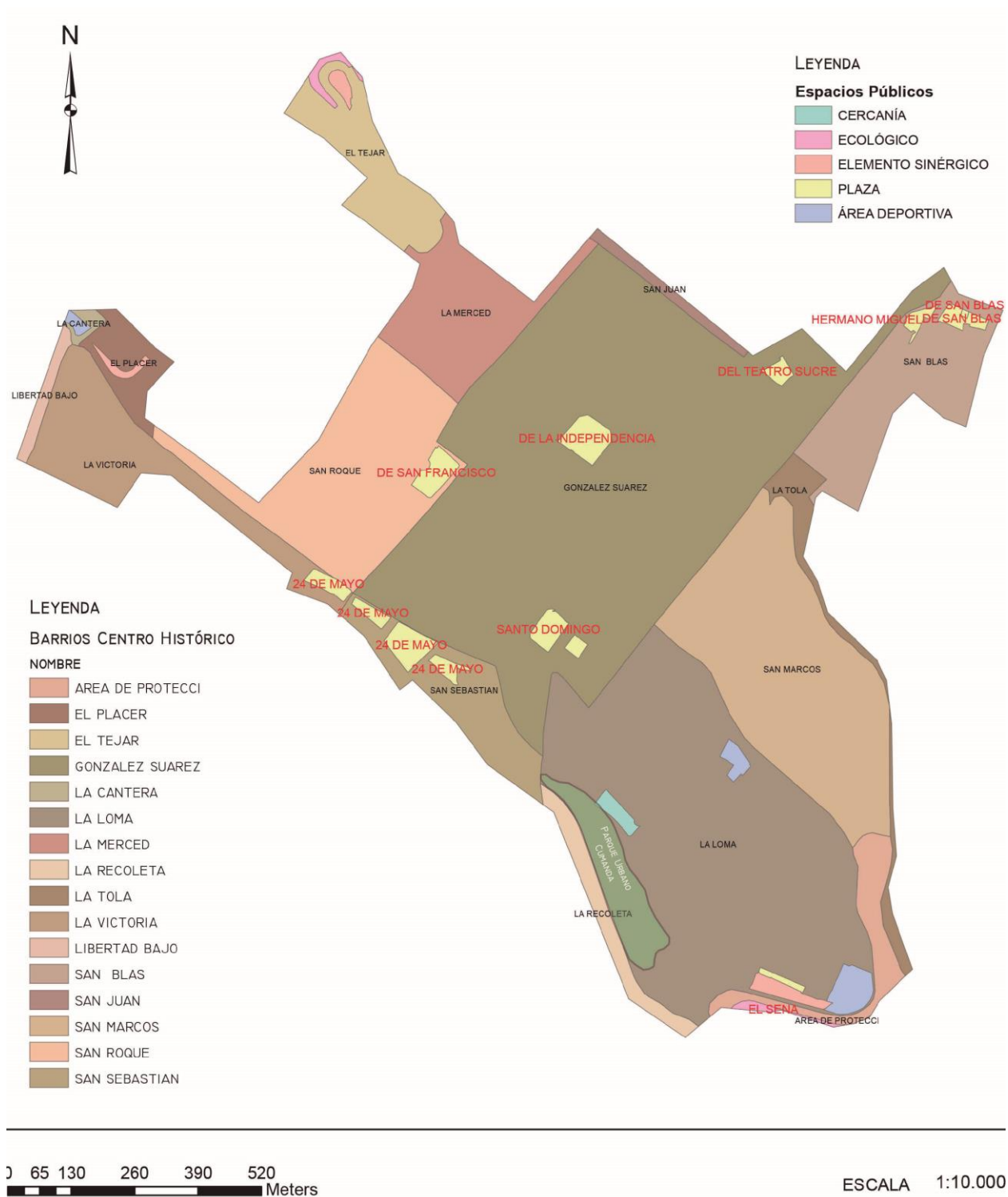


Gráfico 4 – Barrios del núcleo central Centro Histórico de Quito

Fuente: MDMQ, 2016

Elaboración: el autor, 2017

El Parque Urbano Cumandá se ubica en la zona administrativa Manuela Sáenz del Distrito Metropolitano de Quito, que tiene una población aproximada de 220.914 habitantes que representa el 9.9% de la población del DMQ (IMP, 2013). Esta área se caracteriza por la tendencia a la reducción de sus habitantes, si se compara la población de acuerdo a los censos del 2001 y 2010 (Instituto Metropolitano de Patrimonio, 2011). Ello se debe en cierta parte, al constante cambio de uso del suelo, inmuebles que dejan de ser residenciales, pasando a ser administrativos o comerciales.

Incrementar la calidad de la habitabilidad del centro histórico se ha mantenido como una premisa de planificación desde la creación del FONSAL en 1987. Sin embargo, el desarrollo de inversiones a escala metropolitana, específicamente la movilización del comercio informal a inicios del 2000 a centros comerciales, si bien fue un éxito en atraer turismo al sector, ha provocado un uso de suelo comercial que ha desplazado las cualidades residenciales (IMP, 2017).

Las actividades comerciales se concentran en el núcleo central del Centro Histórico, y se extienden a lo largo de los ejes de conexión principales:

Eje de conexión Playón de La Marín con el Tejar

Eje de conexión Cumandá a través de la Ronda y 24 de mayo

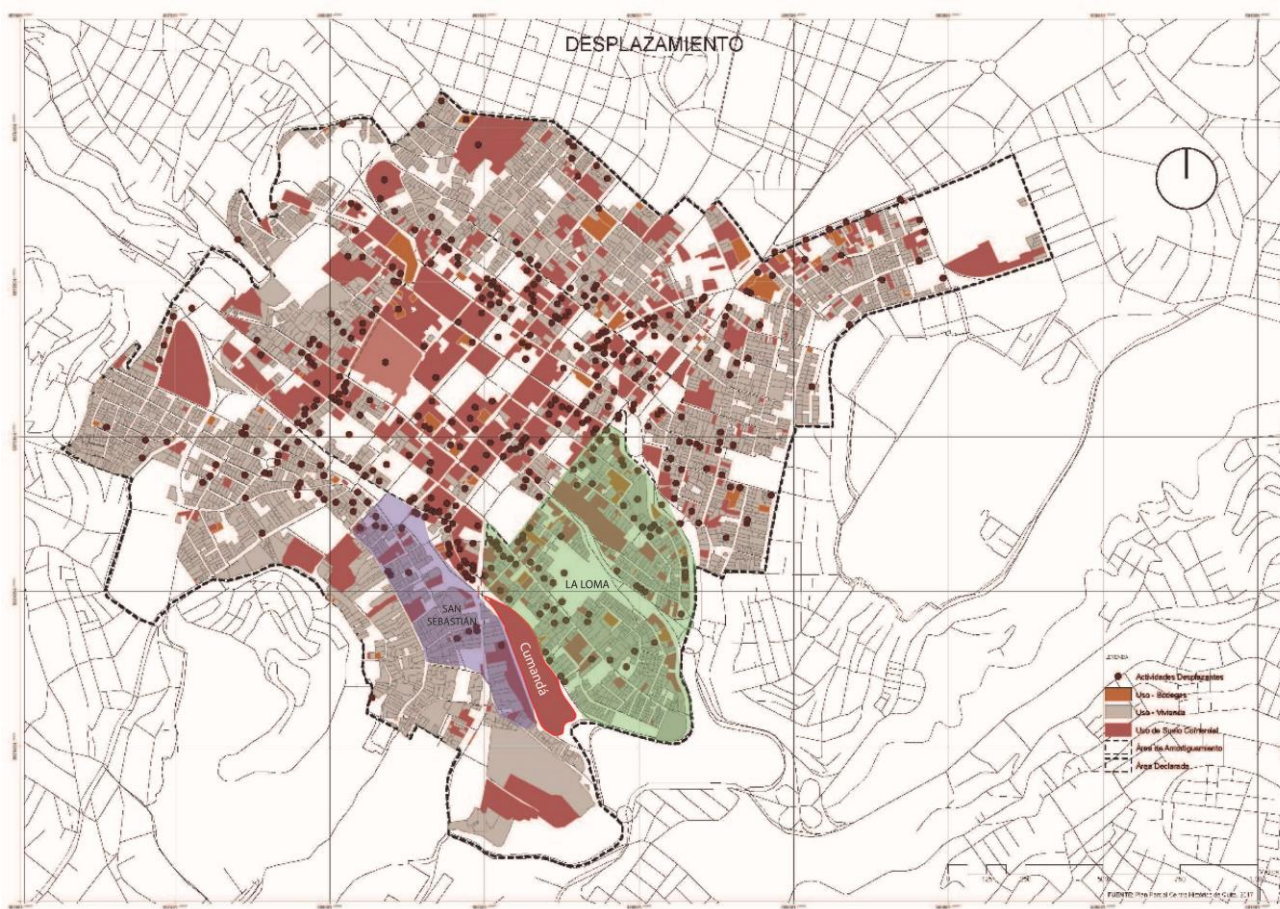


Gráfico 5 – Usos de Suelo Centro Histórico de Quito

Fuente y elaboración: IMP, 2017

Reprocesado: el autor, 2018

Conforme los estudios realizados por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (2010), ha existido un decrecimiento de la población del Centro Histórico (de acuerdo a las delimitaciones administrativas) con una tasa del -1.2% en el período 1990-2001, y una tasa del -2.5% en el periodo de 2001-2010. Puntualmente en el caso de los barrios de influencia directa del proyecto, la población ha decrecido en 14.7% para La Loma y 28.5% para San Sebastián (IMP, 2017).

Como se indicó anteriormente, el motivo principal del despoblamiento radica en que las áreas se volvieron atractivas para los usos de suelo comerciales y de servicios, considerados más rentables, mientras que se fueron desalojando inmuebles y expulsando los

usos residenciales. Sin embargo, el despoblamiento de las áreas se hace más evidente en el núcleo central del Centro Histórico, y no se evidencia como un factor problema en las áreas de la zona de estudio, que se encuentran dentro de los barrios con mayor peso residencial como son: San Juan, La Chilena, San Roque, Libertad Bajo, La Victoria, San Sebastián, La Loma, La Tola y San Marcos (IMP, 2017).

Tabla 4 – Población Centro Histórico de Quito

BARRIOS	2001	2010	T.CRECIM.	2010%
<i>González Suárez</i>	4.865	4.134	-1,81	-15,0%
<i>San Roque</i>	5.822	4.788	-2,22	-18,1%
<i>La Loma</i>	5.866	5.002	-1,77	-14,7%
<i>La Merced</i>	1.432	870	-5,54	-39,2%
<i>La Recoleta</i>	1.206	697	-6,09	-42,2%
<i>La Sena</i>	2.226	1.641	-3,39	-26,3%
<i>La Tola</i>	3.840	3.174	-2,12	-17,3%
<i>La Victoria</i>	4.391	3.671	-1,99	-16,4%
<i>Panecillo</i>	6.316	4.761	-3,14	-24,6%
<i>San Blas</i>	4.501	3.614	-2,44	-19,7%
<i>San Diego</i>	2.366	2.284	-0,39	-3,5%
<i>San Marcos</i>	2.487	2.008	-2,38	-19,3%
<i>San Sebastián</i>	5.539	3.963	-3,72	-28,5%
<i>Total</i>	50.857	40.587	-2,51	-20,2%

Fuente: INEC, 2010

Elaboración: Instituto Metropolitano de Patrimonio, 2013

Reprocesado: el autor, 2017

Se evidencia que los barrios con influencia directa del Parque Urbano Cumandá, son: La Loma y San Sebastián, y los de influencia indirecta por su cercanía con el proyecto son: San Roque, El Panecillo, La Recoleta, Manosalvas, San Marcos y el área del Sena.

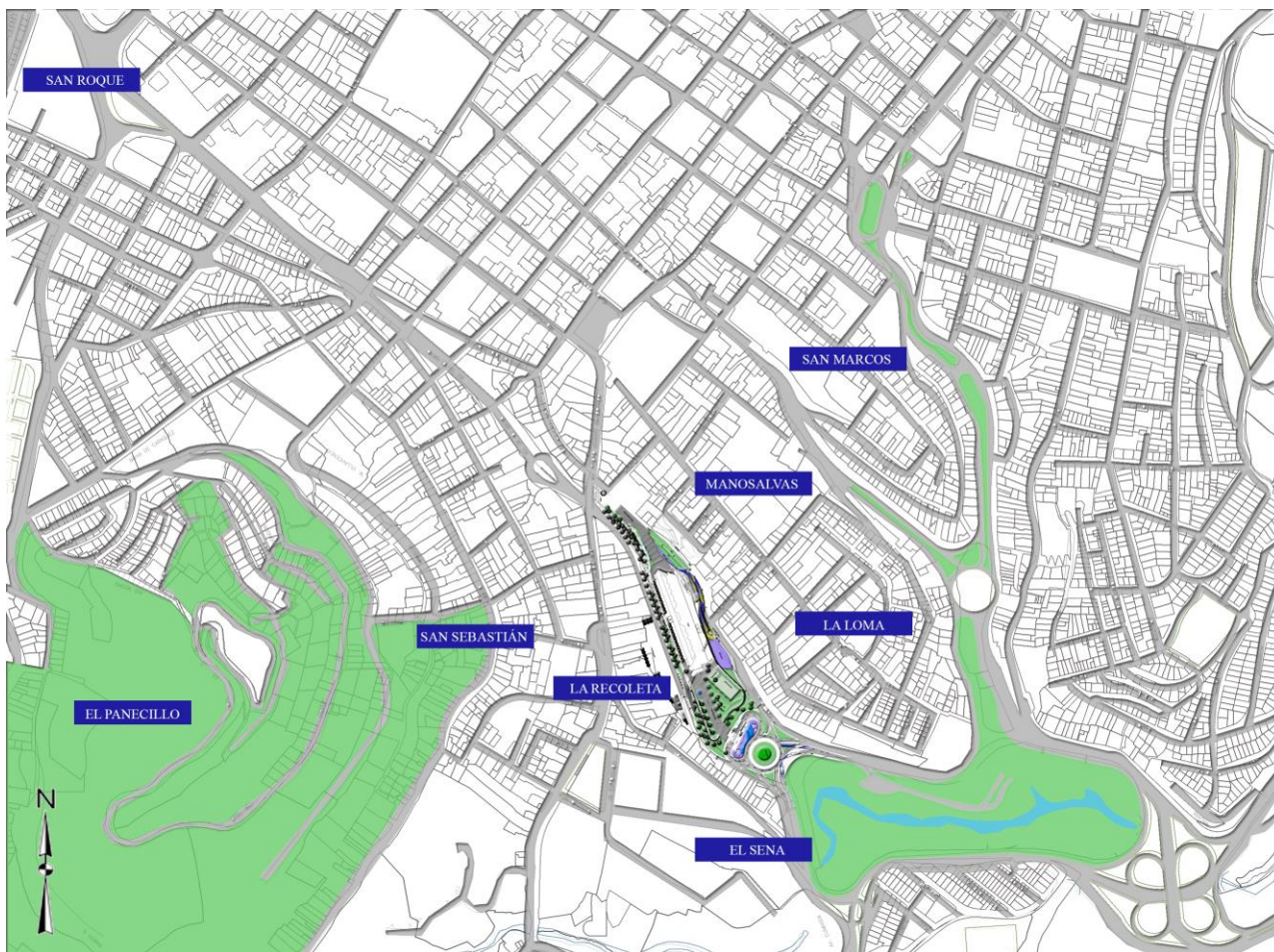


Gráfico 6 – Barrios aledaños al Proyecto

Fuente: Google Maps, 2017

Elaboración: el autor, 2017

3.1.3. ZONIFICACIÓN MUNICIPAL Y REGULACIONES

Las áreas periféricas o envolventes al núcleo central del Centro Histórico, tienen carácter barrial con uso predominante de vivienda. Debido al crecimiento acelerado de Quito las zonas se fueron concentrando, por lo que en ciertos sectores con mayor población se evidencian servicios y equipamientos deficientes, especialmente en recreación, cultura y salud (IMP, 2017).

El Centro Histórico de Quito tiene un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) del 52%, que equivale a 142.29 hectáreas aproximadamente del área neta, mientras que el 48%

corresponde al suelo no ocupado. El Coeficiente de Uso del Suelo (CUS) alcanza el 91%, con una altura promedio de 2 pisos. Las 284 manzanas edificadas están configuradas con aproximadamente 16 predios por manzana y con un área promedio de 695 m² de construcción por predio. La zonificación general es D203, que corresponde a una forma general de ocupación continua de las edificaciones sobre línea de fábrica (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito & de Andalucía, 2003).

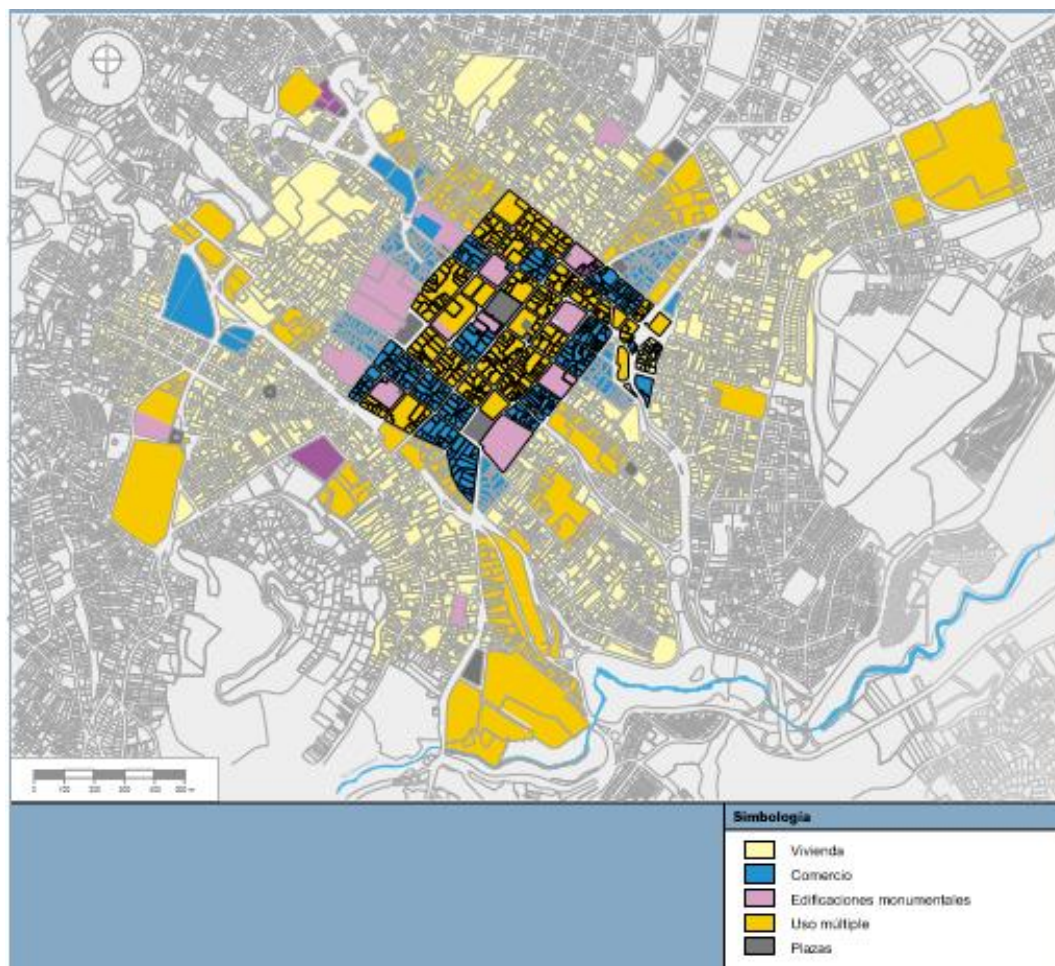


Gráfico 7 – Zonificación Centro Histórico de Quito

Fuente y elaboración: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y Junta de Andalucía, 2003

En el Centro Histórico de Quito los usos de suelo principales corresponden:

Tabla 5 – Usos de suelo principales en el Centro Histórico de Quito

USO	PORCENTAJE
<i>VIVIENDA</i>	45%
<i>COMERCIO</i>	20%
<i>ADMINISTRACIÓN</i>	12%
<i>EQUIPAMIENTO</i>	15%
<i>TALLERES Y OTROS</i>	8%

Fuente: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y Junta de Andalucía, 2003

Elaboración: el autor, 2017

3.1.4. DATOS SOBRE EL PROYECTO PARQUE URBANO CUMANDÁ

Dentro del marco del Buen Vivir para la ciudad, algunas de las herramientas disponibles para la conformación de espacios públicos son el Plan Metropolitano de Desarrollo y el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial, mismos que plantean los ejes requeridos y sistemas del modelo de ordenamiento, a través de programas y proyectos. La Regeneración del antiguo terminal terrestre Cumandá, se enmarcó dentro del Plan para el Centro Histórico de Quito como proyecto de espacio público y revitalización urbana.

3.1.4.1. USO ANTERIOR DEL TERRENO

En el área que actualmente es ocupada por el parque urbano, se ubicaba el Terminal Terrestre Cumandá. Esta infraestructura fue construida en los años 70, y puesta en funcionamiento en el año 1986, sobre la quebrada con el objetivo de disminuir el impacto visual y como solución al crecimiento urbano que se produjo a partir de la década de los años 70. La infraestructura ocasionó colapso en la circulación vehicular, debido a que los buses interprovinciales realizaban el embarque y desembarque en distintos lugares (MDMQ & Instituto Metropolitano de Patrimonio, 2011).



Gráfico 8 – Área de terreno anterior – Terminal Terrestre Cumandá

Fuente y elaboración: Ambienconsul, 2012

3.1.5. INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Conforme el Informe de Regulación Metropolitana (2017), el predio cuenta con un área gráfica de 37.931,54 m² y se encuentra registrado a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. El área de intervención se encuentra dentro de la zonificación Z2 (ZC) Especial con uso principal de Equipamiento (E) que incluye áreas de promoción especial como desarrollo de proyectos urbanísticos (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2017).

Se evidencia que los porcentajes de ocupación del suelo son variables, debido al tipo de Zona Especial y de acuerdo al equipamiento a implementarse, por lo que no existen restricciones para el Parque Urbano Cumandá.

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA Municipio del Distrito Metropolitano de Quito																														
IRM - CONSULTA																														
*INFORMACIÓN PREDIAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL		*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE																												
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO C.C./R.U.C.: 1760003410001 Nombre o razón social: MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO																														
DATOS DEL PREDIO Número de predio: 346461 Geo clave: 1701030301890011119 Clave catastral anterior: 30201 01 035 001 001 001 Alicuota: 0.81 % En derechos y acciones: NO																														
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN Área de construcción cubierta: 156.80 m2 Área de construcción abierta: 0.00 m2 Área bruta total de construcción: 156.80 m2																														
DATOS DEL LOTE GLOBAL Área según escritura: 10000.00 m2 Área gráfica: 37931.54 m2 Frente total: 1053.14 m Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 1000.00 m2 [SU] Zona Metropolitana: CENTRO Parroquia: CENTRO HISTÓRICO Barrio/Sector: LA LOMA Dependencia administrativa: Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)																														
CALLES <table border="1"> <thead> <tr> <th>Fuente</th> <th>Calle</th> <th>Ancho (m)</th> <th>Referencia</th> <th>Nomenclatura</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SIREC-Q</td> <td>MANUELA DE SANTA CRUZ Y ESPEJO</td> <td>0</td> <td></td> <td>S1C</td> </tr> <tr> <td>SIREC-Q</td> <td>JUAN DE DIOS MORALES</td> <td>0</td> <td></td> <td>S1C</td> </tr> <tr> <td>SIREC-Q</td> <td>24 DE MAYO</td> <td>0</td> <td></td> <td>S1C</td> </tr> <tr> <td>IRM</td> <td>MALDONADO P VICENTE AVENID</td> <td>0</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura	SIREC-Q	MANUELA DE SANTA CRUZ Y ESPEJO	0		S1C	SIREC-Q	JUAN DE DIOS MORALES	0		S1C	SIREC-Q	24 DE MAYO	0		S1C	IRM	MALDONADO P VICENTE AVENID	0				
Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura																										
SIREC-Q	MANUELA DE SANTA CRUZ Y ESPEJO	0		S1C																										
SIREC-Q	JUAN DE DIOS MORALES	0		S1C																										
SIREC-Q	24 DE MAYO	0		S1C																										
IRM	MALDONADO P VICENTE AVENID	0																												
REGULACIONES <table border="1"> <thead> <tr> <th>ZONIFICACIÓN</th> <th>PISOS</th> <th>RETIROS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zona: Z2 (ZC)</td> <td></td> <td>Frontal: V m</td> </tr> <tr> <td>Lote mínimo: V m2</td> <td>Altura: V m</td> <td>Lateral: V m</td> </tr> <tr> <td>Frente mínimo: V m</td> <td>Número de pisos: V</td> <td>Posterior: V m</td> </tr> <tr> <td>COS total: V %</td> <td></td> <td>Entre bloques: V m</td> </tr> <tr> <td>COS en planta baja: V %</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">V = Datos variables.</td> </tr> <tr> <td>Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción</td> <td colspan="2">Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano</td> </tr> <tr> <td>Uso de suelo: (E) Equipamiento</td> <td colspan="2">Factibilidad de servicios básicos: SI</td> </tr> </tbody> </table>				ZONIFICACIÓN	PISOS	RETIROS	Zona: Z2 (ZC)		Frontal: V m	Lote mínimo: V m2	Altura: V m	Lateral: V m	Frente mínimo: V m	Número de pisos: V	Posterior: V m	COS total: V %		Entre bloques: V m	COS en planta baja: V %			V = Datos variables.			Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano		Uso de suelo: (E) Equipamiento	Factibilidad de servicios básicos: SI	
ZONIFICACIÓN	PISOS	RETIROS																												
Zona: Z2 (ZC)		Frontal: V m																												
Lote mínimo: V m2	Altura: V m	Lateral: V m																												
Frente mínimo: V m	Número de pisos: V	Posterior: V m																												
COS total: V %		Entre bloques: V m																												
COS en planta baja: V %																														
V = Datos variables.																														
Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano																													
Uso de suelo: (E) Equipamiento	Factibilidad de servicios básicos: SI																													
AFECTACIONES/PROTECCIONES <table border="1"> <thead> <tr> <th>Descripción Tipo</th> <th>Derecho Retiro de vía (m)</th> <th>Observación</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ÁREA HISTÓRICA ESPECIAL</td> <td></td> <td>Lote ubicado dentro del Inventario de Áreas Históricas del DMQ, para cualquier intervención deberá aprobar un proyecto en la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio</td> </tr> <tr> <td>QUEBRADA RELLENA QUEBRADA RELLENA</td> <td></td> <td>El lote se encuentra en zona de protección de quebrada, talud o ribera de río. Para edificar solicitará la definición del borde superior de accidente geográfico a la DMC y adjuntará un informe de estudio de suelos emitido por un profesional.</td> </tr> </tbody> </table>				Descripción Tipo	Derecho Retiro de vía (m)	Observación	ÁREA HISTÓRICA ESPECIAL		Lote ubicado dentro del Inventario de Áreas Históricas del DMQ, para cualquier intervención deberá aprobar un proyecto en la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio	QUEBRADA RELLENA QUEBRADA RELLENA		El lote se encuentra en zona de protección de quebrada, talud o ribera de río. Para edificar solicitará la definición del borde superior de accidente geográfico a la DMC y adjuntará un informe de estudio de suelos emitido por un profesional.																		
Descripción Tipo	Derecho Retiro de vía (m)	Observación																												
ÁREA HISTÓRICA ESPECIAL		Lote ubicado dentro del Inventario de Áreas Históricas del DMQ, para cualquier intervención deberá aprobar un proyecto en la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio																												
QUEBRADA RELLENA QUEBRADA RELLENA		El lote se encuentra en zona de protección de quebrada, talud o ribera de río. Para edificar solicitará la definición del borde superior de accidente geográfico a la DMC y adjuntará un informe de estudio de suelos emitido por un profesional.																												
OBSERVACIONES <table border="1"> <tbody> <tr> <td>PARA REALIZAR CUALQUIER INTERVENCIÓN DEBERÁ CONTAR CON AUTORIZACIÓN NOTARIZADA DE COPROPIETARIOS/</td> </tr> <tr> <td>INTERVENCIÓNES FUERTES SE DEBERÁ OBTENER AUTORIZACIÓN DE LA COMISIÓN DE ÁREAS HISTÓRICAS</td> </tr> </tbody> </table>				PARA REALIZAR CUALQUIER INTERVENCIÓN DEBERÁ CONTAR CON AUTORIZACIÓN NOTARIZADA DE COPROPIETARIOS/	INTERVENCIÓNES FUERTES SE DEBERÁ OBTENER AUTORIZACIÓN DE LA COMISIÓN DE ÁREAS HISTÓRICAS																									
PARA REALIZAR CUALQUIER INTERVENCIÓN DEBERÁ CONTAR CON AUTORIZACIÓN NOTARIZADA DE COPROPIETARIOS/																														
INTERVENCIÓNES FUERTES SE DEBERÁ OBTENER AUTORIZACIÓN DE LA COMISIÓN DE ÁREAS HISTÓRICAS																														

Imagen 12 – Informe de Regulación Metropolitana

Fuente: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2017

Elaboración: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, 2011-2017

3.1.6. NORMATIVA LOCAL - ORDENANZAS

De acuerdo a la Ordenanza 3746 (Concejo Metropolitano de Quito, 2008):

Art. 12.- Áreas de equipamiento comunal.- La Municipalidad a través de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos define el equipamiento a construirse en las áreas de equipamiento comunal, para el Parque Urbano Cumandá se tiene:

Tabla 6 – Requerimientos de equipamiento comunal

CATEGORÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTO	RADIO DE INFLUENCIA (m)	NORMA m2/hab.	LOTE MÍNIMO (m2)	POBLACIÓN BASE (hab.)
Cultural	Zonal	Centros de promoción popular, auditorios, centros culturales, centros de documentación, teatros, sedes	2.000	0,20	2.000	10.000
Recreativo y Deportes	Zonal	Parque zonal, estadios, polideportivos y coliseos (hasta 2500 personas), centros de espectáculos, centros recreativos deportivos públicos y privados	3.000	0,50	10.000	20.000

Fuente: Concejo Metropolitano de Quito, 2008

Elaboración y reprocesado: el autor, 2017

Parágrafo Séptimo. Edificaciones para Recreación y Deportes:

Art. 211.- Edificaciones para deportes.-... se consideran edificios para deportes todos aquellos que se destinen a estadios, plazas de toros, coliseos, hipódromos, velódromos, polideportivos, espacios de uso múltiple y los espacios deportivos que formen parte de otros establecimientos.

