

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR  
FACULTAD DE HÁBITAT INFRAESTRUCTURA Y  
CREATIVIDAD  
CARRERA DE ARQUITECTURA

TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR

**REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL EDIFICIO COLECTIVA ALMEIDA  
COMO ESTRATEGIA DE REACTIVACIÓN URBANA**

Volumen I

DIEGO FRANKLIN MÉNDEZ VIZCAÍNO

DIRECTOR: ARQ. EKATERINA ARMIJOS MOYA

QUITO - ECUADOR  
2026



Presentación

El Trabajo de Integración Curricular: Rehabilitación Integral Del Edificio Colectiva Almeida Como Estrategia De Reactivación Urbana

se entrega con el siguiente contenido:

Volumen I: Investigación como sustento al proyecto arquitectónico.

Volumen II: Planimetría y memoria gráfica del proyecto arquitectónico.

Para ustedes, por ustedes...

A todas las personas que me dieron su apoyo y creyeron en mí, siempre los llevare conmigo, mi familia, mis amigos y personas que ya no están, cada cosa que logro a ustedes se las dedico, aunque a veces no me entiendan y haya cosas que no explico. Ustedes saben que todo esto lo hago con pasión por que lo soñé mil veces dentro de mi habitación.

Gracias ...

A todo el que creyó en mí desde el primer día. En especial a mi hermana que nunca a dejado de creer en mí. Gracias a Papá y Mamá por todos los regaños, gracias a ustedes soy el mismo todos los años, recuerdo, castigado me iba para la cama.  
Por eso ahora de grande hago lo que me dé la gana.

## ÍNDICE

Resumen .....	10
Línea de investigación .....	11
Introducción .....	11
Antecedentes .....	12
Justificación .....	13
Objetivos .....	13
Metodología .....	14
<b>Capítulo 1: Marco Teórico .....</b>	<b>15</b>
1.1 Revisión Bibliográfica .....	15
1.2 Centro Histórico de Quito (CHQ) .....	16
1.3 Vivienda colectiva y sostenibilidad social .....	16
1.4 Patrones Arquitectónicos .....	17
1.5 Espacios Comunitarios y activación del tejido social .....	18
1.6 Un escenario posible (Imaginario Propuesto) .....	18
1.7 Hacia la propuesta Arquitectónica .....	19
1.8 Conclusión 1 .....	19
<b>Capítulo 2: Rehabilitación urbana, vivienda colectiva y activación social en el Centro Histórico de Quito .....</b>	<b>21</b>
2.1 Análisis del lugar .....	22
2.2 Topografía y Áreas verdes .....	24
2.3 Movilidad .....	25
2.4 Densidad Poblacional .....	26
2.5 Usos de Planta Baja y Alta .....	28
2.6 Problemática del polígono .....	30
2.7 Mapa Análisis Polígono .....	32
2.8 Conclusión 2 .....	33
<b>Capítulo 3: Propuesta urbana. ....</b>	<b>35</b>

---

3.1	Proyectar en lo Construido, Intervenciones en el patrimonio .....	35
3.2	Estrategias de propuesta .....	37
3.3	Mapa Propuesta Polígono .....	39
3.4	Conclusión 3 .....	40
<b>Capítulo 4. Formulación del Problema y elección del proyecto .....</b>		<b>41</b>
	Conclusión 4 .....	43
<b>Capítulo 5. Estado Actual: Colectiva Almeida (Proyecto 2 del Plan Masa) .....</b>		<b>44</b>
5.1	Identificación de patrones / Estado Actual .....	44
5.2	Registro del Proyecto en el archivo histórico del IESS .....	49
5.3	Aproximaciones a la Colectiva Almeida .....	52
	Conclusión 5 .....	59
<b>Capítulo 6. Propuesta: Colectiva Almeida (Proyecto 2 del plan masa) .....</b>		<b>60</b>
6.1	Identificación de oportunidades arquitectónicas .....	60
<b>Capítulo 7. Proyecto Arquitectónico .....</b>		<b>62</b>
7.1	Intenciones y estrategias .....	62
7.2	Programa Arquitectónico .....	66
7.3	Partido Arquitectónico .....	68
7.4	Proyecto y tipología de vivienda .....	69
7.4.1	Tipología de vivienda Productiva .....	69
7.4.2	Tipología de vivienda Consolidada con patios de luz .....	70
7.4.3	Dialogo de Patrimonio y vivienda Nueva .....	71
7.5	Sistema Estructural .....	75
7.6	Sistema Constructiva .....	77
7.7	Conclusión 7 .....	78
<b>Capítulo 8: Conclusiones Generales .....</b>		<b>79</b>
<b>Capítulo 9: Referencias Bibliográficas .....</b>		<b>81</b>
<b>Capítulo 10. Anexos .....</b>		<b>82</b>
<b>Capítulo 11. Informe Turnitin .....</b>		<b>83</b>

## LISTADO DE FIGURAS

Figura 1: Área de estudio, Barrios San Marcos y la Tola .....	23
Figura 2: Esquemas de Análisis, Barrios San Marcos y la Tola .....	31
Figura 3: Esquema Barrera Urbana Colectiva Almeida .....	52
Figura 4: Esquema Comercio y Transporte Público Colectiva Almeida .....	54
Figura 5: Esquema Acceso, Circulación Vertical y Espacio Público Colectiva Almeida .....	56
Figura 6: Esquema Áreas Abandonadas y en Deterioro Colectiva Almeida .....	56
Figura 7: Esquema Áreas Habitables Colectiva Almeida .....	57
Figura 8: Esquema Áreas Verdes y Sistema de Conexiones Colectiva Almeida .....	58
Figura 9: Esquema Uso de Suelo Colectiva Almeida .....	58
Figura 10: Esquema Propuesta Espacio Público Colectiva Almeida .....	63
Figura 11: Esquema Propuesta Conexión Colectiva Almeida .....	64
Figura 12: Esquema Propuesta implementación nueva vivienda Colectiva Almeida .....	65
Figura 13: Esquemas Colectiva Almeida .....	65
Figura 14: Esquemas Nuevo Programa Colectiva Almeida .....	66
Figura 15: Nuevo Programa Colectiva Almeida .....	67
Figura 16: Actual y Nuevo Partido Colectiva Almeida .....	68
Figura 17: Sistemas Estructural Propuesta Colectiva Almeida .....	76

## LISTADO DE IMÁGENES

Imagen 1: Colectiva Almeida .....	44
Imagen 2: Recorrido Fotográfico Primera Planta: Colectiva Almeida .....	45
Imagen 3: Recorrido Fotográfico Tercera Planta: Colectiva Almeida .....	45
Imágenes 4: Fotografías Colectiva Almeida .....	46
Imágenes 5: Fotografías Colectiva Almeida .....	47
Imagen 6: Implantación Actual Colectiva Almeida .....	48
Imagen 7: Colectiva Almeida, Levantamiento Planimétrico Bloques 1,2 y 3 .....	49
Imagen 8: Colectiva Almeida, Levantamiento Planimétrico Bloques 4 y 5 .....	50
Imagen 9: Colectiva Almeida, Levantamiento Planimétrico Bloques 6 y 7 .....	50
Imagen 10: Colectiva Almeida, Levantamiento Planimétrico Bloques 8 y 9 .....	51

Imagen 11: Colectiva Almeida, Levantamiento Planimétrico Bloque 10 .....	51
Imagen 12: Restaurante Mama Miche Colectiva Almeida .....	53
Imagen 13: Corte de Nueva Tipología de Vivienda .....	70
Imagen 14: Corte de reorganización de tipología de Vivienda patios de luz .....	71
Imagen 15: Primera planta Propuesta Colectiva Almeida .....	72
Imagen 16: Segunda planta Propuesta Colectiva Almeida .....	72
Imagen 17: Implantación Propuesta Colectiva Almeida .....	73
Imagen 18: Ilustración Propuesta Colectiva Almeida .....	73
Imagen 19: Ilustración Propuesta Colectiva Almeida .....	74
Imagen 20: Ilustración Propuesta Colectiva Almeida .....	74
Imagen 21: Planta de Losas Propuesta .....	75
Imagen 22: Planta de Vigas y Columnas Propuesta .....	76
Imagen 23: Fachada Constructiva Propuesta Colectiva Almeida .....	77
Imagen 24: Sistemas Constructivos Propuesta cubierta Colectiva Almeida .....	76

#### LISTADO DE MAPAS

Mapa 1: (Mapa de Áreas verdes y topografía, Barrios San Marcos y la Tola) .....	25
Mapa 2: (Mapa de Movilidad, Barrios San Marcos y la Tola) .....	26
Mapa 3: (Mapa de Densidad Poblacional, Barrios San Marcos y la Tola) .....	28
Mapa 4: (Mapa de Planta Baja, Barrios San Marcos y la Tola) .....	29
Mapa 5: (Mapa de Planta Alta, Barrios San Marcos y la Tola) .....	30
Mapa 6: (Mapa de síntesis de análisis, Barrios San Marcos y la Tola) .....	32
Mapa 7: (Mapa de Propuesta, Barrios San Marcos y la Tola) .....	39

## **REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL EDIFICIO COLECTIVA ALMEIDA COMO ESTRATEGIA DE REACTIVACIÓN URBANA**

### **RESUMEN**

Esta tesis aborda la problemática urbana y social del barrio San Marcos, ubicado en el Centro Histórico de Quito, a partir del análisis del conjunto arquitectónico de la Colectiva Almeida. El sector presenta una pérdida progresiva de vida urbana, evidenciada en la disminución del flujo peatonal, el abandono de edificaciones, la reducción de actividades económicas y una creciente percepción de inseguridad.

