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

TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR

REVALORIZACIÓN POR MEDIO DE LA VITALIDAD BARRIAL, PROYECTO DE HABITAR HÍBRIDO EN EL BARRIO "LARREA"

Volumen II

DIEGO FERNANDO LAGUA MORALES

DIRECTORA: ARQ. MGTR. GABRIELA MEJÍA GÓMEZ

QUITO – ECUADOR
2026

Presentación.
La revalorización por medio de la vitalidad barrial, proyecto de habitar híbrido en el barrio Larrea, se entrega en un link drive que contiene:
El Volumen I: investigación que da sustento al proyecto arquitectónico, abordando el análisis territorial, urbano y social del barrio Larrea.
El Volumen II: memorias gráficas y planimetría del proyecto arquitectónico y fotografías de la maqueta
todo en formato PDF.

Dedicatoria.

Dedicado a mis padres y hermanos por construir los cimientos sobre los cuales hoy inicio mi trayectoria profesional, a mis compañeros y a quienes persiguen el mismo sueño.

Agradecimientos.
Agradezco a mis padres por el apoyo incondicional y por confiar en mí desde el primer momento, a mis hermanos por estar presentes en cada etapa de este proceso, a mis compañeros por las experiencias compartidas a lo largo de esta etapa. A mis profesores por aportar su grano de arena en mi aprendizaje sobre la arquitectura, a todas aquellas personas que han formado parte de mi vida. Finalmente quiero agradecer a la Arq. Gabriela Mejía por ser la mentora y compañera de este trabajo de titulación y por enseñarme que la arquitectura no es solo construir espacios, sino crear vitalidad.



RE - HABITA

REVALORIZACIÓN POR MEDIO DE LA VITALIDAD BARRIAL.

ASESORES

Tutora:
Mgtr. Arq. Gabriela Mejía

Asesora en Tecnologías Constructivas:
Mgtr. Arq. Gabriela Mejía

Asesor en Representación Gráfica:
Arq. Alejandro Samaniego

Asesor Estructural:
Ing. Luis Soria

Asesor en Espacio Público:
Arq. Francisco Ramírez

Asesora en Sostenibilidad:
Arq. Mariana Valdivieso

ÍNDICE

1.

M1_1. ¿Qué Es Revalorizar?

M1_2. ¿Qué Necesita Ser Revalorizado Actualmente?

M1_3. ¿Qué Son Los Espacios Sin Vitalidad Barrial?

M1_4. ¿Cómo Se Revaloriza Los Espacios Sin Vitalidad Barrial?

M1_5. ¿Qué Es Vitalidad Barrial?

M1_6. Indicadores De Vitalidad Barrial

M1_7. Brújula Urbana

M1_8. Mapa Conclusivo

M1. CONCEPTUAL

2.

M2_1 - M2_10. Cruce De Mapeos Urbanos

M2_11. Mapa Conclusivo

M2_12. Zona Estratégica De Intervención

M2_13. Perfiles Urbanos

M2_14. Cortes Viales

M2_15 - M2_17. Fichas Técnicas

M2_18 - M2_21. Levantamiento Fotográfico De Fachadas

M2_22. Levantamiento Fotográfico Del Lugar

M2. ANALÍTICO

3.

M3_1. Ubicación

M3_2. Condición Actual

M3_3. Estrategias De Implantación

M3_4. Plan Masa Urbano

M3_5. Proyecto Re-Habitat

M3_6. Estrategias Sociales

M3_7. Estrategias Económicas

M3_8. Estrategias Ambientales

M3_9. Estrategias Urbanas

M3_10. Estrategias Arquitectónicas

M3_11. Usiarios y Necesidades

M3_12. Justificación De Programa

M3_13. Programa Arquitectónico

M3_14. Caso De Estudio

M3. ESTRATÉGICO

4.

M4_1. Implantación 1:500

M4_2. Planta Baja 1:500

M4_3. Cortes Urbanos 1:500

M4_4. Implantación 1:250

M4_5. Planta Baja 1:250

M4_6. Primer Piso 1:250

M4_7 - M4_10. Plantas Arquitectónicas 1:200

M4_11. Tipologías De Departamentos 1:50

M4_12. Subsuelos 1:250

M4_13. Corte Urbano 1:150

M4_14. Corte Urbano 1:500

M4_15. Fachada Norte 1:150

M4_16. Fachada Oeste 1:150

M4. PROYECTUAL

5.

C_1. Cuadro General De Acabados

C_2. Planta Baja Constructiva 1:250

C_3. Fachada Constructiva 1:150

C_4. Corte Constructivo 1:150

C_5. Corte Por Muro Con Detalle Constructivos

C_6. Corte Por Muro Con Detalle Constructivos

C_7. Replanteo

6.

E_1. Cimentación

E_2. Columnas y Vigas

E_3. Puente Habitable

E_4. Cubierta

E_5. Circulación Vertical

E_6. Armado Estructural

E_7. Despiece

7.

RP_1. Ilustraciones Arquitectónicas

RP_2. Ilustraciones Arquitectónicas

RP_3. Ilustraciones Arquitectónicas

RP_4. Ilustraciones Arquitectónicas

ASESORÍA CONSTRUCTIVA

ASESORÍA ESTRUCTURAL

ASESORÍA REPRESENTACIÓN GRÁFICA

8.

S_1. Diagnóstico Bioclimático

S_2. Estrategias Ambientales

S_3. Estrategia AM1

S_4. Estrategia AM2

S_5. Estrategia AM3

S_6. Estrategia AM4

S_7. Gestión De Residuos

9.

EP_1. RESQUECOMO

EP_2. RESQUECOMO

EP_3. Plan Masa Urbano Con Paleta Vegetal

EP_4. Paleta Vegetal

EP_5. Tipo De Pisos

EP_6. Story Board

EP_7. Propuesta De Espacio Público

ASESORÍA SOSTENIBILIDAD

ASESORÍA ESPACIO PÚBLICO

M1.

CONCEPTUAL

1.

M1_1. ¿Qué Es Revalorizar?

M1_2. ¿Qué Necesita Ser Revalorizado Actualmente?

M1_3. ¿Qué Son Los Espacios Sin Vitalidad Barrial?

M1_4. ¿Cómo Se Revaloriza Los Espacios Sin Vitalidad Barrial?

M1_5. ¿Qué Es Vitalidad Barrial?

M1_6. Indicadores De Vitalidad Barrial

M1_7. Brújula Urbana

M1_8. Mapa Conclusivo

MOMENTO 1
Conceptual

¿Qué Es Revalorizar?

DAЯ NUEVO VALOЯ

Es reconocer y otorgar nuevamente valor a algo que ha sido olvidado o dejado de lado. No se limita a lo económico; también implica devolver utilidad, sentido y relevancia dentro de un nuevo contexto. Es un proceso que permite recuperar aquello que ha perdido significado con el tiempo.

"Revalorar es mirar otra vez, pero esta vez con conciencia."

José Ortega y Gasset (1914).

Revalorizar es observar lo antiguo con otros ojos, transformarlo para darle sentido en el presente.

Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M1_1		
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M1 - Conceptual	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria		*Fecha* Febrero 2026	

MOMENTO 1
Conceptual

¿Qué Necesita Ser Revalorizado Actualmente?

OLVIDADO

Son fragmentos urbanos que, aunque presentes, han dejado de formar parte activa de la vida barrial y requieren ser considerados dentro de los procesos de revalorización.



IGNORADO

Existen espacios que, aunque construidos o consolidados, ya no generan actividad, permanencia ni identidad. Han perdido dinamismo, siendo ignorados por los propios habitantes.



DESCUIDADO

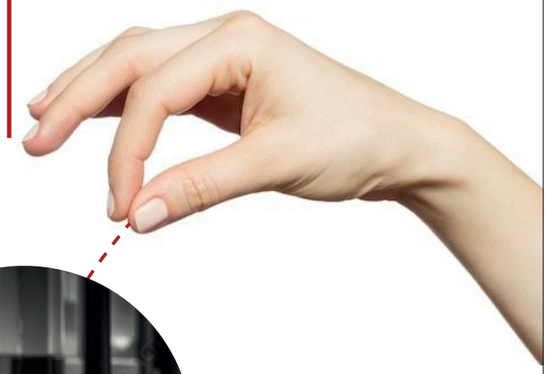
"Cuando un lugar deja de importar, deja también de existir en la experiencia colectiva."

Kevin Lynch (1960)



RIESGO

Cuando un espacio se vuelve aislado, riesgoso, desconectado, ignorado, descuidado y olvidado, pierde su lugar en la vida barrial.





Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M1_2		
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M1 - Conceptual	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria		*Fecha* Febrero 2026	

MOMENTO 1
Conceptual

¿Qué Son Los Espacios Sin Vitalidad Barrial?

Son lugares que han perdido su conexión con la vida cotidiana, donde ya no se desarrollan actividades comunitarias ni existe interacción entre las personas.

Pese a su presencia física, son ignorados o evitados, porque no ofrecen seguridad, confort ni sentido de pertenencia para quienes habitan o transitan el barrio.

No generan interés, ni invitan a permanecer o participar, por lo que terminan vacíos, abandonados o usados solo como zonas de paso.

Fueron construidos pero no adaptados al presente, quedando desactualizados, mal utilizados o desvinculados de la realidad social y barrial.

Su abandono no es solo material, sino simbólico, ya que han dejado de formar parte del imaginario y memoria colectiva del barrio.



Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M1_3	
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M1 - Conceptual	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria		*Fecha* Febrero 2026

MOMENTO 1
Conceptual

¿Cómo Se Revaloriza Los Espacios Sin Vitalidad Barrial?

Revalorizar espacios sin vitalidad barrial implica devolverles significado mediante la activación del uso cotidiano, el fortalecimiento del encuentro social y la integración al entorno. La transformación ocurre cuando la permanencia, la diversidad de actividades, la apropiación comunitaria y el flujo continuo de personas revitalizan los espacios, devolviéndolos a la experiencia colectiva de la vida barrial.

"La vitalidad de una calle o barrio no se puede inventar, solo surge cuando muchas personas diferentes hacen muchas cosas diferentes, pero juntas."

Jane Jacobs (1961)

La vitalidad se recupera activando el uso, la permanencia, la diversidad, la interacción y el sentido de pertenencia estan presentes.



Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M1_4		
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M1 - Conceptual	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria		*Fecha* Febrero 2026	

MOMENTO 1
Conceptual

¿Qué Es Vitalidad Barrial?

La vitalidad barrial es la energía que se genera cuando el espacio es habitado y compartido por distintos actores a lo largo del día.

Es el resultado de la interacción constante entre personas, actividades y arquitectura en un entorno que promueve el uso cotidiano.

Se construye con diversidad: de funciones, de edades, de tiempos y de modos de habitar.

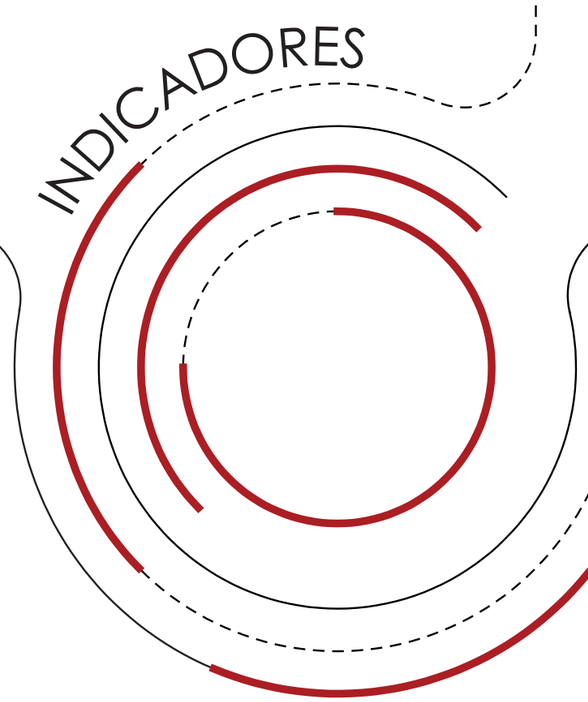
Surge cuando hay apropiación del lugar, memoria colectiva y sentido de pertenencia.

Un barrio con vitalidad es aquel donde la gente permanece, transforma y es transformada por el espacio.



Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M1_5	
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M1 - Conceptual	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria		*Fecha* Febrero 2026

MOMENTO 1
Conceptual



ECONÓMICO

Nivel de actividad comercial
Locales activos en planta baja
Incremento del valor del suelo
Hospedaje
Uso de suelo legal y real
Tipología de comercio en planta baja

AMBIENTAL

Porcentaje de área verde
Gestión sostenible del agua
Gestión sostenible de residuos
Disponibilidad de espacio público abierto
Indice de permeabilidad del suelo
Presencia de biodiversidad urbana

SOCIAL

Diversidad de usuarios
Densidad poblacional
Organizaciones o colectivos barriales
Movilidad poblacional (migración)
Diversidad étnica
Percepción de seguridad
Eventos o actividades culturales

URBANO

Índice de apropiación del espacio
Afluencia peatonal o puntos activos
Accesibilidad universal
Tiempo promedio de permanencia
Tipología de calles
Relación llenos-vacíos
Relación construido-no construido

ARQUITECTÓNICO

Tipo de fachadas activas en PB
Porcentaje de edificios abandonados
Tipos de sistemas constructivos
Presencia de patrimonio edificado
Tipología de vivienda
Tipología de comercio

Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M1_6	
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M1 - Conceptual	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria		*Fecha* Febrero 2026

MOMENTO 1
Conceptual

- Diversidad de usuarios
- Densidad poblacional
- Organizaciones o colectivos barriales
+ Movilidad poblacional (migración)
- Diversidad étnica
- Percepción de seguridad
- Eventos o actividades culturales

SOCIAL

- Nivel de actividad comercial
- Locales activos en planta baja
- Incremento del valor del suelo
+ Hospedaje
- Uso de suelo legal y real
- Tipología de comercio en planta baja

ECONÓMICO

- Tipo de fachadas activas en PB
+ Porcentaje de edificios abandonados
+ Tipos de sistemas constructivos
+ Presencia de patrimonio edificado
- Tipología de vivienda
- Tipología de comercio

ARQUITECTÓNICO

VITALIDAD BARRIAL
BRÚJULA URBANA

- Índice de apropiación del espacio
- Afluencia peatonal o puntos activos
- Accesibilidad universal
- Tiempo promedio de permanencia
- Tipología de calles
+ Relación llenos-vacíos
+ Relación construido-no construido

URBANO

- Porcentaje de área verde
- Gestión sostenible del agua
- Gestión sostenible de residuos
- Disponibilidad de espacio público abierto
- Índice de permeabilidad del suelo
- Presencia de biodiversidad urbana

AMBIENTAL

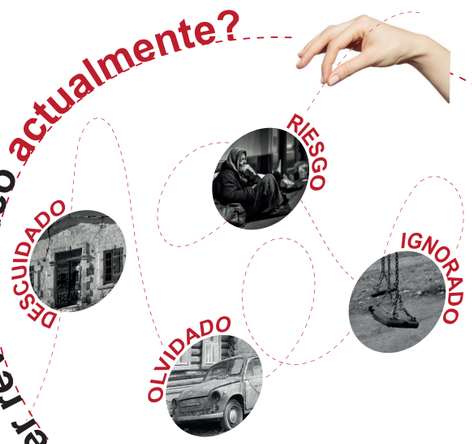
Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M1_7	
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M1 - Conceptual	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria		*Fecha* Febrero 2026

MOMENTO 1
Conceptual

Qué es revalorizar?

DAR NUEVO VALOR

Que necesita ser revalorizaco actualmente?

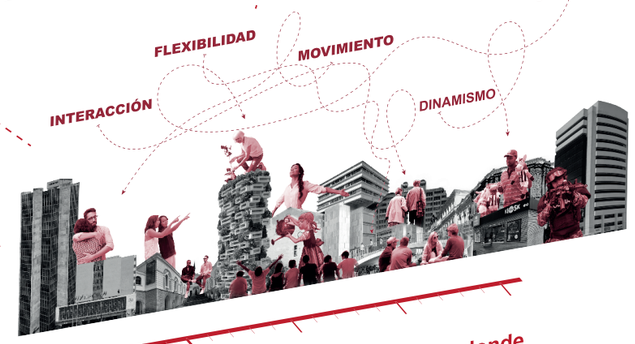


Qué son los espacios sin vitalidad barrial?





Qué es vitalidad barrial?



VITALIDAD BARRIAL

Dar nuevo valor a lo que fue olvidado. No es solo recuperar lo material, sino **devolverle sentido, utilidad y presencia** colectiva dentro del barrio.

Espacios que no participan en la vida barrial. Han sido olvidados, ignorados, descuidados y se sienten en situación de riesgo. Aunque existen físicamente, **dejaron de formar parte** del tejido cotidiano.

Son lugares que no importan, no interesan, no incluyen, no atraen y no llaman. No generan interés ni comunidad, por eso se vacían, se abandonan y dejan de ser visibles.

Cómo se revaloriza espacios sin vitalidad barrial?

"La vitalidad de una calle o barrio no se puede inventar, solo **surge cuando muchas personas diferentes hacen muchas cosas diferentes, pero juntas.**"

Jane Jacobs (1961)

La vitalidad barrial ocurre **donde las personas interactúan, se sienten parte del entorno y transforman el lugar al tiempo que son transformadas por él.** Es un vínculo vivo entre la comunidad y su espacio cotidiano.

Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	Estudiante Diego Lagua Morales	Asesoría en Espacio Público Arq. Francisco Ramírez	Asesoría en Sostenibilidad Arq. Mariana Valdivieso	Metodología de la investigación Arq. Karla Salgado	Esquema	Código M1_8		
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	Contenido M1 - Conceptual	Directora de Tesis Arq. Gabriela Mejía	Asesoría en Representación Gráfica Arq. Alejandro Samaniego	Asesoría en Construcciones Arq. Gabriela Mejía	Asesoría en Estructuras Ing. Luis Soria		Fecha Febrero 2026	

M2.

ANALÍTICO

2.