Dentro de la normativa, existen varias condiciones y características de las edificaciones de deportes, al respecto de graderíos, piscinas, baterías sanitarias.

3.1.7. UBICACIÓN DEL PROYECTO

Actualmente el terreno contempla la estructura del Parque Urbano Cumandá, que se encuentra localizado en la zona del Centro Histórico de Quito, comprendida entre:

- **Norte:** Calle Javier Piedra, Barrio La Loma
- **Sur:** Av. Terminal Terrestre, Barrio San Sebastián.
- **Este:** la intersección entre la avenida Pedro Vicente Maldonado y 24 de Mayo (Parada trolebús Cumandá), Barrio La Ronda.
- **Oeste:** la intersección entre la avenida Cumandá y avenida Piedra (Áreas de quebradas El Sena y el Censo).



Gráfico 9 – Ubicación del proyecto

Fuente: Google Earth, 2017

Elaboración: el autor, 2017

El proyecto se encuentra ubicado en una zona importante dentro del Centro Histórico de Quito, que conecta con barrios y ejes de transferencia de la población. Por lo tanto, se puede impulsar la influencia del equipamiento como atractivo para el resto de la ciudad.



Gráfico 10 – Terreno y área del proyecto

Fuente: Google Earth, 2017

Elaboración: el autor, 2017

3.1.8. VOCACIÓN DE USO DEL SECTOR

El uso de suelo del sector se ha modificado desde la implantación del Terminal Terrestre, cuando la zona era frecuentada por viajeros y buses interprovinciales, movilizandograndes flujos de habitantes. Hoy en día, con el proyecto del parque urbano, la zona se ha convertido en una zona especial de equipamiento, que sirve a la comunidad, especialmente a los barrios aledaños la Loma y San Sebastián, que conforman el área de influencia directa. Mientras que otros barrios como con La Ronda, La Recoleta, San Roque, son de influencia indirecta debido a los vínculos y cercanía.

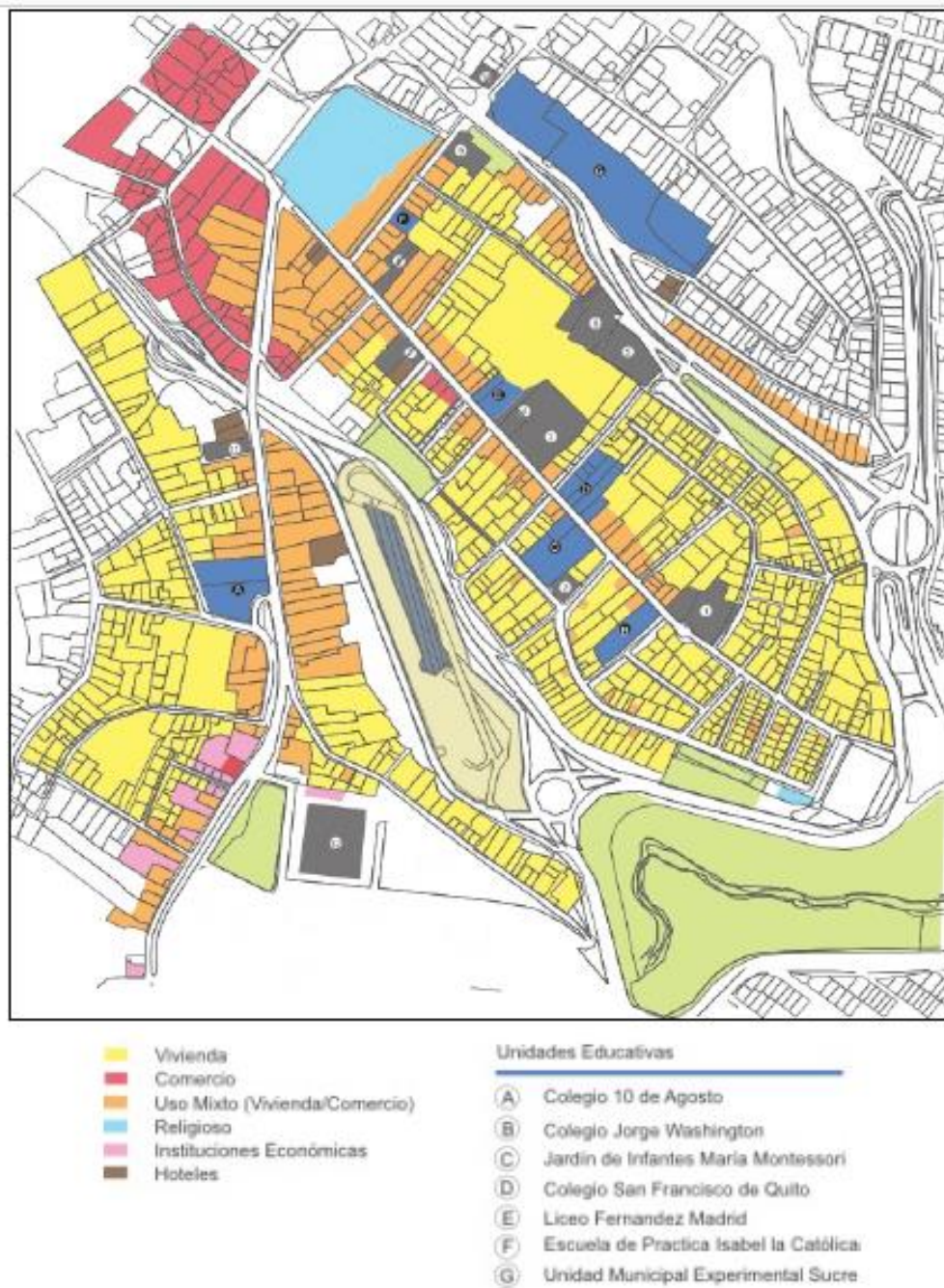


Gráfico 11 – Uso del suelo del sector Parque Urbano Cumandá

Fuente: Equipo Consultor José Javier Reyes, 2012

Elaboración: Paco Salazar, 2012

De acuerdo al Cuadro de Usos del suelo del sector, se evidencia que la mayor ocupación existente es de tipo residencial, ubicada alrededor del equipamiento urbano. Luego le siguen los equipamientos educativos, resaltando 7 unidades educativas, centros culturales, parques, iglesias, e instituciones administrativas en sus alrededores. Es importante señalar que de acuerdo a los usos del suelo de la zona de estudio, el barrio La Loma tiene vocación residencial, comercial y educativa, mientras que el barrio San Sebastián tiene vocación residencial, hotelera y comercial. (Salazar, 2012).

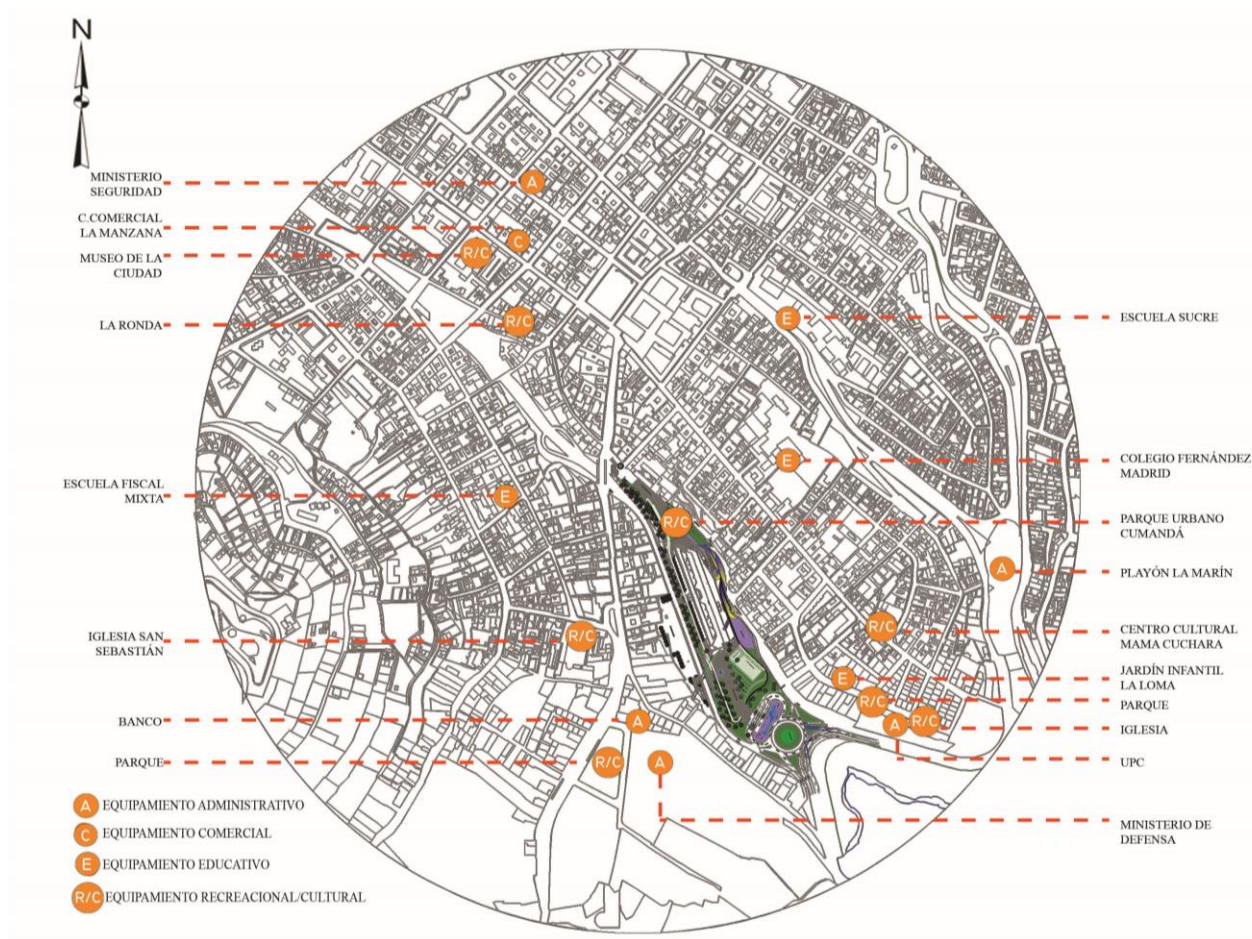


Gráfico 12 – Equipamiento del Sector

Fuente: Google Earth, 2017

Elaboración: el autor, 2017

En el sector se evidencia diversidad de equipamiento:

- **ADMINISTRATIVO:** relativo a instituciones estatales o municipales.
- **RECREATIVO / CULTURAL:** relativo a infraestructura que sirve a la comunidad, tanto como parques, iglesias, centros de desarrollo cultural.
- **EDUCATIVO:** relativo a instituciones de educación inicial, primaria, secundaria y superior.
- **COMERCIAL:** relativo a infraestructura destinada a actividades comerciales relevantes.

En el sector no se evidencia ningún espacio público con similares características. Es decir que el Parque Urbano Cumandá es el único equipamiento que brinda servicios deportivos y culturales, sin embargo sí existen equipamientos como parques, centros de desarrollo cultural y canchas deportivas independientes y de escala menor, que brindan servicio a los barrios aledaños, al igual que en el resto del Centro Histórico, por lo que se puede aprovechar las conexiones viales para influir en el uso de los espacios.

3.1.9. ACCESIBILIDAD

3.1.9.1. VIALIDAD

El Parque Urbano Cumandá, dispone de una vía de acceso principal que conecta con el resto del Centro Histórico de Quito, la Av. 24 de Mayo. Existen varias vías de acceso secundarias, como las calles Pedro Vicente Maldonado, Javier Piedra y Portilla, que permiten llegar a la infraestructura, y que incluso tienen conexión con el Playón de la Marín y El Trébol, ejes importantes para el transporte público.

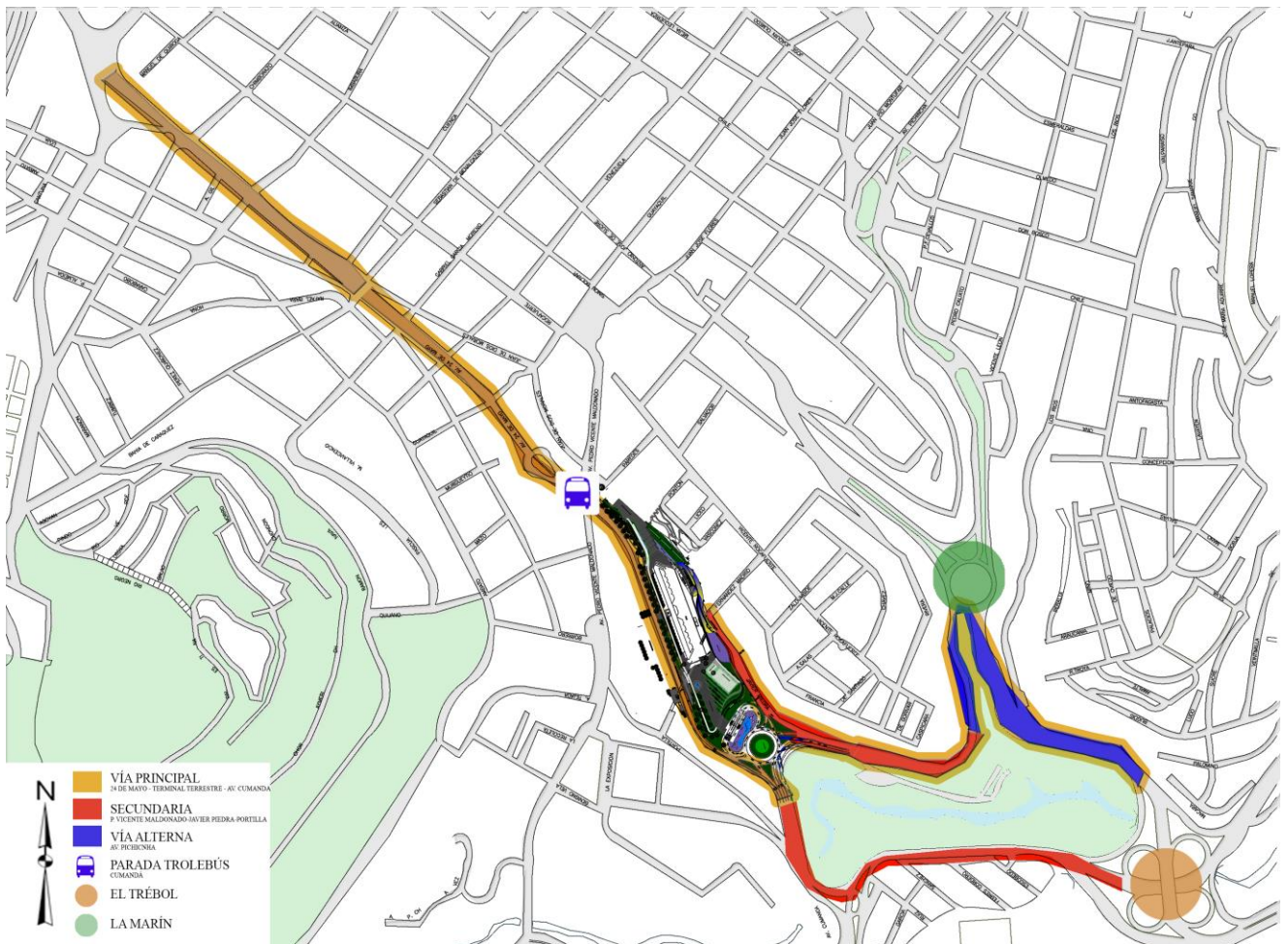


Gráfico 13 – Terreno y área del proyecto

Fuente: Google Earth, 2017

Elaboración: el autor, 2017

La Av. Pichincha constituye una vía alternativa que conecta al Playón de la Marín con el Trébol, desde donde se puede acceder al Parque Urbano Cumandá, incluso de manera peatonal. Adicionalmente se evidencia una conexión a través de un puente elevado, que cruza la infraestructura, entre los barrios La Loma y San Sebastián, y escalinatas que logran la funcionalidad y conexión entre pendientes de los barrios, especialmente desde el barrio La Loma, en donde además los colectivos del barrio realizan actividades recreativas. Otro de los medios de conexión y movilidad es el puente peatonal inclusivo, ya que dispone de una rampa

que bordea la infraestructura e invita a atravesar el sitio desde su exterior bajo hasta la terraza, por la cual se ingresa al barrio La Loma.



Imagen 13 – Puente elevado de conexión barrios La Loma y San Sebastián

Fuente: Registro fotográfico propio, 2017.

3.1.9.2. SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO

De acuerdo al análisis realizado por el IMP (2017) en base a la Propuesta de gestión para la implementación del Plan Especial de Movilidad del Centro Histórico de Quito (Viteri, 2010), la movilidad hasta el CHQ proviene el 47% de los viajes desde el sur de la ciudad, 22%

desde el norte, 24% desde el mismo centro, 4% desde el este y 3% desde el oeste de la ciudad. Adicionalmente se indica que el transporte más utilizado es el público colectivo (trolebús, ecovía, bus convencional) que representa el 72% del medio de movilización, mientras que el 19% se moviliza a pie por el CHQ, y el 7% restante usa vehículo privado (IMP, 2017).

Esto se evidencia con las encuestas aplicadas en la presente investigación (ver Capítulo 4 Metodología de la investigación), en las que el 79% de los usuarios del Parque Urbano Cumandá indican que el transporte público es eficiente, siendo el medio de movilización del 22% de los usuarios encuestados (12% se moviliza a pie, 4 % en transporte privado y 1% en bicicleta).

El Sistema de transporte público en el sector es variado. Existen numerosas líneas que van desde el norte y desde el sur de la ciudad, siendo uno de los principales puntos de conexión, la parada de trolebús “Cumandá”. Adicionalmente hay tres líneas de bus que circulan por el Parque Cumandá, diez líneas de bus que circulan entre el Parque Cumandá y la calle Piedra, ocho líneas de bus que circulan por la Recoleta. Las frecuencias de tiempo de circulación de los buses van desde los 5 hasta los 15 minutos (Google maps, 2018 - ver Anexo No.2).

3.1.9.3. MOVILIDAD PEATONAL

La movilidad peatonal es adecuada desde los principales ejes de transferencia, como son La Marín y el Sistema de Trolebús, con distancias relativamente cortas, con lo cual se puede impulsar el uso de las instalaciones y actividades relacionadas con los barrios aledaños.

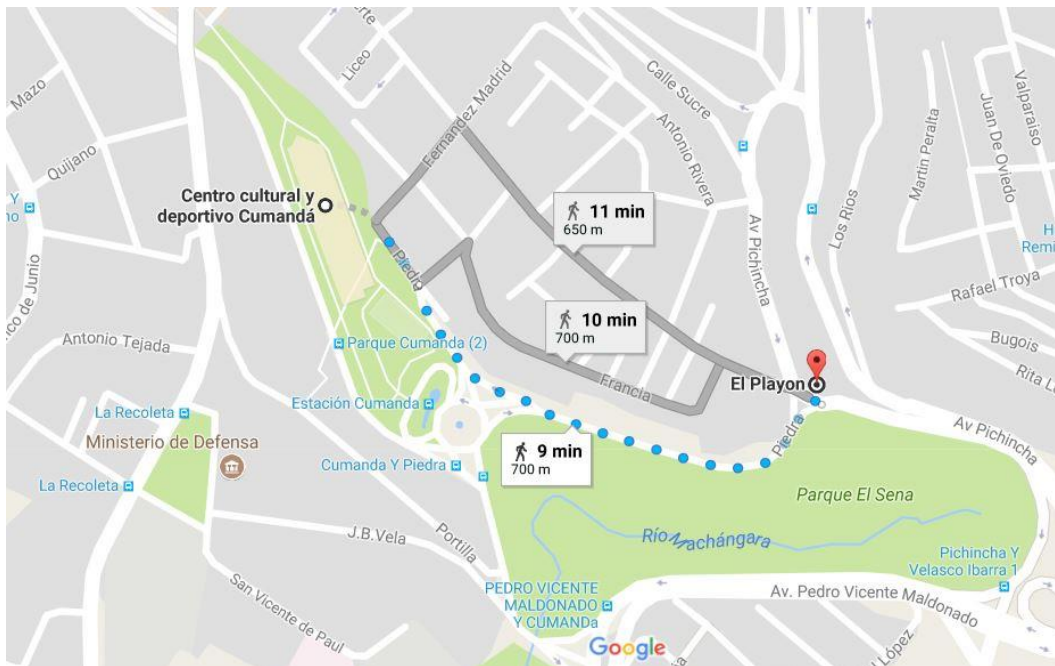


Gráfico 14 – Movilidad peatonal desde La Marín

Fuente y elaboración: Google Maps, 2017

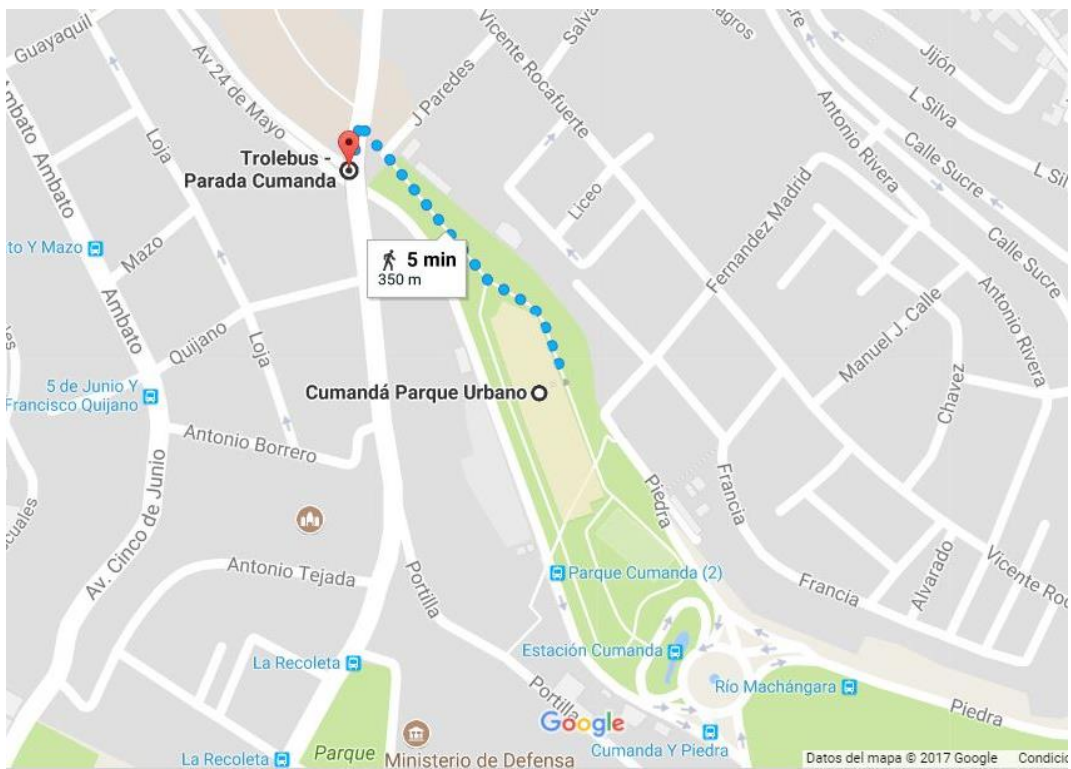


Gráfico 15 – Movilidad peatonal desde el Trolebús

Fuente: Google Earth, 2017

3.1.10. MERCADO INMOBILIARIO DEL SECTOR

Dentro del sector se evidencia mayor uso residencial, sin embargo, existen viviendas desocupadas que se encuentran en arriendo. No se evidencia mayor actividad comercial, y los lugares de hospedaje en el entorno directo se encuentran desocupados, por lo que es factible el planteamiento de nuevo equipamiento.

Conforme indica el IMP (2017) en el territorio del Centro Histórico, existe una diversidad de actividades económicas. El núcleo central posee un carácter más administrativo, educativo, comercial y de servicios; mientras que el uso habitacional está presente en el envolvente barrial. El precio del suelo en el Centro Histórico de Quito no creció al mismo nivel que en otras zonas de la ciudad y puede deberse al abandono de usos originales y el cambio de uso residencial a comercial que ha desembocado en el deterioro del espacio físico y ha desacelerado la demanda habitacional de las zonas aledañas al núcleo central. Sin embargo, las políticas públicas de inversión en infraestructura en áreas del centro histórico, tienen una dinámica de costos creciente, con relación al uso del suelo y producción de vivienda, es decir, que con intervenciones en infraestructura y producción de vivienda, el costo del suelo tiende a ser más alto y generar mayor plusvalía (IMP, 2017).

De acuerdo a la consultoría de Pablo Dávalos (2015) se realizó una valoración simbólica del suelo del centro de Quito y se determinaron las zonas de potencial plusvalía que se encuentran cercanas al núcleo central. Según el gráfico 16 se evidencia que el límite del Parque Urbano Cumandá se encuentra dentro de las áreas de menor valorización del suelo, a diferencia del núcleo central, que al constar de más atractivos turísticos y conexiones entre el espacio público, posee mayor valor de suelo.

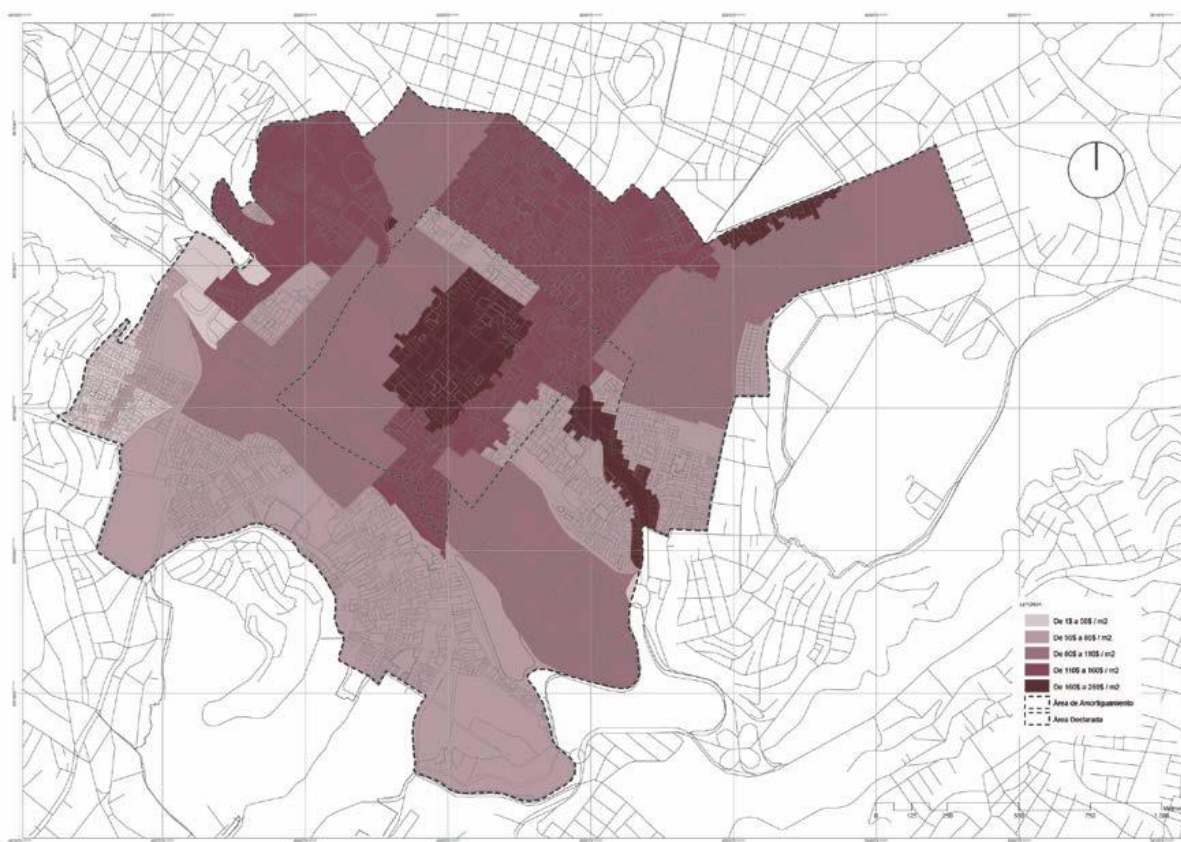


Gráfico 16 – Áreas de potencial plusvalía

Fuente: STHV, 2017 y Pablo Dávalos, 2015.

Elaboración: IMP, 2017

Los rangos de costo del m² de terreno pueden ser clasificados fuera y dentro del núcleo central; fuera del núcleo central los valores oscilan alrededor de los USD 30 hasta los USD 110, mientras que en el núcleo central y en dirección norte, el costo inicia en los USD 110 hasta un tope de USD 200; datos del año 2014 (Dávalos, 2015). Con estos análisis se pueden determinar valores del suelo y las posibilidades de intervención para generar mayor plusvalía en el sector.