La investigación parte de un enfoque urbano-arquitectónico que entiende estos fenómenos como procesos interrelacionados, donde lo físico, lo social y lo económico se influyen mutuamente. A través del análisis de patrones urbanos, dinámicas sociales, condiciones espaciales, antecedentes históricos y valoración del patrimonio, se identifica a la Colectiva Almeida como un elemento clave dentro del tejido urbano, cuyo estado actual de desconexión refuerza las problemáticas del sector.

Como respuesta, se plantea una propuesta de rehabilitación patrimonial que prioriza la reactivación del espacio público, la incorporación de vivienda colectiva de calidad, la reorganización espacial de viviendas existentes como unidades de vivienda consolidadas y la activación de usos mixtos en planta baja que recuperen la identidad y dinámica del lugar. La Propuesta busca transformar el conjunto en un nodo de conexión urbana, capaz de articular recorridos peatonales, espacio público con sus patios y terrazas, además de espacios de estancia y relación con el paisaje interior-exterior, potenciando la reactivación del habitar cotidiano, integrando el proyecto a la red barrial y fortaleciendo el sentido de pertenencia barrial.

El proyecto se apoya en criterios de reutilización adaptativa, el respeto por la memoria urbana y mejora de las condiciones de habitabilidad, entendiendo la vivienda como una infraestructura social que contribuye a la repoblación y repoblación del sector.

Finalmente, la investigación concluye que la rehabilitación de la Colectiva Almeida puede actuar como un proyecto catalizador para la recuperación urbana y social del barrio San Marcos, con un potencial arquitectónico de la vivienda como herramienta de transformación urbana sostenible e inclusiva.

## LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

El proyecto se enmarca en la línea de investigación de Diseño, infraestructura y sistemas sociales y ambientales para un hábitat sostenible, el cual propone un modelo de hábitat activo que reconoce la memoria, la identidad y las dinámicas sociales de los barrios La Tola y San Marcos.

La intervención se integra a un tejido urbano consolidado y apuesta por la rehabilitación arquitectónica y la reprogramación funcional del patrimonio como estrategias para reactivar la vida comunitaria y fortalecer la sostenibilidad urbana, entendiendo la arquitectura como un medio para mejorar la calidad de vida y las relaciones cotidianas en el barrio.

## INTRODUCCIÓN

El Centro Histórico de Quito (CHQ) es un territorio lleno de memoria, partes urbanas y presión contemporáneas. En él conviven edificaciones patrimoniales, dinámicas sociales complejas y procesos de transformación que, en muchos casos, han generado fragmentación, abandono y pérdida de vida urbana. Dentro de este contexto, el barrio San Marcos se presenta como un sector emblemático, no solo por su valor histórico y arquitectónico, sino también por las problemáticas que hoy enfrenta: disminución del flujo peatonal, existencia de muros y barreras físicas que fragmentan el barrio, abandono y vaciamiento residencial, debilitamiento de la actividad económica, deterioro físico de edificaciones y una sensación persistente de desconexión con el resto de la ciudad.

Estos problemas no surgieron de manera repentina. Son el resultado de decisiones urbanas acumuladas, cambios en los sistemas de movilidad, transformaciones sociales y una progresiva desvinculación entre el espacio construido y las dinámicas cotidianas de sus habitantes. En este escenario, el conjunto de la Colectiva Almeida aparece como un caso particularmente representativo. A pesar de su ubicación estratégica y de su valor patrimonial, el conjunto se encuentra actualmente subutilizado, cerrado en varios de sus frentes y desvinculado de los recorridos urbanos que antes lo atravesaban.

Este trabajo parte del reconocimiento de que la arquitectura no puede limitarse a resolver aspectos formales o técnicos. Por el contrario, debe asumir una responsabilidad activa frente a los problemas urbanos y sociales que atraviesan el territorio. Desde esta mirada, la rehabilitación patrimonial se entiende como una oportunidad para reactivar dinámicas barriales, reconstruir vínculos sociales y devolverle sentido a espacios que han quedado al margen de la vida cotidiana.

El objetivo principal de esta investigación y propuesta arquitectónica es analizar la problemática urbana, arquitectónica y social del barrio San Marcos, con énfasis en la Colectiva Almeida, para plantear una intervención de rehabilitación que contribuya a la reactivación del flujo peatonal, la repoblación del sector y la mejora de las condiciones de habitabilidad, siempre desde una postura respetuosa con el patrimonio y el contexto histórico.

## ANTECEDENTES

En los últimos años, los centros históricos de las ciudades latinoamericanas han atravesado procesos complejos de transformación, marcados por tensiones constantes entre la conservación patrimonial y las dinámicas contemporáneas de habitar la ciudad.

Muchos de estos sectores, pese a su enorme valor histórico y simbólico, han ido perdiendo población, actividad económica y vida cotidiana, convirtiéndose progresivamente en espacios fragmentados, poco habitados y, en algunos casos, percibidos como inseguros. Quito no ha sido ajeno a esta realidad.

El Centro Histórico de Quito (CHQ), declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en 1978, ha sido objeto de múltiples planes, normativas e intervenciones orientadas a su preservación. Sin embargo, gran parte de estas acciones se han centrado en la conservación formal de los edificios, dejando en segundo plano las dinámicas sociales y habitacionales que sostienen la vida urbana. Y es que conservar sin habitar termina vaciando de sentido al patrimonio. Como resultado, barrios tradicionales como La Marín, San Marcos o La Tola han experimentado una pérdida progresiva de residentes, el debilitamiento del comercio barrial y una desconexión cada vez más evidente entre los edificios históricos y las necesidades actuales de sus usuarios.

Dentro de este contexto se inscribe el edificio de la Colectiva Almeida, un conjunto habitacional que, en su origen, respondió a una lógica de vivienda colectiva vinculada a la vida urbana y al comercio de cercanía. Con el paso del tiempo, cambios en los sistemas de movilidad, transformaciones económicas y decisiones urbanas poco integrales provocaron su deterioro físico y funcional. El cerramiento progresivo del edificio, la pérdida de accesos activos y la falta de mantenimiento contribuyeron a que el conjunto dejara de ser un espacio vivido para convertirse en una barrera urbana, desconectada de la avenida Pichincha y del barrio San Marcos.

Frente a este escenario, la rehabilitación arquitectónica ha sido reconocida, a nivel teórico y práctico, como una estrategia clave para reactivar sectores consolidados de la ciudad sin recurrir a procesos de expansión urbana. Experiencias en ciudades como Barcelona, Medellín o Ciudad de México demuestran que la incorporación de vivienda colectiva contemporánea, usos mixtos y espacios comunitarios en edificios existentes puede devolver vitalidad a áreas históricas, siempre que estas intervenciones se realicen desde una mirada sensible, inclusiva y contextualizada.

En este sentido, la arquitectura deja de ser únicamente una disciplina técnica para convertirse en una herramienta social y política. Rehabilitar no significa solo reparar muros o consolidar estructuras, sino reactivar vínculos, generar encuentros y ofrecer condiciones dignas de vida. La Colectiva Almeida, por su localización estratégica y su valor patrimonial, se presenta como una oportunidad para replantear el modelo de intervención en el Centro Histórico de Quito, apostando por un enfoque que integre vivienda sostenible, comercio barrial, accesibilidad universal y espacios colectivos.

Estos antecedentes permiten entender que la problemática del edificio no es un hecho aislado, sino parte de un proceso urbano más amplio. A partir de esta lectura, la presente tesis propone una intervención arquitectónica que no busca imponer una solución externa, sino dialogar con la historia del lugar, con sus habitantes y con las dinámicas reales del territorio, proyectando un escenario posible donde el patrimonio vuelva a ser vivido, recorrido y apropiado.

## **JUSTIFICACIÓN**

La rehabilitación patrimonial del edificio de la Colectiva Almeida nace como una respuesta sensible a la pérdida progresiva de vida urbana que ha experimentado el sector de San Marcos con el paso del tiempo.

Actualmente, esa habitabilidad ha ido disminuyendo, dejando espacios vacíos, recorridos pocos usados y una percepción de inseguridad que afecta tanto a los habitantes como a quienes transitan por la zona.

La incorporación de nueva vivienda en los centros históricos se plantea hoy como una estrategia clave para garantizar una permanencia y también vitalidad en el tiempo.

Lejos de entenderse como una amenaza al patrimonio, la vivienda contemporánea bien integrada permite que estos sectores sigan siendo espacios habitados y no solo escenarios contemplativos. La llegada de nuevos residentes introduce actividad cotidiana, diversidad social y usos constantes que fortalecen la seguridad, el comercio local y el cuidado del espacio público. Además, al responder a formas actuales de habitar más flexibles, mixtas y compartidas, la nueva vivienda dialoga con las estructuras existentes sin borrar su memoria, permitiendo que el centro histórico continúe evolucionando de manera sensible, activa y socialmente sostenible.

En este contexto, la propuesta busca reactivar el flujo peatonal que alguna vez caracterizó al sector, entendiendo que la presencia continua de personas es clave para reducir la delincuencia y devolverle vitalidad al entorno. Además, se plantea atraer nuevos habitantes mediante la rehabilitación de locales comerciales, la incorporación de áreas verdes productivas y espacios recreativos que inviten a permanecer, no solo a pasar de largo. Así, la colectiva deja de ser un conjunto aislado y se transforma en un nodo de conexión estratégica entre la avenida Pichincha, el sector de La Marín y el barrio San Marcos, articulando dinámicas barriales que hoy funcionan de manera fragmentada.

## **OBJETIVOS**

### **OBJETIVO GENERAL:**

Diseñar una propuesta arquitectónica ubicada en el antiguo edificio de la Colectiva Almeida que, tomando como base los criterios de rehabilitación patrimonial, permita la activación urbana y la repoblación progresiva de la zona. Todo esto considerando al edificio como un punto central de conexión física, social y simbólica con el barrio San Marcos, fortaleciendo su rol dentro del tejido urbano histórico.