M2_1 - M2_10. Cruce De Mapeos Urbanos

M2_11. Mapa Conclusivo

M2_12. Zona Estratégica De Intervención

M2_13. Perfiles Urbanos

M2_14. Cortes Viales

M2_15 - M2_17. Fichas Técnicas

M2_18 - M2_21. Levantamiento Fotográfico De Fachadas

M2_22. Levantamiento Fotográfico Del Lugar

MOMENTO 2
Analítico

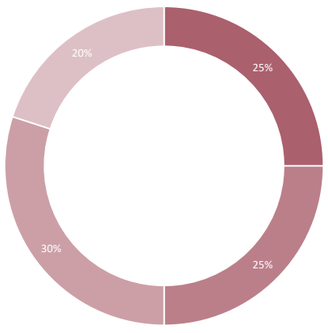
Cruce De Mapeos Urbanos

LINEA DE TIEMPO

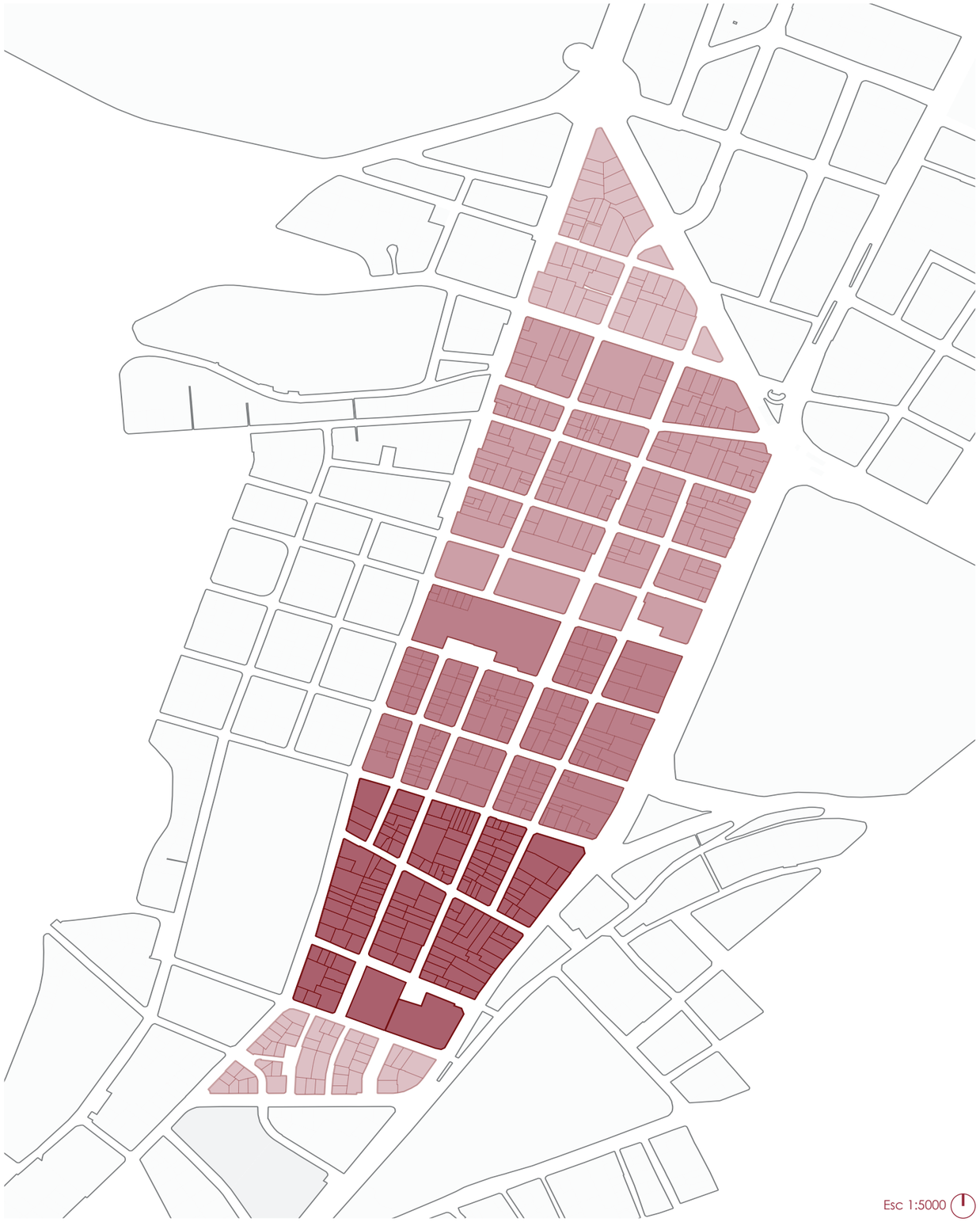
Leyenda

- 1914
- 1930
- 1950
- 1980

Conclusión



El crecimiento urbano del barrio La Larrea evidencia una consolidación temprana. No obstante, su zona central, a pesar de su antigüedad, es actualmente la más fragmentada y presenta menor vitalidad barrial.



Esc 1:5000

Fuente: Elaboración Propia

Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M2_1	
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M2 - Analítico	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria		*Fecha* Febrero 2026

MOMENTO 2
Analítico

Cruce De Mapeos Urbanos

ACTORES EN SITUACIÓN DE RIESGO

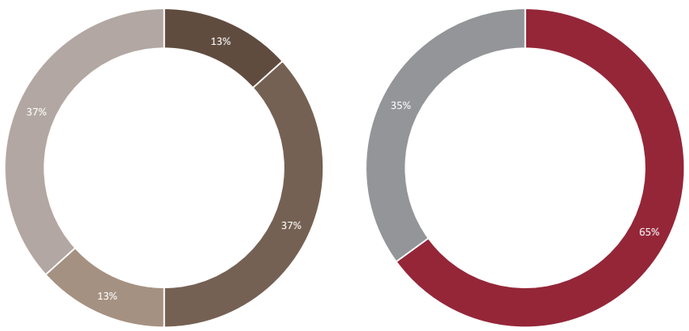
PERCEPCIÓN DE IN-SEGURIDAD

TERCER MAPA

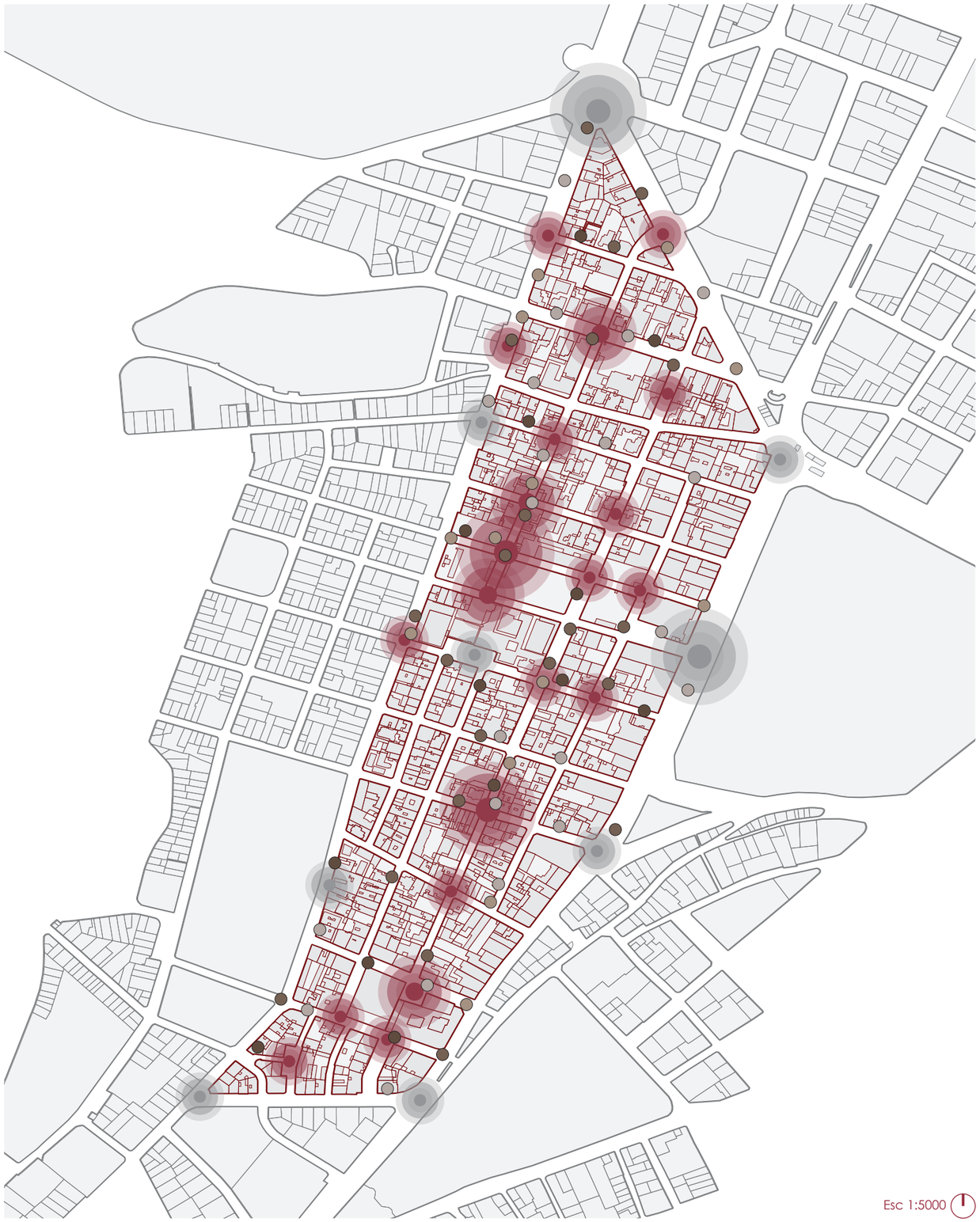
Leyenda

- Dealers
- Delincuentes
- Mendigos
- Trabajadoras Sexuales
- Sensación De Inseguridad
- Sensación De Seguridad

Conclusión



La presencia de actores en situación de riesgo dentro del barrio ha generado un 65 % de percepción de inseguridad, debilitando la apropiación comunitaria.



Esc 1:5000

Fuente: Elaboración Propia

Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M2_2	
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M2 - Analítico	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria		*Fecha* Febrero 2026

MOMENTO 2
Analítico

Cruce De Mapeos Urbanos

HITOS

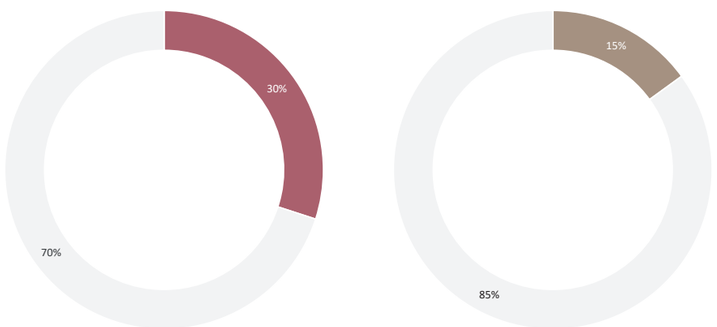
PUNTOS ACTIVOS

EDIFICACIÓN PATRIMONIAL

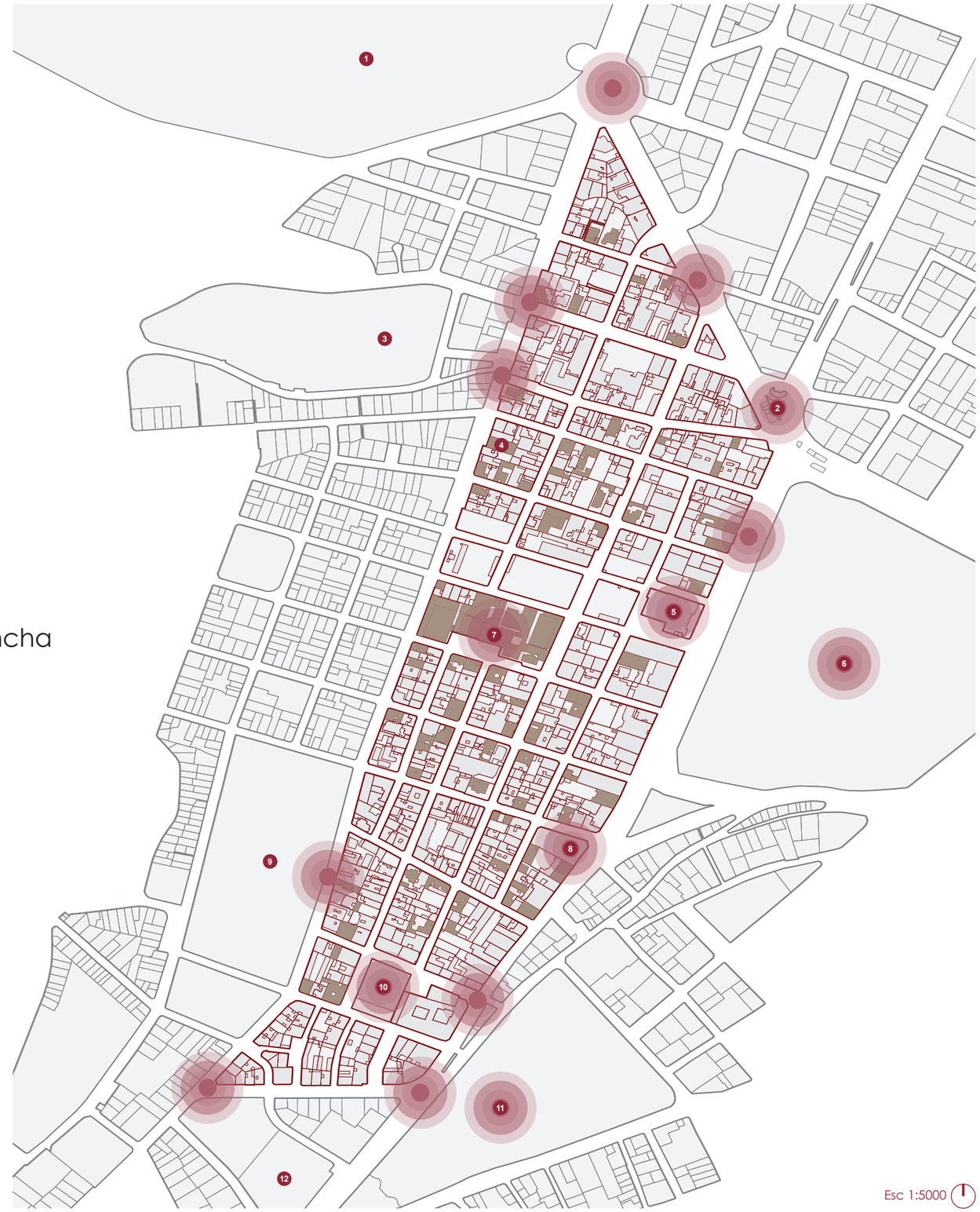
Leyenda

- Puntos Activos
- Edificación Patrimonial
- 1 Universidad Central Del Ecuador
- 2 Puente Del Guambra
- 3 Hospital Carlos Andrade Marín
- 4 Teatro América
- 5 IESS
- 6 Parque El Ejido
- 7 Colegio Simón Bolívar
- 8 Benalcazar 1000
- 9 Instituto Nacional Mejía
- 10 Consejo Provincial de Pichincha
- 11 Parque La Alameda

Conclusión



La presencia de hitos y edificaciones patrimoniales contribuye a una vitalidad barrial latente, reflejada en el 30 % de puntos activos y el 15 % de valor patrimonial estructural.



Esc 1:5000

Fuente: Elaboración Propia

Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M2_3	
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M2 - Analítico	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria		*Fecha* Febrero 2026

MOMENTO 2
Analítico

Cruce De Mapeos Urbanos

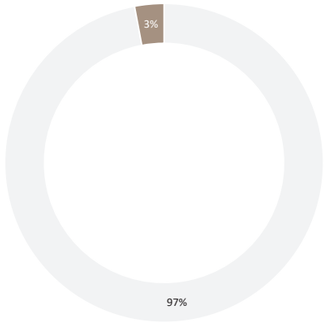
DENSIDAD POBLACIONAL

HOSPEDAJES

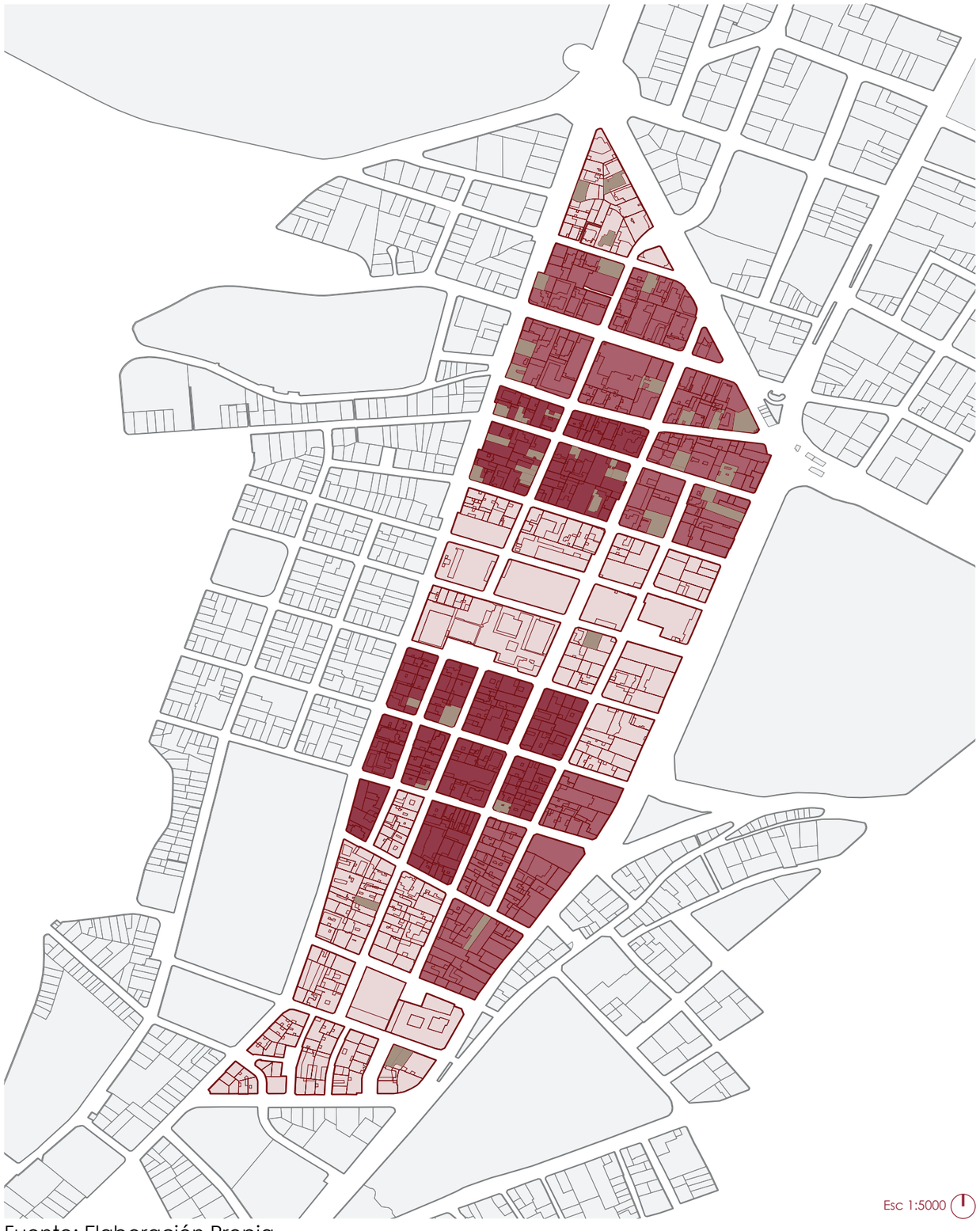
Leyenda

- 0 - 50 Hab/h
- 50 - 150 Hab/h
- 150 - 200 Hab/h
- Hospedaje

Conclusión



El barrio presenta una densidad poblacional relativamente baja, con un valor del 46 %. El hospedaje, aunque disperso y poco representativo en proporción, incrementa puntualmente la densidad en ciertas manzanas.