3.1.11. FUNCIONALIDAD PARQUE URBANO CUMANDÁ

El proyecto de Rehabilitación Integral del Ex Terminal Terrestre Cumandá, consideró la implantación de espacios recreativos, deportivos, educativos, culturales, físicos y

formativos. El Parque Urbano Cumandá beneficia a los habitantes del Centro Histórico de Quito, y el resto de la ciudad. La infraestructura recicló aproximadamente 15.000 m² de estructura, y habilitó aproximadamente 30.000 m² de áreas verdes (Instituto Metropolitano de Patrimonio, 2012). El diseño buscó una secuencia de espacios multifuncionales destinados a usuarios de distintas edades y condiciones socio económicas.

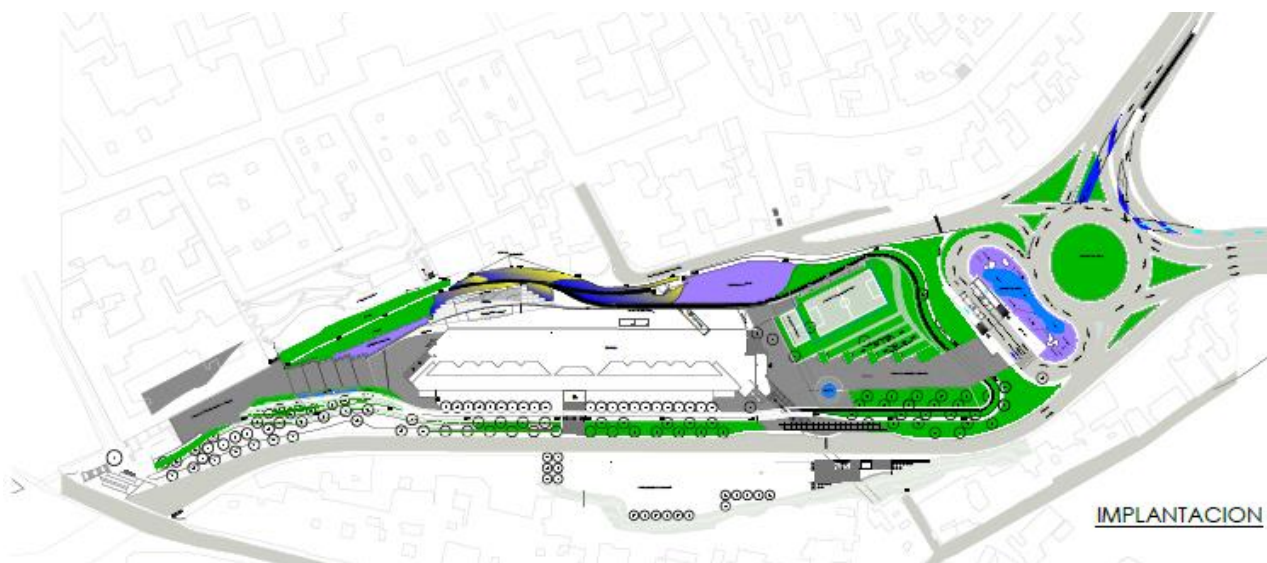


Gráfico 17 – Implantación Parque Urbano Cumandá

Fuente y elaboración: Instituto Metropolitano de Patrimonio, 2012

El proyecto dispone de distintas zonas distribuidas en tres áreas:

- Área Pública: exterior y abierta para todos los usuarios y transeúntes.
- Área Semipública: ubicada en el interior de la edificación y abierta para los usuarios visitantes del proyecto.
- Área Privada: corresponde al área administrativa de oficinas.

Dichas áreas se encuentran distribuidas de la siguiente manera:

Tabla 7 – Zonas del Parque Urbano Cumandá

ÁREA	DETALLE
ÁREA PÚBLICA Hacia las vías que limitan el proyecto	Plaza La Ronda
	Plaza de la Fuente de Agua
	Corredor verde norte-sur
	Plataformas y plaza
	Ágora y zona deportiva:
	Muro de escalada
	Ágora de espectáculos
	Cancha de fútbol
	Terrazas de áreas verdes
	Parada de buses
	Plaza de distribución
	Plaza de los Arupos Rosa
	Isla con Laguna y Sauces
	Zona de reciclaje y estacionamientos
ÁREA SEMIPÚBLICA Interior de la edificación	Rampa Plaza-Terraza
	Áreas de experiencias
	Áreas de niños
	Áreas deportivas húmedas y secas:
	Piscinas
	Salas flexibles
	Áreas de fomento y promoción del deporte, medicina deportiva
	Auditorio
	Áreas de cafetería y dispendio de refrescos
	Área de comercio
ÁREA PRIVADA	Puesto de Auxilio Inmediato (PAI)
	Administración

Fuente: Instituto Metropolitano de Patrimonio, 2012.

Elaboración y reprocesado: el autor, 2017

La programación del proyecto realizada por el Municipio de Quito, dispone de 12.355 m² de construcción, distribuidos de la siguiente manera:

Tabla 8 – Resumen de áreas del Parque Urbano Cumandá

EXTERIORES

1	Área Verde	29,554 m²	29,554 m²		
2	Parada Buses	4,074 m²	6,59 m²		
3	Parqueadero (Subsuelo)	2,516 m²			
INTERIORES	PLANTA BAJA				
4	Hall Planificación	2,176 m²	7,025 m²	12,355 m²	
5	Áreas Húmedas	1,800 m²			
6	Comercio Servicios	660 m²			
7	Circulaciones	2,389 m²			
INTERIORES	1ra PLANTA ALTA				
8	Áreas Secas	1,344 m²	5,330 m²		
9	Medicina Promoción	456 m²			
10	Área niños 2-4 años	370 m²			
11	Área niños 4-6 años	370 m²			
12	Comercio Servicios	660 m²			
13	Circulaciones	2,130 m²			
INTERIORES	2da PLANTA ALTA				
14	Comercio Servicios	87 m²	5,553 m²		
15	Plaza 1	2,960 m²			
16	Plaza 2	1,454 m²			
17	Circulaciones	1,052 m²			

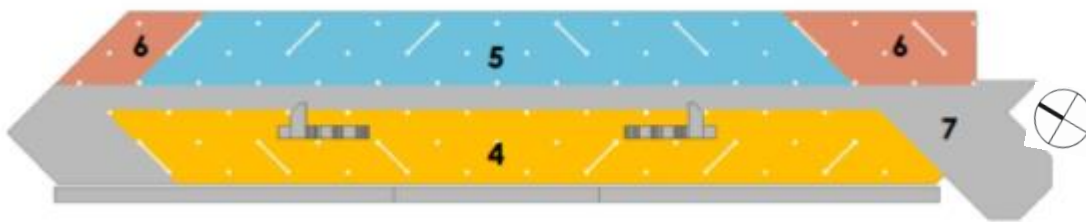
Fuente y elaboración: Instituto Metropolitano de Patrimonio, 2012.

Reprocesado: el autor, 2018

El proyecto se encuentra distribuido de la siguiente manera:

PLANTA BAJA

Dentro de la planta baja, se encuentran las áreas húmedas: 7 piscinas de contraflujo, áreas para duchas y vestidores y dos áreas para “Baños de Cajón”. Existe un área de 2.200 m² aproximadamente para el funcionamiento del “Hall de la Planificación”, para el desarrollo de actividades lúdicas, exposiciones y espacios de aprendizaje y una sala de conferencias.



INTERIORES	PLANTA BAJA	
4	HALL PLANIFICACION	2,176m ²
5	AREAS HUMEDAS	1,800m ²
6	COMERCIO SERVICIOS	660m ²
7	CIRCULACIONES	2,389m ²

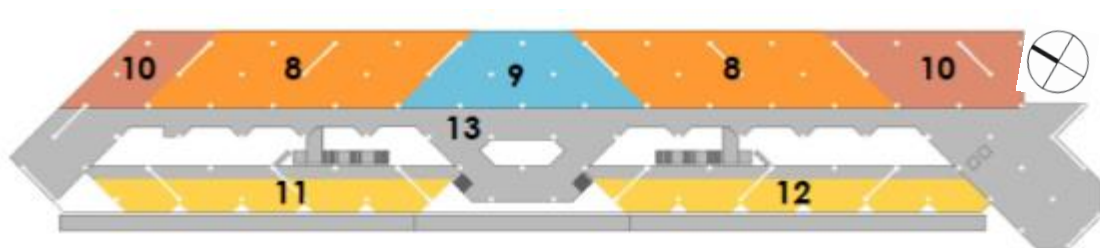
Gráfico 18 – Planta Baja Parque Urbano Cumandá

Fuente y elaboración: Instituto Metropolitano de Patrimonio, 2012

PLANTA ALTA

Dentro de la planta alta, se encuentran 7 salas de uso múltiple para actividades como bailoterapia, danza, taichí, entre otras; salones para gimnasios equipados con máquinas, salones para ajedrez y ping pong.

Adicionalmente existe un área central de descanso, cafetería y área de medicina deportiva, ocal para venta de equipamiento deportivo.



INTERIORES	1RA PLANTA ALTA	
8	AREAS SECAS	1,344m ²
9	MEDICINA PROMOCION	456m ²
10	AREA NIÑOS 2-4 AÑOS	370m ²
11	AREA NIÑOS 4-6 AÑOS	370m ²
12	COMERCIO SERVICIOS	660m ²
13	CIRCULACIONES	2,130m ²

Gráfico 19 – Planta Alta Parque Urbano Cumandá

Fuente y elaboración: Instituto Metropolitano de Patrimonio, 2012

TERRAZA

Para el desarrollo de actividades culturales al aire libre, kioscos, e integración de los barrios La Loma y San Sebastián, a través de dos puentes peatonales: desde el Pasaje Portilla, en el barrio San Sebastián, y hacia la Calle Fernández Madrid en el barrio La Loma.

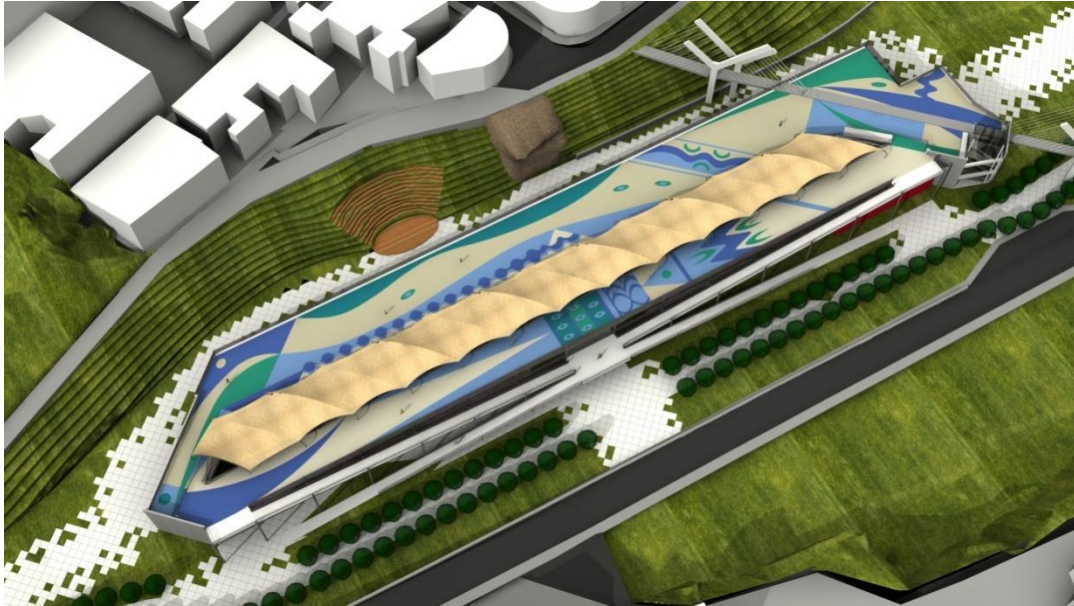


Gráfico 20 – Terraza Parque Urbano Cumandá

Fuente y elaboración: Instituto Metropolitano de Patrimonio, 2012

3.1.12. CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL

Para el funcionamiento del Parque Urbano Cumandá, se suscribió un Convenio de Cooperación Interinstitucional entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Secretaría de Cultura, y la Fundación Museos de la Ciudad, el 15 de abril de 2013. En el convenio se establece que la Secretaría de Cultura transfiere los recursos necesarios para la implementación de los proyectos y programas a ser ejecutados por la fundación municipal, y en especial del Proyecto “Parque Urbano Cumandá” (Fundación Museos de la Ciudad, IMP, MDMQ ,2013). En dicho documento se establecen las obligaciones y atribuciones de cada uno de las instituciones intervinientes:

Tabla 9 – Responsabilidades Convenio de Cooperación Interinstitucional

ENTIDAD	RESPONSABILIDAD
Secretaría de Salud	Servicios de fisioterapia, punto de auxilio emergencias en las instalaciones
Dirección de Deporte y Recreación	Coordinación y gestión de recreación y deportes
Dirección de Informática	Lineamientos de funcionamiento de las áreas recreativas y deportivas
	Proporcionar soporte tecnológico
Instituto Metropolitano de Patrimonio	Servicio de mantenimiento correctivo y preventivo para asegurar el estado del inmueble
	Coordinar la ejecución de compromisos con la Fundación

Fuente: Fundación Museos de la Ciudad, IMP, MDMQ, 2013

Elaboración: el autor, 2017

4. CAPÍTULO: METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

La presente investigación combina metodologías cualitativas y cuantitativas. En el primer caso corresponde a la recopilación de datos descriptivos, a través del análisis de entrevistas y observaciones de campo. Mientras que en el ámbito cuantitativo, se aplicaron encuestas a usuarios del proyecto y residentes del sector, y se analizó información estadística de fuentes oficiales. Se manejó fuentes de información primarias y secundarias.

La metodología mixta es útil para lograr resultados en base a distintos criterios y estadísticas de los barrios aledaños al proyecto, complementando los datos numéricos con las opiniones y percepciones de los actores. Ello permitió el planteamiento de estrategias para la implementación y mejora de proyectos de regeneración urbana en la ciudad.

4.1. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN

Los métodos utilizados para la investigación combinada son los siguientes:

4.1.1. ANÁLISIS DOCUMENTAL

Recopilación de información y documentación secundaria disponible sobre el tema de interés, en este caso todo lo relacionado al Parque Urbano Cumandá. Se obtiene de fuentes oficiales y especializadas como el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC, Municipio de Quito y estadísticas de usuarios del Parque Urbano Cumandá. Además se investigó a través del Departamento de Avalúos y Catastros, la dinámica del valor del suelo en el sector, antes y después de la implementación del proyecto.

4.1.2. OBSERVACIÓN EN CAMPO

Como base de la investigación, se documentarán las acciones e interacciones de los ciudadanos con el entorno del proyecto, anotando y registrando los acontecimientos y conductas (Marshall and Rossman, 1999). Esta técnica es útil e importante porque se realiza en el sitio del proyecto y en los barrios aledaños que conforman la zona de influencia

analizando las dinámicas del sector. Se utilizará la metodología planteada por la organización Project for Public Spaces y Jan Gehl.

La metodología para evaluar el lugar a través de la observación de campo, planteada por Project for Public Spaces (2002) es una herramienta para iniciar el proceso de creación de un lugar o espacio público. Dicha herramienta consiste en determinar, a través de una guía de evaluación (ver Anexo No. 1 – Guía de Evaluación del Lugar / Observación de Campo), varios aspectos del lugar o espacio público (ver Capítulo 2.2. Principios para mejorar los espacios públicos) que contemplan detalles de Confort e Imagen, Accesibilidad y conexiones, Usos y actividades y Sociabilidad. La observación de campo permite detallar si el espacio público cumple con los aspectos indicados, y de acuerdo a eso ubicar si el aspecto indicado es bueno, malo o razonable. Esta es una primera alerta del estado actual del lugar, que permite identificar los aspectos que pueden ser potenciados o mejorados.

Adicionalmente, mediante la observación se aplicaron los principios de Gehl (2006) para identificar las actividades necesarias, opcionales o complementarias y sociales (ver Capítulo 2.1. Espacio Público) de los usuarios del espacio público regenerado Parque Urbano Cumandá, para de igual manera, determinar los principales atractivos y actividades que podrían implementarse posteriormente.

4.1.3. ENTREVISTAS

Es una técnica utilizada en la investigación cualitativa para recolectar datos e información, consiste en una conversación con un fin determinado que se maneja como un diálogo entre la persona que investiga y la que es sujeto de estudio. Una de las ventajas es que permite obtener información completa y precisa, teniendo en cuenta que en el desarrollo de la entrevista se debe mantener una actitud activa (Díaz-Bravo, Torruco-García, Martínez-Hernández & Varela-Ruiz, 2013). La entrevista se utiliza para profundizar en temas específicos y relacionados con los impactos generados por la implementación del proyecto, desde la perspectiva de diversos actores. Se desarrolló un guion para cada tipo de actor (ver Anexo No. 9 – Guía de Entrevistas), y se aplicaron entrevistas **semiestructuradas** como complemento para la encuesta, que parten de preguntas planificadas y referenciales pero

presentan mayor flexibilidad ya que pueden adaptarse a los entrevistados y motivarlos a aclarar términos y profundizar aspectos sin tanta formalidad (Díaz-Bravo, Torruco-García, Martínez-Hernández & Varela-Ruiz, 2013). Se seleccionó este tipo de entrevista debido a que al disponer de más flexibilidad en las preguntas, permite expresar los puntos de vista de los entrevistados, con lo cual se identifican las percepciones reales de los aspectos que se desean investigar.

Se realizaron tres entrevistas dirigidas a representantes del espacio público y de los barrios aledaños La Loma y San Sebastián. Se seleccionaron estos actores ya que son quienes disponen de la mayor información sobre el proyecto y el sector, y tienen conocimiento de lo que ocurre en el mismo, en tanto son voceros de las necesidades de los barrios (dirigentes), mientras que la administradora se encarga de la gestión de las instalaciones.

Tabla 10 – Identificación de actores entrevistados

Nombre	Cargo	Función
Administradora Parque Urbano Cumandá	Lcda. Adriana Tamariz	Administración y control de operaciones del espacio público
Dirigente Barrial	Sr. Luis Alvarado	Miembro del barrio La Loma. Directiva año 2011
Dirigente Barrial	Sra. Jacqueline Villavicencio	Miembro del barrio San Sebastián. Comité de Seguridad

Fuente y elaboración: el autor, 2017

Las entrevistas se realizaron para conocer el funcionamiento del espacio público renovado, aplicada a la actual administradora del Parque Urbano Cumandá la Lcda. Adriana Tamariz. Luego de conocer la explicación institucional, se realizaron entrevistas a personas de los barrios aledaños: Sr. Luis Alvarado, parte de la Directiva del barrio La Loma en el año 2011, y a la Sra. Jacqueline Villavicencio, miembro del Comité de Seguridad del barrio San Sebastián, con la finalidad de conocer sus percepciones al respecto del espacio público renovado. Una vez realizada la entrevista, se procedió a la transcripción de los contenidos obtenidos, para ser revisados y analizados, identificando los puntos de vista más relevantes.

4.1.4. ENCUESTAS

Permiten la obtención de datos cuantitativos para dimensionar la problemática. Se realizaron dos tipos de encuestas. La finalidad fue conseguir información, conocer la percepción de calidad del espacio público, los patrones de uso del espacio y evaluar el nivel de satisfacción del proyecto. Se dividieron las encuestas en dos grupos:

- Usuarios de las instalaciones
- Residentes de los barrios aledaños al Parque Urbano Cumandá.

Este instrumento sirvió para determinar oportunidades de mejora y aprovechamiento de espacios en beneficio de la comunidad. (Ver Anexo No. 10 – Encuesta de Residentes y Anexo No. 11 – Encuesta Usuarios). Con la encuesta se consiguió información específica sobre los impactos y usos del Parque Urbano Cumandá, según los residentes de los barrios aledaños, y acorde a los usuarios de las instalaciones.

La encuesta para los residentes del sector permitió obtener información al respecto del impacto global, antes y después de la implementación del proyecto, incluyendo los aspectos positivos y negativos, percepción de seguridad, percepción de calidad de vida, valor de arriendos y actividades económicas requeridas. Mientras que la encuesta a los usuarios del parque, generó información al respecto de la experiencia del uso, calificación del espacio, tipos de actividades que realizan, sugerencias para el manejo, y los hábitos de uso.

4.1.4.1. Tipo de muestra

El universo establecido para la encuesta parte de la cantidad de población existente en los barrios aledaños al parque urbano Cumandá (La Loma y San Sebastián). Existen dos tipos de muestras:

- **Probabilística:** son muestreos aleatorios simples, sistemáticos y estratificados. Se utilizan una selección representativa (Alija & Silgo, s/f). Se realiza con fórmula matemática, estimando los parámetros de la población y permite medir el error del muestreo. El muestreo aleatorio simple permite seleccionar una

muestra de tamaño de la población que puede partir de un censo, y posteriormente seleccionar la proporción de confianza. Si se requiere reducir el error de muestreo se pueden realizar estratificaciones más detalladas (Abascal & Grande, 2005).

- **No probabilística:** son muestreos por agrupación, de conveniencia. Se utilizan criterios de selección procurando que la muestra sea representativa, considerando personas accesibles o con mayor información. Se pueden obtener buenos resultados si el investigador conoce la población, sin embargo no se puede controlar el error de muestreo (Abascal & Grande, 2005).

En la presente investigación, para la ejecución de las encuestas se utilizó un muestreo no probabilístico, en el cual la selección de la muestra se considera en función del tamaño de la población de los barrios La Loma y San Sebastián de acuerdo al último censo. Sin embargo, los encuestados se seleccionaron de acuerdo al interés intencional de la investigación (usuarios y residentes) y la disponibilidad y acceso para la toma de información.

4.1.4.2. Tipo, cálculo y tamaño de la muestra para la encuesta

Partiendo del tamaño de la población existente en el área de influencia (barrios La Loma y San Sebastián), se utilizó el procedimiento establecido en el Manual Práctico de Investigación de Mercados (2006):

a) **Universo o Población:** la zona de estudio corresponde a los barrios La Loma y San Sebastián, que de acuerdo al último censo realizado en el año 2010, tienen 8.965 habitantes.

Tabla 11 – Población Barrios Parroquia Centro Histórico de Quito

BARRIOS	2001	2010
González Suárez	4.865	4.134
San Roque	5.822	4.768
La Loma	5.866	5.002
La Merced	1.432	870
La Recoleta	1.206	697
La Sena	2.226	1.641
La Tola	3.840	3.174
La Victoria	4.391	3.671
Panecillo	6.316	4.761
San Blas	4.501	3.614
San Diego	2.366	2.284
San Marcos	2.487	2.008
San Sebastián	5.539	3.963
Total	50.857	40.587

Fuente: INEC, 2010.

Elaboración: el autor, 2017

b) Aplicación de la Fórmula:

$$n = \frac{N \cdot Z_a^2 \cdot p \cdot (1-p)}{e^2 \cdot (N-1) + Z_a^2 \cdot p \cdot (1-p)}$$

Donde:

n = tamaño de la muestra

N = tamaño de la población

Z = nivel de confianza estimado (probabilidad de que los datos sean ciertos)

e = límite de error de la muestra

p = proporción de población con las características de estudio, equivalente a 0.5 como opción segura

Conforme la fórmula indicada se tiene:

$N = \text{Población de Loma Grande} + \text{Población de San Sebastián}$

$Z = 95\% \text{ de nivel de confianza equivalente a } 1.64$

$p = 0.5$

$e = 7\% = 0.07$

$$n = \frac{8.965 * (1.64)^2 * 0.5 * (1-0.5)}{(0.07)^2 * (8.965-1) + (1.64)^2 * 0.5 * (1-0.5)}$$

Con la aplicación de la fórmula se obtiene un tamaño de la muestra de **135 encuestas**, que permitirá determinar la frecuencia de uso, percepciones, actividades que realizan y desean realizar y sugerencias para potenciar el proyecto. El tamaño total de la muestra se dividió entre los usuarios de las instalaciones del parque urbano Cumandá y los residentes de los barrios aledaños.

4.1.4.3. Perfil del encuestado

Al ser un equipamiento público que brinda servicios deportivos y culturales, el perfil de los encuestados incluye:

- Habitantes de los barrios La Loma y San Sebastián.
- Hombres y mujeres:
 - Adolescentes de 12-18 años
 - Jóvenes de 19-35 años
 - Adultos de 36-64 años
 - Tercera edad 65 años y más

- Hombres y mujeres con vivienda propia o arrendada desde el año 2013.
- Usuarios del Parque Urbano Cumandá.

4.1.4.4. Indicadores a evaluarse

Los indicadores a evaluarse por medio de encuestas son:

PARA RESIDENTES

- **SOCIALES:** Sociodemográficos, considerando edad, género, nacionalidad.
- **ECONÓMICOS:** tipo de ocupación del inmueble, tipo de propiedad, valores de arriendo, características de los inmuebles.
- **ESPACIO PÚBLICO:** Socialización del proyecto, actividades de interés, percepción y satisfacción con el proyecto, frecuencia de tiempo de esparcimiento, frecuencia de visitas, cumplimiento de objetivos.

PARA USUARIOS DEL EQUIPAMIENTO (que no son necesariamente residentes del barrio)

- **SOCIALES:** Sociodemográficos, considerando edad, género, nacionalidad, residencia o no en el barrio.
- **ESPACIO PÚBLICO:** Socialización del proyecto, actividades de interés, percepción y satisfacción con el proyecto, frecuencia de visitas, cumplimiento de objetivos.

Con estos indicadores se pueden establecer las necesidades inmediatas de la población directa de los barrios aledaños al sector, y las actividades y/o servicios que pueden proponerse para generar mayor atracción en el uso del equipamiento.

4.1.5. MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN

Se utilizó una matriz de operacionalización de variables e indicadores para evaluar los impactos. Con estos indicadores se pudo establecer las necesidades inmediatas de la población directa de los barrios aledaños al sector, y las actividades y/o servicios que pueden proponerse para generar mayor atracción en el uso del equipamiento. La matriz de operacionalización, permite generar una guía de procesos lógicos que desagregan las variables e indicadores para evaluar los efectos e impactos generados.

Para Kerlinger (1985) consiste en transformar los conceptos teóricos en variables concretas, en tal sentido, se genera un proceso en el cual se definen los conceptos que se generan a partir del hecho que se investiga, para luego de lo cual, se desglosan en las dimensiones o áreas específicas que se busca analizar, para posteriormente definir las variables e indicadores. (Reguant y Martínez-Olmo, 2014).



Gráfico 21 – Proceso de operacionalización de conceptos

Fuentes y elaboración: Reguant, M. y Martínez-Olmo, F., 2014

Al analizar la matriz de operacionalización entorno a los impactos del Parque Urbano Cumandá, se encontraron las dimensiones sociales, económicas y de implementación del espacio público, puntos que se analizan durante toda la investigación. Las variables e indicadores obtenidos y aplicados, provienen de diversas fuentes de información. En el trabajo se han realizado dos matrices para entender la perspectiva de los usuarios del Parque Urbano Cumandá y de los residentes de los barrios de influencia directa.

Tabla 12 – Matriz de operacionalización para residentes

RESIDENTES				
Dimensión	Factor	Variables	Indicador	Fuente
SOCIAL	Sociodemográfico	Género	Número de residentes de acuerdo a su género	Encuestas
		Edad	Número de residentes de acuerdo a grupo de edad	
		Tiempo de residencia en el barrio	Porcentaje de residentes fijos del sector	
		Composición familiar	Número de miembros familiares del entorno	
		Lugar de Nacimiento	Porcentaje de residentes fijos del sector	
		Índice de Población	Incremento o disminución de la población	Análisis de datos Censo
ECONÓMICA	Económico	Tipo de Ocupación del Inmueble	Porcentaje de ocupación de suelo	Encuestas
		Propiedad del inmueble	Número de viviendas propias o arrendadas	
		Rango de valores de arriendo	Valor de arriendo de inmuebles	
		Características de la vivienda	Valoración de espacios de los inmuebles	
		Servicios básicos con los que cuenta la vivienda	Porcentaje de inmuebles con servicios básicos	
		Valoración de inmuebles	Valor catastral de vivienda antes y después del proyecto	Avalúos y Catastros Municipio de Quito
ESPACIO PÚBLICO	Implementación	Socialización del Proyecto por alguna Institución antes de su ejecución	Porcentaje de socialización de ejecución del proyecto	Encuestas / Entrevistas
		Frecuencia de visita al Parque	Porcentaje de usuarios que visitan el parque de acuerdo a su frecuencia	Encuestas
		Percepción de las instalaciones físicas del proyecto	Nivel de aceptación física del proyecto	Encuestas / Entrevistas
		Elementos del barrio	Calificación de los residentes	Encuestas
		Motivo de visita a las instalaciones	Descripción de motivos de visita	Encuestas
		Percepción sobre la implementación del proyecto	Porcentaje de aceptación	Encuestas / Entrevistas
		Facilidad de acceso	Porcentaje de facilidad de acceso al proyecto	Encuestas
		Servicios necesarios alrededor	Descripción de servicios	Encuestas
		Percepción de seguridad	Porcentaje de percepción de seguridad en el proyecto	Encuestas
		Sector antes y después	Descripción de características antes y después de la implementación	Encuestas / Entrevistas
		Cumplimiento del objetivo del proyecto	Porcentaje de usuarios que perciben el cumplimiento del objetivo principal del Proyecto Parque Urbano Cumandá	Encuestas / Entrevistas

Fuente: Guía de Encuestas Usuarios y Residentes, 2017/ MDMQ, 2018.