### **OBJETIVOS ESPECÍFICOS:**

- Evaluar los patrones y el valor patrimonial de la Colectiva Almeida para reconfigurar espacios ligados a la propuesta de vivienda que garanticen intervenciones respetuosas y adaptativas para mejorar la calidad de vida de los habitantes conservando su memoria e identidad.
- Fomentar la reactivación económica y social del entorno inmediato a través de la rehabilitación de locales comerciales, propuestas de vivienda productiva de borde, la incorporación de espacios comunitarios y culturales y la creación de áreas y zonas de servicio que garanticen el funcionamiento del conjunto y promuevan los oficios y saberes tradicionales existentes.

- Plantear al conjunto de la Colectiva Almeida como un espacio de conexión urbana y accesible, mediante un diseño que priorice la movilidad peatonal y la articulación con las redes de transporte existentes y conexión de espacios públicos. De esta forma, se busca facilitar la integración territorial del conjunto y promover una relación más directa y natural entre el edificio, la calle y quienes lo recorren.

## **METODOLOGÍA**

A través de la investigación preliminar que sustenta el presente trabajo de titulación surge a partir de una aproximación directa al territorio y de un proceso progresivo de observación, análisis y recopilación de información tanto teórica como empírica. El trabajo de titulación se desarrollo en 2 fases: La primera relacionada a la investigación colaborativa del lugar realizada en el taller de Diseño de Integración Curricular III, en donde se consolido un documento, Anexo 1 Grupal Dic con toda la información, análisis y propuesta urbana para el polígono de estudio.

La segunda fase se enfocó en el desarrollo del proyecto arquitectónico, la valoración patrimonial y la consolidación de estrategias de vivienda para rehabilitar la infraestructura existente además de propuestas de espacio publico concordantes a la fase 1.

En este proceso metodológico, una parte importante de la información proviene del trabajo de campo realizado en el lugar. A través de recorridos urbanos, registros fotográficos, croquis y observaciones directas en distintos horarios del día, fue posible reconocer patrones de uso, flujos peatonales reducidos, zonas de conflicto, espacios residuales y puntos de desconexión urbana. Este ejercicio permitió entender cómo el cerramiento del edificio, la topografía accidentada y la falta de accesibilidad influyen negativamente en la percepción de seguridad y en el abandono progresivo del espacio.

Además, la investigación incorporó testimonios de actores locales, como comerciantes, vendedores ambulantes y habitantes del sector, quienes aportaron una lectura social y económica del problema. Las conversaciones informales con personas que viven o trabajan en la zona revelaron el impacto directo que han tenido la eliminación del comercio informal y la implementación del Metro de Quito en la disminución del flujo de personas y en la caída de la actividad económica. Estos relatos permitieron humanizar la problemática y comprender que detrás del deterioro físico existe una realidad social marcada por la pérdida de oportunidades y el debilitamiento del tejido comunitario.

Paralelamente, se realizó una revisión bibliográfica y documental que incluyó textos teóricos sobre rehabilitación patrimonial, vivienda colectiva, espacio público y ciudad histórica, así como normativas y lineamientos relacionados con la conservación del Centro Histórico de Quito. Autores como Jane Jacobs y Josep Maria Montaner aportaron marcos conceptuales para entender la relación entre arquitectura, vida urbana y política del espacio, mientras que documentos institucionales del Municipio de Quito y del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural permitieron contextualizar el valor histórico y normativo del edificio y su entorno.

Posteriormente, la investigación preliminar se complementó con el análisis de referentes arquitectónicos nacionales e internacionales de rehabilitación de edificaciones patrimoniales con usos mixtos, los cuales sirvieron como base para imaginar escenarios posibles de transformación. Estos casos permitieron proyectar una visión crítica y propositiva, entendiendo que la Colectiva Almeida no es un caso aislado, sino parte de una problemática urbana común en muchos centros históricos latinoamericanos.

Otro punto de partido fue el reconocimiento físico del edificio de la Colectiva Almeida y de su entorno inmediato, ubicado entre la avenida Pichincha y el barrio patrimonial San Marcos, en el Centro Histórico de Quito. Estas visitas permitieron identificar, de primera mano, las condiciones actuales del inmueble, su estado de conservación, sus relaciones espaciales con el contexto urbano y las dinámicas sociales que se desarrollan o que han dejado de desarrollarse en el sector.

Finalmente, se propuso el desarrollo del proyecto arquitectónico con estrategias basadas en el reconocimiento del patrimonio tangible e intangible para proponer nuevas formas de habitar y recuperar las zonas degradadas.

En conjunto, esta investigación construye una base sólida y multidimensional que articula lo físico, lo social y lo teórico, y que justifica la necesidad de una intervención arquitectónica integral. A partir de esta información se estructura la propuesta del proyecto, entendida como una respuesta consciente y sensible a la realidad del lugar y a las personas que lo habitan o lo transitan diariamente.

## **CAPITULO 1: MARCO TEÓRICO**

Para el abordaje del tema se realizó una revisión bibliográfica que pretende explicar el alcance de la propuesta.

### **1.1 Revisión bibliográfica**

Josep Maria Montaner (2011), en su libro *Arquitectura y política*, pone sobre la mesa la idea que la arquitectura no es neutra y tampoco puede desentenderse de la sociedad en la que se inserta. Para Montaner (2011), proyectar implica asumir una responsabilidad directa con la vida cotidiana de las personas, con la forma en que habitan, se relacionan y construyen comunidad. A lo largo de su reflexión aborda temas que hoy resultan urgentes, como la participación ciudadana, la igualdad de género, el acceso justo a la vivienda y la sostenibilidad ambiental.

Montaner señala que: “Actuar sobre una injusticia tan flagrante como los miles de viviendas vacías son imprescindible, pero no suficiente. Resulta clave asegurar una legislación a favor de la tenencia en el alquiler, con control de precios y garantías de continuidad.”

Esta afirmación no solo denuncia una realidad evidente en muchas ciudades, sino que también invita a pensar la vivienda como un derecho y no como un simple producto del mercado.

Montaner insiste, además, en que el diseño urbano debe ir mucho más allá de lo estético. No basta con edificios bien resueltos formalmente si estos no responden a las desigualdades sociales existentes.

Diseñar ciudad, en este sentido, implica mejorar las condiciones de vida, reducir brechas y promover una verdadera justicia espacial, donde todas las personas tengan acceso a espacios dignos, seguros y funcionales.

En esta misma línea, Zaida Muxí (2018) aporta una mirada crítica desde el urbanismo feminista, poniendo énfasis en la necesidad de crear espacios más inclusivos y seguros, pensados para la vida cotidiana y las tareas de cuidado.

Su enfoque invita a observar la ciudad desde quienes la recorren a diario, desde quienes cuidan, acompañan, esperan o trabajan en ella, y no únicamente desde una lógica productiva o económica.

Espacios bien iluminados, recorridos claros, presencia de actividad constante y usos mixtos son, para Muxí, (2018) elementos fundamentales para construir entornos urbanos más humanos.

Además, ambos autores coinciden en que los procesos de diseño y rehabilitación no deben imponerse de manera vertical.

Los proyectos más sólidos son aquellos que integran a los vecinos desde el inicio, no solo como usuarios finales, sino como actores activos y coproductores del espacio.

Escuchar sus experiencias, preocupaciones y expectativas permite que la arquitectura responda mejor a las dinámicas reales del lugar y fortalezca el sentido de pertenencia.

Finalmente, a través de diversos ensayos y experiencias internacionales, tanto Montaner como Muxí presentan modelos alternativos que apuestan por un urbanismo más equitativo y sostenible. Se habla de un urbanismo de lo común, donde los recursos se comparten y se gestionan colectivamente, y de una mirada ecofeminista que entiende la relación entre ciudad, naturaleza y cuidados como un todo inseparable. Estas ideas refuerzan la importancia de intervenir en lo construido no solo para renovar espacios físicos, sino para transformar las relaciones sociales que los sostienen.

## **1.2 Centro Histórico de Quito (CHQ)**

El Centro Histórico de Quito concentra una de las trayectorias urbanas más antiguas y complejas de América Latina, construida a partir de capas indígenas, coloniales y republicanas que aún dialogan en su trazado y en su vida cotidiana.

En 1978 fue declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO, reconociéndose no solo su valor arquitectónico, sino también el patrimonio intangible que lo sostiene: las tradiciones, los oficios, las festividades, la gastronomía y las formas de habitar que han dado identidad al lugar (UNESCO, 1978).

Sin embargo, distintos autores advierten que este patrimonio vivo se encuentra en riesgo. Françoise Choay señala que “cuando el patrimonio se separa de quienes lo habitan, pierde su condición de hecho cultural y se transforma en una escenografía” (Choay, 2007).

En Quito, el abandono progresivo de la residencia en el centro histórico ha debilitado la vida barrial, provocando que muchos inmuebles se conserven físicamente, pero pierdan su función social, afectando directamente la continuidad del patrimonio intangible que les da sentido.

## **1.3 Vivienda colectiva y sostenibilidad social**

La vivienda colectiva ha sido analizada no solo como una respuesta funcional al déficit habitacional, sino como un elemento estructurante del tejido urbano y social.

Carmen Espegel (2011), investigadora de vivienda colectiva, dice que este tipo de arquitectura articula a las relaciones humanas y dinámicas comunitarias, funcionando como más que un conjunto de vivienda, sino como espacios de convivencia y apoyo mutuo dentro de la ciudad.

Esta idea es reforzada por estudios urbanos que consideran la vivienda colectiva como un componente esencial para sostener la densidad y la diversidad social en contextos históricos y contemporáneos (Correa Huacho, 2023; Obando Utreras, 2016).

La vivienda productiva se entiende como una tipología híbrida que integra el habitar con actividades económicas, productivas o de servicio, reconociendo que el trabajo forma parte inseparable de la vida cotidiana.

John Turner (1976) dice que la vivienda no debe concebirse únicamente como un objeto terminado, sino como un proceso capaz de adaptarse a las necesidades reales de quienes la habitan, incluyendo sus formas de subsistencia.