Esc 1:5000

Fuente: Elaboración Propia

Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M2_4	
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M2 - Analítico	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria		*Fecha* Febrero 2026

MOMENTO 2
Analítico

Cruce De Mapeos Urbanos

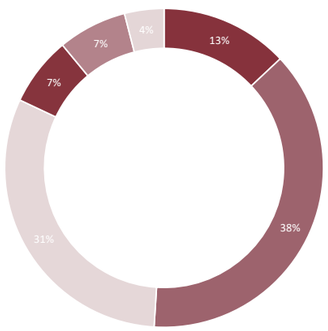
ACTIVIDADES COMERCIALES

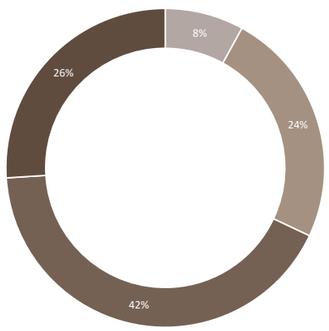
USO EN PLANTA BAJA

Leyenda

- Mixto
- Comida
- Ropa
- Ambulante Mixto
- Ambuelante Comida
- Ambulante Ropa
- Suelo Residencial
- Suelo Comercial
- Suelo Mixto
- Suelo Equipamiento

Conclusión





La configuración comercial en planta baja activa los bordes y los hitos; sin embargo, el vacío en las zonas residenciales refleja una fragmentación persistente en la dinámica del barrio.



Esc 1:5000

Fuente: Elaboración Propia

Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M2_5	
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M2 - Analítico	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria		*Fecha* Febrero 2026

MOMENTO 2
Analítico

Cruce De Mapeos Urbanos

BASUREROS COLOCADOS

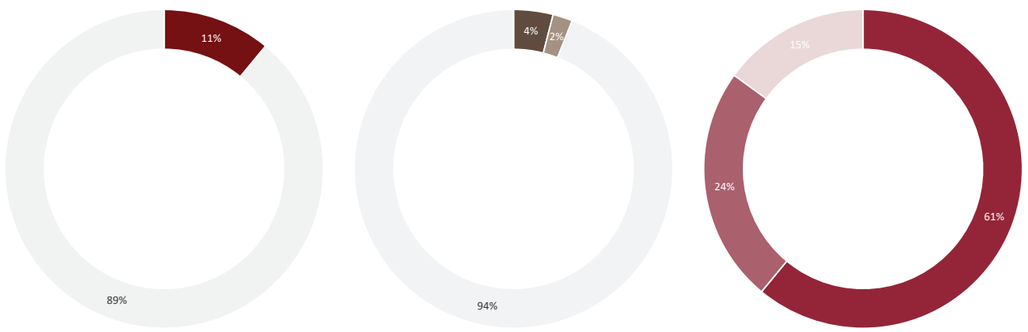
CONTAMINACIÓN

ESTADO DE ACERAS

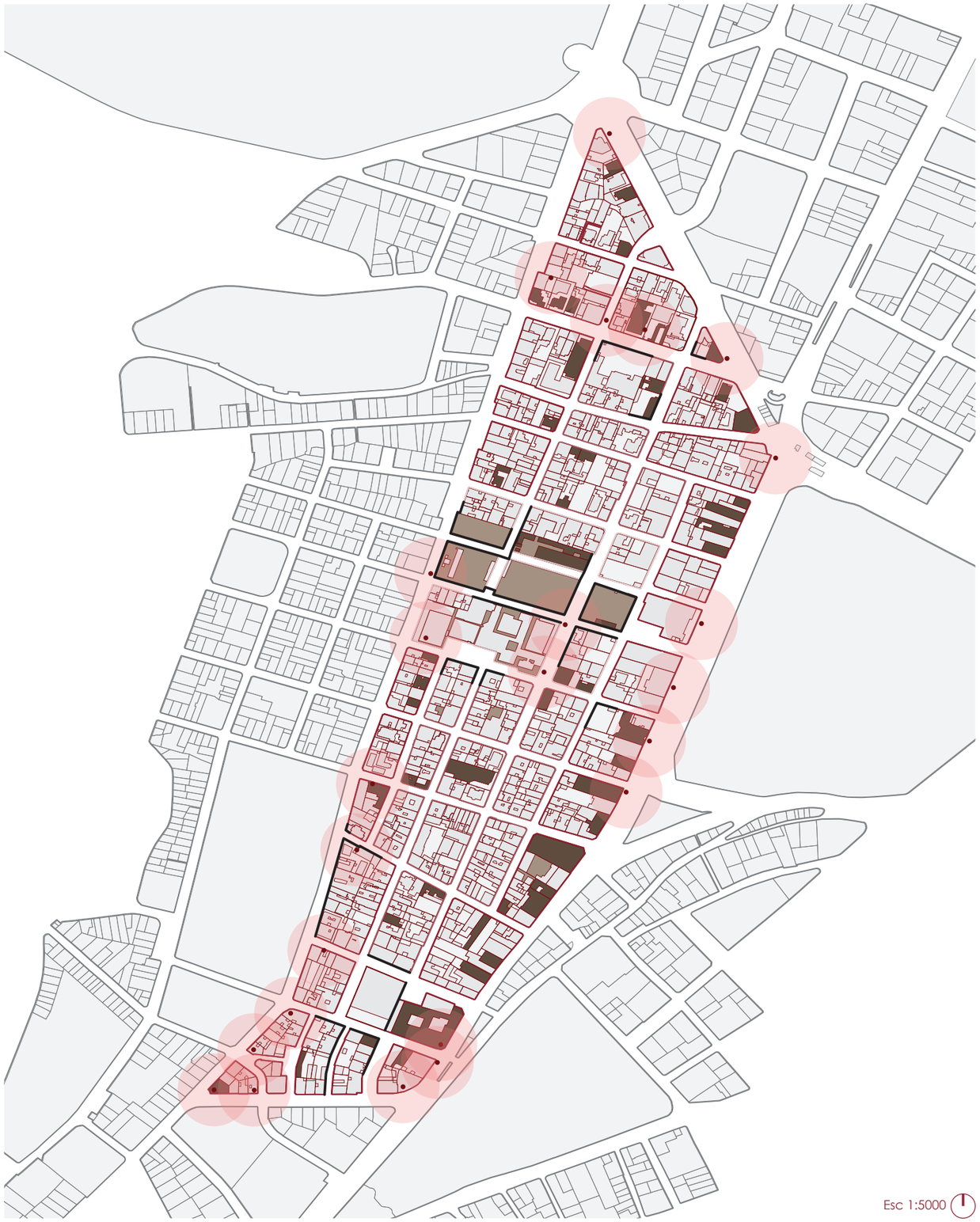
Leyenda

- Basureros
- Radio De Influencia
- Contaminación Visual
- Contaminación Olfativa
- Acera En Buen Estado
- Acera En Buen Estado
- Acera En Mal Estado

Conclusión



En el barrio Larrea, los basureros y las aceras en buen estado se concentran en los bordes, mientras que en el interior predominan las aceras deterioradas, la contaminación visual y olfativa, y el desuso.



Fuente: Elaboración Propia

Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M2_6	
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M2 - Analítico	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria		*Fecha* Febrero 2026

MOMENTO 2
Analítico

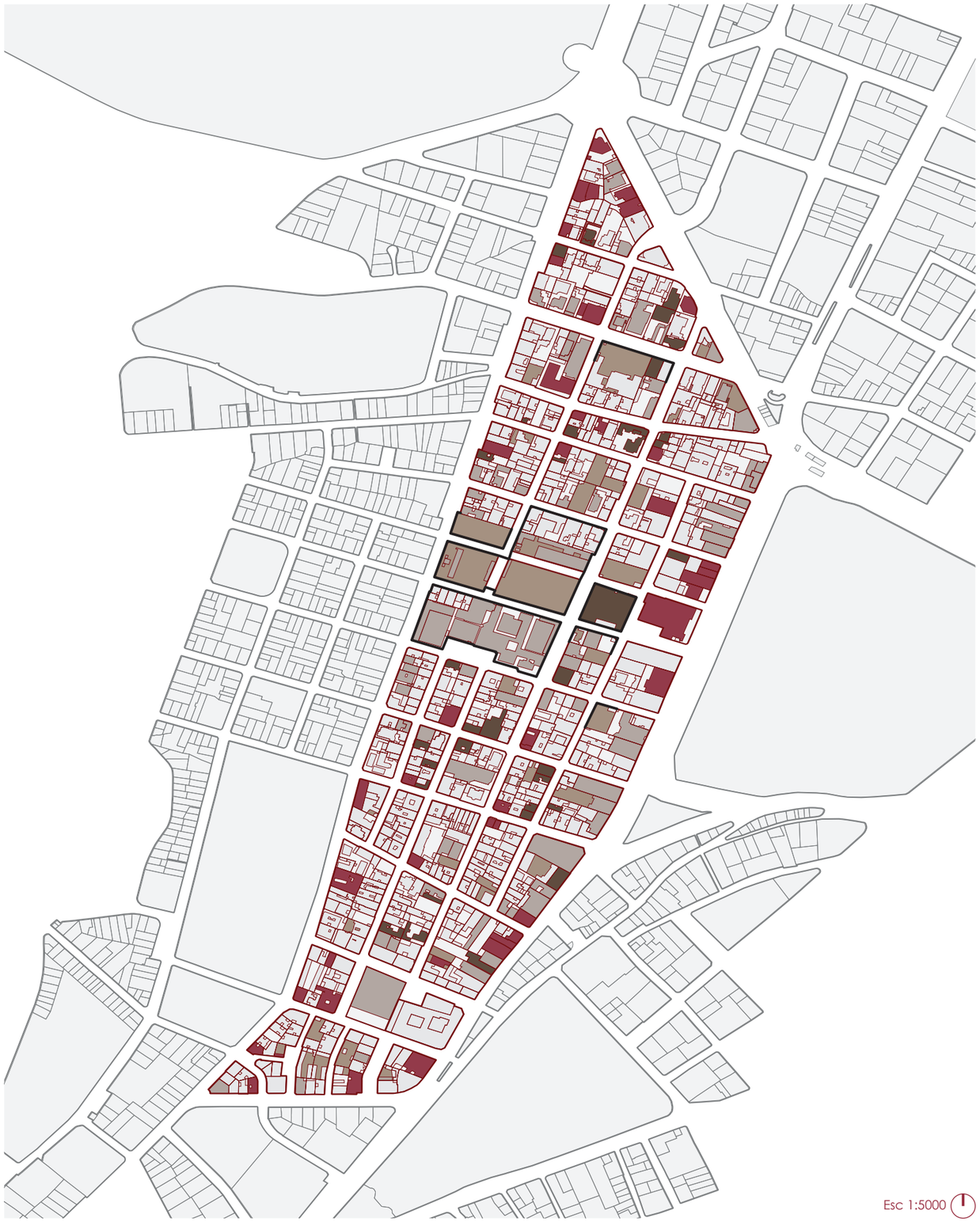
Cruce De Mapeos Urbanos

EDIFICACIÓN ABANDONADA

ESTADO DE FACHADAS

Leyenda

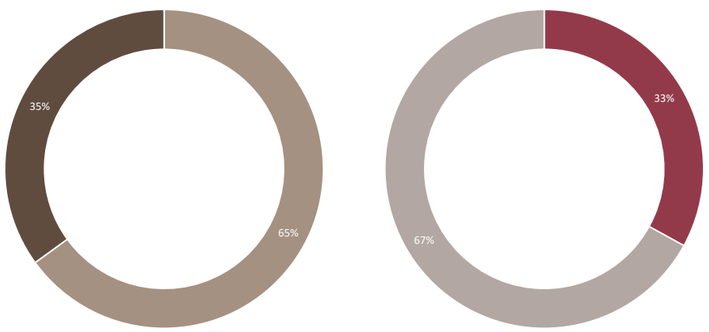
- Predios Subutilizados
- Edificacion Abandonada
- Mal Estado
- Buen Estado
- Muros Ciegos



Esc 1:5000

Fuente: Elaboración Propia

Conclusión



La concentración de abandono y subutilización en el interior del barrio ha deteriorado su imagen urbana, en contraste con un borde activo que conserva valor y calidad arquitectónica.

Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M2_7	
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M2 - Analítico	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria		*Fecha* Febrero 2026

MOMENTO 2
Analítico

Cruce De Mapeos Urbanos

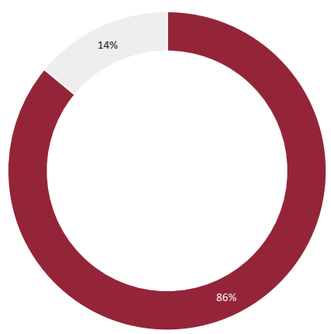
LLENOS Y VACÍOS

ÁREAS VERDES

Leyenda

- Lleno
- Vacio
- Área Verde Metropolitana
- Parque
- Patio Verde

Conclusión



El barrio Larrea evidencia una estructura consolidada, pero los vacíos no planificados surgidos por abandono reflejan una falta de gestión ambiental y oportunidades desaprovechadas para activar el barrio.



Fuente: Elaboración Propia

Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M2_8	
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M2 - Analítico	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria		*Fecha* Febrero 2026

MOMENTO 2
Analítico

Cruce De Mapeos Urbanos

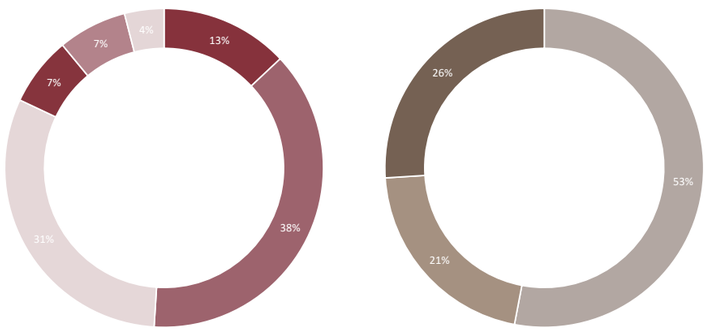
CONCENTRACIÓN DE EMPLEO

ACTIVIDADES COMERCIALES

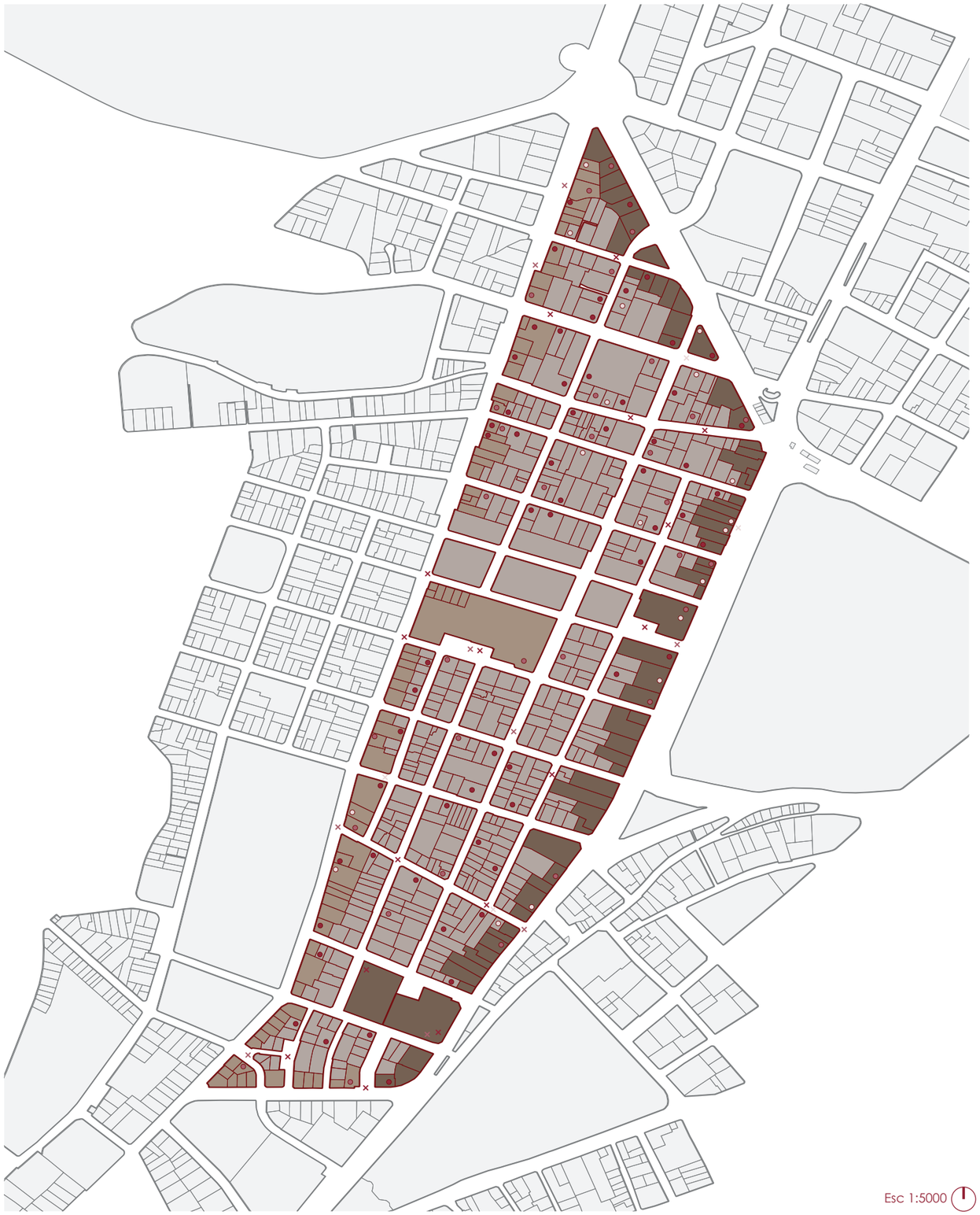
Leyenda

- Mixto
- Comida
- Ropa
- Ambulante Mixto
- Ambulante Comida
- Ambulante Ropa
- Concentración Baja
- Concentración Media
- Concentración Alta

Conclusión



El barrio Larrea concentra el empleo en los bordes gracias a la presencia de locales comerciales; en cambio, su interior mantiene actividades económicas débiles, lo que limita la activación y la continuidad barrial.