Elaboración: el autor, 2017

Tabla 13 – Matriz de operacionalización para usuarios

USUARIOS				
Dimensión	Factor	Variables	Indicador	Fuente
SOCIAL	Sociodemográfico	Género	Número de residentes de acuerdo a su género	Encuestas
		Edad	Número de residentes de acuerdo a grupo de edad	
		Barrio de residencia	Cantidad de usuarios de barrios aledaños y lejanos	
ESPACIO PÚBLICO	Implementación			
		Socialización/Conocimiento del Proyecto	Descripción forma en la que conoció el proyecto	
		Frecuencia de visita al Parque	Porcentaje de usuarios que visitan el parque de acuerdo a su frecuencia	Encuestas
		Horario de visita	Porcentaje de horarios más y menos concurridos	
		Satisfacción de servicios que ofrece el proyecto	Porcentaje de satisfacción	
		Motivo de visita a las instalaciones	Descripción de motivos de visita	Encuestas
		Percepción de las instalaciones físicas del proyecto	Nivel de aceptación física del proyecto	Encuestas / Entrevistas
		Elementos del parque	Calificación de los residentes	Encuestas
		Percepción sobre la implementación del proyecto	Porcentaje de aceptación	Encuestas / Entrevistas
		Facilidad de acceso	Porcentaje de facilidad de acceso al proyecto y medios de transporte	Encuestas
		Servicios necesarios alrededor	Descripción de servicios	Encuestas
		Percepción de seguridad	Porcentaje de percepción de seguridad en el proyecto	Encuestas
		Sector antes y después	Descripción de características antes y después de la implementación	Encuestas / Entrevistas
		Cumplimiento del objetivo del proyecto	Porcentaje de usuarios que perciben el cumplimiento del objetivo principal del Proyecto Parque Urbano Cumandá	Encuestas / Entrevistas

Fuente: Guía de Encuestas Usuarios, 2017.

Elaboración: el autor, 2017

5. CAPÍTULO: ANÁLISIS DE RESULTADOS

Con base en la metodología aplicada, se buscó identificar el impacto del proyecto en los residentes y usuarios, de acuerdo a aspectos económicos y sociales. A partir de ello, fue posible determinar los lineamientos y estrategias de intervención que podrían aplicarse de manera eficiente en la regeneración de espacios públicos, y que sean de utilidad para fomentar el sentido de pertenencia y apropiación del espacio por parte de la comunidad.

5.1. OBSERVACIÓN EN CAMPO

De acuerdo a la metodología de la organización Project for Public Spaces (2012), se ha realizado una evaluación de observación en campo, aplicada en el Parque Urbano Cumandá, que contempla diferentes aspectos del espacio público, y que son claramente identificables por el espectador. Estos criterios son calificados dentro de tres rangos: bueno (valor = 1), razonable (valor = 2) y malo (valor = 3), determinando los criterios que a simple vista, generan alertas y posibilidades de mejora en el espacio público, de acuerdo a los criterios para mejorar y evaluar espacios públicos (ver Capítulo 2.2. Principios para mejorar los espacios públicos).

En función de las características encontradas en el Parque Urbano Cumandá, se asignan los puntajes de acuerdo a las especificaciones detalladas del lugar en cuanto a:

Confort e imagen (si es atractivo, seguro, limpio, tranquilo)

Acceso y conexiones (si se lo identifica con facilidad, si es amigable para el peatón, si dispone de accesos vehiculares, si dispone de buena señalización)

Usos y actividades (variedad de actividades que se realizan, sitios para sentarse, áreas ocupadas con usuarios)

Sociabilidad (se evidencian personas en grupo, existe sentido de pertenencia, presencia de niños y ancianos).

Se suma el total de los puntos asignados para cada categoría y se divide para cuatro. Mientras más cercano es el valor a 1, representa una mejor calificación de su categoría, determinada como “buena”.

Tabla 14 – Evaluación del lugar

Evaluación del Lugar / Observación en Campo			
Confort e imagen	BUENO	RAZONABLE	MALO
Atractivo	1		
Se siente seguro		2	
Limpio / bien mantenido	1		
Siente tranquilidad		2	
Calificación media de Confort e Imagen (sum/4)	2		
Acceso y conexiones	BUENO	RAZONABLE	MALO
Identificable desde una distancia	1		
Transitable (peatón)	1		
Accesible vehicularmente		2	
Información clara / señalización		2	
Calificación promedio de acceso y conexiones (sum/4)	2		
Usos y actividades	BUENO	RAZONABLE	MALO
Lugares cómodos para sentarse		2	
Eventos / actividades frecuentes de la comunidad	1		
El área está ocupada		2	
Variedad de cosas para hacer		2	
Calificación promedio de usos y actividades (sum/4)	2		
Sociabilidad	BUENO	RAZONABLE	MALO
Gente en grupos		2	
Evidencia de voluntariado			3
Sentido de pertenencia			3
Niños y ancianos están presentes		2	
Calificación promedio de sociabilidad (sum/4)	3		

Fuente: Project for Public Spaces, 2012.

Elaboración: el autor, 2017

En tal sentido, y según la observación realizada, se determinó en la Guía de Evaluación del Lugar para el Parque Urbano Cumandá:

- Confort e imagen: calificación 2 equivalente a razonable, debido a que si bien el lugar dispone de atractivo físico e instalaciones con buen mantenimiento, no existe una percepción de seguridad adecuada por lo que el sentido de tranquilidad no es excelente. La limpieza interior y exterior es adecuada.

- Acceso y conexiones: calificación 2 equivalente a razonable, debido a que el espacio público es imponente y se lo identifica con facilidad debido a su diseño arquitectónico. Las instalaciones invitan a la circulación peatonal, sin embargo el acceso vehicular es confuso. Existe una sola área para estacionamiento privado, y si bien existen varias líneas de bus público para movilización, las paradas no son identificables en los alrededores inmediatos.
- Usos y actividades: calificación 2 equivalente a razonable, debido a que existen actividades frecuentes que se promocionan y ofertan en el lugar. Sin embargo, los espacios no están siempre ocupados, no existen lugares adecuados y planificados para realizar puntos de encuentro a lo largo del exterior del espacio público.
- Sociabilidad: calificación 3 equivalente a malo, debido a que no se evidencia mayor cantidad de personas agrupadas, no se registra voluntariado en el lugar y actividades para reafirmar el sentido de pertenencia en la zona. La presencia de niños no es masiva, y existe poca presencia de ancianos.

Lo indicado tiene su razón en la realidad encontrada, y en base a la metodología aplicada para identificar ¿Qué hace un lugar grandioso? (Project for Public Spaces, 2012). A continuación se presenta un análisis descriptivo del Parque Urbano Cumandá, que también evidencia y justifica las calificaciones realizadas en la guía de evaluación del lugar:

Tabla 15 – Evaluación del lugar

PARQUE URBANO CUMANDÁ	Es un parque de escala distrital compuesto por aproximadamente 12.335 m² de construcción, ubicados en el área sur del Centro Histórico de Quito. Dispone de áreas verdes y gran espacio de circulación peatonal peatonal. Alrededor del parque urbano se ubican usos residenciales,
---	--

	pocos locales comerciales y lugares de hospedaje. El Parque Urbano Cumandá constituye un equipamiento recreativo y cultural con un diseño arquitectónico imponente, cuya rampa principal termina en un puente de conexión entre los barrios La Loma y San Sebastián. Su importancia radica en el cambio generado debido a la regeneración urbana de la zona que se encontraba en deterioro donde antes funcionó el ex terminal terrestre de la ciudad.
--	--



Fuente: Registro fotográfico Quito Cultura, 2015



Fuente: Registro fotográfico Diario La Hora, 2018

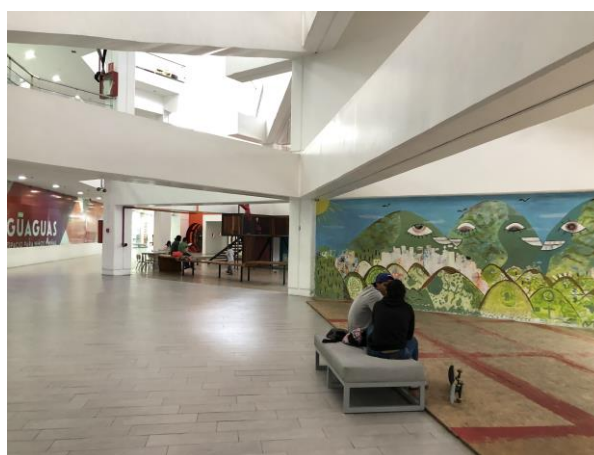
Confort e Imagen	El diseño del parque urbano Cumandá es imponente en tamaño y estructura. La infraestructura se identifica desde la distancia al tomar las vías de conexión principales. El lugar se encuentra siempre limpio, en el interior existen personas que se encargan del mantenimiento de la edificación. En los alrededores no existe mayor movimiento peatonal, existen pocos locales comerciales y sitios de hospedaje, lo que genera una percepción de inseguridad, adicionando que el espacio exterior es de grandes dimensiones y muchas zonas se encuentran vacías en distintos horarios, principalmente en la noche. Algunas veces transitan personas indigentes. Existe mobiliario en los exteriores del parque urbano, sin embargo no es suficiente, las personas utilizan las bases de concreto para los árboles y los bordillos de veredas como bancas. Existen taludes que forman terrazas con área verde y escaleras detrás de la
--------------------------------	--

infraestructura que algunas personas la utilizan también para descansar. No se evidencian áreas para ubicación de basura. Existe una fuente de agua exterior cercana a los accesos principales.

En el exterior se evidencia mayor presencia de hombres debido a las canchas deportivas cubiertas existentes, y en el interior la presencia de hombres y mujeres es similar por la variedad de actividades que se ofertan.

Existe un área para gimnasio al aire libre con máquinas, que muchas veces utilizan los niños para jugar, no dispone de juegos infantiles exteriores, y las pequeñas áreas externas destinadas para niños se ubican debajo de la rampa principal.





Fuente: Registro fotográfico propio, 2018

Acceso y enlaces

El Parque Urbano Cumandá se localiza en el Centro Histórico de Quito, dispone de facilidades de conexión hacia el sur de la ciudad, y también servicios de transporte público hacia el norte, por lo que tiene acogida de personas que viajan desde varios sectores de la ciudad.

Este espacio público es un atractivo para personas que buscan realizar actividades deportivas, recreativas y culturales. Dispone de movilidad inclusiva, con accesos pensados para personas con necesidades especiales, a través de una gran rampa que rodea la infraestructura, además de ascensores adicionales a las escaleras interiores.

La transparencia de su diseño exterior invita a ingresar a las instalaciones. Los accesos se encuentran identificados, siempre teniendo como prioridad la circulación peatonal, facilitando la

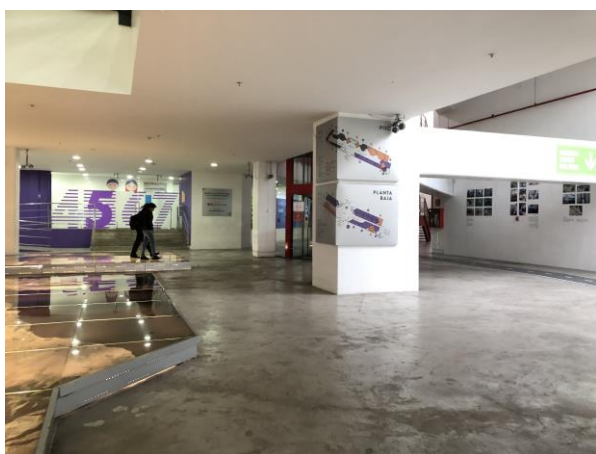
caminata. La mayoría de los espacios benefician a los peatones, y existe una vía para ciclismo.

La Av. Cumandá, 24 de mayo y la calle Piedra constituyen las vías de acceso principales, con variedad de transporte público, sin embargo no dispone de paradas de bus claramente identificadas, y la parada exclusiva que en un inicio existía fue desarticulada.

Generalmente se encuentra ocupado por jóvenes y adultos, para transitar por el sector o para realizar diferentes actividades, sin que se evidencien de manera masiva. Existen varias conexiones con los barrios aledaños La Loma y San Sebastián, a través de rampas, taludes de área verde y el puente que conecta los barrios indicados.

Dispone de una conexión de espacio público hacia el barrio La Ronda, caracterizado por la actividad turística, sin embargo ese espacio no dispone de una dinámica mayormente activa.





Fuente: Registro fotográfico propio, 2018

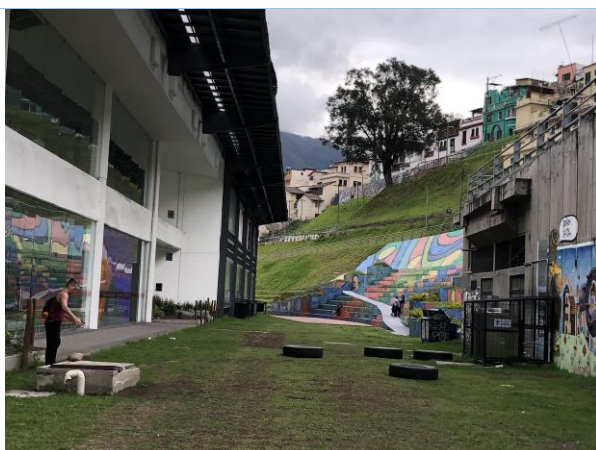
Usos y Actividades

El parque urbano como espacio público dispone de diversidad de actividades y eventos, principalmente son deportivas y recreativas acopladas a los horarios de martes a viernes de 07:00 am – 20:00 pm y

sábados y domingos de 08:00 am – 18:00 pm (los lunes se encuentra cerrado al público). El área exterior invita a realizar actividades de caminata o trote, dispone de dos canchas deportivas para fútbol y ecua-vóley.

Existe diversidad de usos externos, desde espacios de encuentro hasta áreas disponibles para entrenamiento físico. Sin embargo, no existe concurrencia masiva de personas, se evidencia más gente en el interior que en el exterior mismo que visibiliza varios espacios vacíos. En el interior existen áreas para exposiciones culturales, un teatro, salas de bailoterapia y de danza, gimnasio, piscinas, zonas para tenis de mesa que se encuentran siempre concurridas, salas para talleres. En la terraza existen pequeñas áreas de huertos trabajadas con escuelas del sector, y más espacio disponible sin mayor tránsito peatonal. En uno de sus ingresos se evidencia una instalación fotográfica de la ciudad. Existen mínimos espacios comerciales en el interior y ninguno en el exterior.





Fuente: Registro Fotográfico propio, 2018

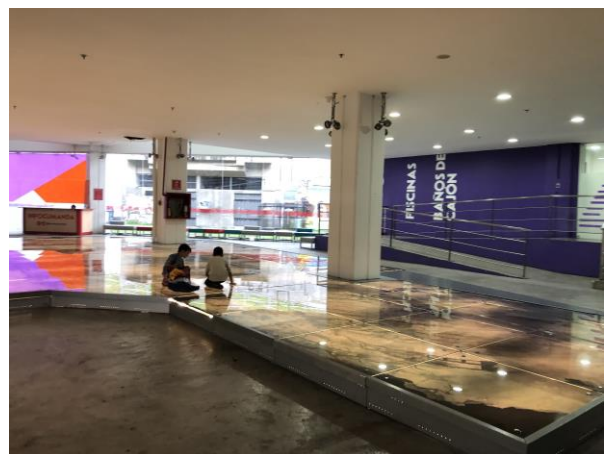
Sociabilidad

A pesar de contar con una gran infraestructura y espacio público, el parque urbano constituye un punto de encuentro pero sin concurrencia masiva. Se evidencia gente en el lugar, principalmente en las áreas para actividades deportivas, sin embargo en el resto del espacio existe poco flujo peatonal. No siempre existen grupos de personas, y no todo el espacio es utilizado de manera regular.

En el interior existe mayor cantidad de agrupaciones de personas, reunidas para realizar diferentes actividades de recreación, prácticas de baile, juegos de mesa. La mayor cantidad de personas que se observan son jóvenes y adultos, los niños utilizan mucho el espacio interior y los que se observan en el exterior hacen uso de las áreas que no son juegos infantiles.

No existen actividades exteriores que refuercen el sentido de pertenencia e inviten a usar de manera progresiva el lugar, principalmente por los residentes de los barrios aledaños, a los que se observa reunidos en las calles de su propio barrio. Tampoco se evidencian actividades de encuentro social en los espacios que podrían potenciarse a manera de plazas públicas.

No se ha fomentado una conexión social y cultural con el barrio La Ronda, con el que colinda de manera directa, con el que genera una circulación indirecta desde el parque urbano.



Fuente: Registro fotográfico propio, 2018

Fuente: Project for Public Spaces, 2012.

Elaboración: el autor, 2018

Del análisis realizado y de acuerdo a la observación del lugar, los problemas encontrados en el Parque Urbano Cumandá, requieren fortalecer la sociabilidad del espacio público, y atraer más personas para así fomentar el sentido colectivo y de pertenencia del lugar, mejorando la implementación de actividades sociales que a su vez permitan mejorar las dinámicas del sector. Esto se relaciona con un mejoramiento en ciertos aspectos físicos como mobiliario y aprovechamiento de espacios que generen vínculos con los habitantes del sector. Así también se potenciaría la percepción de seguridad, al sentir que el espacio público está más ocupado y transitado.

Mientras que, a manera general las oportunidades existentes radican en la accesibilidad disponible en el lugar y con preferencia para la circulación peatonal, la diversidad de actividades que si bien funcionan con mayor aceptación en el interior, podrían exteriorizarse e implementarse de acuerdo a las tradiciones y vocación del lugar para lograr la dimensión social y económica necesaria para activar de manera más productiva los alrededores del sitio.

5.2. IMPACTOS SOCIALES

Entender este tipo de impactos es necesario, en tanto que como se indicó en capítulos anteriores, el espacio público genera interacciones y procesos de construcción de tejido social, aspectos que son importantes para lograr revitalización a nivel barrial en función del comportamiento social de los habitantes (Jacobs, 2011).

De las encuestas realizadas, en promedio de los dos barrios, el 61% de los participantes del estudio corresponde a hombres residentes y el 39% a mujeres, ambos con rangos de edad mayormente encontrados entre los 18 y 33 años (32% San Sebastián y 39% La Loma) y mayores de 65 años (44% San Sebastián y 35% La Loma). Como dato curioso y coincidente, la mayoría de los usuarios encuestados (67%) se encuentran en el rango de edad de 18 y 33 años. La mayor parte de los residentes (31%) viven más de 10 años en el sector, por lo que conocen al respecto de los cambios y evolución del sector, y evidencian aspectos necesarios para la implementación de mejoras. Las familias están compuestas en un 54% por adultos entre 19 y 64 años, seguidos por adolescentes entre 12 y 18 años (19%).

■ menor a 5 años ■ 5-10 años ■ 10-15 años
 ■ mayor a 10 años ■ no sabe / no contesta

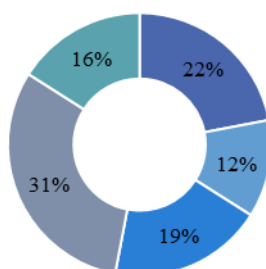
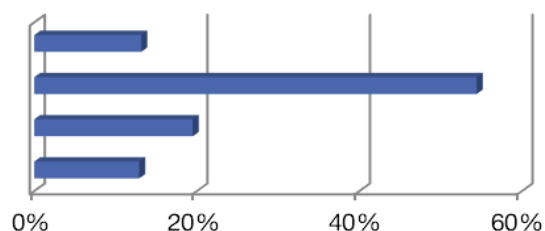


Gráfico 22 – Tiempo de residencia en los barrios La Loma y San Sebastián

Fuente: Encuesta Residentes y Usuarios, 2017.

Elaboración: el autor, 2017



	Número de niños (0-12 años)	Número de adolescentes (13-18 años)	Número de adultos (19-64 años)	Número de adultos mayores (mayor a 65 años)
■ Universo	13%	19%	54%	13%

Gráfico 23 – Composición familiar de residentes

Fuente: Encuesta Residentes, 2017.

Elaboración: el autor, 2017

Con estos valores es posible identificar que, para generar mayor atracción en el lugar los programas que se ofrecen en el espacio público, deberían estar enfocados en los usuarios mayoritarios y potenciales con rangos de edad entre 18 y 65 años. Así mismo el IMP (2017) señala que los datos de la distribución de edades son importantes y determinantes para una correcta planificación de las dotaciones de proximidad de la ciudadanía, mismas, que varían de acuerdo a la edad de la población a la que dan servicio.

En este punto enfatiza Jaqueline Villavicencio (2017), miembro del Comité de Seguridad del Barrio San Sebastián. La entrevistada indica que es importante que la planificación de programas del parque se realice en función del grupo mayoritario de vecinos, es decir que se enfoque directamente en el grupo identificado, sin que eso signifique descuidar a los demás; para que, de esta manera sea más atractivo el espacio público.

Sin embargo, se determinó que el 85% de los usuarios encuestados no son residentes de los barrios aledaños (La Loma y San Sebastián), sino que provienen de otros sectores de la ciudad, en su mayoría desde el sur, lo que recalca que el Parque Urbano Cumandá funciona como un espacio público de escala metropolitana. Así lo indica también Adriana Tamariz (2017) señalando que “los usuarios no son únicamente de los barrios cercanos, eso es increíble, porque tenemos gente que viene desde la Mitad del Mundo, desde Carapungo, desde los Valles, y Amaguaña, desde la Gasca, América, Mariscal, Chillogallo, Chimbacalle, Solanda, bueno toda la parte del sur. Entonces creo que estamos logrando que Cumandá sea un espacio del Distrito Metropolitano de Quito”.

Llama la atención que de la muestra obtenida, el 15% de usuarios habitan en el barrio La Loma, y no se encontró, a ninguna persona habitante del barrio San Sebastián, que de acuerdo a lo conversado y analizado requiere de mayor consolidación social. De hecho, a criterio de una de las personas residentes en dicho lugar, no existe apropiación por parte de los residentes, en tanto el parque está alejado de las necesidades de la gente del barrio, y como sus residentes no son parte de la planificación del espacio y actividades, pierden el interés.

Lo indicado determina que para que los barrios se sientan integrados con los espacios públicos, uno de los factores importantes es la identidad, sentirse identificado con el espacio y las actividades que el mismo promueve. Además de ser parte de los programas a desarrollarse y las decisiones que lo involucren y reconocerse como habitantes y usuarios para lograr un verdadero empoderamiento barrial.

5.3. IMPACTOS ECONÓMICOS

Para el análisis de los impactos económicos de la implementación del Parque Urbano Cumandá, es necesario recordar que, el uso histórico del Cumandá, se analiza como un canalizador de flujos. En el año 1736 la quebrada de Jerusalén fue un flujo natural de aguas lluvias y aguas servidas. Posteriormente entre los años 1914 y 1931 la plataforma de la 24 de mayo se convierte en un flujo de comercios y personas, que en 1984 con la construcción de un viaducto también acarrea flujo de vehículos (Salazar, 2012). Sin embargo, con la salida del antiguo Terminal Terrestre Cumandá, el sector sufrió cambios y modificó los usos de suelo, lo que modifica de manera directa la consolidación barrial entre La Loma y San Sebastián, disminuyendo también las actividades económicas y sociales que se realizaban frecuentemente.

Muchos de los inmuebles ubicados en el límite entre el Cumandá y los barrios de La Loma y San Sebastián mantenían una actividad comercial y hotelera totalmente dependiente de la dinámica de transporte y movilidad que se daba en el sector, actividad que luego de la salida del antiguo terminal terrestre se hizo insostenible provocando la decadencia del sector (Salazar, 2012).

Concuerda con lo señalado la Lcda. Adriana Tamariz (2017) quien cree que los barrios aledaños tienen cierto desencuentro, “porque el espacio albergaba el anterior terminal terrestre con todos sus locales comerciales, y en este momento no hay mucho que vender y claro, las economías a uno le cambian la vida, pues si no hay ingresos los ánimos también bajan”. Y aspira que en el espacio público se puedan implementar economías mixtas.

5.3.1. Uso del suelo en el sector

Como bien se mencionó en capítulos anteriores el mayor porcentaje de ocupación de suelo en el Centro Histórico de Quito es residencial, dato ratificado en las encuestas realizadas en la Loma y San Sebastián, donde se encontró que el 83% de la ocupación del suelo es residencial, siguiéndole el uso mixto (13%) de residencia y comercio.

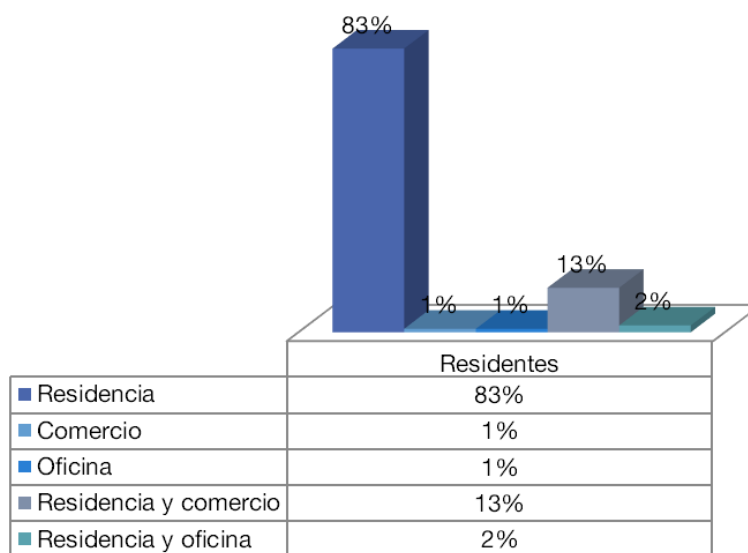


Gráfico 24 – Tipo de ocupación del inmueble según residentes

Fuente: Encuesta Residentes, 2017.

Elaboración: el autor, 2017

Esto se ve reflejado principalmente en las áreas lejanas al núcleo central, en el que a diferencia de lo indicado existen más equipamientos administrativos, comerciales y de servicios.

5.3.2. Valor del Suelo y Mercado Inmobiliario

Según lo analizado por el IMP (2017) con información del censo patrimonial realizado por Pablo Dávalos (2015), (ver Capítulo 3.1.10 Mercado inmobiliario en el sector) existen sectores del Centro Histórico con mayor potencial de plusvalía (ceranos al núcleo central).

En contraste con los datos obtenidos en años anteriores, es interesante que cuando el suelo cambia su uso o aumenta su capacidad de edificación, se incrementan los precios en un tiempo corto, ya que las rentas se captan con rapidez, y generan plusvalía urbana cuando se logra un cambio urbanístico, siguiendo la tendencia de los precios de la ciudad (Jaramillo, 2003). Estas mejoras en el valor del suelo se ven reflejadas en el caso del Parque Urbano Cumandá. Haciendo una comparación con un muestreo de lotes de los barrios La Loma y San Sebastián, se ha determinado que en el año 2008 cuando existía el antiguo Terminal Terrestre,

los valores prediales eran inferiores, incrementándose en alrededor del 200%, cuando ya se implementó el Parque Urbano Cumandá.