En esta línea, Richard Sennett (2009) destaca la importancia de los espacios donde producción y vida diaria se entrelazan, por que fortalecen, la identidad y los vínculos sociales.

En contextos históricos y consolidados, la vivienda productiva adquiere un valor estratégico, pues permite activar la planta baja, generar flujo constante de personas y sostener economías locales sin romper su escala barrial.

En este sentido, integrar vivienda y comercio dentro de un mismo conjunto permite recuperar una lógica urbana tradicional, donde la vida cotidiana se desarrolla en proximidad.

Que un comerciante pueda trabajar en planta baja y habitar en los niveles superiores no solo optimiza el uso del suelo, sino que también refuerza el sentido de pertenencia y cuidado del lugar. Cuando alguien vive donde trabaja, el espacio deja de ser anónimo.

Además, la incorporación de diferentes tipologías habitacionales o viviendas para una o dos personas, familias, adultos mayores, estudiantes o modelos de coliving responde a la diversidad social real del sector. La ciudad no es homogénea, y la arquitectura tampoco debería serlo.

#### **1.4 Patrones Arquitectónicos**

Los patrones arquitectónicos pueden entenderse como estructuras recurrentes que organizan el espacio construido y orientan la manera en que las personas lo habitan y lo recorren. Christopher Alexander (1977), en *A Pattern Language*, plantea que los patrones no son fórmulas rígidas, sino soluciones espaciales que surgen de la experiencia humana acumulada y que responden a necesidades sociales, culturales y ambientales específicas.

Desde esta perspectiva, la arquitectura se construye a partir de relaciones: entre espacios públicos y privados, entre recorridos y estancias, entre llenos y vacíos.

Aldo Rossi (1966) complementa esta visión al señalar que ciertos patrones se consolidan en el tiempo como hechos urbanos, cargados de memoria colectiva y significado, especialmente en contextos históricos.

En conjuntos de vivienda colectiva, estos patrones se manifiestan en patios, corredores, escalinatas y espacios intermedios que no solo resuelven funciones prácticas, sino que también fortalecen la vida comunitaria y la identidad del lugar.

Reconocer y reinterpretar estos patrones permite proyectar intervenciones más sensibles, capaces de dialogar con lo existente sin perder coherencia ni arraigo urbano.

### **1.5 Espacios comunitarios y activación del tejido social**

Uno de los aspectos más importantes en los procesos de rehabilitación urbana es la creación de espacios comunes que fomenten la interacción social. Kevin Lynch (1960) señala que las personas se apropian de los lugares cuando estos son legibles, accesibles y significativos. Un edificio sin espacios de encuentro está condenado al aislamiento.

La incorporación de un espacio comunitario central ya sea un mercado cultural, una plaza cubierta o un centro de oficios, permite que distintos usuarios se crucen, se reconozcan y compartan. Adultos mayores, niños, migrantes, estudiantes y trabajadores no solo coexisten, sino que interactúan. Y es en esa interacción donde la ciudad vuelve a cobrar sentido.

Estos espacios no necesitan ser monumentales. A veces basta con una banca bien ubicada, una terraza accesible o un patio bien iluminado. Lo importante es que inviten a quedarse, a conversar, a formar parte.

### **1.6 Un escenario posible: imaginar un futuro distinto (Imaginario Propuesto)**

Pensar en la rehabilitación de la Colectiva Almeida es, inevitablemente, imaginar un escenario distinto para el sector. Un lugar donde el comercio vuelve a abrir sus puertas, donde las viviendas están habitadas, donde los niños juegan y los adultos mayores se sienten seguros al transitar. Puede sonar utópico, pero toda transformación urbana comienza con una idea clara de futuro.

Este escenario no busca borrar los conflictos ni negar la complejidad del Centro Histórico. Al contrario, los asume y trabaja con ellos. La arquitectura, en este caso, actúa como mediadora entre lo que fue, lo que es y lo que podría ser. Como plantea Josep Maria Montaner (2011), la arquitectura siempre es una forma de posicionarse políticamente frente a la realidad.

### **1.7 Hacia la propuesta arquitectónica**

La problemática urbana, el valor patrimonial del edificio, la necesidad de vivienda sostenible y la urgencia de reactivar el tejido social convergen en una intervención que busca ser respetuosa, inclusiva y realista.

La siguiente etapa del proyecto se enfoca en traducir estas reflexiones teóricas en decisiones espaciales concretas: cómo se organiza el programa, cómo se conectan los recorridos, cómo se habita el edificio rehabilitado. Porque al final, la arquitectura no se queda en las ideas; se materializa en espacios que afectan directamente la vida de las personas.

Y es ahí donde este proyecto encuentra su verdadero sentido.

### **CONCLUSIÓN:**

El análisis teórico desarrollado a lo largo de la investigación permite comprender que la situación actual del edificio de la Colectiva Almeida no se explica únicamente por su deterioro físico o constructivo.

La disminución de la actividad en planta baja, el abandono del comercio tradicional, la fragmentación del espacio público y las dificultades de accesibilidad han erosionado los vínculos comunitarios, generando una sensación persistente de inseguridad y desuso.

Así, un lugar con un enorme potencial urbano y patrimonial ha terminado funcionando como un vacío dentro del Centro Histórico de Quito.

Los edificios históricos no sobreviven por su forma, sino por su capacidad de adaptarse a nuevas dinámicas sin perder su identidad.

Tomando en cuenta esto, la rehabilitación de la Colectiva Almeida se entiende no solo como una operación de preservación material, sino como una oportunidad para reactivar la memoria habitacional, recuperar los usos cotidianos y devolverle al edificio su rol como espacio de encuentro, trabajo y convivencia.

El estudio de la vivienda colectiva y de los modelos de uso mixto refuerza la idea de que la vitalidad urbana depende, en gran medida, de la superposición de actividades.

La relación entre vivienda, comercio, talleres y espacios comunitarios permite generar flujos constantes de personas a lo largo del día, evitando los vacíos que suelen propiciar el abandono y la inseguridad.

Vivir cerca del trabajo, compartir patios y circulaciones, encontrarse en espacios comunes o simplemente cruzarse en el recorrido diario son acciones simples, pero importantes, para reconstruir el tejido social y urbano del barrio.

## **CAPITULO 2: Rehabilitación urbana, vivienda colectiva y activación social en el Centro Histórico de Quito (CHQ)**

Durante el taller DIC III “Proyectar en lo construido, intervenciones en el patrimonio”, se abordó el reto de desarrollar un proyecto arquitectónico contemporáneo dentro de espacios patrimoniales o de alto valor histórico.

Este ejercicio no se planteó únicamente como una práctica proyectual, sino como un proceso de reflexión profunda sobre el lugar, entendiendo la ciudad y la cultura como capas vivas que dialogan con la estructura, la materia y el espacio.

El taller propuso mirar el patrimonio no como un límite rígido, sino como una oportunidad para explorar distintas respuestas arquitectónicas dentro de una diversidad tipológica y contextual.

Desde esta mirada, las intervenciones en centros históricos se concibieron como un desafío que va mucho más allá de conservar edificios por su valor formal. Y es que el patrimonio no puede entenderse solo como un “objeto bien preservado”, sino como un territorio habitable, dinámico y en constante transformación.

La arquitectura histórica, en este sentido, se reconoce como un patrimonio vivo, capaz de activarse y resignificarse a través de las acciones del presente, manteniendo su memoria, pero adaptándose a nuevas formas de uso y convivencia.

En este marco, se desarrolló un análisis urbano del Centro Histórico de Quito, con especial énfasis en los barrios San Marcos y La Tola.

El estudio partió del entendimiento de la rehabilitación no solo como una técnica de intervención, sino como una forma de pensar y proyectar la arquitectura.

Además, se buscó identificar y valorar los elementos patrimoniales existentes, asumiendo que son estos valores los que deben guiar las decisiones de diseño y no al revés.

El análisis del lugar se estructuró a partir de un polígono de estudio ubicado entre ambos barrios, permitiendo una lectura integral del territorio.

A partir de este recorte urbano se levantó información clave relacionada con la movilidad, la topografía, la densidad poblacional, las pendientes, la presencia de quebradas y las áreas verdes.

Estos datos no se abordaron de manera aislada, sino como un sistema interconectado que influye directamente en la forma en que las personas habitan, recorren y perciben el espacio urbano.

Al cruzar toda esta información, comenzaron a evidenciarse diversas problemáticas que afectan la habitabilidad y la continuidad urbana del sector. Estas condiciones fueron orientando la identificación de puntos focales dentro del polígono, entendidos como espacios estratégicos con potencial de transformación. A partir de ellos, los proyectos se plantearon como piezas articuladoras, capaces de responder a las problemáticas del barrio mediante la conexión entre estos nodos y la activación de espacios públicos que mejoren la calidad de vida, fortalezcan los recorridos urbanos y devuelvan vitalidad a los barrios de San Marcos y La Tola.

## 2.1 ANÁLISIS DEL LUGAR

### La ciudad histórica como espacio vivido y en transformación

Hablar del Centro Histórico de Quito no es solo referirse a un conjunto de edificaciones patrimoniales o a un área protegida por normativas estrictas. En realidad, es hablar de un territorio cargado de memoria, de tensiones, de contradicciones y, sobre todo, de personas. La ciudad histórica no es un museo inmóvil; es un espacio que se habita, se transita y se transforma todos los días.

La transformación del Centro Histórico de Quito no puede entenderse sin reconocer una de sus problemáticas más sensibles y silenciosas: la disminución progresiva de su densidad poblacional.

Con el paso de los años, muchos de sus habitantes tradicionales han migrado hacia las periferias de la ciudad, buscando mejores condiciones de habitabilidad, viviendas más accesibles o simplemente espacios que respondan mejor a las dinámicas contemporáneas de la vida cotidiana.