Esc 1:5000

Fuente: Elaboración Propia

Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M2_9	
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M2 - Analítico	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria		*Fecha* Febrero 2026

MOMENTO 2
Analítico

Cruce De Mapeos Urbanos

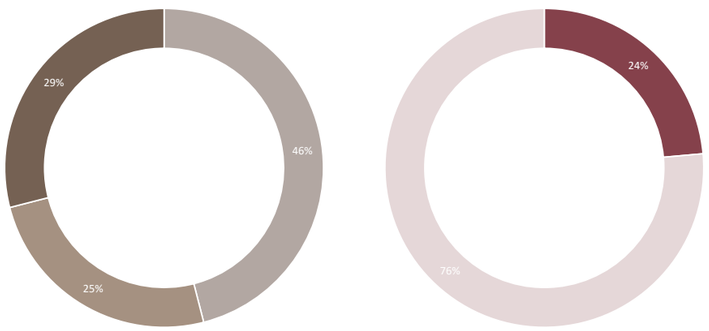
AIVAS

DENSIDAD POBLACIONAL

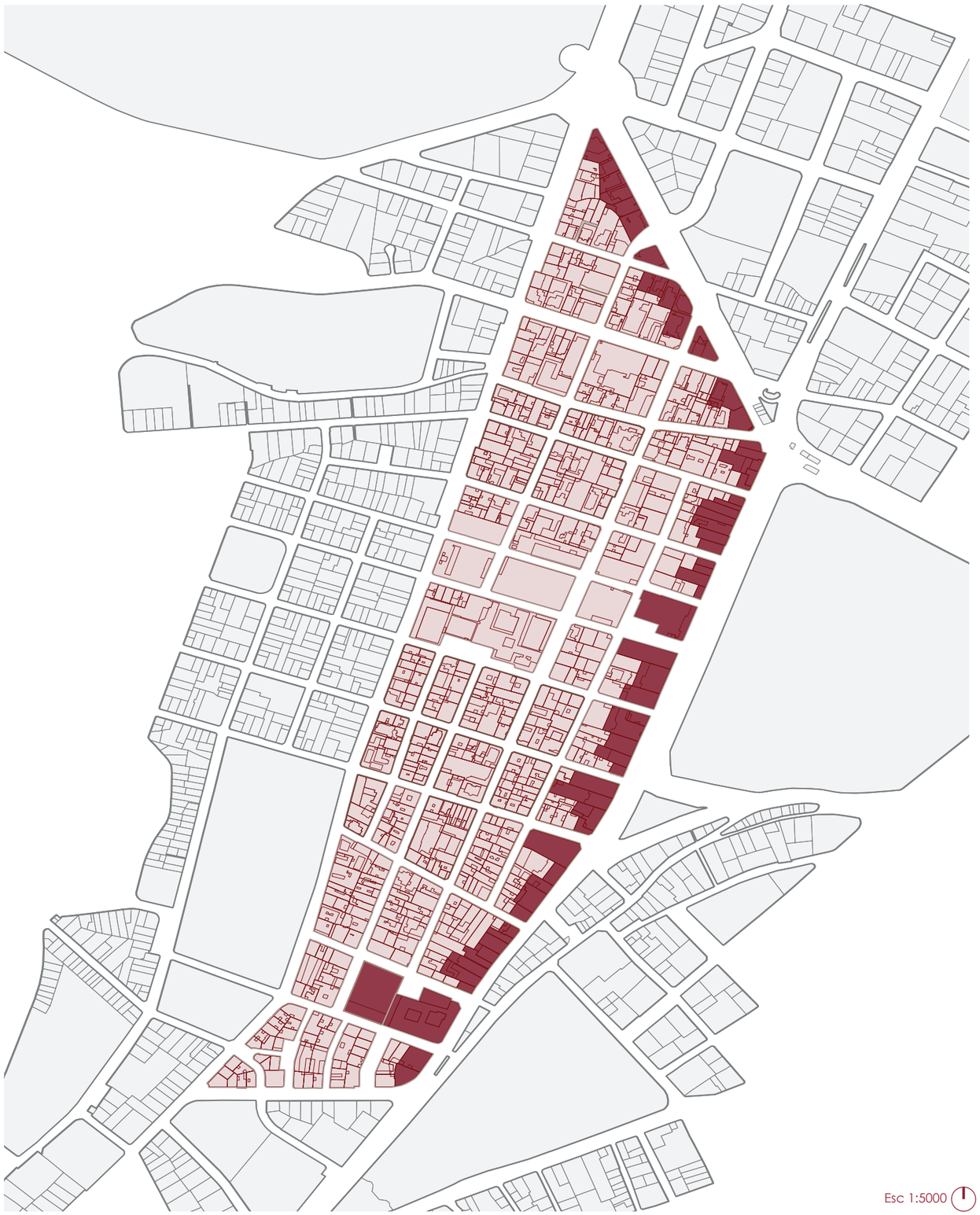
Leyenda

- 0 - 50 Hab/h
- 50 - 150 Hah/h
- 150 - 200 Hab/h
- 134 - 199 $
- 129 -286 $

Conclusión



El valor del suelo en el barrio Larrea se mantiene estable; sin embargo, la baja densidad en varias zonas evidencia una oportunidad para reactivar y optimizar el uso barrial.



Esc 1:5000

Fuente: Elaboración Propia

Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M2_10	
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M2 - Analítico	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria		*Fecha* Febrero 2026

MOMENTO 2
Analítico

Mapa Conclusivo

Leyenda

- Concentración Baja
- Concentración Media
- Concentración Alta
- Área Verde Metropolitana
- Parque
- Patio Verde
- Predios Subutilizados
- Edificacion Abandonada
- Contaminación Visual
- Graffitis
- 0 - 50 Hab/h
- 50 - 150 Hab/h
- 150 - 200 Hab/h
- Hospedaje
- Muros Ciegos
- Dealers
- Delincuentes
- Mendigos
- Trabajadoras Sexuales
- Sensación de Inseguridad
- Sensación de Seguridad
- Hitos
- Mixto
- Comida
- Ropa
- Ambulante Mixto
- Ambuelante Comida
- Ambulante Ropa
- Metro

Conclusión

El cruce de variables revela zonas críticas sin vitalidad dentro del barrio, permitiendo identificar vacíos barriales y orientar con precisión la intervención urbana más necesaria.



Fuente: Elaboración Propia

Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M2_11	
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M2 - Analítico	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria		*Fecha* Febrero 2026

MOMENTO 2
Analítico

Zona Eestratégica De Intervención

Leyenda

- Concentración Baja
- Concentración Media
- Concentración Alta
- Área Verde Metropolitana
- Parque
- Patio Verde
- Predios Subutilizados
- Edificacion Abandonada
- Contaminación Visual
- Graffitis
- 0 - 50 Hab/h
- 50 - 150 Hab/h
- 150 - 200 Hab/h
- Hospedaje
- Muros Ciegos
- Dealers
- Delincuentes
- Mendigos
- Trabajadoras Sexuales
- Sensación de Inseguridad
- Sensación de Seguridad
- Hitos
- Mixto
- Comida
- Ropa
- Ambulante Mixto
- Ambuelante Comida
- Ambulante Ropa
- Metro

Conclusión

La zona identificada concentra el mayor deterioro urbano y social, siendo el punto clave para activar dinámicas comunitarias y reconstruir la vitalidad barrial.

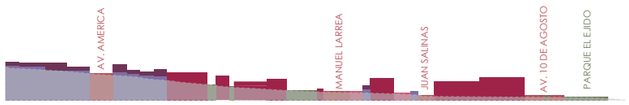


Fuente: Elaboración Propia

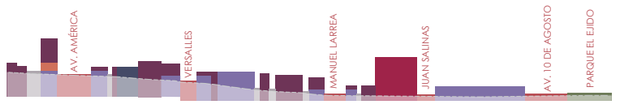
Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M2_12	
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M2 - Analítico	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria		*Fecha* Febrero 2026

MOMENTO 2
Analítico

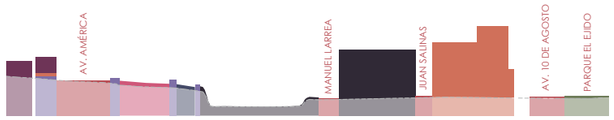
Perfiles Urbanos



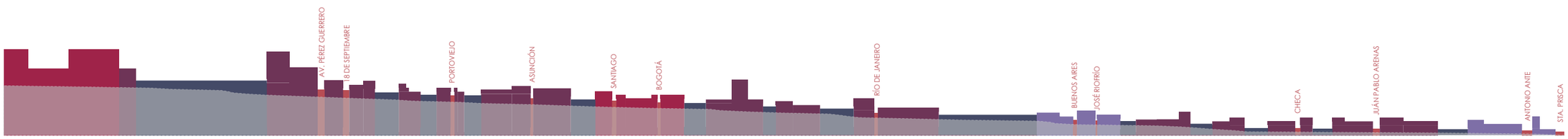
Calle Santiago



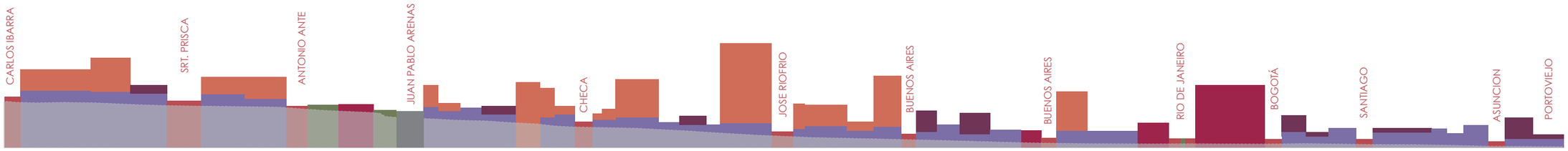
Calle Caracas



Calle Bogotá



Av. América

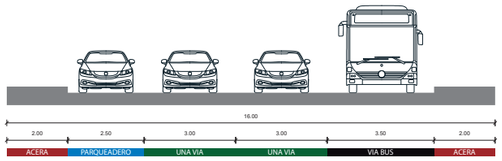


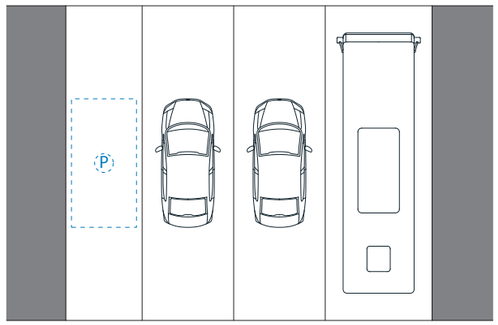
Av. 10 de Agosto

Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M2_13	
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M2 - Analítico	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria		*Fecha* Febrero 2026

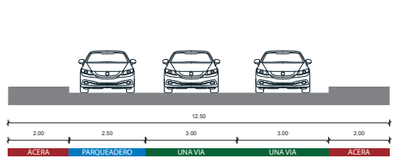
MOMENTO 2
Analítico

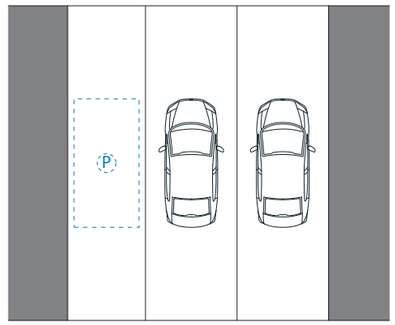
Cortes Viales



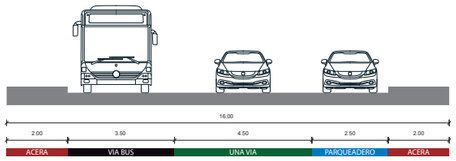


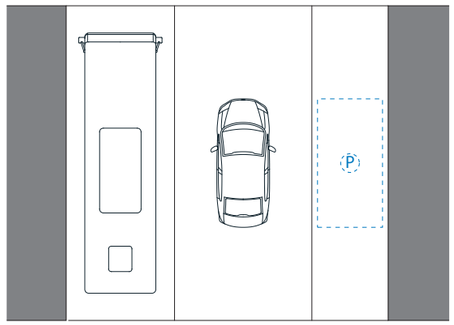
Av. América



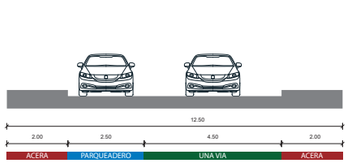


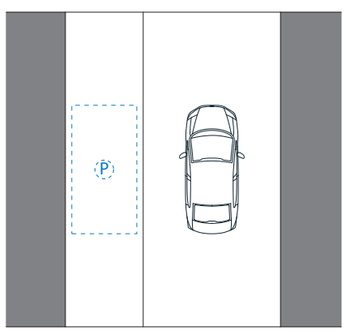
Calle Versalles



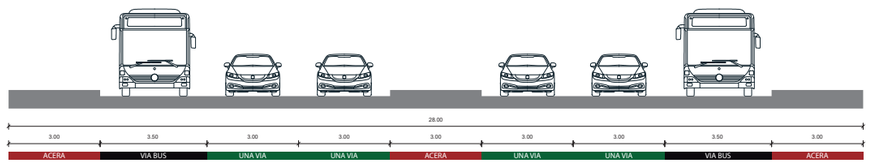


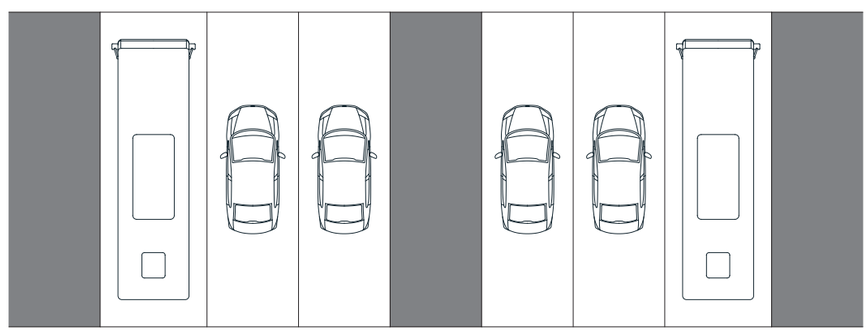
Calle Manuel Larrea





Calle Juan Salinas





AV. 10 de Agosto

Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M2_14	
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M2 - Analítico	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria		*Fecha* Febrero 2026

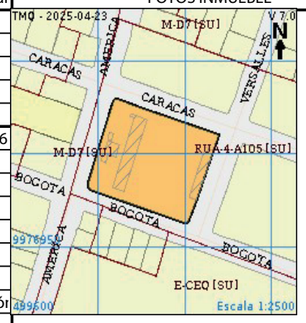
MOMENTO 2
Analítico

Fichas Técnicas

Lote 1

ENFOQUE DEL TALLER	Re_Valorización del suelo por medio de la Arquitectura para la regeneración urbana.
NOMBRE DEL ESTUDIANTE	Diego Fernando Lagua Morales
NOMBRE DEL CONCEPTO	Revalorización del suelo por medio de la vitalidad barrial.
NOMBRE DEL PROPIETARIO PREDIO	FIDEICOMISO IESS - EL EJIDO

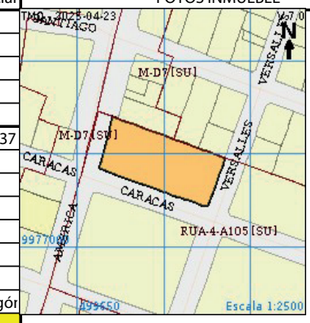
UBICACION GEOGRAFICA	NO- MANZAN/	1	CLAVE CATASTRAI	1701033000630010001
	DIRECCION (CALLES)	Oe3 VERSALLES	NO. PREDIO	219229
	TRATAMIENTO URBANISTICC	Protección Urbanística	AÑO CONSTRUCCION	1980
	PREDIO PUBLICO		PREVIO PRIVADO	x
EDIFICABILIDAD	AREA LOTE	3221.35 m2	NO. PISOS IRM	6
	AREA CONSTRUIDA EN PI	491.17 m2	NO. PISOS REAL	1
	AREA CONSTRUIDA TOTAI	491.17 m2	%COS PB IRM	50%
	RETIROS LATERALES	3 m	%COS TOTAL IRM	300%
	USO DE SUELO IRM	(R) Residencial	FOTOS INMUEBLE	
PARAMETROS SOCIALES	NO. UNIDADES DE VIVIVENDA			
	NO. UNIDADES DE OFICINAS			
	NO. UNIDADES DE COMERCIC			
	ACTOR PRINCIPAL PERMANENTI			
	ACTOR SECUNDARIO TEMPORA			
PARAMETROS ECONOMICOS	VALOR CATASTRAL INMUEBL	$ 672,071.66		
	ACTIVIDAD EN PI			
	ACTIVIDAD EN PLANTAS ALTA			
	LOCALES EN VENTA			
	LOCALES EN ARRIENDC			
	VIVIENDA EN VENTA			
	VIVIENDA EN RENTA			
PARAMETROS CONSTRUCTIVOS	TIPO DE ESTRUCTURA	hormigón		
	TIPO DE FACHADA			
	TIPO DE VEREDAS	hormigón		
	TIPO DE ACERA	Concreto		
ESTADO DE EDIFICACION	BUENO			
	MEDIO			
	MALC	x		



Lote 2

ENFOQUE DEL TALLER	Re_Valorización del suelo por medio de la Arquitectura para la regeneración urbana.
NOMBRE DEL ESTUDIANTE	Diego Fernando Lagua Morales
NOMBRE DEL CONCEPTO	Revalorización del suelo por medio de la vitalidad barrial.
NOMBRE DEL PROPIETARIO PREDIO	FIDEICOMISO IESS - EL EJIDO

UBICACION GEOGRAFICA	NO- MANZAN/	2	CLAVE CATASTRAI	1701033000570060001
	DIRECCION (CALLES)	N17B CARACAS - S/N	NO. PREDIO	216837
	TRATAMIENTO URBANISTICC	Protección Urbanística	AÑO CONSTRUCCION	
	PREDIO PUBLICO		PREVIO PRIVADO	x
EDIFICABILIDAD	AREA LOTE	1928.42 m2	NO. PISOS IRM	6
	AREA CONSTRUIDA EN PI		NO. PISOS REAL	
	AREA CONSTRUIDA TOTAI		%COS PB IRM	50%
	RETIROS LATERALES	3 m	%COS TOTAL IRM	300%
	USO DE SUELO IRM	(R) Residencial	FOTOS INMUEBLE	
PARAMETROS SOCIALES	NO. UNIDADES DE VIVIVENDA			
	NO. UNIDADES DE OFICINAS			
	NO. UNIDADES DE COMERCIC			
	ACTOR PRINCIPAL PERMANENTI			
	ACTOR SECUNDARIO TEMPORA			
PARAMETROS ECONOMICOS	VALOR CATASTRAL INMUEBL	$ 481,578.37		
	ACTIVIDAD EN PI			
	ACTIVIDAD EN PLANTAS ALTA			
	LOCALES EN VENTA			
	LOCALES EN ARRIENDC			
	VIVIENDA EN VENTA			
	VIVIENDA EN RENTA			
PARAMETROS CONSTRUCTIVOS	TIPO DE ESTRUCTURA	hormigón		
	TIPO DE FACHADA			
	TIPO DE VEREDAS	hormigón		
	TIPO DE ACERA	Concreto		
ESTADO DE EDIFICACION	BUENO			
	MEDIO			
	MALC	x		