Tabla 16 – Variación de los valores prediales en los barrios La Loma – San Sebastián

LA LOMA				
ÍTEM	CLAVE CATASTRAL	AVALÚO 2008	AVALÚO 2015	AVALÚO 2018
1	3010113002	\$ 35.402,81	\$ 82.418,40	\$ 155.676,74
2	3010113001	\$ 295.489,21	\$ 293.298,62	\$ 391.265,80
3	3010113022	\$ 54.051,60	\$ 116.966,00	\$ 141.127,90
4	2010102001	\$ 56.493,16	\$ 103.212,00	\$ 149.392,12
5	2010102004	\$ 45.881,83	\$ 83.311,53	\$ 81.781,74
6	2010102006	\$ 33.326,68	\$ 61.173,09	\$ 96.575,61
7	2010103001	\$ 41.471,40	\$ 81.704,00	\$ 81.979,99
8	2010103003	\$ 29.923,20	\$ 47.712,00	\$ 65.044,38
9	2010103006	\$ 45.400,80	\$ 77.833,59	\$ 95.347,30
10	2010103008	\$ 26.528,82	\$ 44.166,00	\$ 78.065,93
11	2010104001	\$ 15.690,60	\$ 31.020,00	\$ 35.985,08
12	2010104006	\$ 12.665,40	\$ 24.940,00	\$ 26.822,28
13	2010114003	\$ 27.492,00	\$ 61.645,30	\$ 85.960,00
14	2010114006	\$ 55.710,34	\$ 116.256,31	\$ 138.749,99
15	2010134006	\$ 47.913,00	\$ 91.437,96	\$ 103.895,44
16	2020101001	\$ 75.325,30	\$ 82.854,16	\$ 200.846,27
17	2020113007	\$ 34.251,90	\$ 49.010,99	\$ 67.028,97
18	2020113010	\$ 19.680,00	\$ 34.585,00	\$ 47.451,62
19	2020113012	\$ 64.129,06	\$ 106.911,50	\$ 157.258,55
20	2020113014	\$ 40.635,10	\$ 89.378,37	\$ 136.231,10
21	2020113018	\$ 17.608,60	\$ 40.159,33	\$ 85.997,76
22	2020113021	\$ 37.931,55	\$ 92.635,25	\$ 127.780,54
23	2020113029	\$ 42.224,17	\$ 67.490,75	\$ 75.785,81
24	2020114005	\$ 14.788,50	\$ 28.996,00	\$ 30.045,62
25	2020114006	\$ 29.206,80	\$ 61.021,05	\$ 84.395,23
26	2020114008	\$ 118.617,60	\$ 187.341,50	\$ 220.015,00
27	2020124013	\$ 15.390,28	\$ 31.825,60	\$ 66.132,64
28	2020124016	\$ 19.317,45	\$ 40.816,93	\$ 59.444,18
29	3010110002	\$ 9.575,81	\$ 18.892,17	\$ 137.445,70
30	3010111009	\$ 20.844,00	\$ 49.806,00	\$ 49.332,66
31	3010111011	\$ 39.803,54	\$ 97.284,58	\$ 207.943,35
32	3010112011	\$ 16.239,28	\$ 35.294,00	\$ 39.004,14

SAN SEBASTIÁN				
ÍTEM	CLAVE CATASTRAL	AVALÚO 2008	AVALÚO 2015	AVALÚO 2018
1	3010114002	\$ 40.593,60	\$ 93.587,25	\$ 131.003,37
2	3010114004	\$ 205.929,53	\$ 359.738,17	\$ 510.772,97
3	3010114005	\$ 99.696,73	\$ 178.796,00	\$ 210.190,71
4	3010114007	\$ 86.550,56	\$ 133.533,67	\$ 253.768,04
5	3010117002	\$ 96.731,40	\$ 751.954,60	\$ 735.640,79
6	3010117005	\$ 109.020,00	\$ 262.950,88	\$ 277.995,43
7	3010117006	\$ 49.464,00	\$ 126.555,35	\$ 146.122,64
8	3010117009	\$ 59.332,80	\$ 129.311,47	\$ 161.139,59
9	3010117012	\$ 47.578,20	\$ 139.268,56	\$ 120.501,54
10	3010117014	\$ 95.868,00	\$ 161.366,10	\$ 187.713,76
11	3010117017	\$ 38.743,20	\$ 96.898,45	\$ 197.267,10
12	3010117020	\$ 148.743,20	\$ 242.284,75	\$ 420.458,49
13	3010117025	\$ 94.446,60	\$ 217.157,25	\$ 244.361,10
14	3010117034	\$ 136.917,55	\$ 171.507,36	\$ 274.980,71
15	3010118003	\$ 15.958,68	\$ 29.615,73	\$ 63.375,95
16	3010118005	\$ 26.736,00	\$ 61.533,25	\$ 71.306,29
17	3010118008	\$ 47.349,60	\$ 110.001,25	\$ 121.809,68
18	3010118009	\$ 49.483,20	\$ 113.120,00	\$ 122.422,47
19	3010119002	\$ 113.212,80	\$ 258.320,25	\$ 323.386,67
20	3010119011	\$ 19.975,00	\$ 46.866,00	\$ 50.186,87
21	3010119013	\$ 15.048,00	\$ 35.424,00	\$ 37.258,03
22	3010120002	\$ 32.383,06	\$ 97.618,90	\$ 303.592,53
23	3010120005	\$ 19.890,29	\$ 46.899,20	\$ 48.060,28
24	3010120008	\$ 44.436,43	\$ 104.754,78	\$ 111.098,11
25	3020101001	\$ 77.595,20	\$ 124.987,98	\$ 180.636,61
26	3020101004	\$ 50.182,34	\$ 143.354,84	\$ 172.574,58
27	3020101005	\$ 141.341,95	\$ 241.278,04	\$ 563.992,23
28	3020101006	\$ 77.709,70	\$ 141.653,65	\$ 242.190,89
29	3020101007	\$ 48.831,63	\$ 54.079,20	\$ 32.434,59
30	3020101009	\$ 75.230,00	\$ 202.922,25	\$ 404.737,00
31	3020101011	\$ 46.497,60	\$ 104.391,75	\$ 95.001,02
32	3020101013	\$ 80.937,60	\$ 177.947,00	\$ 310.252,95

33	3020112002	\$ 56.800,54	\$ 104.280,74	\$ 139.950,31	33	3020101015	\$ 104.354,40	\$ 232.559,25	\$ 280.232,98
34	3020112004	\$ 41.723,06	\$ 80.250,56	\$ 142.129,46	34	3020101018	\$ 62.890,45	\$ 115.849,45	\$ 154.162,55
35	3020113003	\$ 44.408,18	\$ 93.342,58	\$ 131.017,40	35	3020101020	\$ 97.906,00	\$ 217.387,81	\$ 296.831,91
36	3020114001	\$ 34.112,40	\$ 66.892,00	\$ 92.435,17	36	3020101022	\$ 75.867,43	\$ 112.956,20	\$ 169.084,17
37	3020114003	\$ 24.840,00	\$ 59.748,00	\$ 157.974,98	37	3020101024	\$ 15.950,40	\$ 29.541,67	\$ 46.536,35
38	3020115003	\$ 29.290,50	\$ 48.838,32	\$ 129.906,45	38	3020101036	\$ 10.718,40	\$ 21.598,50	\$ 57.616,45
39	3020115008	\$ 10.467,54	\$ 11.614,25	\$ 15.655,08	39	3020106001	\$ 23.599,37	\$ 54.400,05	\$ 41.554,39
40	3020115010	\$ 53.566,50	\$ 61.674,28	\$ 192.095,12	40	3020106003	\$ 26.101,63	\$ 53.290,40	\$ 62.654,62
41	3020115011	\$ 41.629,77	\$ 72.946,28	\$ 113.180,34	41	3020106007	\$ 35.095,20	\$ 81.056,50	\$ 93.311,40
42	3020115012	\$ 17.154,00	\$ 37.341,69	\$ 76.738,45	42	3020106009	\$ 39.607,29	\$ 91.182,03	\$ 97.254,51
43	3020115013	\$ 76.965,23	\$ 132.633,28	\$ 167.155,65	43	3020106011	\$ 46.495,46	\$ 104.954,00	\$ 175.433,39
44	3020115014	\$ 59.202,00	\$ 95.175,15	\$ 131.569,58	44	3020107003	\$ 31.235,23	\$ 72.480,72	\$ 64.774,29
45	3020116001	\$ 78.320,90	\$ 181.973,00	\$ 305.483,76	45	3020107006	\$ 69.366,37	\$ 107.751,79	\$ 163.296,32
46	3020116003	\$ 16.563,36	\$ 20.239,27	\$ 20.443,40	46	3020107009	\$ 52.529,70	\$ 103.980,53	\$ 142.820,77
47	3020116004	\$ 49.410,14	\$ 84.414,41	\$ 156.984,12	47	3020107011	\$ 130.308,00	\$ 256.179,25	\$ 245.956,87
48	3020116006	\$ 22.836,90	\$ 46.035,22	\$ 53.125,13	48	3020107014	\$ 45.540,00	\$ 105.573,00	\$ 136.436,11
49	3020116007	\$ 56.056,80	\$ 132.159,51	\$ 116.534,29	49	3020111003	\$ 50.139,60	\$ 106.450,80	\$ 100.747,23
50	3020116008	\$ 43.536,00	\$ 72.008,00	\$ 95.665,62	50	3020111005	\$ 33.012,63	\$ 74.069,93	\$ 80.304,68

Fuente: Avalúos y Catastros MDMQ, años 2008, 2015, 2018

Elaboración: el autor, 2018

Esta variación en los valores de suelo en los años posteriores al funcionamiento del ex terminal terrestre Cumandá, también se explica, por la implementación de la Ordenanza No. 152 cuya finalidad fue la actualización de los avalúos catastrales 2012-2013 (MDMQ, 2011). Es así que se evidencia que a partir de esa fecha el valor del suelo para los predios del barrio San Sebastián fue de \$65/m², en el barrio La Loma \$75/m² y para el equipamiento del terminal terrestre \$60/m². A partir de esta ordenanza se actualizan los valores de catastro y valoración predial que permitan determinar y cobrar los impuestos de acuerdo a la extensión real del terreno.

Tabla 17 – Variación de los valores prediales 2012-2013

VALORACIÓN TERRENO URBANO	
ZONA:	CENTRO
NOMBRE DE PARROQUIA/SECTOR:	CENTRO HISTÓRICO
CÓDIGO:	0303

Nombre del Barrio, Urbanización, Lotización, Tramo de Eje Vial, etc.	Hoja Catastral	Valor del Suelo (USD/m ²)	Tamaño Tipo (m ²)
Necochea	30303	90	330
Panecillo	30202	50	300
Sector 5 de Junio	30302	60	300
Ladera Río Machángara	30502	15	300
La Recoleta	30201	75	200
Equipamiento Escuela de la Policía	30301	75	200
Sector Bahía	30102	60	300
Sector Hospicio San Lázaro	30102	65	200
San Sebastián	30201	65	210
Sector Portilla	30201	55	200
Equipamiento Terminal Terrestre	30101	60	200
Loma Plaza de Santo Domingo	20201	75	220
Equipamiento FF AA Convento	30301	80	200
Sector Cementerio y Convento San Diego	30103	65	260
Sector La Loja	30101	55	260
La Ronda	30101	105	200
Conjunto Habitacional San Blas	10002	145	200
San Marcos	20101	65	260
La Tola	20001	60	260
La Libertad Baja	30003	60	200
La Victoria	30002	80	200
Centro Histórico I	30001	170	500
San Blas	10002	85	385
Sector Chimborazo-Cebollar	40002	55	405
La Chilena	40101	55	200
Santa Bárbara	40001	60	200
Sector Vargas, Guayaquil	10001	105	335
Centro Histórico II	10001	145	625
Centro Histórico III	40001	85	504
Eje Av. Pichincha	20001	195	225
Centro Comercial MRES	40101	195	200
San Francisco	40001	90	200

Fuente y elaboración: MDMQ, 2011

Reprocesado: el autor 2018

Por lo que, conforme al análisis realizado al respecto del valor menor de suelo en las áreas cercanas al Parque Urbano Cumandá, y con los datos de catastros obtenidos, se tiene que el valor promedio referencial del m² en el área de es inferior para el barrio San Sebastián.

Mientras que en el barrio La Loma se evidencia un rango de valor de suelo superior, diferencia que se entiende debido a la localización de más equipamientos en el sector. Por lo tanto, se podrían plantear políticas de recuperación de valor de suelo, en los alrededores del Parque Urbano Cumandá, mismo que al ser un equipamiento distrital puede generar desarrollo de mercado inmobiliario y económico – comercial.

Adicionalmente se observa que no existen proyectos inmobiliarios alrededor del equipamiento urbano. El proyecto inmobiliario más cercano se encuentra en el sector de La Tola, correspondiente a un edificio de departamentos con área aproximada de 96 m² y precio de venta de \$ 77.000,00 (Ver Anexo No. 12- Ficha proyecto inmobiliario). Por lo tanto, existe la posibilidad de disponer de espacios para la gestión inmobiliaria, que se encuentran desocupados debido a que su función anterior fue de hospedaje al existir el Ex Terminal Terrestre, respetando el carácter patrimonial existente, por lo que se sugiere la implementación de políticas de renovación de espacios, para que se vuelvan lugares útiles y no se mantengan abandonados.

5.3.3. Vivienda

A manera general el Centro Histórico de Quito dispone de un 64.6% de vivienda arrendada, el 27.8% vivienda propia, el 6.1% vivienda prestada o cedida y el 1.3% por servicios (INEC, 2010) demostrando que la mayoría de residencias son alquiladas.

Los datos concuerdan con la encuesta aplicada en los barrios aledaños al Parque Urbano Cumandá, demostrando que en los barrios La Loma y San Sebastián el 63% de las viviendas son arrendadas, con valores de arriendo bajos, manteniéndose en rangos entre \$100-\$250. Es así que, de acuerdo a la encuesta se evidencia que el proyecto no ha influido en potenciar el valor de suelo del sector.

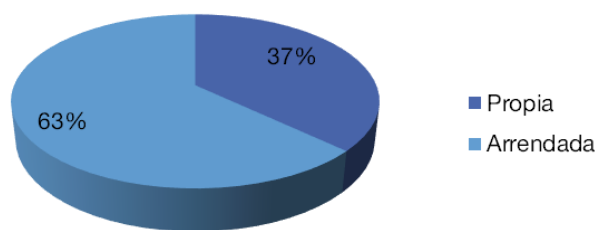


Gráfico 25 – Tipo de pertenencia del inmueble según residentes

Fuente: Encuesta Residentes, 2017.

Elaboración: el autor, 2017

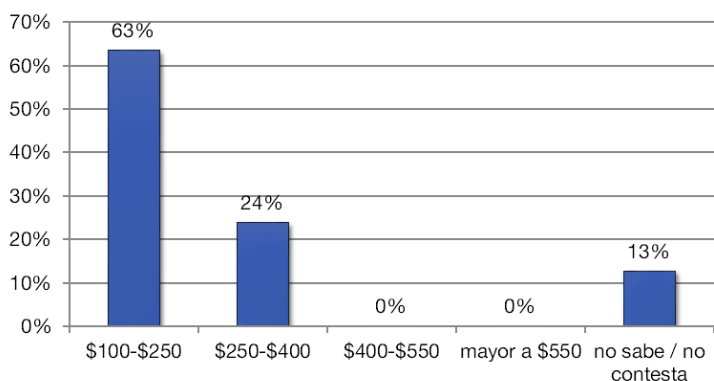


Gráfico 26 – Valores de arriendo según residentes

Fuente: Encuesta Residentes, 2017.

Elaboración: el autor, 2017

Como indica Paco Salazar (2012):

Un espacio de carácter metropolitano debe generar espacios públicos de calidad estética y conceptual, pero principal y fundamentalmente debe crear redes económicas, reactivar las relaciones sociales, construir ciudadanía y proyectar la ciudad al futuro.

Por lo que es importante que las dinámicas económicas del sector sean potenciadas, para que de esa manera se incentive el uso y mejora del valor del suelo. Siendo uno de los aspectos positivos y que podrían aprovecharse, la localización del Parque Urbano Cumandá, que al ser un espacio público con procesos de regeneración urbana tiene en sus alrededores áreas que pueden ser aprovechadas en coordinación con el Municipio de Quito. Si se dispone de un inventario actualizado de lotes vacantes, nivel de deterioro y posibilidad de uso, se

pueden ejecutar programas para desarrollar proyectos de interés que beneficien a los residentes del sector y a los usuarios del equipamiento. Estos proyectos que además de complementar el uso residencial imponente en el sector, pueden correlacionarse con áreas comerciales, atractivos culturales que complementen al Parque Urbano Cumandá en sus exteriores y posibles atractivos turísticos. Con esta dinámica se potenciará no sólo el valor del suelo, sino la economía social del sector, volviendo a poblar ciertas áreas aledañas que se encuentran desocupadas.

5.4. IMPACTOS DE IMPLEMENTACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Gran parte de lo que necesitan saber, sólo se puede aprender de los que viven allí, porque nadie más sabe lo suficiente (Jacobs, 2011).

En todo espacio público es importante que la planificación se realice de acuerdo a la experiencia de las personas, que sean ellas las que decidan el tipo de espacio que desean y necesitan (Jacobs, 2011). Es por esto que uno de los aspectos importantes para que funcione la implementación de un espacio público es la socialización con las personas que habitan en su entorno, para fomentar el sentido de pertenencia y uso de las instalaciones.

De acuerdo a las encuestas realizadas se determinó que según el 64% de los residentes encuestados, el proyecto no fue socializado. Por ello se pierde, en parte, el sentido de pertenencia, e incluso el conocimiento de las actividades que pueden realizar en el espacio público.

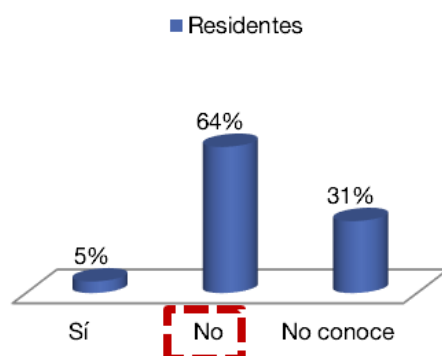


Gráfico 27 – Socialización del proyecto según los residentes

Fuente: Encuesta de Residentes, 2017.

Elaboración: el autor, 2017

El dato se ratifica en las entrevistas realizadas, con las cuales se determinó que la percepción de cercanía del barrio La Loma es mayor, a diferencia del Barrio San Sebastián que guarda un poco más de distancia en relación a la integración del proyecto. Esto radica en lo indicado por Luis Alvarado (2017), ex miembro de la directiva del barrio La Loma, quien explicó que el Municipio socializó la idea del proyecto y la gente de su barrio estuvo conforme, él mismo participó en 3 reuniones. A diferencia de lo indicado por Jacqueline Villavicencio (2017), miembro del Comité de Seguridad del Barrio La Loma, quien indicó que su barrio fue parte de un bosquejo inicial en el que plasmaron sus ideas para el equipamiento, sin embargo no fueron consideradas, “tampoco se habló con los vecinos, a ver qué necesitan, cuáles son sus necesidades, porque proyectos de este tipo tienen que partir de las necesidades de los barrios”.

La encuesta realizada a los usuarios determinó que el 36% de los encuestados se enteraron de la existencia del Parque Urbano Cumandá por recomendaciones de terceros, mientras que el 31% fue por la ubicación cercana del espacio público y sus residencias. Para Jacqueline Villavicencio (2017), “no hay comunicación entre Cumandá y los barrios aledaños, mucho menos con los que están más alejados” y enfatiza en que en la importancia de conocer las programaciones y mejorar la comunicación para que las actividades se vuelvan atractivas de acuerdo a los grupos de personas que existen en los barrios de los alrededores del espacio público. Esto determina que los canales de comunicación y publicidad del espacio público y sus actividades pueden ser más eficientes, ya que con una correcta información y comunicación, se volvería más atractivo el lugar y se podrían implementar mayor variedad de actividades.

La administradora del parque urbano, Adriana Tamariz (2017) indica:

Probablemente tendremos que reforzar y salir nuevamente a los barrios, pero estoy segura de que en los barrios saben que Cumandá existe, entonces los barrios son los que venir y Cumandá los espera, está abierto las puertas y mejorando todo el tiempo.

Lo que plantea uno de los puntos más relevantes para el funcionamiento del espacio público y para el mejoramiento de la cohesión social, que radica en la importancia de la gente

que da vida a los espacios cuando se apropia de ellos. En relación al sentido de pertenencia y apropiación del espacio público, Adriana Tamariz (2017), expuso que “los barrios aledaños tienen un poco de desencuentro, porque el espacio albergaba el anterior terminal terrestre con todos sus locales comerciales, y en este momento no hay mucho que vender y claro las economías a uno le cambian la vida, pues si no hay ingresos los ánimos también bajan”.

Al respecto de la implementación del proyecto, uno de los aspectos a destacar es que el 23% de los usuarios encuestados indicó que al menos una vez al mes visitan las instalaciones, al igual que el 33% de los residentes. Ello evidencia que el Parque Urbano Cumandá es un equipamiento llamativo y de uso relativamente frecuente. Muy similares son las cantidades de usuarios que al menos visitan las instalaciones del equipamiento los fines de semana o 4-5 veces por semana (21%), así como los residentes de los barrios aledaños que al menos ocupan el espacio público una vez al año (28%) o al menos una vez por semana (16%).

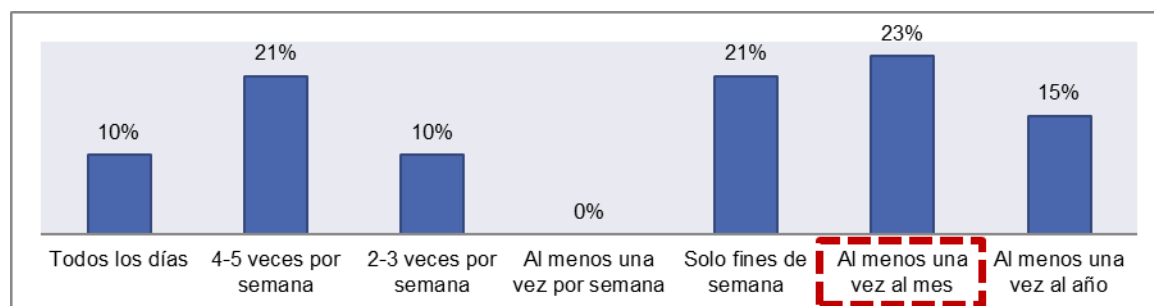


Gráfico 28 – Frecuencia de uso según los usuarios

Fuente: Encuesta Usuarios, 2017.

Elaboración: el autor, 2017

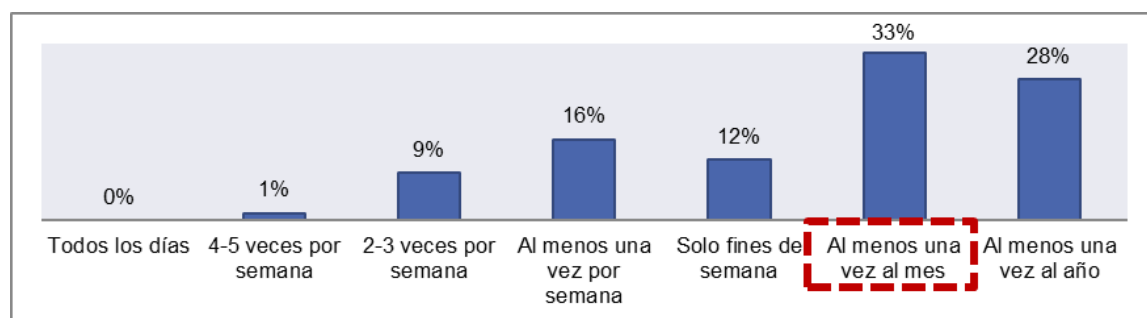


Gráfico 29 – Frecuencia de uso según los residentes

Fuente: Encuesta Residentes, 2017.

Elaboración: el autor, 2017

Tal como se indicó al respecto de la frecuencia positiva del uso del Parque Urbano Cumandá, de acuerdo a las encuestas realizadas a los usuarios, se determinó que la motivación principal para el 53% de las personas encuestadas, es la ejecución de actividades deportivas. De igual manera para el 36% de los residentes encuestados la principal motivación de uso del parque urbano son las actividades deportivas. Aquí señala uno de los residentes del barrio La Loma: “el deporte que hacen es una ventaja y no sólo para el barrio, inclusive vienen de otros sectores” (Alvarado, 2017).

Esta motivación seguida en el caso de los usuarios por las actividades recreativas (25%) y culturales (15%). Algo interesante es que para los residentes, el siguiente aspecto de motivación de visita y ocupación del espacio público es el aspecto social como punto de encuentro con amigos (25%) debido a la cercanía del lugar con sus viviendas.

Las actividades recreativas, las que sean, siempre son buenas, independientemente que mis vecinos usen o no usen, siempre usan los vecinos de otros barrios y también está bien porque alguien se está beneficiando (Villavicencio, 2017).

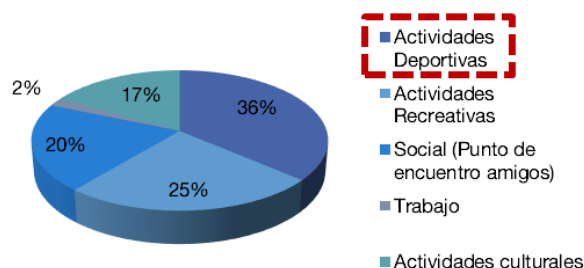


Gráfico 30 – Motivo de visita de los residentes

Fuente: Encuesta Residentes.

Elaboración: el autor, 2017

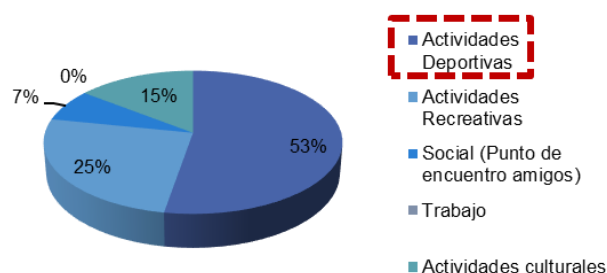


Gráfico 31 – Motivo de visita de los usuarios

Fuente: Encuesta Usuarios.

Elaboración: el autor, 2017

Los puntos indicados por parte de los usuarios y residentes permiten afianzar lo analizado a lo largo de la investigación, al respecto de que la principal importancia del espacio público es su uso colectivo reflejado en la interacción de los usuarios y residentes para la ejecución de diferentes actividades. Sin embargo, se debe considerar, que como indica Luis Alvarado (2017), “no se aprovecha masivamente, por ejemplo el espacio para caminar”, al igual que el área de terraza, a diferencia de las actividades deportivas internas “desde aquí puedo ver cómo hacen bailoterapia, y es cada hora”. Se requiere señalar que conforme las encuestas realizadas a los usuarios, los horarios de mayor visita al Parque Urbano Cumandá son entre las 08:00 am – 12:00 pm (51%) y entre las 12:00 pm – 16:00 pm (36%), esto entendiéndose que de acuerdo al rango de edades de las personas interesadas (18-65 años) y explicado en numerales anteriores, son los horarios que deben considerarse para la implementación de actividades de interés.

En cuanto a las instalaciones actuales del Parque Urbano Cumandá, los usuarios (38%) y residentes (39%) concuerdan con que la infraestructura es muy buena, característica positiva, que se evidencia en el mantenimiento tanto al interior como en el exterior. Sin embargo en las entrevistas realizadas, según Adriana Tamariz (2017), “no cumple con la demanda de todo el sector” ya que siempre hay gente que requiere el uso de áreas específicas, tal es el caso de las piscinas, para lo cual los usuarios deben adaptarse al horario y disponibilidad.

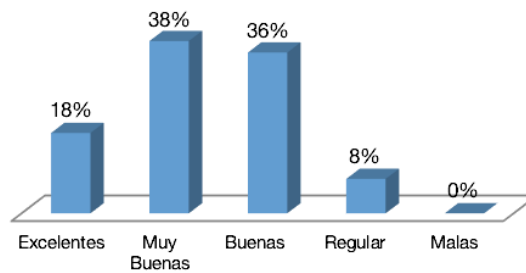


Gráfico 32 – Percepción de las instalaciones según usuarios

Fuente: Encuesta Usuarios, 2017.

Elaboración: el autor, 2017

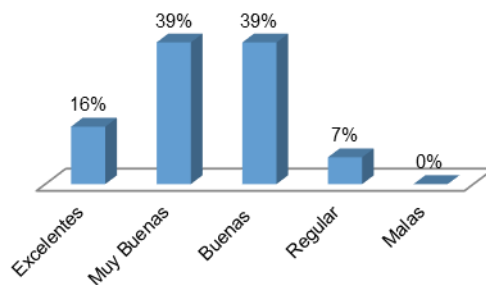


Gráfico 33 – Percepción de las instalaciones según residentes

Fuente: Encuesta Residentes, 2017.

Elaboración: el autor, 2017

Es importante recalcar que la percepción de los **usuarios** es distinta a la de los residentes en muchos de los aspectos. Recordando que como se indicó anteriormente, la mayoría de los usuarios (85%) no son residentes de los barrios aledaños. Ello significa una alerta para prestar atención a las necesidades de las personas cercanas, para fomentar la cohesión social y el sentido de pertenencia. Para los usuarios del Parque Urbano Cumandá el nivel de seguridad es alto, con 79.5%, ya que en muchos de los casos, son usuarios flotantes o que utilizan los espacios interiores. Así lo indica Luis Alvarado (2017) cuando reconoce que “lamentablemente la guardianía es de puertas adentro, y no de puertas afuera” por lo que una de las recomendaciones repetitivas de los residentes del sector es incrementar la seguridad.

Otro de los aspectos que generan un impacto positivo en la recuperación de este espacio público, es el reconocimiento de los usuarios al respecto de la movilidad peatonal, el

92.3% de ellos manifiesta que la circulación de peatones en el Parque Urbano Cumandá es buena, existe buena limpieza y variedad de actividades culturales. Sin embargo algo, que la mayoría de usuarios (38.5%) desconoce, es la movilidad vehicular. Reconocen que llegar al lugar es fácil a través de medios de transporte públicos, pero si quisieran usar vehículo privado no tienen acceso a parqueaderos suficientes.

Tabla 18 – Calificación del proyecto según los usuarios

Elementos del Parque	Calificación			
	Bueno	Regular	Malo	No Sabe / No Contesta
Seguridad	79,5%	20,5%	0,0%	0,0%
Movilidad Peatonal	92,3%	7,7%	0,0%	0,0%
Movilidad Vehicular	35,9%	25,6%	0,0%	38,5%
Programación de Actividades	71,8%	12,8%	2,6%	12,8%
Limpieza	89,7%	7,7%	2,6%	0,0%
Parqueadero	35,9%	15,4%	0,0%	48,7%
Actividades Culturales	71,8%	2,6%	0,0%	25,6%
Baterías Sanitarias	74,4%	15,4%	0,0%	10,3%

Fuente: Encuesta Usuarios, 2017

Elaboración: el autor, 2017

Para los **residentes** de los alrededores del Parque Urbano Cumandá, en cambio uno de los aspectos de mayor preocupación es la seguridad en el entorno, el 56.6% de los residentes consideran que la seguridad existente es regular. A pesar que se evidencia la mejora a partir de la regeneración urbana del sitio, desde el ex terminal terrestre a lo que ahora es el Parque Urbano Cumandá, todavía sigue siendo motivo de preocupación. Como indica Jacqueline Villavicencio (2017), en el sector existe “delincuencia, robo, luego empezaron a vender drogas” ya que existen áreas de peligro para las mismos habitantes del lugar. Con ella

con cuerda Luis Alvarado (2017) del barrio La Loma, quien indica que lo más importante es mejorar la seguridad, “especialmente el contorno, la parte exterior”, además de complementar espacios recreativos en los barrios.