Este desplazamiento no ha ocurrido de un día para otro; ha sido un proceso lento, casi imperceptible, pero constante.

Además, esta baja densidad poblacional ha tenido efectos directos sobre la economía barrial y la seguridad urbana.

La reducción del número de residentes estables disminuye la demanda de comercio local, debilita los servicios de proximidad y reduce la vigilancia natural del espacio público.

Como resultado, ciertos sectores se vuelven menos atractivos para vivir y transitar, reforzando un círculo de abandono que se retroalimenta con el tiempo.

Este fenómeno de despoblamiento también evidencia una desconexión entre el valor patrimonial del Centro Histórico y las condiciones reales de habitabilidad que ofrece en la actualidad.

Muchas edificaciones, aunque arquitectónicamente valiosas, no han sido adaptadas a las necesidades contemporáneas, lo que dificulta su ocupación y permanencia. Así, el centro se transforma en un espacio más pensado para ser visitado que para ser vivido, cuando en realidad su riqueza radica en la posibilidad de ser ambos.

Comprender esta transformación es clave para replantear estrategias de intervención que no solo protejan el patrimonio construido, sino que también incentiven el regreso de la vida residencial al centro. Porque, al final, una ciudad histórica sin habitantes corre el riesgo de convertirse en un escenario vacío, desconectado de la realidad social que le dio origen.

El Centro Histórico vive una paradoja constante. Por un lado, concentra valor patrimonial, identidad y reconocimiento internacional; por otro, enfrenta abandono residencial, pérdida de actividades cotidianas y una percepción creciente de inseguridad. Esta contradicción se hace especialmente visible en sectores como La Marín y San Marcos, donde la vida barrial se ha ido diluyendo con el paso del tiempo.

El Centro Histórico de Quito funciona como un núcleo urbano complejo, donde conviven dinámicas muy distintas entre las áreas centrales y los barrios que lo rodean.

No se trata de un espacio homogéneo: mientras algunas zonas mantienen una fuerte presencia institucional, turística y comercial, otras, especialmente aquellas ubicadas hacia la periferia inmediata del centro, enfrentan procesos de deterioro, pérdida de población y debilitamiento de la vida cotidiana. Esta tensión entre el centro activo y los bordes más frágiles genera contrastes marcados en la forma de habitar, recorrer y percibir la ciudad.

Dentro de este contexto, el presente estudio se enfoca específicamente en los barrios San Marcos y La Tola, ubicados al sur y sureste del Centro Histórico de Quito. Ambos barrios se encuentran en una posición estratégica, actuando como áreas de transición entre el núcleo patrimonial más consolidado y sectores urbanos con dinámicas más populares y mixtas. Y es que San Marcos y La Tola no solo conservan un importante valor histórico y arquitectónico, sino que también reflejan con claridad los desafíos actuales del centro: despoblamiento residencial, fragmentación urbana y una relación cada vez más débil entre el espacio público y la vida barrial.



Figura 1: Área de estudio, Barrios San Marcos y la Tola

Fuente: Memoria Urbana Grupal DIC III 2025

San Marcos limita al norte con el área del centro, mientras que La Tola se extiende hacia zonas de mayor densidad y actividad popular.

Esta condición de límite ha influido directamente en su desarrollo urbano. Por un lado, reciben flujos importantes de tránsito y actividades externas; por otro, sufren las consecuencias de infraestructuras viales y sistemas de transporte que priorizan el paso rápido sobre la permanencia. Calles congestionadas, diferencias topográficas marcadas y barreras físicas han contribuido a una desconexión histórica entre ambos barrios, haciendo que recorridos cortos se perciban largos o incluso inseguros.

Además, su ubicación dentro del Centro Histórico los expone a una presión constante entre conservación patrimonial y necesidades contemporáneas. Muchas edificaciones mantienen su valor formal, pero no siempre responden a las condiciones actuales de habitabilidad, lo que ha provocado el abandono progresivo de viviendas y la transformación de usos residenciales en bodegas, estacionamientos o locales temporales. Este fenómeno afecta directamente la vitalidad urbana, ya que cuando disminuyen los habitantes permanentes, también se reducen las actividades cotidianas que dan vida a las calles.

## 2.2 TOPOGRAFÍA Y ÁREAS VERDES

La topografía del Centro Histórico de Quito está fuertemente condicionada por su origen volcánico y por la dinámica geológica de la Sierra Andina. Este sector de la ciudad se asienta sobre una ladera viva, modelada durante miles de años por la actividad del volcán Pichincha y los movimientos tectónicos de la región. Esto se traduce en un terreno inclinado y complejo, compuesto por depósitos piroclásticos, cenizas volcánicas, tobas y lavas andesíticas.

Estas características geológicas generan pendientes medias y fuertes que, en muchos puntos, superan el 30%. Basta con recorrer sus calles empinadas y escalinatas para notar cómo el relieve condiciona la forma urbana y la experiencia cotidiana de quienes transitan el Centro Histórico de Quito. Además, la morfología del terreno no es uniforme: presenta terrazas naturales que han permitido el asentamiento progresivo de la ciudad, obligando a una constante adaptación entre arquitectura y topografía. Dentro de este paisaje destacan colinas como El Panecillo, al sur, y el cerro Itchimbia, al este, que actúan como hitos orográficos y visuales. Estas elevaciones no solo estructuran el territorio, sino que también aportan identidad y orientación dentro del tejido urbano. En conjunto, la topografía del Centro Histórico no es un simple soporte físico, sino un elemento clave que influye en la movilidad, la percepción del espacio y las decisiones de planificación urbana.

Las áreas verdes dentro del polígono de estudio son notablemente escasas, esta carencia se percibe con facilidad al recorrer el sector. La mayor parte del verde existente corresponde a espacios privados, patios interiores o pequeños parterres que acompañan las calles y que, aunque aportan algo de alivio visual, resultan insuficientes para cumplir una función recreativa o ambiental significativa. Son fragmentos verdes dispersos, que acompañan el recorrido urbano, pero no logran consolidarse como verdaderos espacios de encuentro.

Además, estos pequeños parterres suelen estar asociados al sistema vial, funcionando más como elementos decorativos que como lugares apropiables por los habitantes. No invitan a quedarse, sentarse o encontrarse con otros; simplemente se atraviesan. Y es que, en barrios con alta densidad construida y limitadas áreas libres, la ausencia de espacios verdes accesibles termina afectando directamente la calidad de vida, la percepción del entorno y el bienestar cotidiano de quienes lo habitan.

En contraste, las únicas áreas verdes de mayor escala y con un carácter recreativo claro se encuentran fuera del polígono inmediato. En este caso, destacan el Parque Itchimbia y el Parque La Alameda, dos espacios emblemáticos que concentran un porcentaje significativo del verde urbano de esta zona del Centro Histórico. Ambos funcionan como pulmones ambientales y puntos de encuentro a escala metropolitana, ofreciendo áreas para el descanso, la recreación y el contacto con la naturaleza.

Sin embargo, su ubicación periférica respecto al área de estudio limita su uso cotidiano por parte de los habitantes del polígono, especialmente para niños, adultos mayores o personas con movilidad reducida. Llegar a estos parques implica recorrer distancias considerables, atravesar vías congestionadas o superar pendientes pronunciadas. Por esta razón, aunque son espacios valiosos, no suplen la necesidad de contar con áreas verdes de proximidad, integradas al tejido barrial y accesibles en el día a día.

Esta escasez de espacios verdes públicos dentro del polígono evidencia una oportunidad clara para repensar el rol del vacío, del patio y del espacio abierto como elementos estructurantes de la vida urbana. Incorporar y activar áreas verdes a menor escala, pero bien conectadas y pensadas para el uso cotidiano, puede convertirse en una estrategia clave para mejorar la habitabilidad, fomentar el encuentro social y equilibrar la relación entre lo construido y lo natural en este sector del centro histórico.



Mapa 1: Mapa de Áreas verdes y topografía, Barrios San Marcos y la Tola

Fuente: Memoria Urbana Grupal DIC III 2025

## 2.3 MOVILIDAD

La zona de estudio se caracteriza por una intensa concentración de flujos de transporte, especialmente a lo largo de la Avenida Pichincha. Este eje soporta una fuerte carga de movilidad, ya que por él circulan aproximadamente 89 líneas de buses, muchas de ellas superpuestas, lo que genera saturación tanto de usuarios como de vehículos. Esta redundancia de rutas no solo congestiona el corredor, sino que también afecta la calidad del espacio urbano y la experiencia de quienes lo transitan a diario.

Además, el sistema de transporte público tipo Bus de tránsito rápido BRT (Trole) atraviesa el área mediante dos ejes principales en sentido norte a sur y sur a norte, ubicados más hacia el interior del polígono de estudio. Estos corredores cumplen un rol clave en la conectividad estructural del Centro Histórico, facilitando el desplazamiento masivo de personas y articulando distintos sectores de la ciudad.

A esto se suma la presencia del Metro de Quito, que cuenta con dos estaciones dentro del polígono: una al oeste y otra al norte. Esta infraestructura refuerza la accesibilidad metropolitana del sector y consolida su importancia como nodo de intercambio modal. Además, una ciclovía recorre el área de norte a sur, en parte coincidiendo con el eje del BRT, integrando formas de movilidad más sostenibles.

Los domingos, las vías donde se ubica la ciclovía se cierran al tránsito vehicular para dar paso al Ciclo paseó una actividad recreativa que transforma temporalmente la calle en un espacio para las personas. Esta dinámica promueve el uso del transporte no motorizado y refuerza el carácter peatonal y social del espacio público, recordando que la movilidad también puede ser una experiencia colectiva y no solo un desplazamiento funcional.