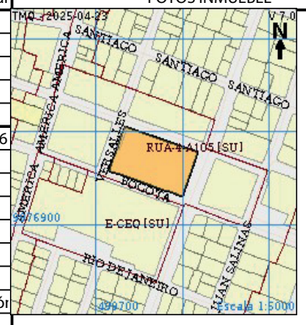
MOMENTO 2
Analítico

Fichas Técnicas

Lote 3

ENFOQUE DEL TALLER	Re_Valorización del suelo por medio de la Arquitectura para la regeneración urbana.
NOMBRE DEL ESTUDIANTE	Diego Fernando Lagua Morales
NOMBRE DEL CONCEPTO	Revalorización del suelo por medio de la vitalidad barrial.
NOMBRE DEL PROPIETARIO PREDIO	FIDEICOMISO IESS - EL EJIDO

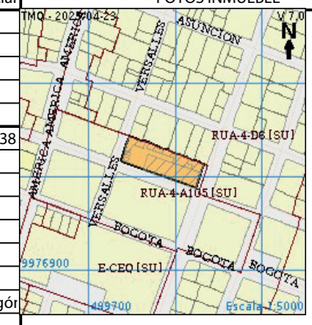
UBICACION GEOGRAFICA	NO- MANZAN/	4	CLAVE CATASTRAI	1701033000620010000'
	DIRECCION (CALLES)	Oe2A MANUEL LARRE/	NO. PREDIO	137208
	TRATAMIENTO URBANISTICC	Protección Urbanística	AÑO CONSTRUCCION	2010
	PREDIO PUBLICO		PREVIO PRIVADO	x
EDIFICABILIDAD	AREA LOTE	4574.42 m2	NO. PISOS IRM	6
	AREA CONSTRUIDA EN PI	120.06 m2	NO. PISOS REAL	1
	AREA CONSTRUIDA TOTAI	120.06 m2	%COS PB IRM	50%
	RETIROS LATERALES	3 m	%COS TOTAL IRM	300%
	USO DE SUELO IRM	(R) Residencial	FOTOS INMUEBLE	
PARAMETROS SOCIALES	NO. UNIDADES DE VIVIVEND/			
	NO. UNIDADES DE OFICINAS			
	NO. UNIDADES DE COMERCIC			
	ACTOR PRINCIPAL PERMANENTI			
	ACTOR SECUNDARIO TEMPORA			
PARAMETROS ECONOMICOS	VALOR CATASTRAL INMUEBL	$ 972,721.26		
	ACTIVIDAD EN PI			
	ACTIVIDAD EN PLANTAS ALTA			
	LOCALES EN VENTA			
	LOCALES EN ARRIENDC			
	VIVIENDA EN VENT/			
	VIVIENDA EN RENT/			
PARAMETROS CONSTRUCTIVOS	TIPO DE ESTRUCTURA	hormigór		
	TIPO DE FACHAD/			
	TIPO DE VEREDAS	hormigór		
	TIPO DE ACERA	Concreto		
ESTADO DE EDIFICACION	BUENO			
	MEDIO			
	MALC	x		



Lote 4

ENFOQUE DEL TALLER	Re_Valorización del suelo por medio de la Arquitectura para la regeneración urbana.
NOMBRE DEL ESTUDIANTE	Diego Fernando Lagua Morales
NOMBRE DEL CONCEPTO	Revalorización del suelo por medio de la vitalidad barrial.
NOMBRE DEL PROPIETARIO PREDIO	FIDEICOMISO IESS - EL EJIDO

UBICACION GEOGRAFICA	NO- MANZAN/	4	CLAVE CATASTRAI	1701033000580060000'
	DIRECCION (CALLES)	N17B CARACAS - S/F	NO. PREDIO	131403
	TRATAMIENTO URBANISTICC	Protección Urbanística	AÑO CONSTRUCCION	1981
	PREDIO PUBLICO		PREVIO PRIVADO	x
EDIFICABILIDAD	AREA LOTE	2554.87 m2	NO. PISOS IRM	6
	AREA CONSTRUIDA EN PI	0 m2	NO. PISOS REAL	
	AREA CONSTRUIDA TOTAI	0 m2	%COS PB IRM	50%
	RETIROS LATERALES	3 m	%COS TOTAL IRM	300%
	USO DE SUELO IRM	(R) Residencial	FOTOS INMUEBLE	
PARAMETROS SOCIALES	NO. UNIDADES DE VIVIVEND/			
	NO. UNIDADES DE OFICINAS			
	NO. UNIDADES DE COMERCIC			
	ACTOR PRINCIPAL PERMANENTI			
	ACTOR SECUNDARIO TEMPORA			
PARAMETROS ECONOMICOS	VALOR CATASTRAL INMUEBL	$ 995,187.38		
	ACTIVIDAD EN PI			
	ACTIVIDAD EN PLANTAS ALTA			
	LOCALES EN VENTA			
	LOCALES EN ARRIENDC			
	VIVIENDA EN VENT/			
	VIVIENDA EN RENT/			
PARAMETROS CONSTRUCTIVOS	TIPO DE ESTRUCTURA	hormigór		
	TIPO DE FACHAD/			
	TIPO DE VEREDAS	hormigór		
	TIPO DE ACERA	Concreto		
ESTADO DE EDIFICACION	BUENO			
	MEDIO			
	MALC	x		



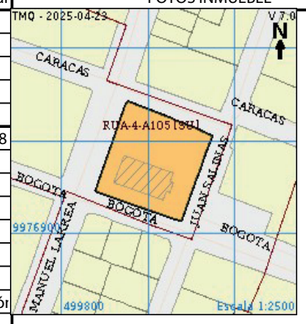
MOMENTO 2
Analítico

Fichas Técnicas

Lote 5

ENFOQUE DEL TALLER	Re_Valorización del suelo por medio de la Arquitectura para la regeneración urbana.
NOMBRE DEL ESTUDIANTE	Diego Fernando Lagua Morales
NOMBRE DEL CONCEPTO	Revalorización del suelo por medio de la vitalidad barrial.
NOMBRE DEL PROPIETARIO PREDIO	FIDEICOMISO IESS - EL EJIDO

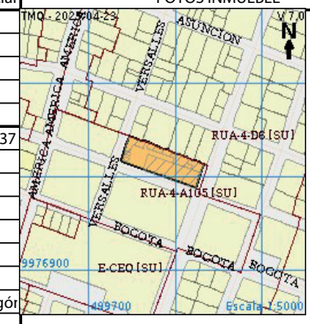
UBICACION GEOGRAFICA	NO- MANZAN/	5	CLAVE CATASTRAI	1701033000610010001
	DIRECCION (CALLES)	N17A BOGOTA - OE2-8;	NO. PREDIO	400441
	TRATAMIENTO URBANISTICC	Protección Urbanística	AÑO CONSTRUCCION	2013
	PREDIO PUBLICO		PREVIO PRIVADO	x
EDIFICABILIDAD	AREA LOTE	2663.75 m2	NO. PISOS IRM	6
	AREA CONSTRUIDA EN PE		NO. PISOS REAL	
	AREA CONSTRUIDA TOTAI	11138.99 m2	%COS PB IRM	50%
	RETIROS LATERALES	3 m	%COS TOTAL IRM	300%
	USO DE SUELO IRM	(R) Residencial	FOTOS INMUEBLE	
PARAMETROS SOCIALES	NO. UNIDADES DE VIVIVENDA			
	NO. UNIDADES DE OFICINAS			
	NO. UNIDADES DE COMERCIC			
	ACTOR PRINCIPAL PERMANENTI			
	ACTOR SECUNDARIO TEMPORA			
PARAMETROS ECONOMICOS	VALOR CATASTRAL INMUEBL	$ 11,408,958.98		
	ACTIVIDAD EN PE			
	ACTIVIDAD EN PLANTAS ALTA			
	LOCALES EN VENTA			
	LOCALES EN ARRIENDC			
	VIVIENDA EN VENTA			
	VIVIENDA EN RENTA			
PARAMETROS CONSTRUCTIVOS	TIPO DE ESTRUCTURA	hormigór		
	TIPO DE FACHADA			
	TIPO DE VEREDAS	hormigór		
	TIPO DE ACERA	Concreto		
ESTADO DE EDIFICACION	BUENO			
	MEDIO	x		
	MALC			



Lote 6

ENFOQUE DEL TALLER	Re_Valorización del suelo por medio de la Arquitectura para la regeneración urbana.
NOMBRE DEL ESTUDIANTE	Diego Fernando Lagua Morales
NOMBRE DEL CONCEPTO	Revalorización del suelo por medio de la vitalidad barrial.
NOMBRE DEL PROPIETARIO PREDIO	SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

UBICACION GEOGRAFICA	NO- MANZAN/	6	CLAVE CATASTRAI	1701033000590040001
	DIRECCION (CALLES)	N17B CARACAS	NO. PREDIO	137191
	TRATAMIENTO URBANISTICC	Protección Urbanística	AÑO CONSTRUCCION	2007
	PREDIO PUBLICO		PREVIO PRIVADO	x
EDIFICABILIDAD	AREA LOTE	1397.09 m2	NO. PISOS IRM	6
	AREA CONSTRUIDA EN PE	77.19 m2	NO. PISOS REAL	1%
	AREA CONSTRUIDA TOTAI	77.19 m2	%COS PB IRM	70%
	RETIROS LATERALES	0 m	%COS TOTAL IRM	420%
	USO DE SUELO IRM	(R) Residencial	FOTOS INMUEBLE	
PARAMETROS SOCIALES	NO. UNIDADES DE VIVIVENDA			
	NO. UNIDADES DE OFICINAS			
	NO. UNIDADES DE COMERCIC			
	ACTOR PRINCIPAL PERMANENTI			
	ACTOR SECUNDARIO TEMPORA			
PARAMETROS ECONOMICOS	VALOR CATASTRAL INMUEBL	$ 427,203.37		
	ACTIVIDAD EN PE			
	ACTIVIDAD EN PLANTAS ALTA			
	LOCALES EN VENTA			
	LOCALES EN ARRIENDC			
	VIVIENDA EN VENTA			
	VIVIENDA EN RENTA			
PARAMETROS CONSTRUCTIVOS	TIPO DE ESTRUCTURA	hormigór		
	TIPO DE FACHADA			
	TIPO DE VEREDAS	hormigór		
	TIPO DE ACERA	Concreto		
ESTADO DE EDIFICACION	BUENO			
	MEDIO			
	MALC	x		



MOMENTO 2
Analítico

Levantamiento Fotográfico De Fachadas

Av. América entre Rio de Janeiro y Santiago












Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M2_18		
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M2 - Analítico	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria		*Fecha* Febrero 2026	

MOMENTO 2
Analítico

Levantamiento Fotográfico De Fachadas

Calle Santiago entre Av. 10 de Agosto y Av. América


























Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M2_19	
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M2 - Analítico	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria		*Fecha* Febrero 2026

MOMENTO 2
Analítico

Levantamiento Fotográfico De Fachadas

Av. 10 de Agosto entre Rio de Janeiro y Santiago

















Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M2_20		
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M2 - Analítico	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria		*Fecha* Febrero 2026	

MOMENTO 2
Analítico

Levantamiento Fotográfico De Fachadas

Calle Bogotá entre Av. 10 de Agosto y Av. América



















Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M2_21		
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M2 - Analítico	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria		*Fecha* Febrero 2026	

MOMENTO 2
Analítico

Levantamiento Fotográfico Del Lugar

Vista Aérea





Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.		*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M2_22	
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M2 - Analítico	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria			*Fecha* Febrero 2026

M3.
ESTRATÉGICO

3.

M3_1. Ubicación

M3_2. Condición Actual

M3_3. Estrategias De Implantación

M3_4. Plan Masa Urbano

M3_5. Proyecto Re-Habitat

M3_6. Estrategias Sociales

M3_7. Estrategias Económicas

M3_8. Estrategias Ambientales

M3_9. Estrategias Urbanas

M3_10. Estrategias Arquitectónicas

M3_11. Usiarios y Necesidades

M3_12. Justificación De Programa

M3_13. Programa Arquitectónico

M3_14. Caso De Estudio

MOMENTO 3
Estratégico

Ubicación



Vista general del barrio **LARREA**, ubicado entre la Av. 10 de Agosto y Av. America cercano a hitos de importancia y la parada del metro El Ejido, un barrio historico seleccionado para ser revalorizado.

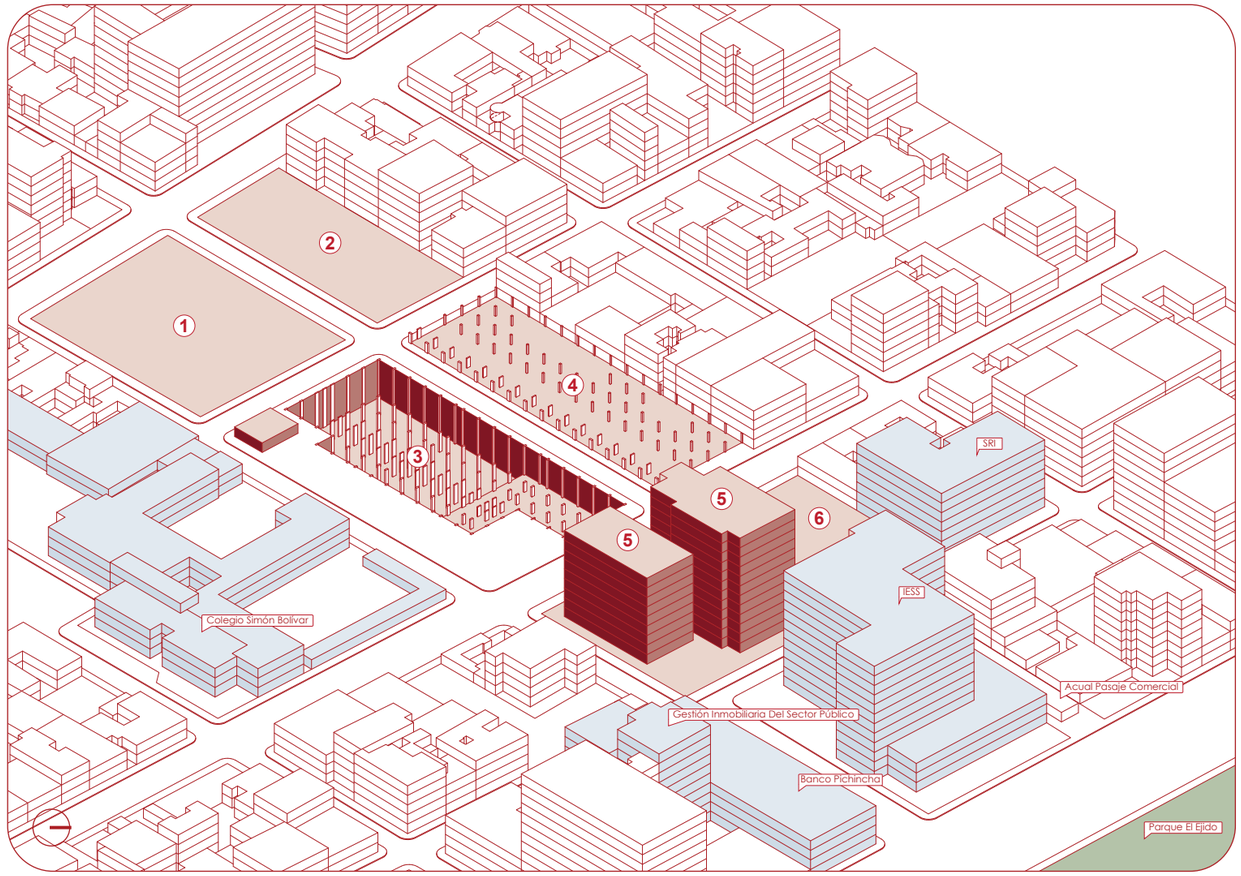


Vista general de los **6 macro lotes**, diagnosticados como los lotes con menor vitalidad barrial y en los cuales se propone intervenir.

Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M3_1	
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M3 - Estratégico	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria		*Fecha* Febrero 2026

MOMENTO 3
Estratégico

Condición Actual



Hitos

H1	Colegio Simón Bolívar
H2	Gestión Inmobiliario Del Sector Público
H3	Banco Pichincha
H4	IESS
H5	Parque El Ejido
H6	SRI
H7	Teatro América
H8	Actual Pasaje Comercial

Normativa

Clasificación de suelo: (SU) Suelo Urbano

Uso del suelo general: (R) Residencial

Código de edificabilidad: A105 (A606-50)

COS PB (planta baja): 50 %

COS total: 300 %

Altura máxima: 24 m

Número máximo de pisos: 6

Forma de ocupación: Aislada

Retiros:

Frontal: 5 m

Lateral: 3 m

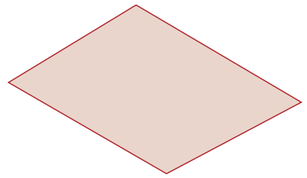
Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

(1)

Lote Subutilizado 1
Actualmente: Parqueadero Público
3.122,63 m2

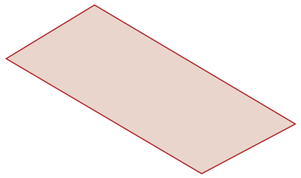
EDIFICAR
Lote de oportunidad



(2)

Lote Subutilizado 2
Actualmente: Parqueadero Público
1.994,79 m2

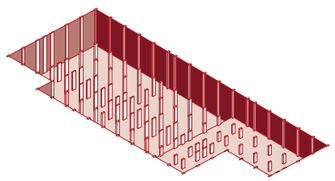
INTERVENIR
Lote de oportunidad



(3)

Lote Abandonado 1
Actualmente: Estructura Soterrada
4.654,02 m2

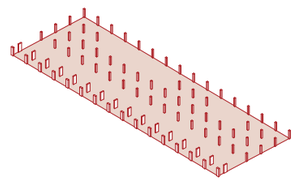
REFORZAR
Lote de oportunidad



(4)

Lote Abandonado 2
Actualmente: Estructura en PB
2.702,02 m2

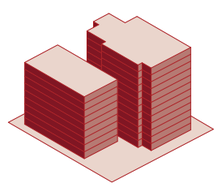
DERROCAR
Lote de oportunidad



(5)

Edificios de Oficinas Biees
Actualmente: Edificios Abandonados
11.987,91 m2

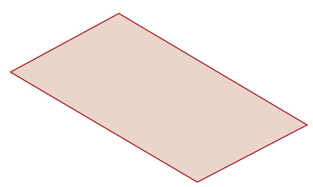
REHABILITAR
Edificios en condiciones aceptables



(6)

Parqueadero SRI
Actualmente: Parqueadero Privado
1.497,93 m2

INTERVENIR
Lote de oportunidad

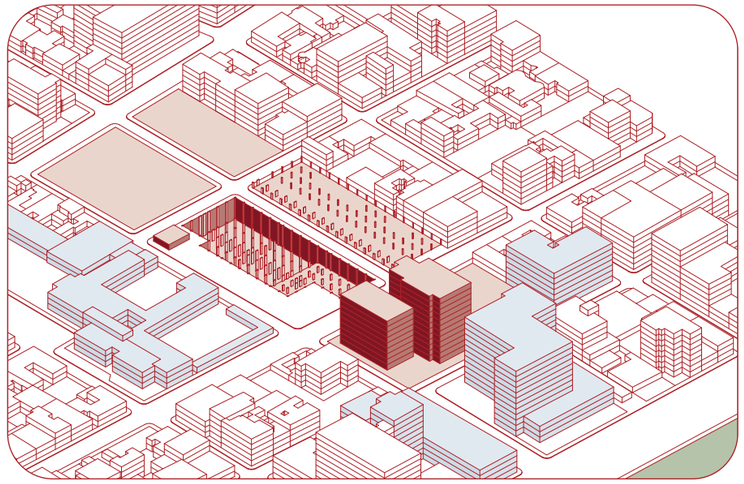


Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M3_2
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M3 - Estratégico	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria	*Fecha* Febrero 2026