La seguridad es uno de los aspectos más importantes para la consolidación del espacio público y para que los lugares se vuelvan más atractivos. Para Jacobs (2011) las calles son seguras si hay gente en ellas, y más aún si existen ojos que miren a las calles, es decir, personas que puedan mirar las calles desde sus ventanas, fomentando la construcción de barrios habitables con usuarios que transiten de forma constante. De esta manera los mismos usuarios y residentes se vuelven vigilantes y los lugares se vuelven más atractivos.

Tabla 19 – Calificación del proyecto según los residentes

Elementos del Parque	Calificación antes del Parque Cumandá			Calificación con el Parque Cumandá		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Seguridad	8,5%	24,5%	67,0%	36,4%	56,6%	7,1%
Movilidad peatonal	14,7%	58,9%	26,3%	55,6%	42,4%	2,0%
Movilidad vehicular	12,6%	56,8%	30,5%	51,5%	37,4%	11,1%
Limpieza	11,6%	24,2%	64,2%	32,3%	50,5%	17,2%
Comercio	21,1%	46,3%	32,6%	53,5%	42,4%	4,0%
Áreas verdes o recreativas	10,8%	36,6%	52,7%	64,3%	29,6%	6,1%

Fuente: Encuesta Residentes, 2017

Elaboración: el autor, 2017

Además de lo indicado, se evidencia que un gran porcentaje de los residentes de los barrios La Loma y San Sebastián, consideran que el comercio del sector es regular. De la misma manera lo señala Adriana Tamariz (2017), administradora del Parque Urbano Cumandá al indicar que quisieran plantear un modelo de gestión mixto, en donde se incluyan espacios de

comercio y restaurante. Con esto se mejorarían las dinámicas económicas del sector y de cierta manera, al hacer más atractiva a la zona, se puede mejorar la percepción de seguridad, al tener el espacio ocupado y con alto tráfico peatonal.

Estos aspectos se evidencian en las encuestas realizadas a los usuarios del espacio público, de los cuales el 43% indica que se requieren áreas de comercio, mientras que el 57% indica que un equipamiento de seguridad en el exterior sería de gran aporte para el sector. Con estos datos concuerdan los residentes del sector, de los cuales el 62% solicita la incorporación de un UPC para mejorar la seguridad en los barrios y la zona, y el 26% considera que la implementación de comercios sería eficiente para mejorar las condiciones de vida de los habitantes.

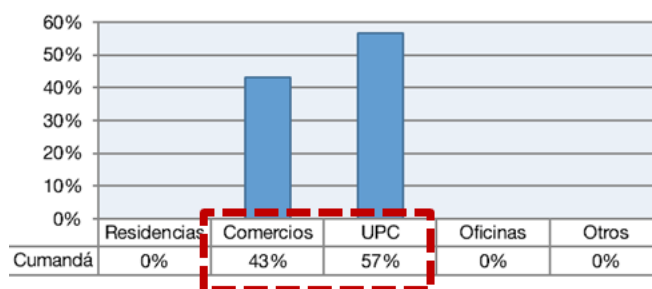


Gráfico 34 – Servicios necesarios según los usuarios

Fuente: Encuesta Usuarios, 2017.

Elaboración: el autor, 2017

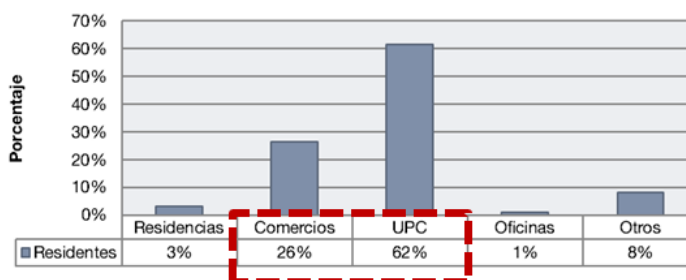


Gráfico 35 – Servicios necesarios según los residentes

Fuente: Encuesta Residentes, 2017.

Elaboración: el autor, 2017

En adición a lo indicado, para Jacqueline Villavicencio (2017) del barrio San Sebastián, una de las cosas principales es dar a conocer el parque y sus actividades, que el barrio conozca y sepa que es un lugar que les pertenece, fomentar talleres de acuerdo a las características de la gente, además de áreas consolidadas para los niños pequeños.

Dentro de las actividades que se realizan en el Parque Urbano Cumandá, se han analizado al respecto de los tres tipos:

- *Actividades necesarias:* se evidencian como tránsito de peatones que utilizan el espacio público como cruce hacia sus barrios o a otros sectores del Centro Histórico de Quito, desplazamiento para ir al colegio o trabajo. Existe mucha actividad de caminata por el lugar, que se realiza de manera cotidiana.
- *Actividades opcionales:* el Parque Urbano Cumandá tiene las condiciones necesarias en cuanto a infraestructura y servicio para el desarrollo de este tipo de actividades que las personas las eligen de acuerdo a lo que se oferta. En tal sentido al tener una oferta expandida de actividades deportivas y recreacionales, este tipo de actividades son un aspecto positivo para el espacio público, incluso por el horario que dispone desde la mañana hasta la noche.
- *Actividades sociales:* este tipo de actividades en el Parque Urbano Cumandá se desarrollan pero no de manera intensiva, existen personas en grupo realizando varias actividades de interés común, especialmente dentro de las instalaciones del lugar, por lo que se evidencia, que este tipo de actividad social debe potenciarse, precisamente para generar mayor relación social en el uso del espacio público. Con esto también se incluye la implementación de áreas infantiles y espacios de encuentro social que permitan generar áreas adecuadas y seguras para la conversación, intercambio cultural, interacción entre usuarios.

6. CAPÍTULO: PROPUESTA Y RECOMENDACIONES

A continuación se presenta una propuesta para potenciar las actividades e impacto del Parque Urbano Cumandá, en función de la realidad determinada a través de la investigación, así como parámetros y estrategias que deberían considerarse en la zona para afianzar el espacio público y el sentido de pertenencia en el sector.

Es importante considerar que el espacio público como eje articulador permite la interacción de actividades y personas, buscando que se sientan identificadas con el lugar y por ende lo utilicen para mejorar su calidad su vida, para esto es de vital importancia que las necesidades y requerimientos de las personas sean la base de la aplicación de estrategias, en la investigación de determinaron aspectos sociales, económicos y de implementación del espacio público que buscan fomentar una planificación efectiva para que el uso del espacio público se intensifique y las personas desarrollen el sentido de pertenencia, aceptando, cuidando y sintiendo suyo el espacio que les rodea.

Tal y como se cita en el Diagnóstico del Plan del Centro Histórico de Quito (2017), la planificación urbana es una herramienta que debe orientar e integrar las dinámicas económicas y sociales, identidad, tejido sociocultural.

El fin del planeamiento urbanístico del Centro Histórico de Quito es entonces, llegar a generar un conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos sobre este particular territorio (IMP, 2017, pp 50).

De acuerdo a lo indicado en capítulos anteriores, el Centro Histórico de Quito requiere la implementación de espacios públicos. El Parque Urbano Cumandá siendo de escala metropolitana, cubre algunas de las necesidades de espacios deportivos y recreativos de la población. Sin embargo el sentido de pertenencia de los barrios aledaños La Loma y San Sebastián, no se encuentra consolidado.

6.1. ESTRATEGIAS Y RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS

Para potencializar el Parque Urbano Cumandá como espacio público de uso de los barrios La Loma y San Sebastián, es importante consolidar la diversidad de oferta de actividades dentro y alrededor de esta área, es decir, localizar los lotes disponibles para implementar aspectos sociales y económicos que fortalezcan las actividades que se desarrollan tradicionalmente en la población, y les ayuden a mejorar su calidad de vida. Adicionalmente es importante mejorar las conexiones con los barrios y áreas de los alrededores, ya que permitirán un mejor desenvolvimiento de la ciudadanía y mejorarán de esa manera la cohesión social. Como dice Borja y Muxi (2000, pp 8), la relación entre los habitantes y la ciudad (espacio público) se expresa tanto en la conformación de calles, plazas, parques, lugares de encuentro, comercios, espacios colectivos y culturales, que “son el ámbito físico de la expresión colectiva y de la diversidad social y cultural”.

6.1.1. Mejoramiento urbano y arquitectónico

El Parque Urbano Cumandá es un equipamiento de carácter metropolitano, por lo que, “debe generar espacios públicos de calidad estética y conceptual, pero principal y fundamentalmente debe crear redes económicas, reactivar las relaciones sociales, construir ciudadanía y proyectar la ciudad al futuro” (Salazar, 2012, pp 28). Por ello es importante considerar que siendo un espacio de renovación urbana, debe integrar los aspectos sociales que conlleva, el sentido de pertenencia y cohesión social para que los habitantes lo sientan como suyo. Dentro de esta perspectiva se deben incorporar las necesidades expresadas por la gente como por Luis Alvarado (20147) que señala que se requiere “más preocupación de los contornos, porque no solamente el Parque Cumandá es para la instalación, el edificio, el Parque Cumandá es todo”. Y en base al análisis y observación se pueden plantear mejoramientos arquitectónicos sencillos pero que generen mayor atracción. A continuación se presenta una propuesta:

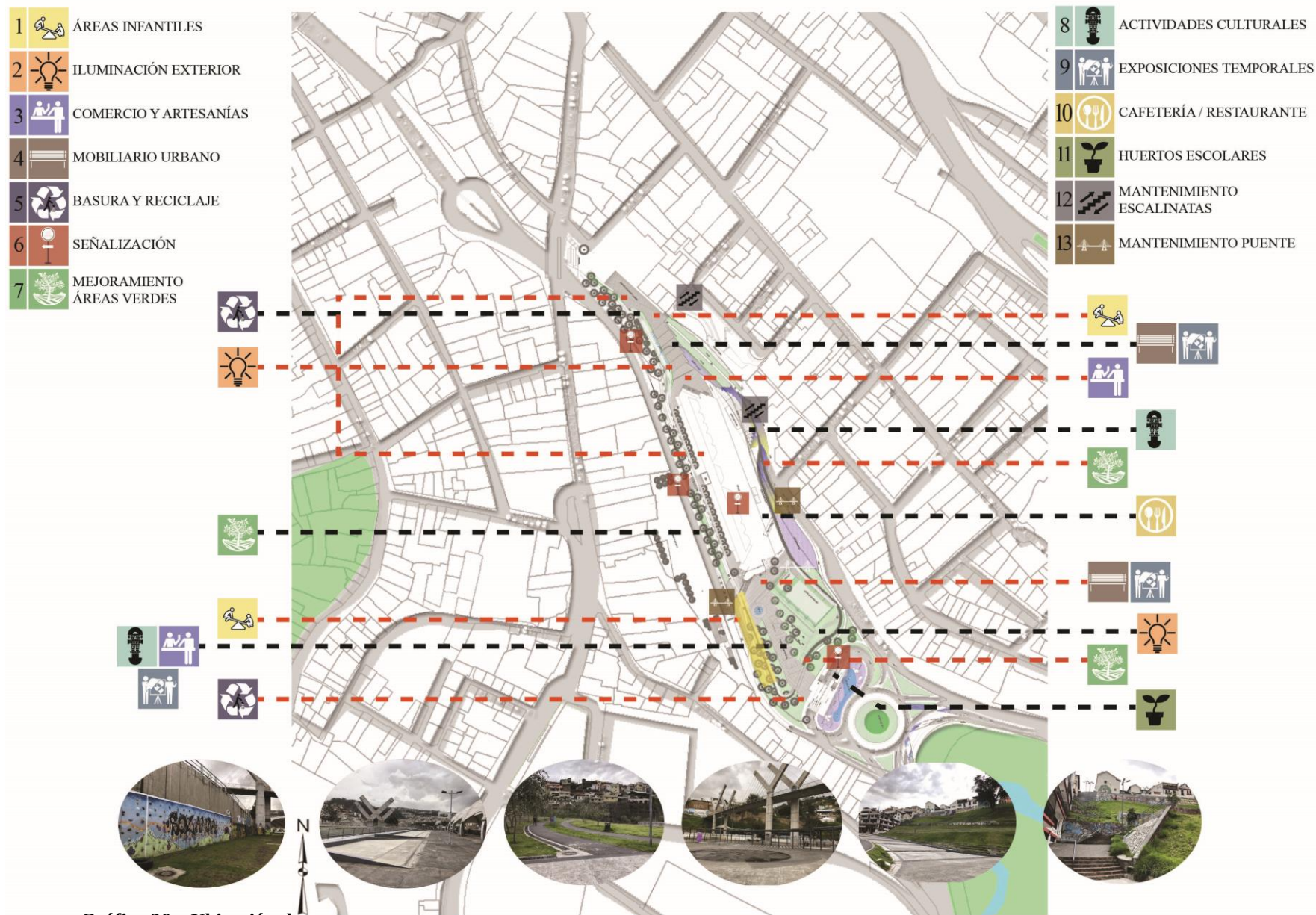
1. La incorporación de áreas infantiles, para los niños más pequeños, que se relacionen con las áreas exteriores en donde se realizan actividades deportivas, esto con la finalidad, de fomentar el uso y la seguridad del sector. Se plantea utilizar el

corredor para parada de bus existente (actualmente en desuso) para ubicar los juegos infantiles, que a su vez rodeen el área de la fuente de agua. Lo que generaría mayor interacción infantil en los alrededores y por ende mayor atractivo social.

Otro de los lugares en los que se pueden implementar áreas de juegos para niños en el área abierta que colinda con el barrio La Ronda, para potenciar la dinámica recreativa y el flujo peatonal.

2. Mejoramiento de la iluminación exterior. Respetando los horarios manejados por la administración del equipamiento se deben localizar puntos adecuados y de encuentro, bien iluminados, que puedan ser usados independientemente si cierra el equipamiento o no. Adicionalmente generar actividades con diversa iluminación en los taludes de área verde que existen en el lado posterior del parque urbano.
3. Integrar espacios exteriores que fomenten el comercio y las artesanías, como parte del espacio público para activarlo. Esto se encuentra también dentro de lo solicitado por parte de usuarios y residentes, quienes consideran que mejorar esta dinámica económica mejorará también la calidad de vida.
4. Incorporación de mobiliario urbano, dentro del cual se pueden contemplar bancas y áreas de descanso alrededor del parque urbano, sitios que funcionen como jardineras y a la vez lugares para sentarse.
5. Incorporar basureros en sitios específicos para tratamiento de basura y fomento del reciclaje.
6. Mejoramiento de señalización interior y exterior.
7. Mejoramiento de áreas verdes complementarias con los ejes peatonales, incorporación de vegetación colorida en espacios exteriores, adicional a los árboles existentes, en áreas en las que existe mayor visibilidad de concreto y en la actualidad no se realizan actividades específicas o especiales. Tratamiento de los taludes de vegetación que conectan al espacio público con el barrio La Loma.

8. Mejoramiento del espacio exterior en coordinación con actividades culturales, por ejemplo murales exteriores en los alrededores de las instalaciones realizados por usuarios de los talleres del parque urbano, o por los colectivos barriales existentes.
9. Implementación de áreas exteriores temporales y cambiantes, para exposiciones de arte e instalaciones, con zonas adecuadas para micro ferias que puedan atraer movilidad en esas áreas y mejorar la seguridad.
10. Incorporación de cafetería/restaurante en la terraza del equipamiento, que fomente el tránsito por el lugar, además de aprovechar la vista de la ciudad y las conexiones con los barrios aledaños.
11. Reubicación de los proyectos de huertos escolares, hacia la planta baja exterior del parque urbano, donde antes se ubicó una parada particular para transporte público, que al momento está subutilizada. Sería una muestra de los proyectos comunitarios que se pueden realizar y a la vez, generaría mayor movilidad en el sitio.
12. Considerar que la movilidad peatonal y las conexiones con los barrios son una de las prioridades en toda implementación, especialmente cuando son usuarios del espacio público, por lo que se propone el mejoramiento y mantenimiento de las escalinatas, que pueden integrar secciones de pintura realizados por escuelas y talleres del parque urbano, e incluso de las unidades educativas de los barrios aledaños.
13. Mantenimiento constante del puente peatonal de conexión con los barrios incluyendo actividades que puedan desarrollar los residentes.



6.1.2. Eje barrio La Ronda

Muy cercano al Parque Urbano Cumandá se ubica el barrio La Ronda, característico por su dinámica turística y comercial. Conforme el estudio realizado por Salazar (2012) es importante consolidar las redes de comercio vecinal y familiar como extensión de la Ronda, que maneja su actividad turística de manera independiente. Esto se propone en concordancia con lo expresado por los habitantes del barrio La Loma y San Sebastián (entrevistas, 2017) quienes requieren la incorporación de comercio como una oportunidad para mejorar su economía y la seguridad en los alrededores del equipamiento.

Tal como se indica en la investigación del IMP (2017) dentro del casco colonial del Centro Histórico de Quito se ha reforzado la peatonización de algunas áreas. En ese sentido, existen 4 ejes transversales peatonales que conectan los barrios en sentido este - oeste: la calle Chile, Espejo, Sucre, Flores y La Ronda que constituyen tramos peatonales con importante flujo de personas, sin embargo su principal inconveniente es que no forman ningún circuito de conexión entre ellos.

Por lo que de acuerdo a la observación de campo realizada, y evidenciando que en el lado de conexión del Parque Urbano Cumandá con el barrio La Ronda no existe mayor fomento de actividad, se propone la ejecución de una plaza que a su vez incentive el ingreso al parque urbano. Se recomienda la elaboración de una actualización de predios desocupados en los alrededores del espacio público que colindan con La Ronda (actualmente muchos locales se encuentran en venta o arriendo), para que, sean utilizados y se puedan relacionar de manera directa con los locales comerciales (escasos) existentes en el eje indicado. A la par que se reduce el deterioro de la zona.



Imagen 14 –Alrededores Parque Urbano Cumandá e ingreso a La Ronda

Fuente: Registro fotográfico propio, 2019.

Se recomienda aprovechar la bienvenida que realiza el acceso al barrio La Ronda y la conexión de la parada Cumandá para la incorporación de la plaza indicada, que deberá conectarse con el sistema de micro ferias temporales que inviten al ingreso y tránsito a través del Parque Urbano Cumandá, desarrollando el uso del espacio público.



Imagen 15 – Conexión para Cumandá y la Ronda

Fuente: Registro fotográfico propio, 2019.

6.1.3. Uso de suelo mixto

La diversidad de uso de suelo ayuda en el incremento de la fuerza social y económica, seguridad en los espacios públicos por parte de los residentes y usuarios flotantes (IMP, 2017). Por lo tanto se plantea intensificar la diversidad de usos de suelo en los alrededores del Parque Urbano Cumandá, evitando la acumulación de lotes vacíos que deterioran el entorno y generan inseguridad, para que al contrario, se intensifique el atractivo de los barrios.

Muchos de los inmuebles ubicados entre el Cumandá y los barrios de La Loma y San Sebastián mantenían una actividad comercial y hotelera totalmente dependiente de la dinámica de transporte y movilidad que se daba en el sector, actividad que luego de la salida del antiguo terminal terrestre se hizo insostenible provocando la decadencia del sector (Paco Salazar, 2012, pp 25).

Cuando se encontraba el antiguo terminal terrestre, se ubicaron equipamientos de hospedaje, que brindaban servicios al flujo de personas que llegaban al lugar. Actualmente en los alrededores estos equipamientos se encuentran subutilizados, y en algunos casos cerrados y abandonados. Ante ello, se recomienda promover inversiones privadas que fomenten la dinámica económica, solicitada por los habitantes del sector, generando empleo y movimiento en los barrios. Se debería realizar una actualización por parte del MDMQ de los lotes abandonados o desocupados alrededor del sector, para incentivar el desarrollo y uso de los mismos, considerando que tienen varios servicios disponibles alrededor que benefician a los habitantes.

Conforme el Plan de Gestión elaborado por el Instituto Metropolitano de Patrimonio (2017), se determina que las dinámicas económicas en el Centro Histórico de Quito están constituidas en su mayoría por una variedad de actividades comerciales y por el ámbito turístico. Esto a su vez, ha conllevado, en cierta manera, a la redistribución del territorio, desplazando el uso residencial. Por lo tanto, además de activar la dinámica comercial en los alrededores, se sugiere combinarla con ejes peatonales atractivos, que fomenten el uso del espacio público, y a su vez tengan conexión directa con los barrios La Loma y San Sebastián.



Imagen 16 – Estado actual frente al Parque Urbano Cumandá

Fuente: Registro fotográfico propio, 2019.

Conforme lo expresado por la ONU (Habitat III, 2015), la vitalidad del espacio público tiene una relación directa con la densidad urbana, así como con los usos mixtos y la mezcla social. En concordancia con el IMP (2017) es importante considerar que hay una directa relación entre el espacio público y la mejora del valor de la propiedad, ya que el espacio público incentiva la inversión al disponer de una red de servicios básicos en sus alrededores, por lo tanto se debería mejorar la dinámica económica, y con esto potenciar el uso de vivienda. No se recomienda la implementación de proyectos inmobiliarios, sino la recuperación y potenciación de los existentes. Es decir, adecuar los predios disponibles para vivienda de hospedaje (actividad histórica y tradicional) cambiando el sentido del mercado, para fomentar vivienda de arriendo en altura o hospedaje tipo hostel con manejo de precios inferiores, pero

atractivos para el turismo, siempre y cuando se complemente con las intervenciones del espacio público antes mencionadas. Esto a su vez relacionado con el incentivo e implementación de áreas comerciales o de oficina en los sitios desocupados. Y la adecuación y mejora de las condiciones de las edificaciones para vivienda.

6.2. ESTRATEGIAS Y RECOMENDACIONES GENERALES

A manera general y como se indica repetitivamente el espacio público es un eje articulador de la ciudad, que va más allá de la dimensión física, abordando los aspectos económicos y sociales. El incentivo del mejoramiento de la dinámica económica, es sin lugar a dudas, el mejoramiento del comportamiento social, mientras el espacio público se encuentre más utilizado, mayor atracción de personas genera y con esto disminución de inseguridad.

Dentro del presente análisis realizado, además de las intervenciones específicas para el espacio público Parque Urbano Cumandá, se han evidenciado aspectos que pueden potenciarse, mejorarse o implementarse como gestiones activas para fomentar el uso social, que es el fin principal con el que se diseñan y planifican los espacios públicos. Fomentar un espacio de encuentro colectivo, que permita la identificación cultural a través de sus usos y funciones es una característica vital, determinada a lo largo del estudio, para arraigar el sentido de pertenencia de los habitantes e incrementar el derecho a la ciudad que todos tenemos.

6.2.1. Participación ciudadana

Es importante reclacar que en todo proyecto urbano los actores que involucran al proyecto deben ser partícipes de las propuestas, más aún si son beneficiarios directos como en este caso, los barrios aledaños la Loma y San Sebastián.

La participación urbana como metodología consiste en involucrar a la comunidad del área a intervenir para entender y modificar conjuntamente los procesos urbanos. La planificación participativa permite la generación de estrategias que combinen conocimientos técnicos y cotidianos sobre el espacio urbano. Se busca armonizar los puntos dirimentes de la población que será

afectada por un proyecto, buscando acuerdos generados a partir de actividades donde se promueve el diálogo (IMP, 2017, pp 55).

Existen diferentes tipos de participación ciudadana, como lo indica Mujica (2005), la participación instrumental cuando se entrega la información a la gente de lo que se realizará, sin que requiera mayor interacción social más allá de la informativa para conocimiento general. La participación consultiva, que integra procesos de comunicación y conversación para conocer las necesidades de la comunidad. La participación decisoria, que garantiza las decisiones administrativas, en donde la gente es parte del proceso de discusión y acciones a seguir.

El espacio público tiende a la mezcla social, por lo que debe garantizar el sentido de igualdad y apropiación por parte de los habitantes (Borja y Muxi, 2000). Por ello, se considera importante que la gente sea parte de los procesos de regeneración de espacios públicos, tanto los beneficiarios directos como en este caso son los habitantes de los barrios La Loma y San Sebastián, así como los usuarios potenciales y recurrentes. Los procesos de participación deben ser desde el inicio hasta la continuidad de la ejecución, es así que la gente puede tener total conocimiento del desarrollo del proyecto, aportar con sus ideas y necesidades, así, aprovechar de mejor manera el uso de los espacios.

Así como se recomendó la recuperación e intervención en los taludes de áreas verdes y escalinatas a lo largo de los barrios aledaños, que si bien aprovechan la movilidad peatonal en las pendientes, pueden ser un punto esencial e integrador para la ejecución de actividades de encuentro y reconocimiento entre los habitantes de La Loma y San Sebastián. En este tipo de actuaciones se recomienda la coordinación y coepración entre los colectivos barriales que además de transmitir las tradiciones del lugar, representan un símbolo de afianzamiento colectivo, a través del intercambio de información y actividades, caminatas barriales y recreativas para integración de los habitantes. En el barrio La Loma existe la conformación del colectivo Mi Loma Grande, que lidera variedad de actividades en el lugar.

Una vez que las instalaciones están en funcionamiento es importante poder llegar a la mayor cantidad de habitantes, Jacqueline Villavicencio (2017) indica que para ella uno de los aspectos fundamentales es que la gente de su barrio se requiere “...hacerles saber que existe,

eso creo que es lo más importante, primero que el barrio conozca que hay un lugar que es de ellos, que les pertenece (...) creo que lo más importante es acercarse a la comunidad”.

Integrar a la comunidad en la programación que ofrece el Parque Urbano, ya que para algunos miembros de los barrios aledaños los residentes “no forman parte, eso es parte administrativa” (Alvarado, 2017) y acotan por ejemplo “yo no sé qué tipo de programación tenga y yo que estoy interesada no sé, a mis vecinos que no les interesa mucho menos van a saber, a pesar que están cerca” (Villavicencio, 2017).

Una participación social activa, permitirá un uso adecuado del lugar, ya que evidenciaría que el sitio está pensado para la gente, para sus gustos, tradiciones, encuentros. Un incentivo en este aspecto sugiere de mantener reuniones trimestrales con los residentes de los barrios La Loma y San Sebastián para analizar sus necesidades y propuestas de acuerdo a las actividades de interés. Se debe fortalecer la relación con la comunidad, permitiendo la organización ordenada de campeonatos, jornadas y comisiones de alarma comunitaria, reuniones con colectivos de jóvenes.

6.2.2. Diversificación de actividades y seguridad

En el análisis de los impactos generados en el espacio público (ver Capítulo 5.4. Impactos de implementación del Espacio Público) se identificaron las actividades necesarias, opcionales y sociales del lugar, con lo cual se determinó que el potencial existente es el desarrollo de actividades sociales, ya que existe variedad de actividades opcionales (deportivas y recreativas) que tienen acogida positiva por parte de los usuarios. Como parte de la diversificación de actividades, más allá de las que requiere el espacio público como equipamiento de la ciudad, y considerando lo expresado en las encuestas de los residentes del sector “Lo más importante es divertirse pero en familia, (...) encontrar una forma en que los niños puedan tener diversión y que las madres estén seguras que pueden dejar a sus niños aquí” Jacqueline Villavicencio (2017).

Al respecto se recomienda:

1. Incorporar talleres y capacitaciones para consolidar la seguridad barrial y vincular a la comunidad con las autoridades policiales.

De acuerdo al IMP (2017) debido al alto índice de población flotante, a partir de las 5 de la tarde se reduce considerablemente el flujo peatonal y como consecuencia trae más inseguridad a las calles. Se debe consolidar el sentido de pertenencia para que la gente se apropie del sector y puedan ser vigilantes naturales de las calles y los espacios.

2. Plantear talleres de emprendimiento que se conecten a las micro ferias y potencien la dinámica económica. Esto a su vez incentivará la frecuencia de uso de las instalaciones, considerando también, que el 20% de los residentes utiliza el espacio público como punto de encuentro social, por lo que fomentar las actividades sociales volvería más atractivo al lugar.

Con una adecuada dinámica comercial, las calles se volverán más transitadas y por consecuencia más seguras.

3. Implementar políticas para regulación del comercio exterior, a través de permisos específicos coordinados con el MDMQ, para no perder el control de los mismos.
4. Permitir el uso de instalaciones para reuniones barriales, presentaciones del trabajo que ofertan los moradores del sector.

Un espacio que se utiliza con mayor frecuencia consigue mayor apropiación por parte de la gente, las personas empiezan a valorar y cuidar las instalaciones y su entorno, y como consecuencia mejora la seguridad.

6.2.3. Canales de comunicación

Para incorporar todo lo indicado en la presente investigación se recomienda mejorar los canales de comunicación. La mayoría de usuarios indicó que se enteró de las actividades a través de recomendaciones de terceros o por la cercanía existente entre su residencia y el

Parque Urbano, y muchos de los residentes de barrios aledaños no tienen conocimiento del potencial de usos que pueden aprovechar. Por lo tanto se sugiere:

- Realizar reuniones informativas periódicas con las directivas de los barrios aledaños.
- Coordinar la información de las programaciones a través de las unidades educativas y tiendas existentes en los alrededores del sector, inclusive a través del espacio abierto en las ceremonias religiosas.
- Implementar una pantalla externa que muestre la diversidad de usos y actividades que ofrece el espacio público.

Con lo indicado, es posible mejorar la transmisión de información, sin centrarse únicamente en los canales informáticos y redes sociales, que para muchos de los usuarios y residentes no son de total facilidad.

7. CONCLUSIONES

La regeneración urbana del espacio público del Parque Urbano Cumandá es uno de los proyectos a escala distrital que ha mejorado las condiciones pasadas en ciertos aspectos de funcionalidad, generando impactos sociales, económicos y de implementación del espacio público. Por una parte se evidencia el mejoramiento urbano con la escala de la edificación, incorporación de actividades deportivas y culturales que atraen flujos de personas desde todos los lugares de la ciudad, y por otro lado no ha potenciado el sentido de pertenencia con los habitantes de los barrios aledaños La Loma y San Sebastián.