Mapa 2: Mapa de Movilidad, Barrios San Marcos y la Tola

Fuente: Memoria Urbana Grupal DIC III 2025

## 2.4 DENSIDAD POBLACIONAL

La distribución de la densidad poblacional en el área de estudio no es homogénea; al contrario, presenta variaciones claras que reflejan cómo se vive y se usa el Centro Histórico de Quito en el día a día. La cantidad de personas que habitan un lugar no depende solo del tamaño de los edificios, sino del tipo de actividades que allí se desarrollan y del carácter que ha ido adoptando cada barrio con el tiempo.

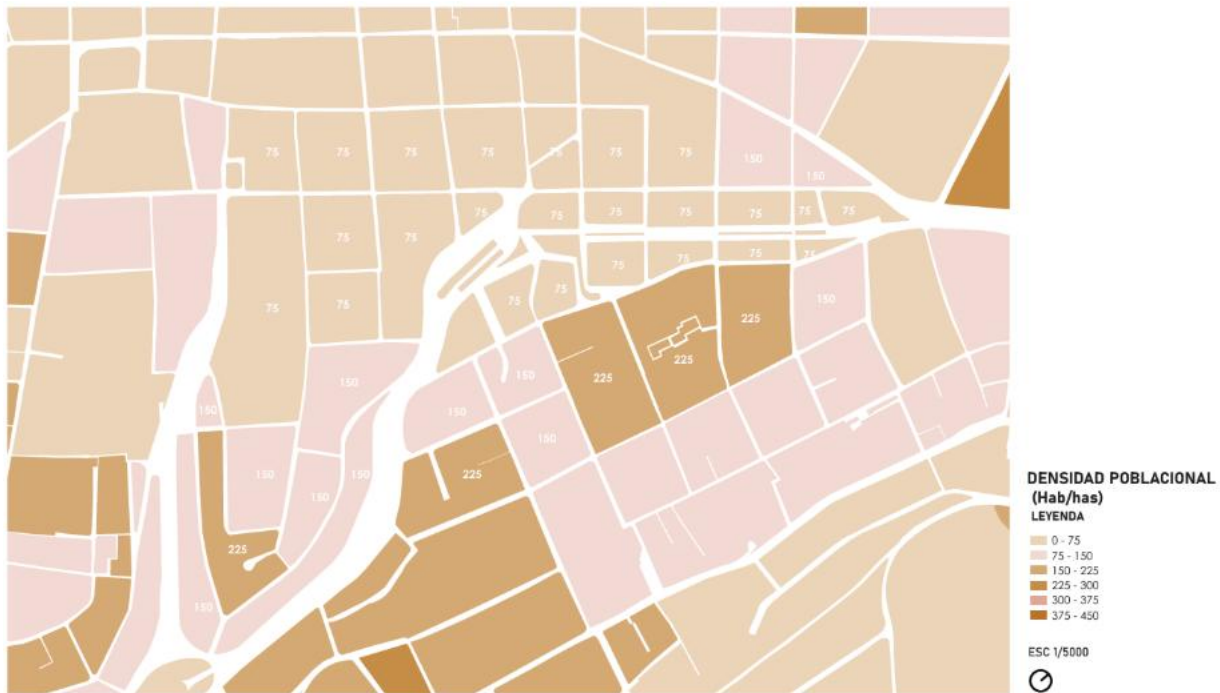
Según el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, (2022) las zonas con mayor densidad poblacional se concentran principalmente en los barrios de San Juan, San Blas sobre todo en los sectores ubicados al oeste de la Avenida Pichincha, La Tola y el sureste de San Marcos. En estos sectores predominan usos residenciales consolidados, con viviendas ocupadas de forma permanente y una vida barrial activa. Es común encontrar casas subdivididas, departamentos pequeños y patios compartidos donde conviven varias familias, lo que incrementa la densidad y refuerza el carácter cotidiano y comunitario de estos barrios.

En contraste, las áreas con menor densidad se localizan en las inmediaciones del barrio González Suárez y en el entorno cercano a la Plaza Grande. En estos sectores, el uso del suelo está dominado por edificaciones institucionales del gobierno central y municipal, como ministerios, oficinas administrativas y edificios patrimoniales de uso público. Y es que, aunque estos espacios concentran una gran cantidad de personas durante el día, por la noche tienden a vaciarse, generando zonas con baja población residente y menor actividad fuera del horario laboral.

Asimismo, los frentes ubicados a lo largo de la avenida Pichincha presentan una densidad poblacional reducida. Esto se explica, en gran parte, por su fuerte vocación comercial y por la intensa presencia de transporte público y comercio informal. En estos tramos, la ciudad se vive más como un lugar de paso que como un espacio para habitar: hay movimiento constante, ruido y actividad, pero pocas personas que residan de manera estable.

De forma progresiva, la densidad aumenta a medida que uno se aleja del núcleo institucional y comercial del centro. Este cambio no ocurre de manera abrupta, sino como una transición gradual entre zonas administrativas y sectores predominantemente residenciales. Esta condición evidencia una dualidad propia del centro histórico: durante el día, funciona como un centro político y económico; mientras que, hacia sus bordes, mantiene una vida barrial más estable, donde la vivienda sigue siendo el uso principal.

Comprender estas variaciones de densidad resulta fundamental para cualquier propuesta de intervención urbana o arquitectónica. La distribución de la población no solo define cuántas personas habitan un lugar, sino también cómo se apropian del espacio, cómo lo recorren y qué tan vivo permanece a lo largo del día. En este sentido, la densidad se convierte en un indicador clave para identificar oportunidades de reactivación urbana y fortalecimiento de la vida residencial dentro del Centro Histórico de Quito.



Mapa 3: Mapa de Densidad Poblacional, Barrios San Marcos y la Tola

Fuente: Memoria Urbana Grupal DIC III 2025

## 2.5 USOS DE PLANTA BAJA Y ALTA

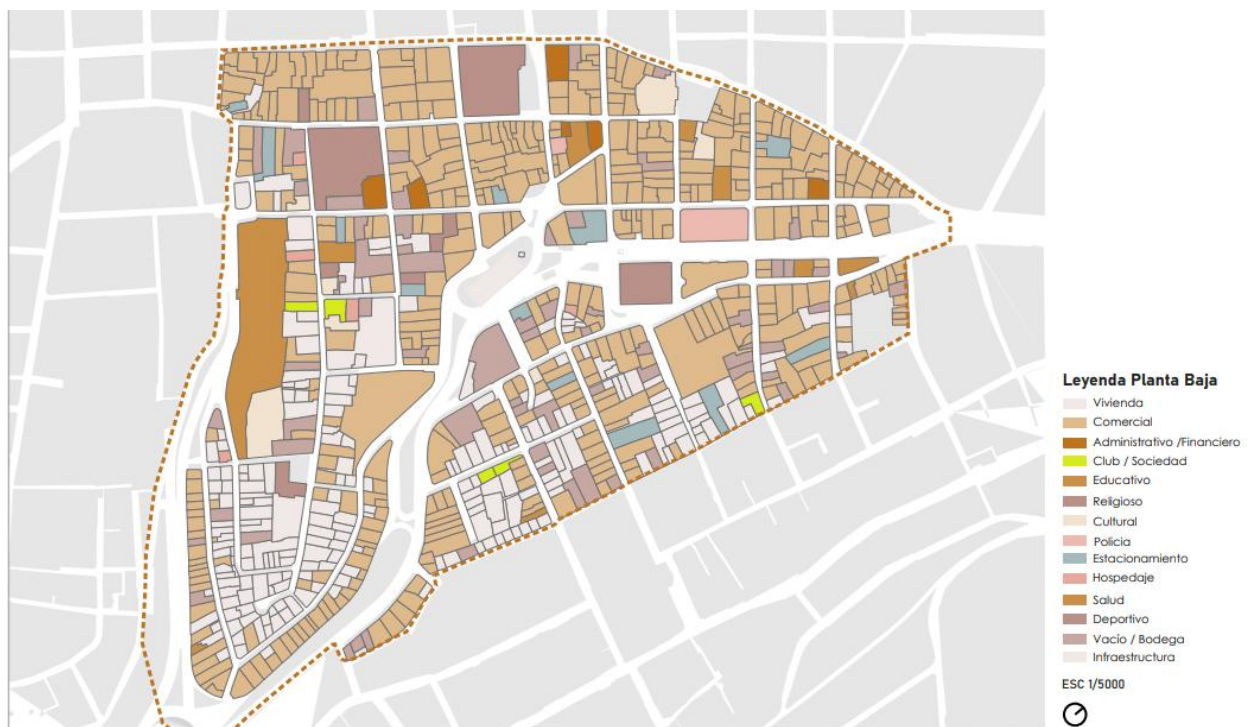
En el sector analizado, la planta baja revela con bastante claridad cómo se vive y se activa el barrio a nivel de calle.

Existe una fuerte presencia de usos comerciales, especialmente concentrados a lo largo de los ejes viales principales, donde el movimiento es constante y el espacio público se mantiene activo durante gran parte del día. Tiendas de barrio, pequeños comercios, locales de servicios y puestos informales se alinean sobre estas vías, generando una vida económica y social intensa, donde el intercambio cotidiano forma parte del paisaje urbano.

Aunque el uso residencial sigue siendo el predominante, se percibe una clara tendencia hacia la diversificación funcional. En planta baja aparecen inmuebles destinados a educación, salud, religión y actividades culturales, sobre todo en puntos estratégicos del tejido urbano. Estos usos, además de atender necesidades básicas del barrio, actúan como focos de encuentro y referencia, contribuyendo a que el sector no se perciba únicamente como un lugar de paso, sino como un espacio vivido y reconocido por sus habitantes.

En varios tramos se identifican lotes ocupados por vacíos urbanos, bodegas o estacionamientos, que interrumpen la continuidad del frente construido. Estos espacios, hoy transmiten una sensación de inseguridad o desconexión, también representan oportunidades claras de renovación y reactivación urbana.