MOMENTO 3
Estratégico

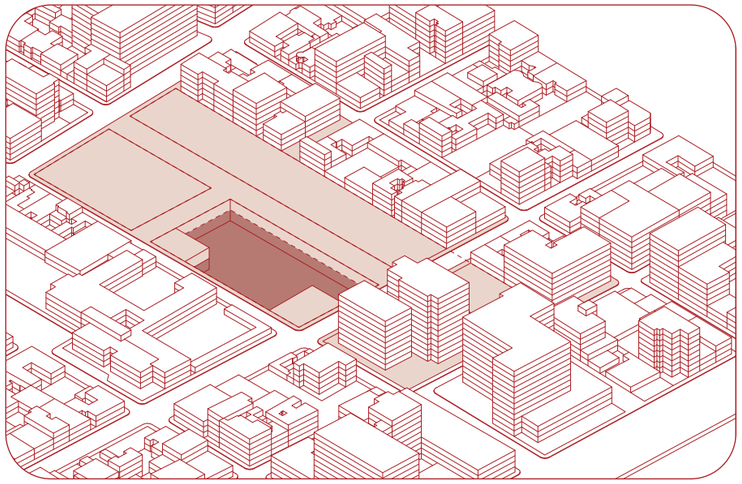
Estrategias De Implantación

01. Condición Actual



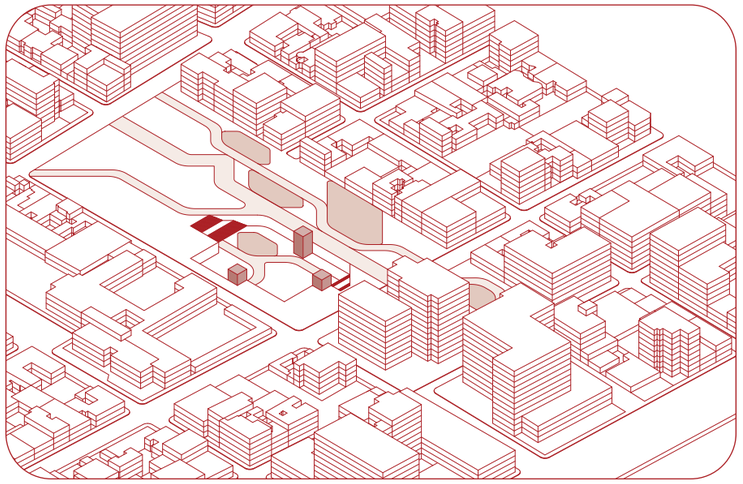
Reconocimiento del estado actual para identificar condicones urbanas del entorno donde se implantará el proyecto y aplicación de normativa.

02. Unificación y Zonificación



Unificación y zonificación de lotes para estructurar el area de intervención y organizar los espacios, reforzar estructura preexistente para implementación de losa.

03. Circulación Dinámica



Implementación de circulaciones dinámicas que articulan todo el proyecto y generan microespacios de encuentro y permanencia.

04. Volumetría Principal



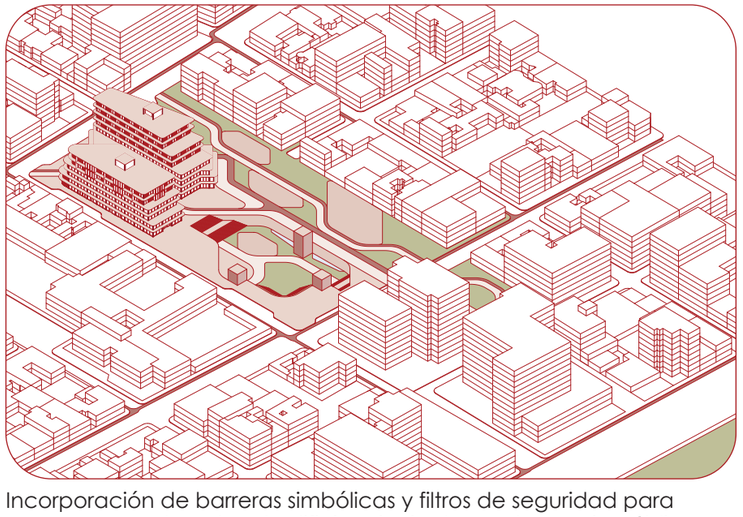
Incorporación de volumetría principal separada y desplazada para generar una circulación principal que rompa con el volumen y permita contectar la volumetría con el espacio.

05. Movimiento Volumétrico



Rotación y aterrazado de volúmenes en los extremos para armonizar la tectónica del edificio con el espacio público y emita sensaciones de movimiento.

06. Edificio en el Parque

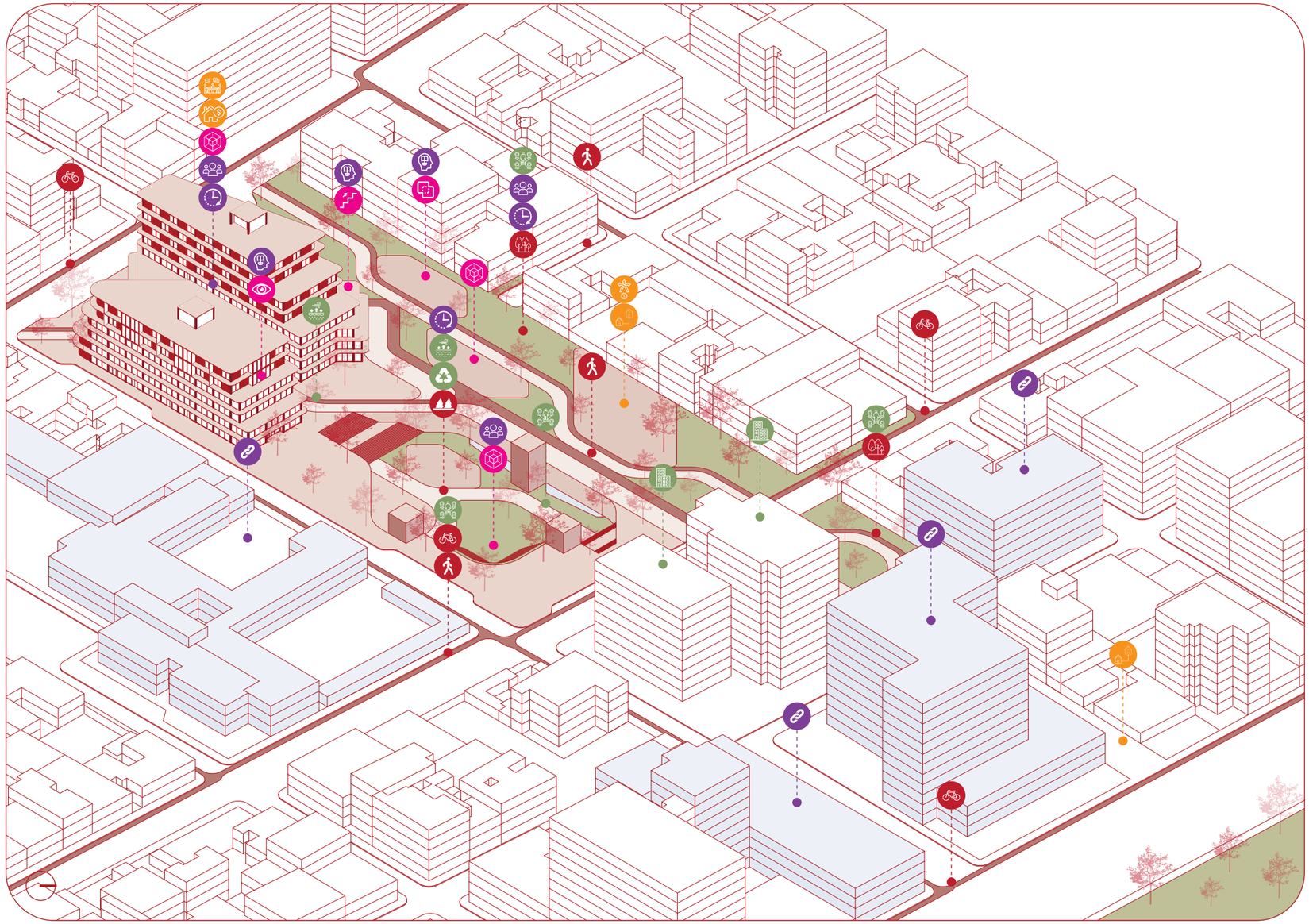


Incorporación de barreras simbólicas y filtros de seguridad para generar uno solo entre el edificio principal con el espacio público y generar un edificio en el parque y no un edificio con un parque.

Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M3_3		
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M3 - Estratégico	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria		*Fecha* Febrero 2026	

MOMENTO 3
Estratégico

Plan Masa Urbano



Propuesta de plan masa urbano: se rehabilitan dos edificios anexos de oficinas, se incorpora una volumetría principal con programa flexible, un parque lineal con circulaciones dinámicas y microespacios de permanencia, una plaza soterrada como nexo urbano, y ciclovías que conectan todo el proeycto y al proyecto con el barrio.

Estrategias Sociales

S1	Activación en Franjas Horarias
S2	Intercambio de Saberes
S3	Anclas de Vitalidad Barrial
S4	Vinculación Institucional

Estrategias Económicas

E1	Reubicación del Pasaje Comercial
E2	Ferias Productivas Flexibles
E3	Coworking Público
E4	Vivienda Productiva

Estrategias Ambientales

AM1	Rehabilitación de Edificacios Abandonados
AM2	Reutilización de Estructura Preexistente
AM3	Microclima
AM4	Movilidad Sostenible

Estrategias Urbanas

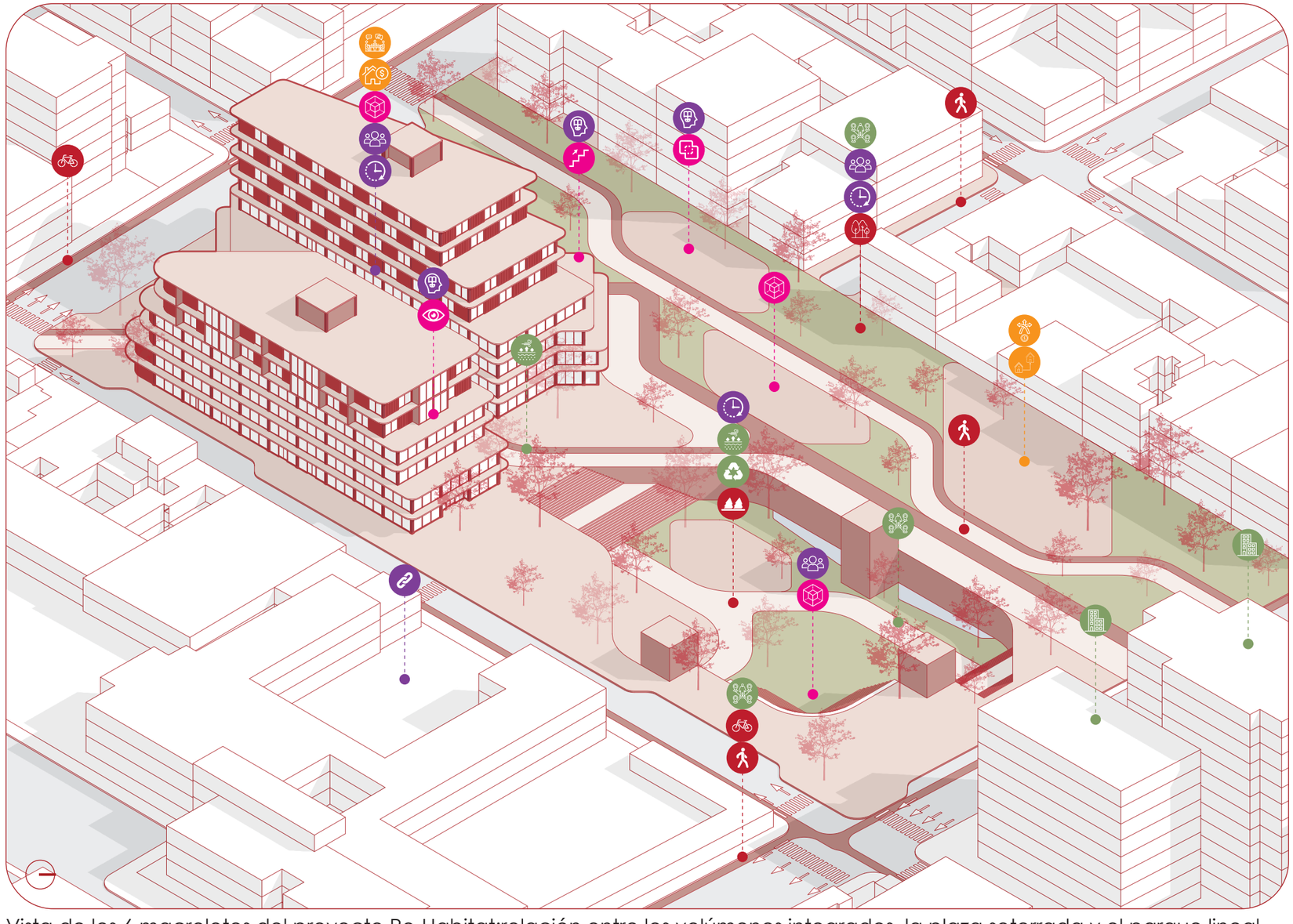
U1	Plaza Soterradas
U2	Red Verde
U3	Pacificación y Peatonalización de Vías
U4	Ciclovías y Rutas Peatonales

Estrategias Arquitectónicas

AR1	Volumetrías Dinámicas
AR2	Fachadas Activas y Visibles
AR3	Microespacios
AR4	Espacios Flexibles

MOMENTO 3
Estratégico

Proyecto Re - Habitat



Vista de los 6 macrolotes del proyecto Re-Habitat:relación entre los volúmenes integrados, la plaza soterrada y el parque lineal, resaltando la idea de un edificio en el parque y no un edificio con parque. Además, se muestra cómo las circulaciones y microespacios de permanencia crean una unidad flexible y conectada dentro del conjunto.

Estrategias Sociales

S1	Activación en Franjas Horarias
S2	Intercambio de Saberes
S3	Anclas de Vitalidad Barrial
S4	Vinculación Institucional

Estrategias Económicas

E1	Reubicación del Pasaje Comercial
E2	Ferias Productivas Flexibles
E3	Coworking Público
E4	Vivienda Productiva

Estrategias Ambientales

AM1	Rehabilitación de Edificacios Abandonados
AM2	Reutilización de Estructura Preexistente
AM3	Microclima
AM4	Movilidad Sostenible

Estrategias Urbanas

U1	Plaza Soterradas
U2	Red Verde
U3	Pacificación y Peatonalización de Vías
U4	Ciclovías y Rutas Peatonales

Estrategias Arquitectónicas

AR1	Volumetrías Dinámicas
AR2	Fachadas Activas y Visibles
AR3	Microespacios
AR4	Espacios Flexibles

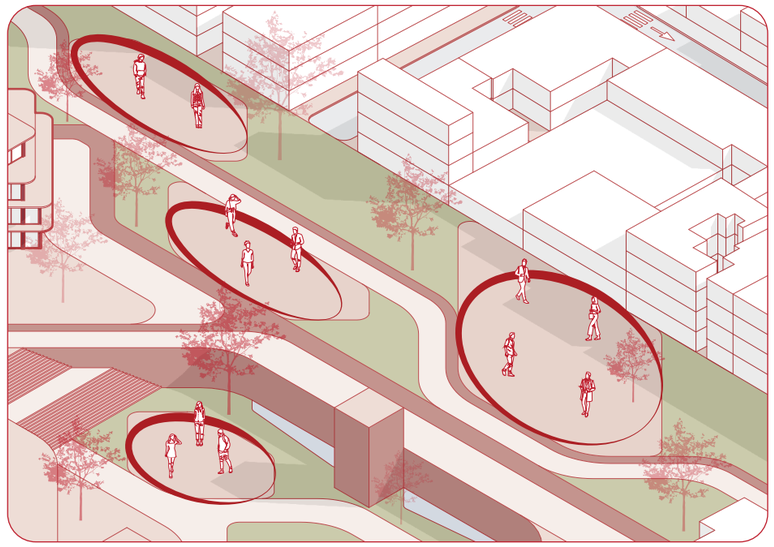
Pontificia Universidad Católica Del Ecuador
Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad

Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.		*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M3_5	
Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M3 - Estratégico	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria			*Fecha* Febrero 2026

MOMENTO 3
Estratégico

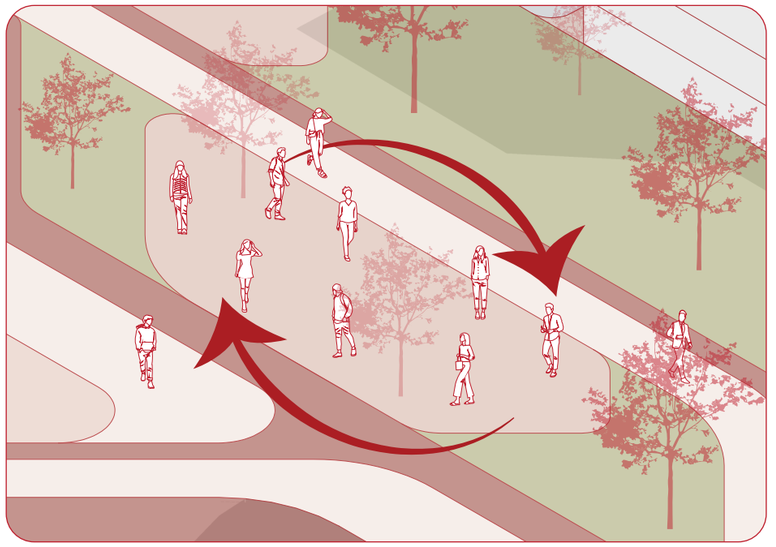
Estrategias Sociales

S1 Activación en Franjas Horarias



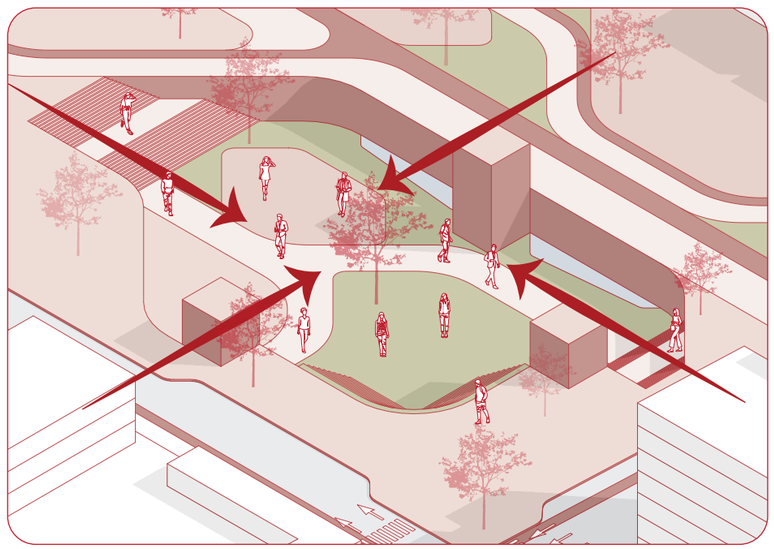
Esta estrategia busca mantener el proyecto **activo a lo largo del día** mediante un **programa diverso y flexible.** Los espacios se ocupan por **distintos grupos de usuarios en diferentes momentos**, permitiendo que el edificio responda a múltiples necesidades y evite periodos de inactividad.