Considerando que luego de cuatro años de implementación del espacio público regenerado se deberían encontrar afianzados los lazos de cohesión social y sentido de pertenencia, especialmente con los residentes del sector, al aplicar las encuestas y entrevistas y realizar el análisis de los datos obtenidos, se aprecia que los residentes del sector mientras menos participación tienen en el proyecto, lo sienten como ajeno a su realidad, aspecto que se diferencia cuando disponen de mayor participación y lo sienten como parte de su barrio y por ende mejora la frecuencia de uso. Espacio público y cohesión social se encuentran estrechamente relacionados, ya que al disponer de espacios de convivencia se fomenta la integración social, y el sentido de pertenencia, para esto es importante el compromiso de todos los actores sociales.

Por otro lado si bien con la implementación del espacio público mejoraron las condiciones físicas del sector, con lo que concuerdan usuarios y residentes, se evidencia que se incrementó el valor del suelo, pero no ha mejorado el valor de arriendo, ni tampoco la atracción de vivienda, haciendo que el despoblamiento existente en todo el Centro Histórico. También se evidencia en la zona de estudio, que en la que la mayoría de las viviendas son arrendadas.

Si bien es cierto que, la recuperación del espacio físico de lo que fue el ex terminal terrestre, es un aspecto positivo, una de las necesidades mayores es la implementación de zonas comerciales para mejorar la dinámica económica y las oportunidades de los habitantes del sector. Esto tiene un antecedente histórico, por la dinámica que se expandía a lo largo de

las calles principales cuando se encontraba en funciones el antiguo terminal terrestre, como por temas de seguridad y activación del espacio. Hoy en día en los alrededores del parque urbano existen todavía lotes desocupados, que bien podrían ser inventariados para aplicar políticas de desarrollo de proyectos y activar la dinámica del sector, atrayendo a más personas a circular por los alrededores, lo que también mejoraría de manera significativa la seguridad.

Los espacios públicos son ejes articuladores de la ciudad entre lo urbano y social, y su multifuncionalidad permite la interacción colectiva, a través de actividades cotidianas, por lo que su importancia radica en el desarrollo de la ciudad a través de sus habitantes. La participación ciudadana para la planificación de actividades es uno de los aspectos primordiales, la gente solicita ser parte del desarrollo para, con conocimiento poder apoderarse de la dinámica del sitio y sus alrededores, considerando que el 54% de las personas encuestadas son adultas se deben contemplar actividades que se vuelvan atractivas, además de la implementación de talleres de capacitación.

Los espacios públicos son espacios de encuentro relevantes, que con una correcta estrategia para incrementar las frecuencias de uso, variedad de actividades de acuerdo a los usuarios potenciales, servicios implementados en los alrededores y mejores canales de comunicación, darán como resultado la satisfacción de los habitantes, mejorando su calidad de vida, sentido de pertenencia y cohesión social. Por lo tanto, se requiere reforzar las alianzas con los barrios aledaños y la relación comunitaria a través de la diversificación de actividades organizadas para fomentar el vínculo social.

Con la aplicación de las recomendaciones realizadas tanto en el espacio público específico como en aspectos de gestión generales, y considerando que las ciudades en la actualidad, tienen el compromiso de generar igualdad de derechos, se debe consolidar el concepto de que uno de los aspectos primordiales de espacios públicos de calidad es planificarlos para su multifuncionalidad, sentido de seguridad e inclusión, con lo cual se podrán desarrollar ciudades que perduren a través del tiempo.

8. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abascal E., Grande Esteban I. (2005). Análisis de Encuestas. ESIC Editorial.
- Ambienconsul. (2012). Estudio de Impacto Ambiental ex post y plan de manejo ambiental de la recuperación del antiguo edificio del Terminal Terrestre Cumandá.
- Alija, J., Brenlla, M. & Silgo, J. Manual Práctico de Investigación de Mercados. (Sin fecha).
- Ayuntamiento de Madrid - Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible. (2016). Jornadas de trabajo – Regeneración Urbana. Madrid.
- Bienal Arquitectura de Quito. Arquitectura Panamericana. *Obtenido de* <http://arquitecturapanamericana.com/?p=55510>
- Borja J. (2012). Espacio Público y Derecho a la Ciudad. Barcelona.
- Borja J. & Muxi Z. (2000). El espacio público, ciudad y ciudadanía. Barcelona.
- Carrión F. & Hanley L. (2005). Regeneración y revitalización urbana en las Américas: hacia un Estado estable, FLACSO. Quito-Ecuador.
- Carrión Mena, F. (1989). Plan Distrito Metropolitano. Quito del Futuro Fase 2. Planes Parciales de Áreas Históricas.
- Concejo Metropolitano de Quito. (2008) Ordenanza 3746 Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- Díaz-Bravo L., Torruco-García U., Martínez-Hernández M. & Varela-Ruiz M. (2013). La entrevista, recurso flexible y dinámico. México
- Enríquez A. & Sáenz C. (2012). Estrategias de ciudad y cohesión social. Guías Metodológicas URB-AL-III.
- García A. (1989). El Parque Urbano como espacio multifuncional: origen, evolución y principales funciones.
- Giocoli A., Gonzáles C., Molina P., & Solé M. (2005). Cohesión social y regeneración urbana.
- Gehl J. (2006). La humanización del Espacio Urbano. La vida social entre los edificios. Editorial Reverté. Barcelona.

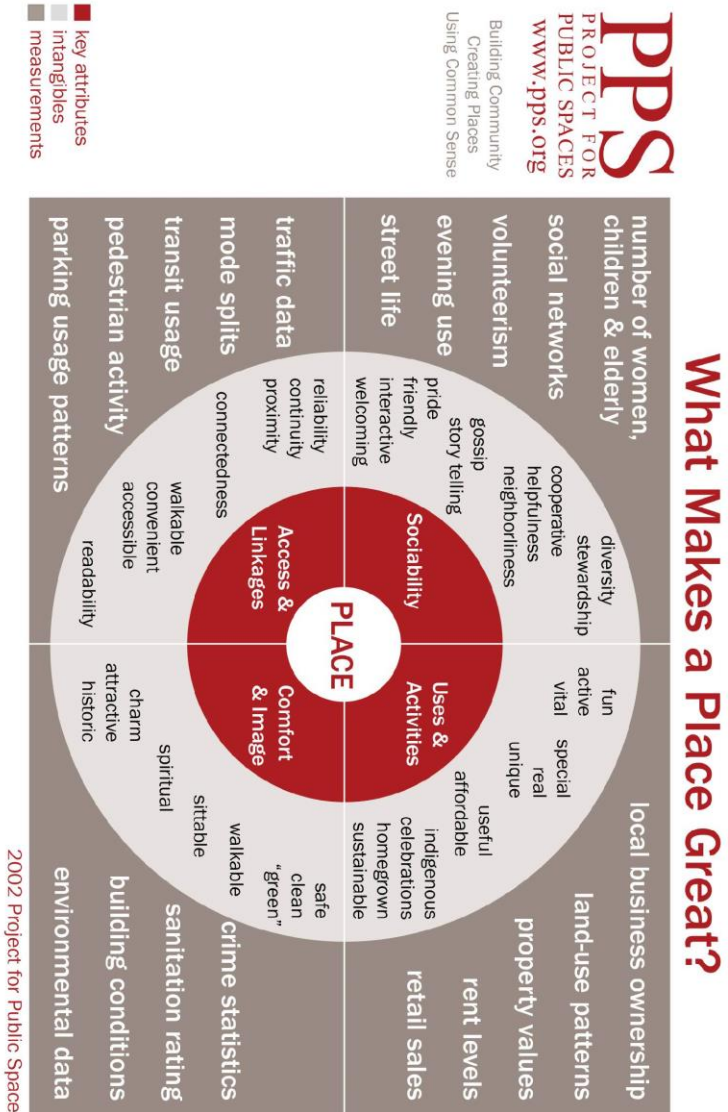
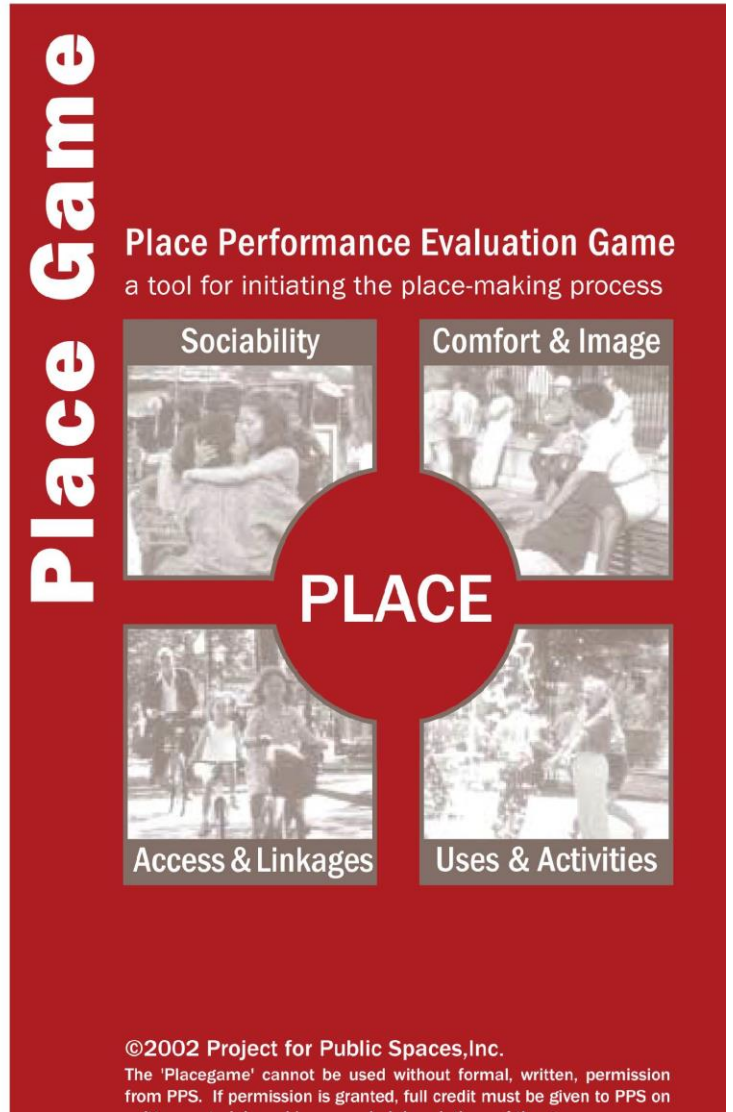
- Instituto Metropolitano de Patrimonio. (2012). Términos de Referencia OBRA: “REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ANTIGUO TERMINAL TERRESTRE CUMANDÁ”.
- Instituto de la Ciudad. (2010). INFORMACIÓN ESTADÍSTICA POR ADMINISTRACIÓN ZONAL - CENSO POBLACIÓN Y VIVIENDA 2010.
- Instituto Metropolitano de Patrimonio. (2012). Términos de Referencia OBRA: “REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL ANTIGUO TERMINAL TERRESTRE CUMANDÁ”. *Obtenido de <http://www.institutodelaciudad.com.ec/informacion-estadistica/50-informacion-estadistica-por-administracion-zonal-censo-poblacion-y-vivienda-2010.html>*
- Instituto Metropolitano de Patrimonio. (2013). Modelo de Gestión Centro Recreativo Cultural Cumandá.
- Jacobs J. (2011). Muerte y vida de las grandes ciudades. Colección Entre líneas.
- Kerlinger, F. (1985). Enfoque conceptual de la investigación del comportamiento. México: Interamericana.
- Kingman, E. (2012). San Roque: indígenas urbanos, seguridad y patrimonio. Quito: FLACSO, Sede Ecuador: HEIFER, Ecuador.
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, & de Andalucía, J. (2003). Centro Histórico de Quito. Plan Especial. Quito: Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda-Junta de Andalucía.
- Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. (2005). Guía de Mecanismos de Recuperación del Espacio Público. Dirección de Sistema Habitacional. Bogotá.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Gobierno de Chile (2011). Plan de Regeneración Urbana Comuna de Pumanque. Chile.
- Mujica P. (2005). La participación ciudadana en relación con la gestión pública. Corporación Participa. Santiago – Chile.
- Organización Naciones Unidas (2015). Habitat III. Documento 11-Espacio Público. New York.

- Project for Public Spaces. (2012). Placemaking and the Future of Cities. Obtenido de <https://www.pps.org/wp-content/uploads/2012/09/PPS-Placemaking-and-the-Future-of-Cities.pdf>.
- Project for Public Spaces. (2002). Place Performance - Evaluation Game. Obtenido de www.pps.org.
- Public Space Centre de Cultura Contemporània de Barcelona CCCB. *Obtenido de <http://www.publicspace.org/es/obras/h161-conjunt-d-equipaments-a-la-fabrica-alchemika>*
- Public Space Centre de Cultura Contemporània de Barcelona CCCB. *Obtenido de <http://www.publicspace.org/es/obras/j073-barkingside-town-centre>*
- Riguant Alvarez M. & Martínez-Olmo F. (2014). Operacionalización de conceptos/variables. Barcelona.
- Rodríguez Avial, L. (1982). Zonas Verdes y espacios libres en las ciudades. I.E.A.L. Madrid.
- Rojas E. (2004). Volver al Centro. La recuperación de áreas urbanas centrales. Banco Interamericano de Desarrollo.
- Ruiz, J. C., & Carli, E. (2009). Espacios públicos y cohesión social. Universidad Alberto Hurtado, Santiago de Chile.
- Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda. Población e Indicadores de la Administración Zonal Manuela Sáenz Según Parroquias.
- Taylor, S. J., & Bogdan, R. (1987). Introducción a los métodos cualitativos de investigación (Vol. 1). Barcelona: Paidós.
- Tello-Campos C. & Aguilar-Martínez A. (2013). Regeneración y calidad de vida urbana en el centro antiguo de las ciudades Montreal y México: una comparación. Revista Economía, sociedad y territorio.
- Whyte W. (1980). The Social Life of Small Urban Spaces. Washington, DC: The Conservation Foundation.

ANEXOS

Anexo No. 1 – Diagrama de Lugar Exitoso.

Fuente: Project for Public Spaces, 2012



Anexo No. 1 – Guía de Evaluación del Lugar / Observación de Campo

Evaluación del Lugar / Observación en Campo			
Confort e imagen	BUENO	RAZONABLE	MALO
Atractivo			
Se siente seguro			
Limpio / bien mantenido			
Siente tranquilidad			
Calificación media de Confort e Imagen (sum/4)	0		
Acceso y conexiones	BUENO	RAZONABLE	MALO
Identificable desde una distancia			
Transitable (peatón)			
Accesible vehicularmente			
Información clara / señalización			
Calificación promedio de acceso y conexiones (sum/4)	0		
Usos y actividades	BUENO	RAZONABLE	MALO
Lugares cómodos para sentarse			
Eventos / actividades frecuentes de la comunidad			
El área está ocupada			
Variedad de cosas para hacer			
Calificación promedio de usos y actividades (sum/4)	0		
Sociabilidad	BUENO	RAZONABLE	MALO
Gente en grupos			
Evidencia de voluntariado			
Sentido de pertenencia			
Niños y ancianos están presentes			
Calificación promedio de sociabilidad (sum/4)	0		
		BUENO	1
		RAZONABLE	2
		MALO	3

Anexo No. 2 – Cuadro de líneas de transporte público

PARADA	ruta	FRECUENCIA
CUMANDÁ	Trolebús Parada Cumandá	10 min
PARQUE CUMANDÁ	Tola-San Roque	10 min
	Marín-Planada	7 min
	Planada-Marín	10 min
CUMANDÁ Y PIEDRA	La Gasca - Barrionuevo	Cada 8 min
	La Gasca - Oriente Quiteño	Cada 8 min
	Colon - La Clemencia	Cada 4 min
	Marín - Chillogallo	Cada 5 min
	Marín - Ciudadela El Ejercito 2	Cada 8 min
	Hosp. Eugenio Espejo - Monjas Alto	Cada 14 min
	Marín - Los Andes	Cada 9 min
	Hospital Eugenio Espejo - 1ro de Mayo	Cada 14 min
	Hipódromo - Camal	Cada 8 min
	Marín - Ciudadela el Ejercito 2	Cada 10 min
LA RECOLETA	T. El Recreo - T. Norte La "Y"	Cada 2 min
	T. Quitumbe - Colon	Cada 5 min
	T. Sur Eco vía - Ejido	Cada 6 min
	T. Morán Valverde - T. Norte la "Y"	Cada 10 min
LA RECOLETA	T. Norte La "Y" - T. El Recreo	Cada 3 min
	Colon - T. Quitumbe	Cada 4 min
	Ejido - T. Sur Eco vía	Cada 6 min
	T. Norte La "Y" - T. Morán Valverde	Cada 15 min

Anexo No. 3 – Proyecto Parque Urbano Qmandá

08 QUITO

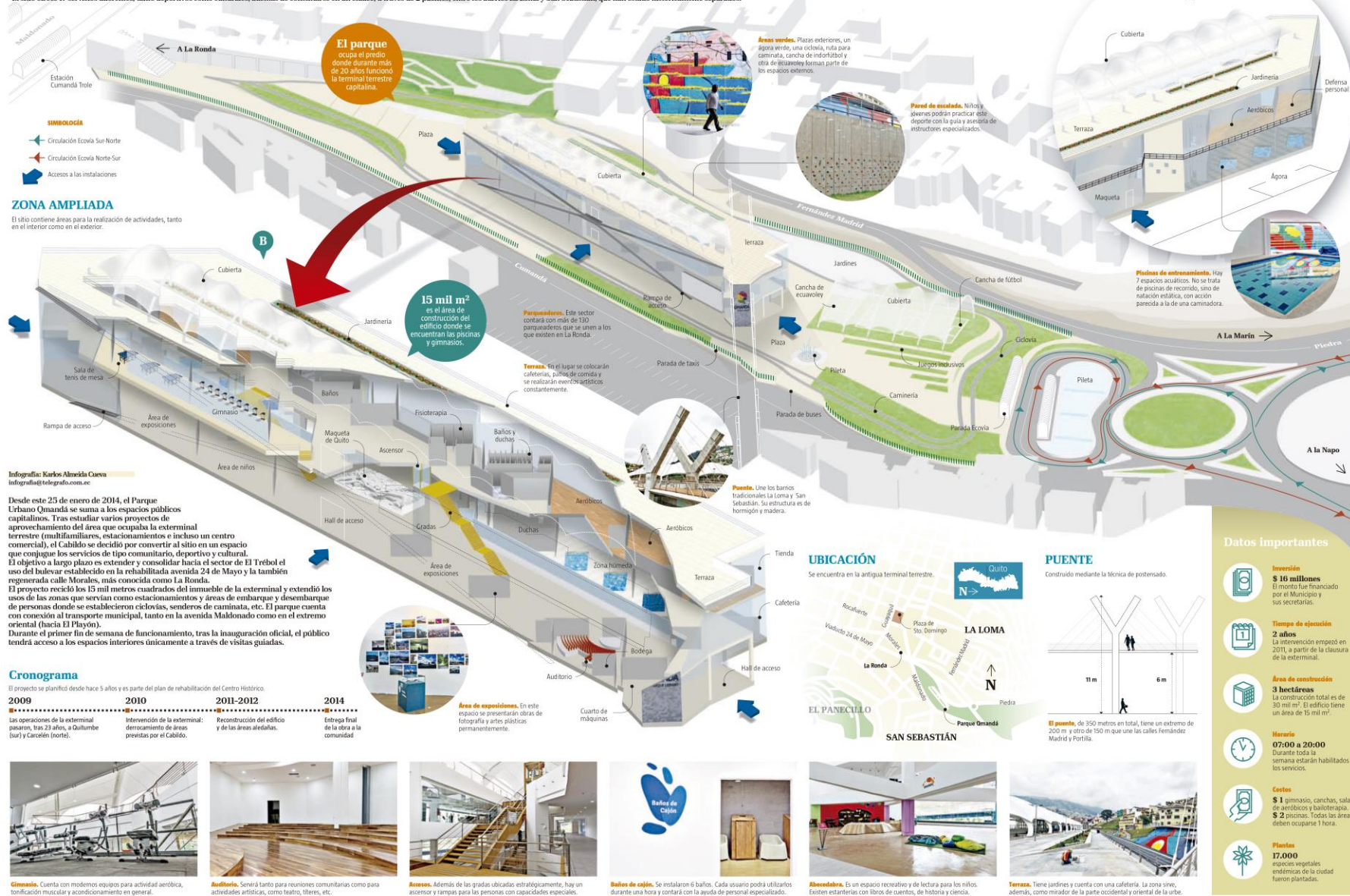
El Telégrafo | sábado 25 de enero del 2014

QUITO

El Telégrafo | sábado 25 de enero del 2014 09

El Parque Urbano Qmandá, un nuevo espacio público quiteño

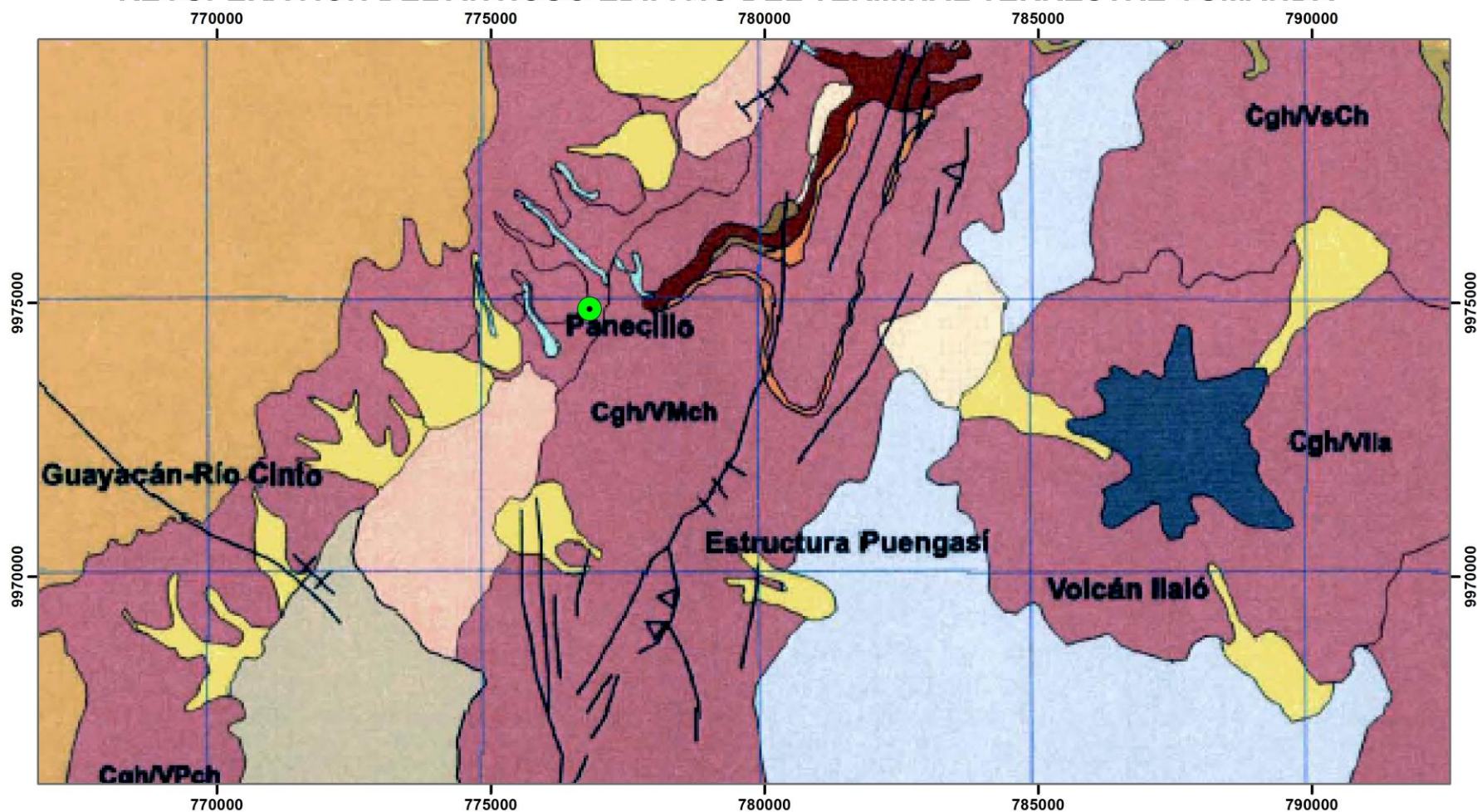
El sitio ofrece 17 servicios diferentes, tanto deportivos como culturales, además de constituirse en un enlace, a través de 2 puentes, entre los barrios La Loma y San Sebastián, que han estado históricamente separados.



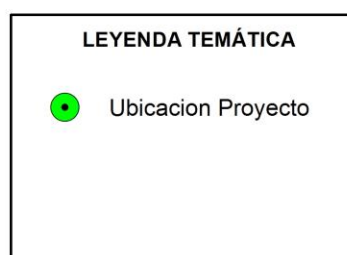
Fuente: Instituto Metropolitano de Patrimonio Cultural. Fotos: John Guevara

Anexo No. 4 – Mapa Geológico

RECUPERACIÓN DEL ANTIGUO EDIFICIO DEL TERMINAL TERRESTRE CUMANDÁ



MAPA 02: MAPA GEOLÓGICO



Escala de trabajo 1:100.000
Escala de impresión según
escala gráfica

0 625 1.250 2.500 3.750 5.000 Meters

AMBIENCONSUL
Ambiente Consultores



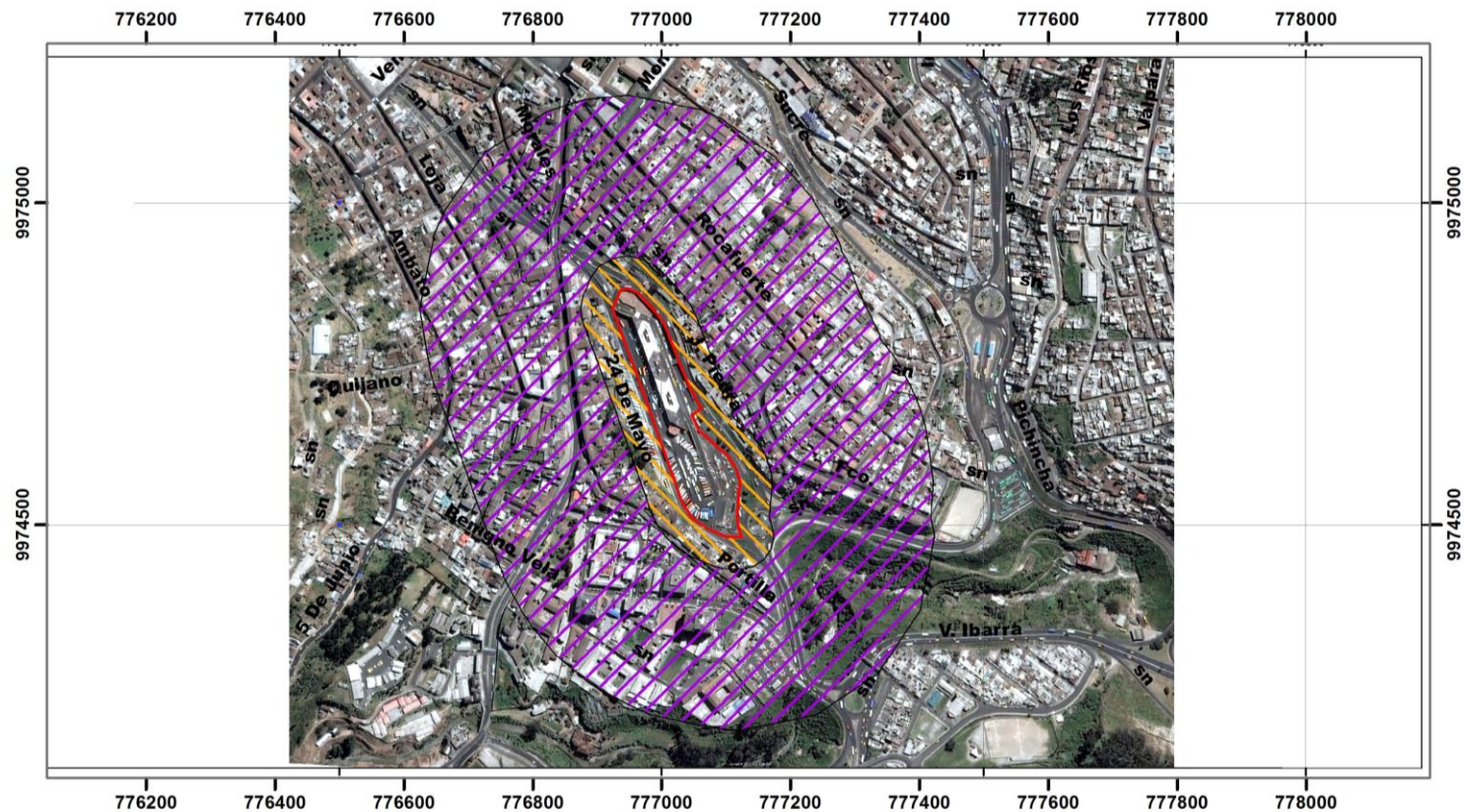
GOBIERNO PROVINCIAL DE PICHINCHA

Estudio de Impacto Ambiental Ex-Post
y Plan de Manejo Ambiental de la Recuperación del
Antiguo Edificio del Terminal Terrestre Cumandá