La mezcla de usos en planta baja favorece una mayor actividad urbana, mejora la percepción de seguridad y aporta dinamismo al entorno. Cuando hay comercio, servicios y vivienda coexistiendo, las calles tienden a estar más vigiladas de manera natural, con gente entrando y saliendo, observando, participando. Este carácter activo otorga al sector un alto potencial para el desarrollo de centralidades barriales y para el fortalecimiento de la movilidad peatonal. No obstante, la falta de continuidad de ciertos usos y la presencia de grandes predios mono-funcionales pueden afectar la integración del tejido urbano, generando fragmentaciones que debilitan la relación entre espacios y actividades.



Mapa 4: Mapa de Planta Baja, Barrios San Marcos y la Tola

Fuente: Memoria Urbana Grupal DIC III 2025

En cuanto a las plantas altas, la mayoría de los inmuebles mantiene un uso predominantemente residencial, lo que refuerza el carácter habitacional del barrio. Se trata, en muchos casos, de viviendas consolidadas, habitadas de forma permanente, que sostienen la vida cotidiana más allá de los horarios comerciales.

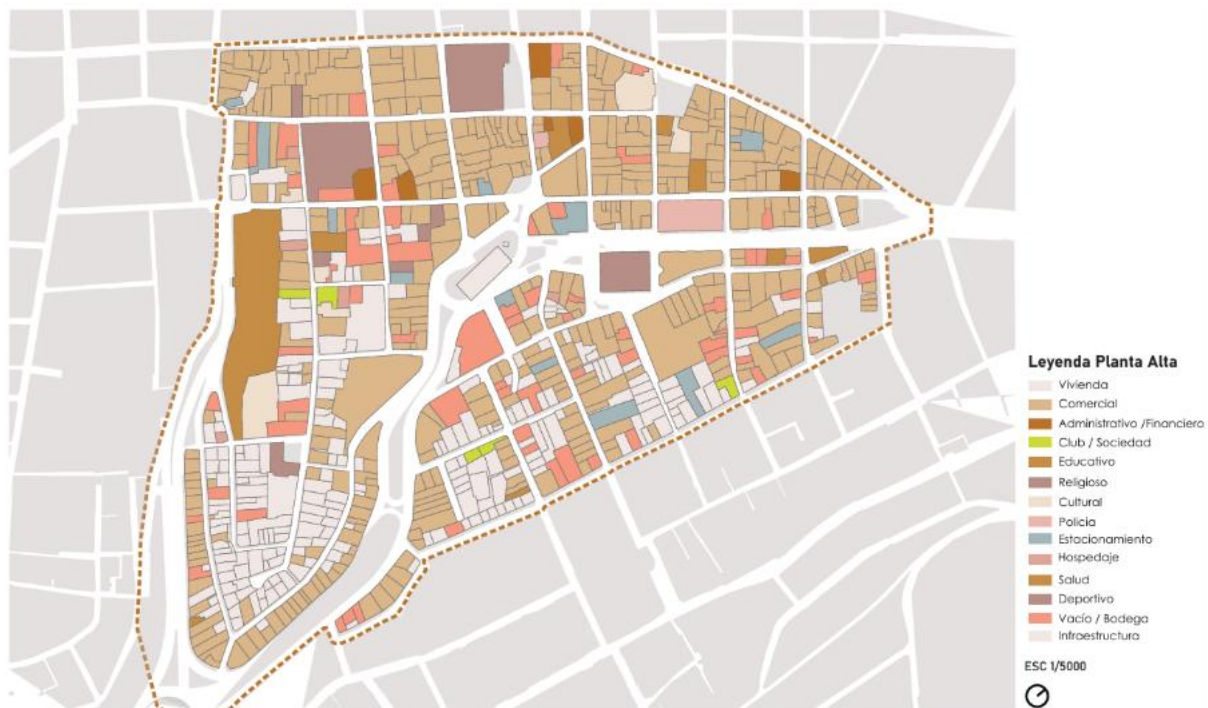
Esta diversidad de usos en niveles superiores evidencia una estructura urbana mixta y dinámica, donde la vivienda convive con servicios y equipamientos que enriquecen el funcionamiento del barrio.

Además, se identifican sectores con presencia de equipamientos culturales y religiosos, así como edificaciones en desuso, bodegas o vacíos, lo que sugiere procesos de transformación en curso o situaciones de subutilización del espacio construido.

En conjunto, el tejido urbano presenta una distribución heterogénea, con concentraciones claras de servicios y equipamientos en áreas específicas.

Esta condición, lejos de ser una debilidad, abre oportunidades para fortalecer la centralidad barrial y mejorar la articulación entre las zonas residenciales y los espacios de servicio.

Comprender esta lógica de usos y su relación vertical entre planta baja y planta alta resulta fundamental para plantear intervenciones que reactiven el barrio sin romper su equilibrio, apostando por una ciudad más cercana, activa y pensada para quienes la habitan día a día.



Mapa 5: Mapa de Planta Alta, Barrios San Marcos y la Tola

Fuente: Memoria Urbana Grupal DIC III 2025

## 2.6 PROBLEMÁTICA DEL POLÍGONO

El polígono de estudio se selecciona porque concentra una serie de tensiones urbanas que, con el paso del tiempo, han dejado huellas profundas en la forma y en la vida cotidiana de este sector de Quito. En el lugar confluyen múltiples factores históricos, sociales y territoriales que han ido generando verdaderas cicatrices urbanas a lo largo del crecimiento de la ciudad. Cada intervención, cada infraestructura y cada cambio en la movilidad ha ido sumándose a un proceso complejo de fragmentación del tejido urbano.

Uno de los momentos clave en esta transformación fue la aparición de la Avenida Pichincha. Su construcción respondió a la necesidad de mejorar la conectividad y absorber el crecimiento del transporte urbano, pero al mismo tiempo implicó un alto costo espacial y social. Para dar paso a esta vía, varias manzanas fueron seccionadas, alterando la continuidad del tejido histórico y rompiendo relaciones barriales que antes se daban de manera natural. Calles que conectaban directamente unos sectores con otros quedaron interrumpidas, y espacios que antes eran de encuentro se transformaron en zonas de paso vehicular.

Además, con la consolidación de la Avenida Pichincha se construyeron pasos a desnivel que reforzaron esta lógica de priorización del automóvil (1960 - 1970). Entre ellos destacan los ubicados entre El Vergel y Esmeraldas, y entre la calle Manabí y la actual estación Marín Central (2001). Si bien estas infraestructuras resolvieron problemas puntuales de circulación, también profundizaron la fragmentación del espacio urbano, generando barreras físicas y visuales difíciles de cruzar para el peatón. En muchos casos, estos espacios se perciben hoy como residuales, inseguros y poco amables para la vida urbana.

Entre los barrios de San Marcos y La Tola, esta desconexión ha sido una constante histórica. En el pasado, la topografía accidentada y los accidentes geográficos ya dificultaban la relación directa entre ambos sectores. Sin embargo, en la actualidad, esta separación se ha visto intensificada por la fuerte congestión vehicular y por la alta concentración de redes de transporte que circulan por la Avenida Pichincha. El flujo constante de buses, autos y sistemas de transporte masivo ha convertido a esta vía en una barrera urbana más que en un espacio de articulación.

Hoy, este polígono funciona como un punto crítico donde se superponen problemas de movilidad, fragmentación urbana y pérdida de continuidad peatonal. Sin embargo, también es un territorio cargado de oportunidades.

Comprender estas cicatrices no es solo un ejercicio de análisis urbano, sino un paso necesario para imaginar intervenciones que transformen estos conflictos en oportunidades de reactivación y encuentro.

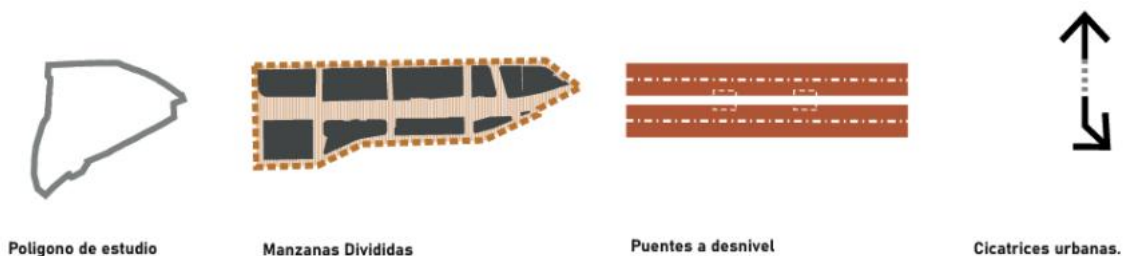


Figura 2: Esquemas de Análisis, Barrios San Marcos y la Tola

Fuente: Memoria Urbana Grupal DIC III 2025

## 2.7 MAPA ANÁLISIS POLIGONO



Mapa 6: Mapa de síntesis de análisis, Barrios San Marcos y la Tola

Fuente: Memoria Urbana Grupal DIC III 2025

El mapa de análisis pone en evidencia una sección urbana profundamente fragmentada, marcada por la implantación de la Avenida Pichincha, una infraestructura vial que, con el paso del tiempo, ha terminado por actuar como una barrera tanto física como social.

Esta vía no solo divide fachadas y manzanas, sino que también debilita la continuidad natural del tejido urbano, interrumpiendo recorridos históricos y rompiendo relaciones cotidianas entre barrios que antes estaban conectados de manera más fluida.

Además, la prioridad otorgada casi exclusivamente al flujo vehicular ha reforzado esta condición de ruptura.

La presencia de un puente a desnivel, sumada a la ausencia de una jerarquía clara para el peatón, genera espacios residuales difíciles de habitar y percibidos como inseguros.

Caminar por estos tramos implica atravesar zonas ruidosas, poco amables y con escasa protección, donde el peatón parece estar siempre fuera de lugar. Y es que cuando la ciudad se diseña pensando primero en los autos, la escala humana queda relegada a un segundo plano.