S2 Intercambio de Saberes



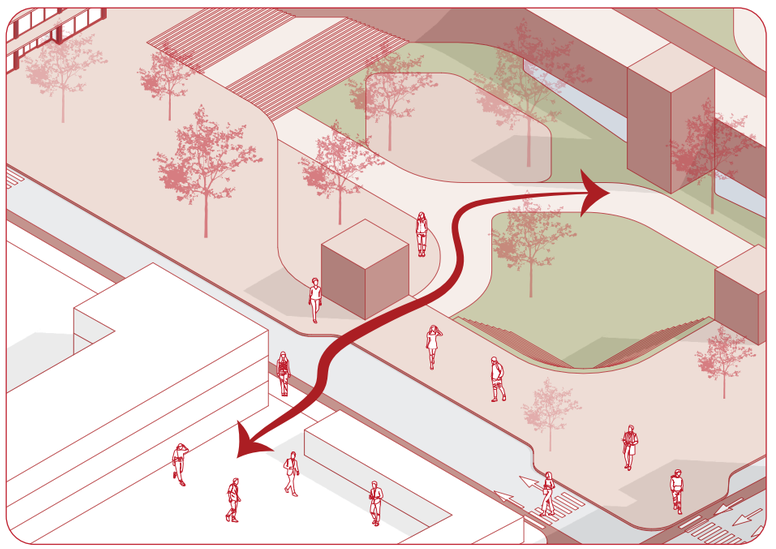
Se generan **espacios de aprendizaje colectivo** donde los usuarios pueden **enseñar y aprender simultánea-mente.** Esta dinámica fomenta la interacción social, el fortalecimien-to comunitario y la transmisión de conoci-mientos **entre actores barriales diversos.**

S3 Anclas de Vitalidad Barrial



El proyecto incorpora **puntos estratégicos de atracción** que **organi-zan y potencian la actividad social.** Estas anclas funcionan como focos de interés que orientan recorridos, concentran el progra-ma y refuerzan la vitali-dad del conjunto.

S4 Vinculación Institucional



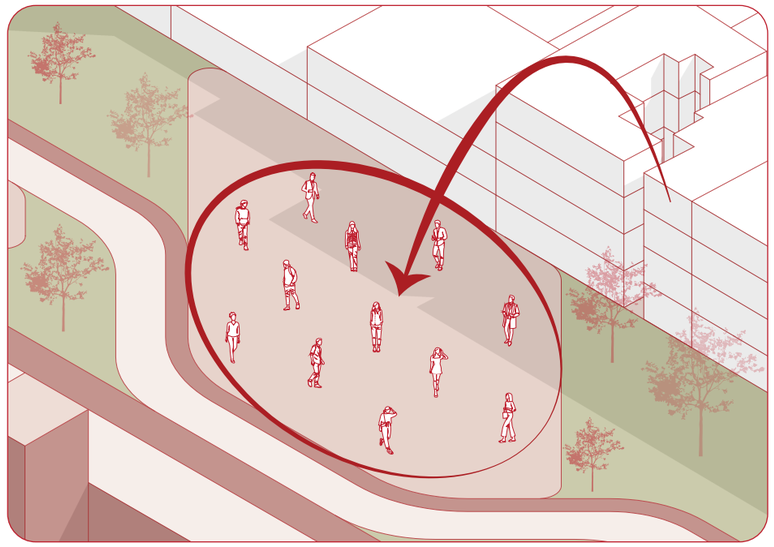
La estrategia establece una **relación directa con instituciones** cerca-nas del barrio. El pro-yecto funciona como soporte para activida-des educativas, cultura-les y sociales, permitien-do su **uso compartido por colegios, entidades públicas y privadas.**

Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M3_6	
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M3 - Estratégico	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria		*Fecha* Febrero 2026

MOMENTO 3
Estratégico

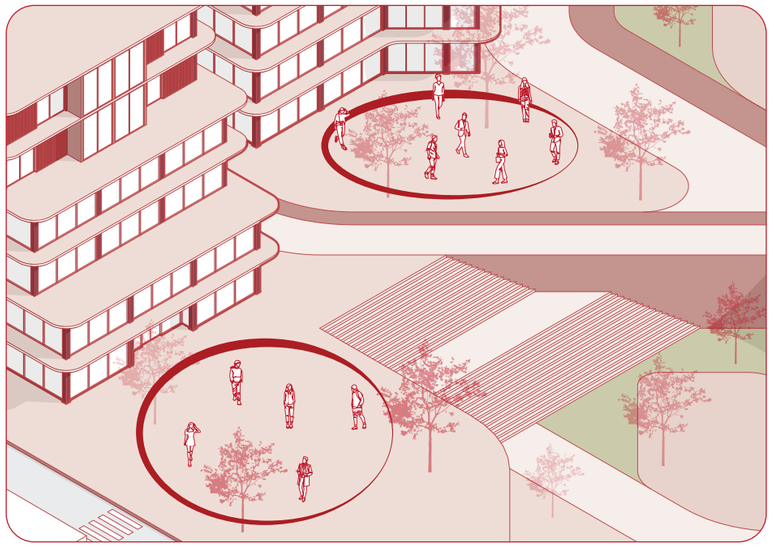
Estrategias Económicas

E1 Reubicación del Pasaje Comercial



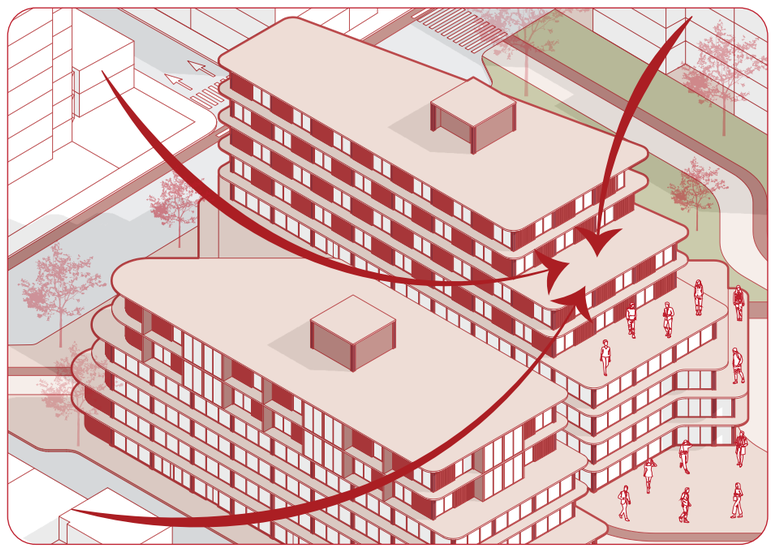
La estrategia plantea la **reubicación del pasaje comercial existente** dentro del proyecto, integrándolo a una plaza comercial estructurada con mejores condiciones de seguridad, diseño y accesibilidad. Esta operación busca **reactivar la actividad económica, consolidar un punto de interés barrial** y ofrecer un espacio adecuado para comerciantes y usuarios.

E2 Ferias Productivas Flexibles



Se generan **espacios de uso temporal** destinados a ferias productivas, permitiendo la **activación económica sin ocupación permanente.** Esta estrategia brinda **oportunidades para emprendimientos locales** sin la necesidad de alquilar locales fijos, adaptándose a diversas actividades y eventos.

E3 Coworking Público



El proyecto incorpora un **coworking de acceso público**, ofreciendo espacios de trabajo compartido con condiciones similares a los espacios privados, pero sin costo. Esta estrategia busca **democratizar el acceso al trabajo colaborativo y fortalecer la economía local.**

E4 Vivienda Productiva



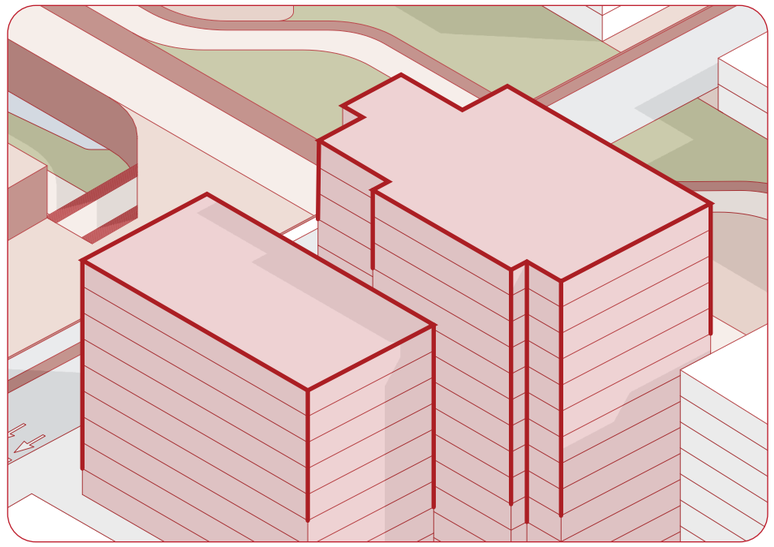
La vivienda se concibe como un **espacio para habitar y producir,** integrando áreas de trabajo dentro de las tipologías. A su vez, se complementa con talleres productivos de uso público, permitiendo **desarrollar actividades económicas tanto dentro de la vivienda como en espacios compartidos** del proyecto.

Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M3_7	
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M3 - Estratégico	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria		*Fecha* Febrero 2026

MOMENTO 3
Estratégico

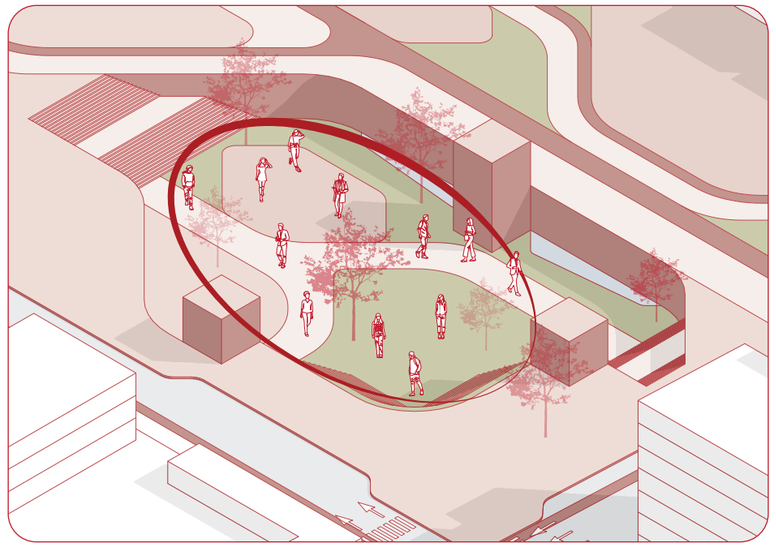
Estrategias Ambientales

AM1 Rehabilitación de Edificacios Abandonados



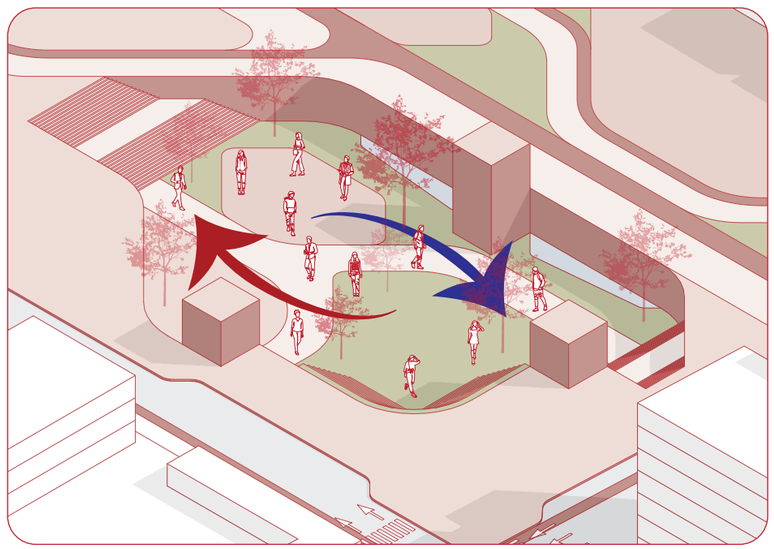
La estrategia considera la **incorporación de dos torres existentes y actualmente abandonadas dentro del plan masa como un proyecto anexo y complementario.** Estas edificaciones, en adecuadas condiciones constructivas, mantienen su destino original de uso de oficinas, permitiendo integrar infraestructura ya edificada al conjunto sin intervenirla directamente.

AM2 Reutilización de Estructura Preexistente



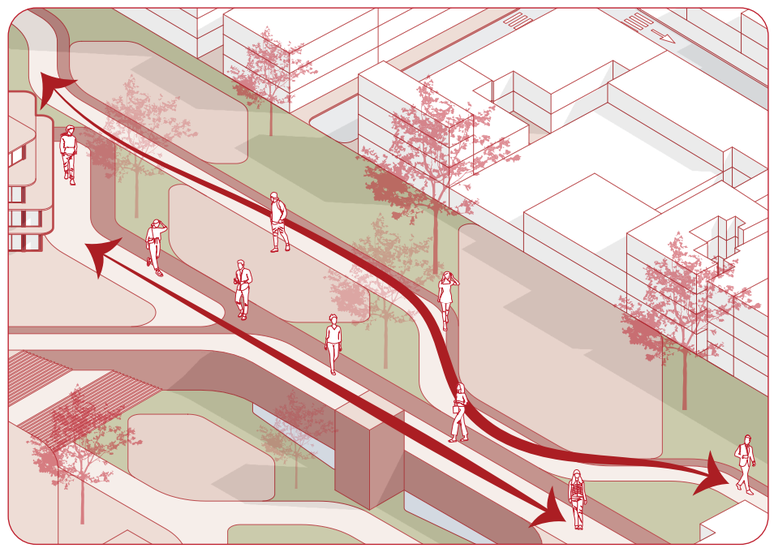
Se plantea la **reutilización de la estructura existente** mediante refuerzos estructurales y adiciones puntuales que permitan la incorporación de una nueva losa. Esta operación posibilita la creación de una plaza soterrada, articulando **estructura preexistente y nueva construcción** dentro de una lógica integrada de proyecto.

AM3 Microclima



El proyecto incorpora **estrategias ambientales pasiva**s orientadas a generar condiciones de confort climático. Estas acciones permiten regular temperatura, asoleamiento y ventilación, **favoreciendo la permanencia y uso continuo de los espacios** del proyecto a lo largo del día.

AM4 Movilidad Sostenible



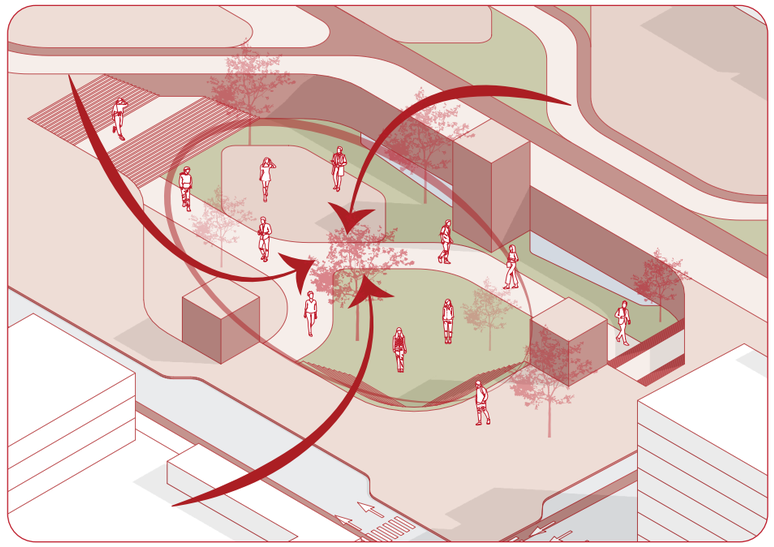
La estrategia prioriza una **movilidad sostenible y de baja impacto,** fomentando recorridos peatonales y activos. El desplazamiento se concibe como una experiencia de recorrido que permite **habitar, permanecer y conectar distintos espacios**, fortaleciendo la relación entre movilidad y vitalidad urbana.

Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M3_8	
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M3 - Estratégico	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria		*Fecha* Febrero 2026

MOMENTO 3
Estratégico

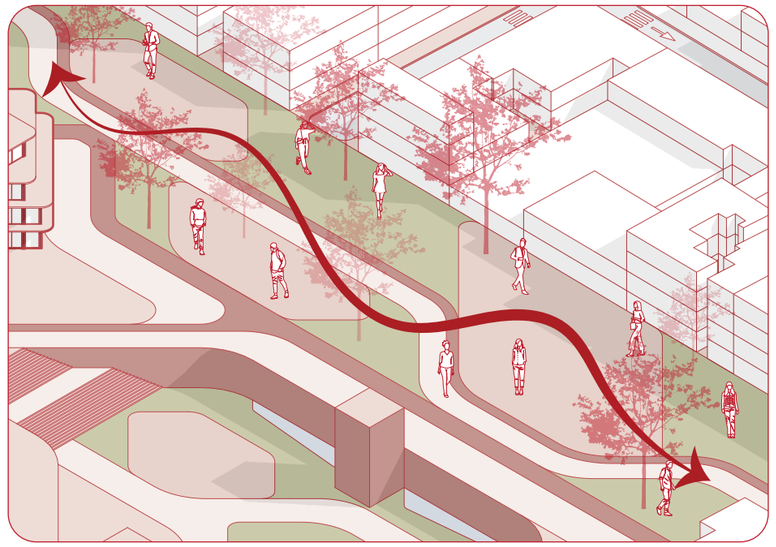
Estrategias Urbanas

U1 Plaza Soterradas



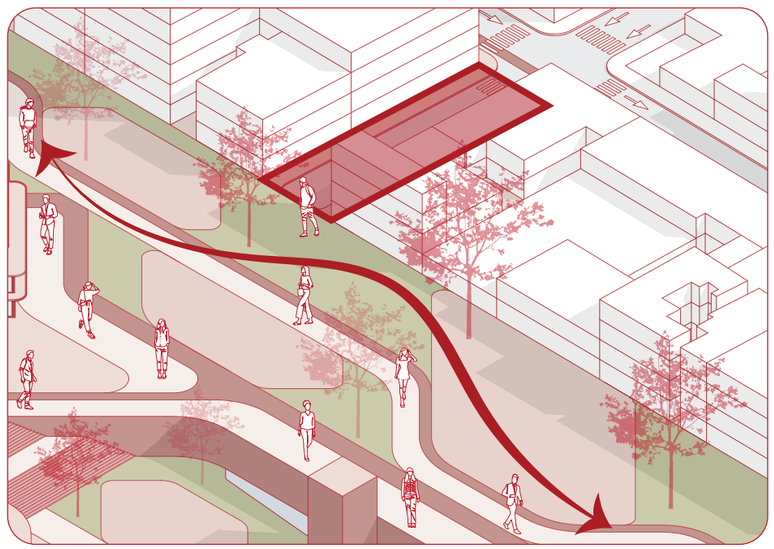
La plaza soterrada se concibe como un espacio público complementario que integra un programa diverso y forma parte de la **continuidad del sistema urbano.** Esta estrategia busca **generar un recorrido continuo y no aislado, vinculado a la red verde y al edificio.**

U2 Red Verde



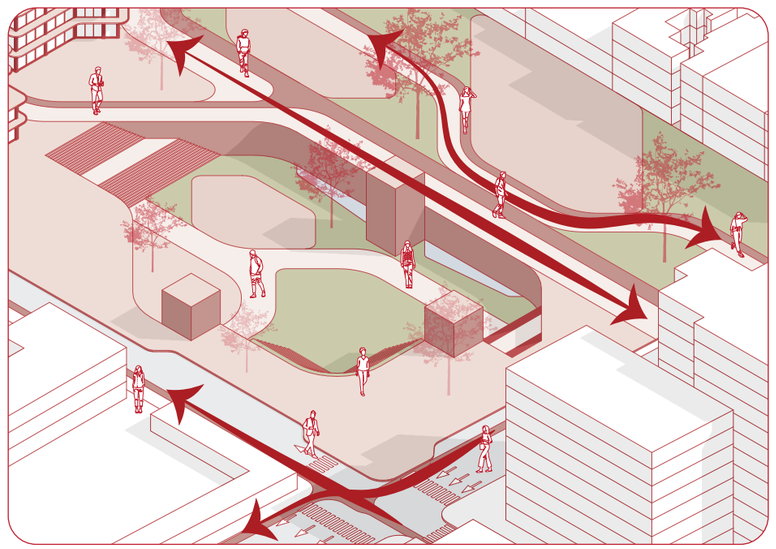
La red verde se plantea como un parque lineal que estructura **recorridos continuos y microespacios de uso y permanencia.** Esta estrategia busca conectar todo el proyecto y funcionar como un eje articulador que permite **recorrer y habitar los distintos espacios,** además de actuar como conector simbólico entre áreas verdes del barrio.

U3 Pacificación y Peatonalización de Vías



La estrategia de pacificación y peatonalización plantea la **limitación del acceso vehicular con el objetivo de priorizar los usos peatonales.** Esta acción mejora la calidad del espacio urbano, fomenta **formas de movilidad más seguras** y refuerza la experiencia del recorrido urbano.

U4 Ciclovías y Rutas Peatonales



Se incorporan **ciclovías y recorridos peatonales continuos** que garantizan una movilidad segura y accesible. Estas rutas **permiten conectar los distintos espacios del proyecto y vincularlo con el barrio.**

Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M3_9	
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M3 - Estratégico	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria		*Fecha* Febrero 2026

MOMENTO 3
Estratégico

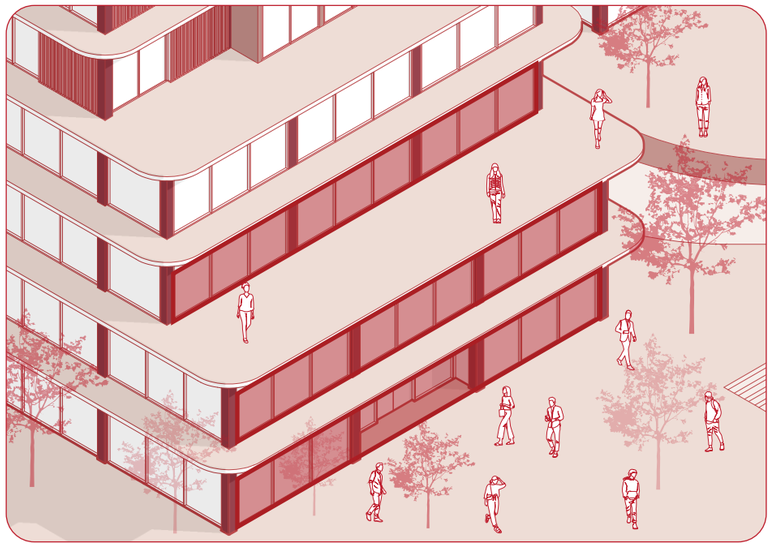
Estrategias Arquitectónicas

AR1 Volumetrías Dinámicas



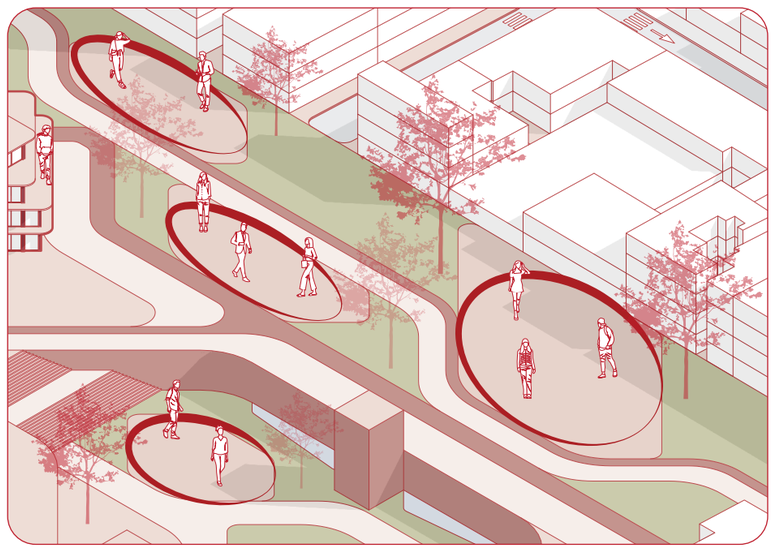
La estrategia plantea una **configuración volumétrica en movimiento mediante rotaciones y despieces** en las torres, generando una **tectónica dinámica.** Estas operaciones permiten que el edificio responda a las circulaciones y que las circulaciones se adapten al edificio, reforzando una **arquitectura activa y en constante interacción.**

AR2 Fachadas Activas y Visibles



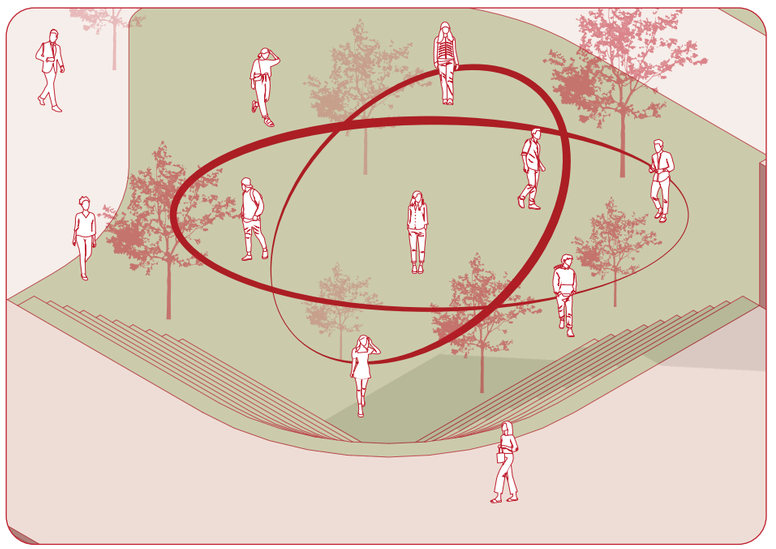
El proyecto incorpora **fachadas predominantemente transparentes** que permiten la **relación visual entre interior y exterior.** Esta estrategia busca visibilizar las actividades, fortalecer la sensación de seguridad y fomentar una **arquitectura abierta y participativa** hacia el espacio urbano.

AR3 Microespacios



Los microespacios surgen como **resultado de las circulaciones dinámicas,** generando vacíos habitables dentro del proyecto. Estos espacios concentran **actividades de uso y permanencia, funcionando como puntos de encuentro** que activan la vida cotidiana del espacio.

AR4 Espacios Flexibles



La estrategia propone **espacios arquitectónicos de uso adaptable,** donde una configuración física estable permite múltiples usos a lo largo del tiempo. Esta flexibilidad posibilita que un mismo espacio **responda a distintas actividades y horarios, fortaleciendo la intensidad de uso y la vitalidad del proyecto.**

Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M3_10		
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M3 - Estratégico	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria		*Fecha* Febrero 2026	

MOMENTO 3
Estratégico

Usuarios y Necesidades

Necesidades

- Espacio Público
- Economía y Emprendimiento
- Aprendizaje y Oficios
- Cultura y Artes
- Ocio Complementario
- Vivienda Flexible y Prodcutiva

Usuarios

RESIDENTES



- Encuentro cotidiano
- Habitar–producir
- Bienestar diario
- Identidad barrial
- Economía local

ESTUDIANTES



- Aprendizaje colaborativo
- Estancia informal
- Expresión cultural
- Socialización activa
- Emprendimiento temporal

CULTURA

OFICINISTAS

- Trabajo flexible
- Estancia funcional
- Descanso activo
- Consumo cultural

OCIO

COMERCIANTES

- Venta flexible
- Alta visibilidad
- Capacitación productiva
- Permanencia usuario

TURISTAS



- Recorrido urbano
- Experiencia cultural
- Estancia recreativa

Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M3_11		
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M3 - Estratégico	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria		*Fecha* Febrero 2026	

MOMENTO 3
Estratégico

Justificación De Programa



Pontificia Universidad Católica Del Ecuador Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad	Revalorización Por Medio De La Vitalidad Barrial.	*Estudiante* Diego Lagua Morales	*Asesoría en Espacio Público* Arq. Francisco Ramírez	*Asesoría en Sostenibilidad* Arq. Mariana Valdivieso	*Metodología de la investigación* Arq. Karla Salgado	*Esquema*	*Código* M3_12		
	Ubicación Barrio Larrea - Quito	*Contenido* M3 - Estratégico	*Directora de Tesis* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Representación Gráfica* Arq. Alejandro Samaniego	*Asesoría en Construcciones* Arq. Gabriela Mejía	*Asesoría en Estructuras* Ing. Luis Soria		*Fecha* Febrero 2026	

MOMENTO 3
Estratégico

Programa Arquitectónico

General

Accesos y Recorridos
357,91 m²
1,75%

Estancia Urbana
11.293,72 m²
55,35%

Comercio y Servicios
2,468,29 m²
12,10%

Aprendo y Trabajo
2.224,23 m²
10,90%

Expresión Cultural
919,40 m²
4,51%

Activación Recreativa
890,92 m²
4,37 %

Hábitat Productivo
2.252,29 m²
11,04%

Total: **20.406,76 m²**

Edificio

Accesos y Recorridos
357,91 m²
4,27%

Comercio y Servicios
1.605,64 m²
19,46%

Aprendo y Trabajo
2.224,23 m²
26,96%

Expresión Cultural
919,40m²
11,14%

Activación Recreativa
890,92 m²
10,80 %

Hábitat Productivo
2.252,29 m²
27,30%

Total: **8.250,39 m²**

El proyecto se organiza en tres fases de planificación, que estructuran su desarrollo y aseguran una relación continua entre arquitectura, espacio público y movilidad.

La primera fase corresponde al proyecto arquitectónico principal, que contempla la construcción de dos torres con programa mixto y la rehabilitación del subsuelo, integrando parqueaderos en subsubsuelo y una plaza soterrada como soporte del conjunto.

La segunda fase plantea la creación de un parque lineal y una parada intermodal, concebidos como un recorrido continuo con circulaciones dinámicas y microespacios de uso, que conectan el proyecto con el barrio.

La tercera fase considera la rehabilitación de dos edificaciones existentes como un proyecto anexo, incorporado al plan masa general sin formar parte de la intervención directa.

1 FASE 1
PROYECTO Y REHABILITACIÓN DE SUBSUELO

2 FASE 2
PARQUE LINEAL Y PARADA INTERMODAL

3 FASE 3
REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

CATEGORIA	SUBCATEGORIA	ESPACIO	UNIDAD	AREA	TOTAL
Accesos y recorridos	Exterior	Ciclovías	1	-	-
		Caminerías	1	-	-
	Interior	Núcleo vertical	2	28,42	56,84
		Circulación interior que atraviesa el edificio	1	199,62	199,62
		Puente habitable	1	101,45	101,45
				TOTAL	357,91
Estancia urbana	Espacio público	Parque lineal	1	7142,03	7142,03
		Plaza soterrada	1	2823,13	2823,13
		Espacios flexibles abiertos	5	-	-
	Microespacios	Parque para perros	1	324,30	324,30
		Plaza cultural	1	361,20	361,20
		Parque infantil	1	267,39	267,39
		Anfiteatro	1	98,45	98,45
		Plaza deportiva	1	277,22	277,22
				TOTAL	11293,72
Comercio y servicios	Comercio	Plaza comercial	1	862,65	862,65
		Local comercial 1	1	96,52	96,52
		Local comercial 2	1	67,88	67,88
		Local comercial 2	4	61,72	246,88
		Local comercial 3	1	69,84	69,84
	Servicios	Agencia de trámites	1	202,18	202,18
	Servicios financieros	Agencia bancaria 1	1	102,92	102,92
		Agencia bancaria 2	1	129,14	129,14
	Espacio público interior	Hall	2	68,82	137,64
		Zona de espera	1	68,44	68,44
	Equipamiento	Sala de exposiciones	1	203,84	203,84
	Administración	Administración 1	1	19,36	19,36
		Administración 2	1	25,52	25,52
	Sanitarios	Baño público	7	33,64	235,48
				TOTAL	2468,29
Aprenda y trabajo	Coworking	Coworking Planta 1	1	443,01	443,01
		Coworking Planta 2	1	172,84	172,84
	Talleres	Espacio de ideas	1	139,24	139,24
		Espacio colaborativo	1	139,24	139,24
		Taller CNC	1	68,44	68,44
		Taller de madera	1	68,44	68,44
		Fab Lab	1	202,18	202,18
	Biblioteca	Biblioteca	1	514,58	514,58
	Oficinas	Oficina 1	1	120,94	120,94
		Oficina 2	1	140,10	140,10
		Oficina 3	1	111,85	111,85
		Oficina 4	1	103,37	103,37
				TOTAL	2224,23
Expresión cultural	Teatro	Backstage	1	100,32	100,32
		Escenario	1	100,32	100,32
		Área de butacas	1	209,44	209,44
		Vestíbulo	1	22,00	22,00
		Baños del teatro	2	19,16	38,32
	Cine	Cine	1	139,24	139,24
		Cabina de cine	1	139,24	139,24
		Bodega de cine	1	33,64	33,64
	Música y danza	Sala de música	1	68,44	68,44
		Sala de baile	1	68,44	68,44
				TOTAL	919,40
Activación recreativa	Deportivo	Gimnasio	1	348,74	348,74
		Cancha de squash	1	85,84	85,84
	Recreativo	Sala de juegos	1	167,30	167,30
		Petzone	1	85,84	85,84
		Guardería	1	203,20	203,20
				TOTAL	890,92
Hábitat productivo	Vivienda	Departamento Tipo 1	14	34,22	479,08
		Departamento Tipo 2	10	51,33	513,30
		Departamento Tipo 3	7	68,73	481,11
	Anexos productivos	Anexo Tipo 1	14	16,24	227,36
		Anexo Tipo 2	4	33,93	135,72
		Anexo Tipo 3	4	51,33	205,32
	Comunitario	Salón comunal	1	210,40	210,40
				TOTAL	2252,29
				TOTAL	20406,76

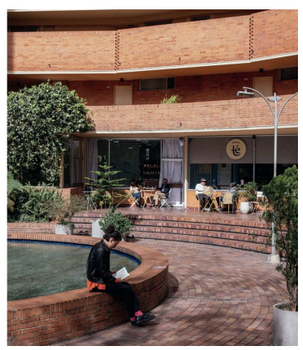
MOMENTO 3
Estratégico

Caso De Estudio

Torres Del Parque - Rogelio Salmona



el proyecto se inspira y establece la separación entre lo público y lo privado mediante un **sistema de barreras simbólicas**, evitando límites físicos rígidos. Esta estrategia permite mantener la continuidad urbana y al mismo tiempo, garantizar seguridad y control. **El acceso se regula de forma natural**, utilizando cambios de cota, materialidad, escala y control visual como mecanismos de transición. Así **la seguridad no depende del cierre, sino de la legibilidad de los accesos y de la presencia constante de actividad.**





EJE ESTRATÉGICO	REFERENTE: "TORRES DEL PARQUE" ROGELIO SALMONA	APLICACIÓN: PROYECTO DE HABITAR HÍBRIDO EN EL BARRIO "LARREA"	OBJETIVO DE VITALIDAD
SEGURIDAD Y FILTROS	Barreras Simbólicas: Uso de vegetación densa y paisajismo para segregar flujos sin recurrir a muros.	La vegetación en la Fase 2 actúa como transición entre la parada intermodal y el edificio, regulando el acceso de forma natural y orgánica.	Sustituir la "seguridad defensiva" (rejas) por una "seguridad percibida" basada en la el paisaje.
RELACIÓN SUELO-CIUDAD	El proyecto no se entiende como contexto, sino como valores a potenciar; el suelo es una continuidad activa que integra el parque cercano.	Fase 2 - Parque Lineal: Conexión entre los parques El Ejido y Benito Juárez, integrando los Lotes 1 y 2 al sistema de movilidad intermodal.	Eliminar la fragmentación urbana y bombear flujo peatonal al interior del polígono.
CONECTIVIDAD VERTICAL	Sistema de pasarelas, terrazas y escaleras que vinculan la vivienda con el paisaje y la ciudad.	Puente Habitable (E6): Conector entre las dos torres que alberga miradores y áreas de ocio, funcionando como observatorio urbano.	Recuperar la relación visual con el entorno y consolidar el edificio como un hito barrial transparente.
GESTIÓN DEL TEJIDO	Respeto por lo ya construido; la obra re-crea y preserva fragmentos de ciudad.	Fase 3 - Rehabilitación: Integración de edificios en desuso (Lote 5) y tejido deteriorado (Lote 6) como oficinas y anexos productivos.	Permanencia y Memoria: Revalorizar el suelo de forma progresiva sin desplazar la identidad preexistente del barrio.
HIBRIDACIÓN FUNCIONAL	Síntesis de vivencias; el proyecto es una pieza de ciudad, no solo un bloque de vivienda.	20% Dimensión Económica: Vivienda productiva con locales de cercanía y coworking que conectan la economía doméstica con la red urbana.	Asegurar que el proyecto sea un motor económico que genere empleo y servicios locales.