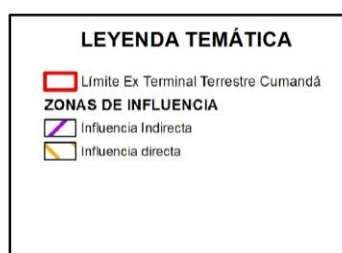
Archivo: 02 Mapa Geológico.mxd	Software: ArcGIS
Zona: 17S	Proyección: WGS84
Realizado por: AmbienConsul	Fecha: Septiembre 2013
Fuente: Proyecto Microzonificación Sísmica de los suelos del DMQ	Base escala 1: 100.000

Anexo No. 5 – Área de influencia social

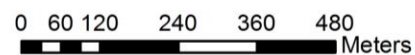
RECUPERACIÓN DEL ANTIGUO EDIFICIO DEL TERMINAL TERRESTRE CUMANDÁ



MAPA 08:ÁREA DE INFLUENCIA SOCIAL



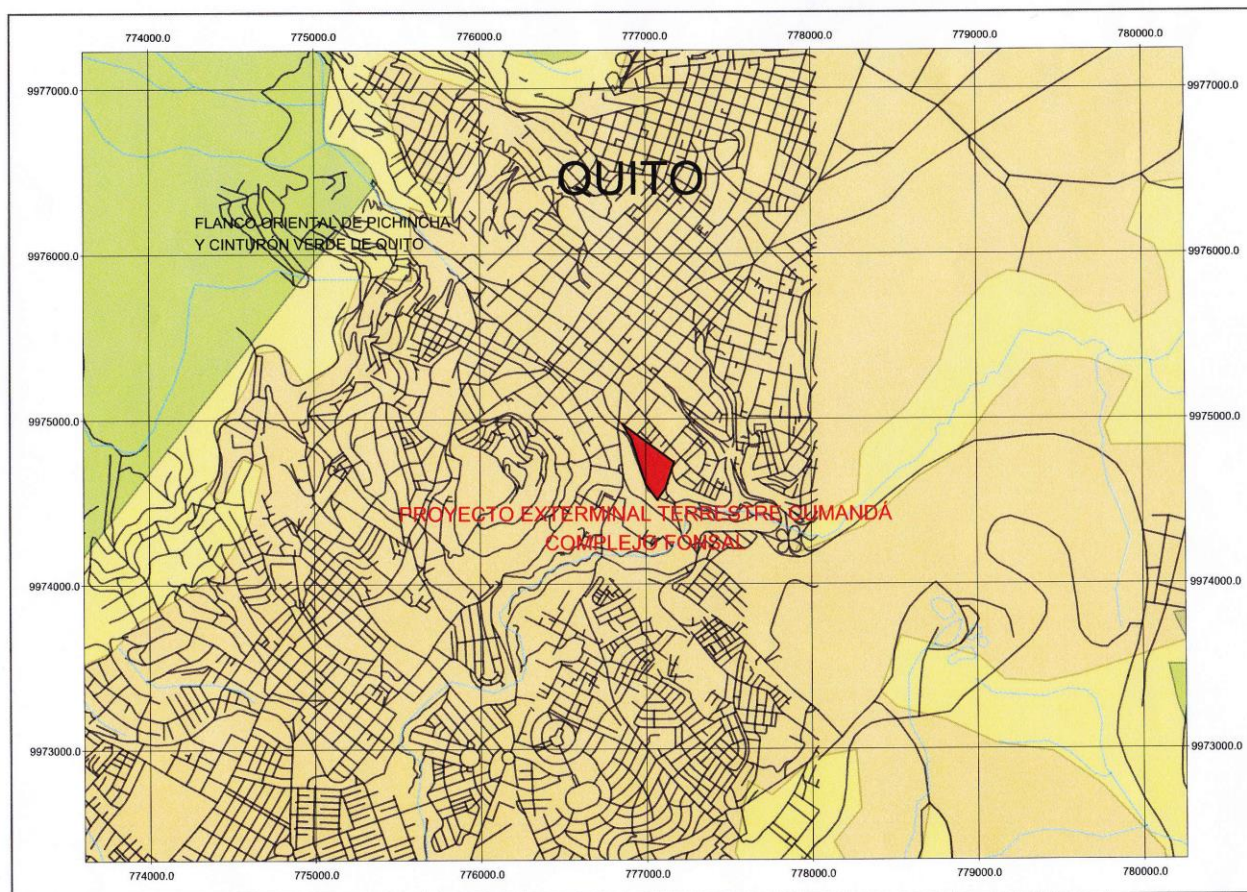
Escala de trabajo 1:5.000
 Escala de impresión según
 escala gráfica



GOBIERNO PROVINCIAL DE PICHINCHA Estudio de Impacto Ambiental Ex-Post y Plan de Manejo Ambiental de la Recuperación del Antiguo Edificio del Terminal Terrestre Cumandá	
Archivo: AID Social.mxd	Software: ArcGIS
Zona: 17S	Proyección: WGS84
Realizado por: AmbienConsul	Fecha: Septiembre 2013
Fuente: Google Earth	Base escala 1: 5000

Anexo No. 6 – Certificado de intersección MAE

DIRECCIÓN PROVINCIAL DEL AMBIENTE PICHINCHA CERTIFICADO DE INTERSECCIÓN



1 0 1 1 2
1:35000
Kilómetros



UBICACIÓN GEOGRÁFICA



LEYENDA

■	EXTERMINAL TERRESTRE COMPLEJO FONSAI
+	COORDENADAS
—	RIOS
—	VIAS
—	POBLADOS
—	BOSQUES PROTECTORES
—	PATRIMONIO FORESTAL
—	PANE
—	DIVISION CANTONAL
—	DIVISION PROVINCIAL



DATUM:

Proyección Universal Transversa de Mercator
WGS 84, ZONA 17 Sur

PROYECTO: EXTERMINAL TERRESTRE
COMPLEJO FONSAI

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

El proyecto **NO INTERSECTA** con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Bosques Protectores y Patrimonio Forestal del Estado.
INFORMACIÓN SUJETA A VERIFICACIÓN DE CAMPO

FUENTE INFORMACIÓN CARTOGRAFICA

CARTOGRAFIA BASICA	Cartas Topográficas Instituto Geográfico Militar IGM. ESCALA 1:250.000
CARTOGRAFIA TEMATICA	Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Bosques Protectores y Patrimonio Forestal del Estado MINISTERIO DEL AMBIENTE

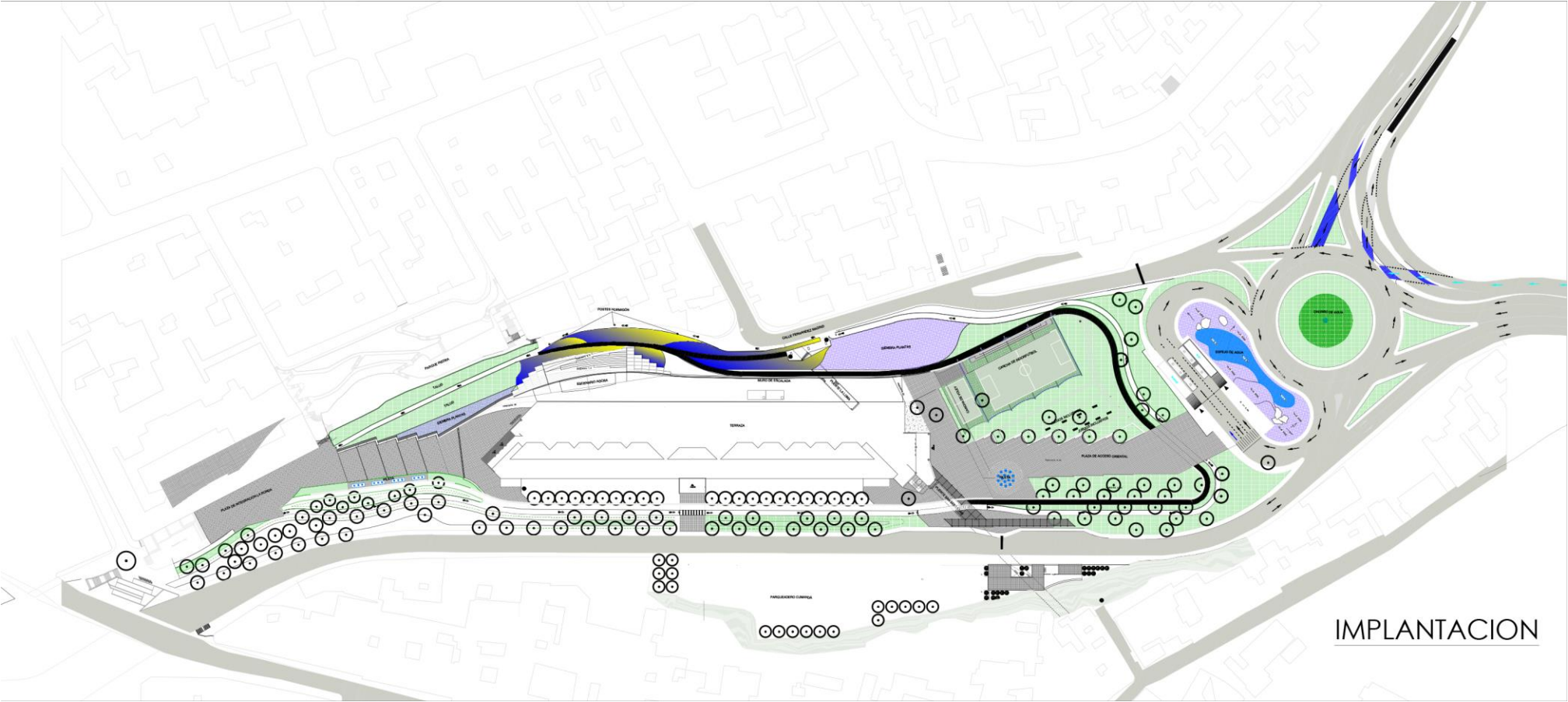
REALIZADO POR:
ELIZABETH FLORES
GABRIELA OLMEDO (PASANTES)

FECHA ELABORACIÓN
03 - FEBRERO - 2011

Anexo No. 7 – Circulación vehicular



Anexo No. 8 – Implantación Cumandá



Anexo No. 9 – Guía de Entrevistas

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR
MAESTRÍA EN GESTIÓN INMOBILIARIA PARA LA REGENERACIÓN URBANA
IMPACTO DE LA REGENERACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO PARA EL DESARROLLO DE LA COHESIÓN SOCIAL
CASO DE ESTUDIO: PARQUE URBANO CUMANDÁ

TIPO DE ENTREVISTA

La entrevista a plantearse es de Tipo Semi Estructurada, ya que es un complemento para la encuesta, con preguntas referenciales.

Con la encuesta se conseguirá obtener información específica sobre los impactos y usos del Parque Urbano Cumandá al respecto de los residentes de barrios aledaños y usuarios de las instalaciones, mientras que con la entrevista se busca obtener la percepción de los representantes tanto de la parte administrativa del Parque Urbano Cumandá, como de los presidentes de los barrios aledaños involucrados.

La información solicitada en la entrevista es de nivel medio, se obtendrá mayor información con las respuestas de los entrevistados.

A QUIÉN VA DIRIGIDA LA ENTREVISTA

Entrevista dirigida a la administradora del Parque Urbano Cumandá y a los presidentes de los barrios La Loma y San Sebastián, quienes disponen de la mayor información sobre el proyecto y el sector, y tienen conocimiento de lo que ocurre en el mismo, como voceros de las necesidades de los barrios y de las instalaciones en sí.

ADRIANA TAMARIZ

- 1 ¿Cuál considera que fue la motivación para la rehabilitación del ex terminal Terrestre Cumandá?
- 2 ¿Cuál fue el plazo establecido para la ejecución del proyecto? Y considera que se cumplió?
- 3 ¿Cuál fue el presupuesto establecido para la ejecución del proyecto? Considera que se cumplió?
- 4 ¿Cree que el Parque Urbano Cumandá como equipamiento público es suficiente para cubrir la demanda del sector?
- 5 ¿Considera que se ha cumplido el objetivo del proyecto?
- 6 ¿Cómo se han beneficiado los barrios aledaños del proyecto? Cuáles han sido los impactos (positivos y negativos)?
- 7 ¿Cuál considera que es el principal impacto del Parque Urbano Cumandá en relación a la ciudad?
- 8 ¿Cómo fue la socialización del proyecto con los residentes de los barrios aledaños? Y la promoción con el resto de ciudadanos del Centro Histórico y de Quito?
- 9 ¿Explique el modelo de gestión del Parque Urbano Cumandá y cuáles considera que son los aspectos positivos del mismo?
- 10 ¿Existe algún inconveniente generado con el proyecto y con el modelo de gestión?
- 11 ¿Cuáles considera que son las necesidades actuales del Parque Urbano Cumandá?
- 12 ¿Qué considera que es lo más difícil de administrar este espacio? ¿Cuáles son los retos?
- 13 ¿Cuál es la percepción que tiene sobre la apropiación del espacio de la gente?
- 14 ¿De qué manera se involucran los residentes de los barrios aledaños con la programación que ofrece el Parque Urbano Cumandá?
- 15 ¿Quiénes son los usuarios del parque? ¿Cómo los describiría?

DIRIGENTES BARRIOS LA LOMA Y SAN SEBASTIÁN

- 1 ¿Cuál considera que fue la motivación para la rehabilitación del ex terminal Terrestre Cumandá?
- 2 ¿Cómo era la zona antes del parque y cómo es ahora?
- 3 ¿Cree que el Parque Urbano Cumandá cubre la demanda de espacio público del sector?
- 4 ¿Considera que se ha cumplido el objetivo del proyecto?
- 5 ¿Cuáles son las ventajas de la ejecución del Proyecto Parque Urbano Cumandá relacionadas con su barrio?
- 6 ¿Cuál considera que es el principal impacto del Parque Urbano Cumandá en relación a la ciudad?
- 7 ¿Como barrio, participaron ustedes en el proyecto del diseño del parque? Fue socializado y consultado con la comunidad?
- 8 ¿La gente de su barrio usa con frecuencia las instalaciones del Parque Urbano Cumandá? Qué piensan de este espacio?
- 9 ¿Cuál es la percepción que tiene sobre la apropiación del Parque Urbano Cumandá desde su barrio?
- 10 ¿De qué manera se involucran los residentes de su barrio con la programación que ofrece el Parque Urbano Cumandá?
- 11 ¿Cuáles serían sus recomendaciones para potencializar el Parque Urbano Cumandá?
- 12 ¿Considera que hace falta equipamiento alrededor del Parque Urbano Cumandá? ¿Cuál?
- 13 ¿Cuáles son las necesidades más relevantes de su barrio?
- 14 ¿Cuál es su percepción de seguridad al implementarse el Parque Urbano Cumandá, de lo que anteriormente fue el terminal terrestre?

Anexo No. 10 – Encuesta Residentes

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR
MAESTRÍA EN GESTIÓN INMOBILIARIA PARA LA REGENERACIÓN URBANA
IMPACTO DE LA REGENERACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO PARA EL DESARROLLO DE LA COHESIÓN SOCIAL
CASO DE ESTUDIO: PARQUE URBANO CUMANDÁ

Datos de identificación de la encuesta.

Nombre del encuestador: _____ Encuesta N°: _____
Fecha: _____ Barrio: La Loma San Sebastián

Agradezco de antemano su colaboración, la presente encuesta es parte de una investigación académica como trabajo de tesis de la Maestría en Gestión Inmobiliaria para la Regeneración Urbana de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador.
Se realiza con la finalidad de conocer la percepción de calidad del espacio público y evaluar el nivel de satisfacción por la implementación del Parque Urbano Cumandá por parte de los **RESIDENTES** de los barrios aledaños, y determinar oportunidades de mejora y aprovechamiento de espacios en beneficio de la comunidad.
Los resultados de la misma son de carácter confidencial y la información servirá únicamente como insumo de la investigación académica.

Instrucciones: Marcar con una X en el recuadro o llenar la información solicitada en cada una de las preguntas que se describen a continuación.

1. **Género** M F

2. **Nacionalidad** _____

3. **Edad**

18 - 33 años	
34 - 49 años	
50 - 65 años	
> 66 años	

PARTE A. INFORMACIÓN GENERAL BARRIO

4. **¿Hace cuánto tiempo vive en el barrio?**

Elegir solo uno

< 5 años	
5 - 10 años	
10 - 15 años	
> 10 años	
No sabe/ no contesta	

6. **¿Cuál es su lugar de nacimiento?**

Elegir solo uno

Pichincha	
De otras provincias	
Fuera del país	

8. **Su vivienda es:**

Elegir solo uno

Propia	
Arrendada	
Otros (especifique):	_____

Si es arrendada indique el rango de arriendo

9. **¿Cuáles son las características de su vivienda?**

	SI	NO	CANTIDAD
9.1 Habitaciones			
9.2 Baños			
9.3 Patios			
9.4 Parqueaderos			

10. **¿Con qué servicios básicos cuenta su vivienda?**

	Marque una X	NS/NC (No Sabe no contesta)
10.1 Agua Potable		
10.2 Alcantarillado		
10.3 Luz		
10.4 Teléfono		
10.5 Internet		
10.6 Televisión Pagada		

12. **Cómo calificaría la relación entre los vecinos del barrio?**

Excelente

5. **¿Cómo está compuesta su familia?:**

Número de niños (0 - 12 años)	
Número de adolescentes (13 - 18 años)	
Número de adultos (19 - 64 años)	
Número de adultos mayores (> 65 años)	

7. **El inmueble que ocupa se usa como:**

Elegir solo uno

Residencia	
Comercio	
Oficina	
Residencia y comercio	
Residencia y oficina	
Otros (especifique):	_____

Si es arrendada indique el rango de arriendo

\$100 - \$250	
\$250 - \$400	
\$400 - \$550	
> \$ 550	
No sabe/ no contesta	

11. **¿Cómo califica los siguientes elementos del barrio?**

	BUENO	REGULAR	MALO
11.1 Seguridad			
11.2 Movilidad Peatonal			
11.3 Movilidad Vehicular			
11.4 Recolección de basura			
11.5 Equipamiento de Salud			
11.6 Equipamiento Deportivo			
11.7 Comercio			
11.8 Escalinatas			

13. **Posee vehículo propio?**

Sí

Buena	b
Regular	c
Mala	d
Inexistente	e

No

PARTE B. PARQUE URBANO CUMANDÁ

14. Alguna Institución socializó el Proyecto Parque Urbano Cumandá antes de su ejecución?

Sí	a
No	b
No conoce	c

Cuál? _____

15. Usted o alguna persona de su hogar ha visitado las instalaciones del Parque Urbano Cumandá? (Si contesta Sí pasa a la siguiente pregunta, si NO pasa a la pregunta 18)

Sí	a
No	b

16. ¿La persona de su hogar que visita con mayor frecuencia el Parque Urbano Cumandá, cada cuánto lo hace?

Todos los días	a
4-5 veces por semana	b
2-3 veces por semana	c
Al menos 1 vez a la semana	d
Solo fines de semana	e
Al menos 1 vez al mes	f
Al menos una vez al año	g

17. Indique el motivo por el cual visita el Parque Urbano Cumandá (se puede seleccionar más de 1 opción)

Actividades deportivas	a
Actividades recreativas	b
Social (punto de encuentro amigos)	c
Trabajo	d
Actividades culturales	e
Otros, indique el motivo	_____

18. En general, cómo considera las instalaciones físicas del Parque Urbano Cumandá?

Excelentes	a
Muy buenas	b
Buenas	c
Regulares	d
Malas	e

19. Cómo calificaría la implementación del parque?

Excelente	a
Muy buena	b
Buena	c
Regular	d
Mala	e
Por qué?	_____

20. ¿Cree usted que es fácil llegar desde su barrio al Parque Urbano Cumandá?

Sí	a
No	b
Por qué?	_____

21. Qué servicios considera necesarios alrededor del Parque Urbano Cumandá

Residencias	a
Comercios	b
UPC	c
Oficinas	d
Otros	e

Especifique _____

22. Califique el nivel de seguridad del Parque Urbano Cumandá

Totalmente seguro	a
Medianamente seguro	b
Medianamente inseguro	c
Totalmente inseguro	d

23. Cree usted que el proyecto:

- 23.1 Ha recuperado el patrimonio histórico y natural del sector
 23.2 Ha recuperado el edificio del terminal terrestre
 23.3 Ha generado espacios públicos para la comunidad

Totalmente	Parcialmente	No se cumplió
a	b	c
a	b	c
a	b	c

24. ¿Cómo era el sector antes del parque Cumandá?

	BUENO	REGULAR	MALO
24.1 Seguridad	a	b	c
24.2 Movilidad Peatonal	a	b	c
24.3 Movilidad Vehicular	a	b	c
24.4 Limpieza del sector	a	b	c
24.5 Comercio	a	b	c
24.6 Áreas verdes o recreativas	a	b	c

25. ¿Cómo es el sector con el parque Cumandá?

	BUENO	REGULAR	MALO
25.1 Seguridad	a	b	c
25.2 Movilidad Peatonal	a	b	c
25.3 Movilidad Vehicular	a	b	c
25.4 Limpieza del sector	a	b	c
25.5 Comercio	a	b	c
25.6 Áreas verdes o recreativas	a	b	c

26. Indique alguna recomendación que podría implementarse para potencializar el Parque Urbano Cumandá

Anexo No. 11 – Encuesta Usuarios

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR
MAESTRÍA EN GESTIÓN INMOBILIARIA PARA LA REGENERACIÓN URBANA
IMPACTO DE LA REGENERACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO PARA EL DESARROLLO DE LA COHESIÓN SOCIAL
CASO DE ESTUDIO: PARQUE URBANO CUMANDÁ

Datos de identificación de la encuesta.

Nombre del encuestador: _____
Fecha: _____

Encuesta N°: _____

Agradezco de antemano su colaboración, la presente encuesta es parte de una investigación académica como trabajo de tesis de la Maestría en Gestión Inmobiliaria para la Regeneración Urbana de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador.

Se realiza con la finalidad de conocer la percepción de calidad del espacio público y evaluar el nivel de satisfacción por la implementación del Parque Urbano Cumandá por parte de los **USUARIOS** de los barrios aledaños, y determinar oportunidades de mejora y aprovechamiento de espacios en beneficio de la comunidad.

Los resultados de la misma son de carácter confidencial y la información servirá únicamente como insumo de la investigación académica.

Instrucciones: Marcar con una X en el recuadro o llenar la información solicitada en cada una de las preguntas que se describen a continuación.

1. **Género** M ☐ a F ☐ b

2. **Nacionalidad** _____

3. **Edad**

< 17 años	a
18 - 33 años	b
34 - 49 años	c
50 - 65 años	d
> 66 años	e

4. **¿En que barrio reside usted?**

La Loma	a
San Sebastián	b
Otros (especifique)	_____

6. **¿Cuál es su lugar de nacimiento?**

Elegir solo uno

Pichincha	a
De otras provincias	b
Fuera del país	c

8. **Con qué frecuencia visita el Parque Urbano Cumandá?**

Elegir solo uno

Todos los días	a
4-5 veces por semana	b
2-3 veces por semana	c
Al menos 1 vez a la semana	d
Solo fines de semana	e
Al menos 1 vez al mes	f
Al menos una vez al año	g

10. **¿Qué tan satisfecho está con los servicios que ofrece el parque?**

Muy satisfecho	a
Satisfecho	b
Insatisfecho	c
Muy insatisfecho	d

12. **¿Qué es lo que más le gusta del parque?**

Puede elegir más de uno

Aprender cosas nuevas	a
Hacer ejercicio	b
Hacer amigos	c
Me divierto	d
Es gratis	e
Otro (especifique)	_____

14. **En general, cómo considera las instalaciones físicas del Parque Urbano Cumandá?**

Excelentes	a
Muy buenas	b
Buenas	c
Regulares	d
Malas	e

5. **Tiempo que vive en su barrio**

< 5 años	a
5-10 años	b
> 10 años	c

7. **Cómo se enteró del Proyecto Parque Urbano Cumandá**

Por cercanía	a
Publicidad prensa, radio, TV	b
Redes sociales	c
Recomendación	d
Otros (especifique)	_____

9. **En qué horario asiste al parque?**

Elegir solo uno

8:00 AM - 12:00 PM	a
12:00 PM - 16:00 PM	b
16:00 PM - 21:00 PM	c

11. **Indique el motivo por el cuál visita el Parque Urbano Cumandá**

(se puede seleccionar más de 1 opción)

Actividades deportivas	a
Actividades recreativas	b
Social (punto de encuentro amigos)	c
Trabajo	d
Actividades culturales	e
Otros, indique el motivo	_____

13. **Si no viniera al parque, qué haría en ese tiempo libre?**

Elegir solo uno

Ver televisión	a
Usar la computadora	b
Jugar en la casa o con los amigos del barrio	c
Hablar por teléfono	d
Otros, indique el motivo	_____

15. ¿Cómo califica los siguientes elementos del Parque Urbano Cumandá?

	BUENO	REGULAR	MALO
15.1 Seguridad	a	b	c
15.2 Movilidad Peatonal	a	b	c
15.3 Movilidad Vehicular	a	b	c
15.4 Programación de actividades	a	b	c
15.5 Limpieza	a	b	c
15.6 Parqueadero	a	b	c
15.7 Actividades culturales	a	b	c
15.8 Baterías sanitarias (SSH)	a	b	c

16. Cree usted que el proyecto enriqueció y recuperó el espacio público del sector?

Sí

No

Por qué?

17. ¿Cómo llega usted al parque?

Caminando

En bicicleta

En transporte público

En auto

18. ¿Cree usted que el transporte público para entrar y salir del Parque Urbano Cumandá es eficiente?

Sí

No

Por qué?

19. Qué servicios considera necesarios alrededor del Parque Urbano Cumandá

Residencias

Comercios

UPC

Oficinas

Otros (especifique)

20. Califique el nivel de seguridad del Parque Urbano Cumandá

Totalmente seguro

Medianamente seguro

Medianamente inseguro

Totalmente inseguro

21. Cree usted que el proyecto:

	Totalmente	Parcialmente	No se cumplió
21.1 Ha recuperado el patrimonio histórico y natural del sector	a	b	c
21.2 Ha recuperado el edificio del terminal terrestre	a	b	c
21.3 Ha generado espacios públicos para la comunidad	a	b	c

22. Indique alguna recomendación que podría implementarse para potencializar el Parque Urbano Cumandá

Anexo No. 12 – Ficha proyecto inmobiliario cercano

7/9/2017

Detalle del Proyecto - Copyright 2013



[Regresar](#)

[Imprimir](#)

ASPECTOS GENERALES	AUDITORIA DEL PRODUCTO
Nombre del Proyecto: EDIFICIO SAN ANDRES Tipo de Proyecto: DEPARTAMENTOS Tipo de Vivienda: DEPARTAMENTOS PLANTA ÚNICA Dirección: VEINTIMILLA DE GALINDO Y CRESPO TORAL TOLA BAJA IMQ: 3402 Coordenadas: lat:-0.22858 ; long:-78.50211 Zona: CENTRO Sector / Barrio: LA TOLA Conjunto Cerrado: NO Guardiania: SI Estacionamiento Visitas: SI Fecha Inspección: 19/12/2016 Fecha Inicio: 01/02/2017 Estatus de la Obra: EN PLANOS Estimado Entrega:	Construcción Sistema Constructivo: HORMIGÓN ARMADO Ascensores: NO Cableado Subterráneo: NO Gas Centralizado: NO Agua Caliente Central: NO Cisterna: NO Generador Emergencia: NO Intercomunicadores: NO Alarmas: NO Equipo de Incendio: SI Calentador de Agua: CALEFÓN Locales Comerciales: NO Entretenimiento & Recreación Gimnasio: NO Piscina: NO Sauna-Turco-Hidromasaje: NO - NO - NO Canchas Cubiertas-Aire Libre: NO - NO Areas Verdes: SI B.B.Q. o Chozón: SI Juegos Infantiles: NO Otros Estacionamientos: SUBSUELO Sencillo: Acabados Sin Acabados: NO Acabados Medios: NO Total Acabados: SI Muebles Cocina-Baño-Closets: SI - SI - SI
AUDITORIA DEL ENTORNO	
Estratificación de la Zona: VIP Entorno del Sector: EDIFICACIONES EN BUEN ESTADO Demografía de la Zona: CONSOLIDADA (POCOS ESPACIOS DISPONIBLES) Ubicación del Proyecto en vía: SECUNDARIA Calidad de la Vía: ASFALTO Parques y zonas verdes públicas: SI Transporte Público: NO Area Comercial: SI Area de Salud: SI	
AUDITORIA DE CONDICIONES COMERCIALES	
Tiene Financiamiento: SI Forma de Pago: 30% Constructor: MADE CONSTRUCTORES INMO. Vendedor: KEVIN PEDRAZA	

AUDITORIA DEL INVENTARIO												
Inventario Inicial												
Unidad Total	m²C.	m²Terr.	Dorm.	Baños	Estar	Estudio	Cuarto Serv.	Baños Serv.	Bodega	# de Estac.	# de Pisos	Precio Venta (\$)
5	95		2	2	NO	NO	NO	NO	SI	1	5	75600
4	97		3	2	NO	NO	NO	NO	SI	1	5	78000
AUDITORIA DE PRECIOS Y ABSORCIÓN DEL MERCADO												
Inventario Actual			Resumen Actual			Auditoria Precios			REA			
m² Const.	Unidad Disp. Total	Precio Venta Total (\$)	Unidades Totales	Precio Prom. Total (\$)	Area Prom. m²	Visita	Unid Disp	Precio Prom m² (\$)	Absorc mes m²	Meses	Absorc mes Un	
95	3	75600	9	76679	96		6	800	-196		-2.05	
97	3	78000										

Copyright 2013 Prohibida su venta y/o reproducción total o parcial, por cualquier medio, sin autorización expresa y por escrito.

[Regresar](#)

[Arriba](#)