A esta situación se suma un sistema de transporte público altamente congestionado, gestionado en gran medida por entidades privadas y sin una planificación integral que articule de manera eficiente los distintos modos de movilidad. La superposición de rutas, paradas improvisadas y flujos desordenados intensifica la saturación del corredor y afecta directamente la calidad del espacio público, haciendo que la experiencia urbana sea caótica y poco legible para quienes transitan diariamente por el sector.

En los pisos superiores de las edificaciones cercanas a la avenida se registran, además, deficiencias en la calidad del aire y en las condiciones generales de habitabilidad. El ruido constante, la contaminación y la falta de ventilación adecuada influyen negativamente en la vida cotidiana de los residentes, reforzando procesos de abandono o cambio de uso de las viviendas. Muchas de estas plantas altas, que podrían albergar vida residencial activa, terminan subutilizadas o vacías.

Por otro lado, equipamientos urbanos de alta relevancia histórica y social, como el Mercado Central, Colectiva Almeida y viviendas de la Calle Junin presentan signos evidentes de descuido y una débil articulación con su entorno inmediato. A pesar de su potencial como espacio de encuentro y dinamización barrial, su relación con el espacio público circundante es limitada, lo que reduce su impacto positivo en la vida urbana del sector.

Finalmente, este escenario se ve agravado por la escasez de áreas verdes destinadas a la recreación, un déficit que limita las posibilidades de descanso, encuentro y contacto con la naturaleza en un entorno ya tensionado por la infraestructura vial y el tráfico. En conjunto, el análisis refleja un modelo urbano desbalanceado, donde la infraestructura de transporte prima sobre la habitabilidad, la seguridad, la escala humana y el valor patrimonial del sector. Una ciudad que funciona, pero que no siempre se vive, y que evidencia la urgencia de replantear sus prioridades desde una mirada más integral y sensible al territorio.

## **CONCLUSIÓN 2:**

El análisis integral del sector comprendido entre los barrios San Marcos y La Tola permite comprender que el Centro Histórico de Quito no puede ser leído únicamente desde su valor patrimonial o desde su imagen urbana consolidada.

Se trata, más bien, de un territorio vivo, atravesado por procesos históricos, sociales y espaciales que han ido transformando profundamente la manera en que se habita, se recorre y se percibe la ciudad.

A lo largo del estudio, queda en evidencia que los problemas actuales del polígono no responden a una única causa, sino a la superposición de múltiples factores que, con el tiempo, han generado fragmentación urbana, pérdida de vida barrial y debilitamiento de la habitabilidad.

Uno de los aspectos más relevantes es el despoblamiento progresivo del Centro Histórico, un fenómeno silencioso pero persistente que ha afectado directamente la vitalidad urbana del sector.

La migración de habitantes hacia otras zonas de la ciudad ha reducido la densidad residencial estable, debilitando el comercio de proximidad, la vigilancia natural del espacio público y los vínculos comunitarios.

Como consecuencia, muchos espacios han dejado de ser vividos para convertirse en lugares de paso, reforzando una percepción de inseguridad y abandono, especialmente en los bordes del centro histórico.

Esta condición se ve intensificada por la estructura física y topográfica del territorio. El relieve inclinado, propio de la ladera andina y del origen volcánico del suelo, condiciona tanto la forma urbana como la experiencia cotidiana de desplazamiento.

Las pendientes pronunciadas, las escalinatas y las terrazas naturales han obligado históricamente a una adaptación constante entre arquitectura y topografía. Sin embargo, lejos de ser un obstáculo, esta condición representa también una oportunidad para repensar la relación entre lo construido y el paisaje, así como para reforzar hitos visuales y recorridos urbanos con identidad propia.

En paralelo, el análisis evidencia una escasez significativa de áreas verdes públicas de proximidad dentro del polígono de estudio. Aunque existen grandes parques urbanos cercanos, como Itchimbia o La Alameda, su ubicación periférica y las barreras físicas dificultan su acceso cotidiano. Esto impacta directamente en la calidad de vida de los habitantes, limitando los espacios de encuentro, recreación y descanso.

Los pequeños parterres existentes, asociados principalmente al sistema vial, cumplen un rol más decorativo que social, lo que refuerza la necesidad de incorporar vacíos, patios y espacios abiertos como elementos activos del tejido urbano.

La movilidad en la Avenida Pichincha concentra una carga excesiva de transporte público, rutas superpuestas y flujos vehiculares constantes que han transformado este eje en una barrera urbana más que en un espacio de conexión. A pesar de contar con infraestructuras estratégicas como el Metro, el BRT y la ciclovía, la falta de una planificación integral ha generado saturación, contaminación, ruido y una experiencia urbana poco amable para el peatón. Esta priorización del automóvil y del transporte masivo ha relegado la escala humana, afectando la continuidad peatonal y la relación entre barrios históricamente vinculados.

La lectura de la densidad poblacional y de los usos de suelo refuerza esta dualidad del centro histórico. Mientras los bordes del polígono conservan una vida residencial más activa y comunitaria, las zonas cercanas a los ejes institucionales y comerciales presentan una densidad baja y una ocupación temporal. La fuerte presencia de comercio y servicios en planta baja aporta dinamismo, pero también evidencia discontinuidades, vacíos urbanos y predios subutilizados que interrumpen el tejido. En las plantas altas, aunque predomina la vivienda, aparecen signos de abandono, cambio de uso y deterioro, especialmente en los frentes más expuestos a la congestión vial.

Finalmente, la problemática del polígono se entiende como el resultado de cicatrices urbanas acumuladas, producto de intervenciones que priorizaron la eficiencia vehicular sobre la vida barrial. La construcción de la Avenida Pichincha y de los pasos a desnivel fragmentó manzanas, rompió recorridos históricos y debilitó las relaciones entre San Marcos y La Tola. No obstante, esta condición crítica también revela un alto potencial de transformación. Precisamente porque concentra tensiones, infraestructuras, equipamientos y vacíos, el polígono se presenta como un territorio estratégico para repensar la ciudad desde una mirada más sensible, integradora y centrada en las personas.

En conjunto, el análisis del lugar demuestra que el desafío del Centro Histórico de Quito no es solo conservar su patrimonio, sino reintegrar la vida cotidiana, la vivienda, el espacio público y la movilidad en un sistema urbano más equilibrado. Comprender estas dinámicas permite sentar las bases para una propuesta arquitectónica y urbana capaz de coser fracturas, activar vacíos y devolverle al sector su condición de espacio vivido, donde la historia no solo se observe, sino que se habite y se proyecte hacia el futuro.

## CAPITULO 3: PROPUESTA URBANA

### 3.1 Proyectar en lo Construido, Intervenciones en el patrimonio.

La propuesta se fundamenta en una estrategia de regeneración urbano-arquitectónica que busca ir más allá de una intervención puntual o meramente estética. Se trata de entender la ciudad como un organismo vivo, donde el espacio público, la arquitectura y la vivienda deben dialogar entre sí. Por eso, la estrategia urbana combina la re-jerarquización del espacio público con la rehabilitación de equipamientos existentes y la incorporación de vivienda colectiva de calidad, pensada para la diversidad de usuarios y para la vida cotidiana.

Para abordar la problemática identificada en el sector, se plantea la creación de un conector verde a lo largo del eje principal de la avenida Pichincha, entendido no solo como un corredor físico, sino como una oportunidad para recomponer relaciones urbanas hoy fragmentadas. Actualmente esta avenida funciona casi exclusivamente como infraestructura de tránsito, tiene el potencial de transformarse en un espacio más amable, donde el peatón vuelva a ser protagonista y no un actor secundario.

Esta estrategia se apoya en la articulación de varios proyectos catalizadores que, al conectarse entre sí, permitan dar continuidad al eje mediante plazas, áreas verdes y espacios de estancia barrial. No se trata de intervenir puntos aislados, sino de construir una red coherente de espacios públicos que acompañen el recorrido cotidiano y lo hagan más legible, seguro y atractivo. Y es que cuando los espacios se enlazan, la ciudad deja de sentirse fragmentada y comienza a percibirse como un todo.

Entre los nodos que estructuran este conector verde se incluyen equipamientos y edificios con fuerte presencia urbana y social, como el Mercado Central, el Coliseo Julio César Hidalgo, el Sindicato de Choferes, la Colectiva Almeida, la vivienda representativa de la calle Junín y la Escuela Municipal Sucre. Cada uno de estos puntos cumple un rol específico dentro del barrio, y su integración permite potenciar dinámicas existentes en lugar de imponer nuevas de manera forzada.

Además, la conexión entre estos espacios favorece una movilidad peatonal más fluida, reduciendo recorridos inseguros y ofreciendo alternativas de desplazamiento más cómodas y legibles.

En conjunto, esta red de espacios públicos busca fortalecer la escala barrial, mejorar la calidad del entorno urbano y devolverle vitalidad al sector.

Más allá de resolver problemas de movilidad, el conector verde se plantea como una herramienta para generar encuentros y aportar a una percepción más segura y habitable del barrio.

Los proyectos arquitectónicos no se plantean como objetos aislados, sino como piezas que activan el tejido patrimonial.

A través de la reactivación de edificios con valor histórico, se propone darles nuevos usos que los conecten nuevamente con la ciudad.

Estos usos permiten integrar los inmuebles al sistema urbano, fortaleciendo las relaciones peatonales, mejorando la conexión ambiental y devolviendo protagonismo a espacios que hoy permanecen subutilizados o cerrados a la vida pública.

Esta lógica de intervención prioriza la reutilización y mejora de lo existente antes que su sustitución.

Al rehabilitar en lugar de demoler, se refuerza la memoria urbana y se mantiene viva la historia del lugar, al mismo tiempo que se garantizan condiciones contemporáneas de habitabilidad, accesibilidad y seguridad. Es una manera de reconocer que los edificios también guardan historias y que vale la pena darles una segunda oportunidad.

A través de la mejora del espacio público, y en especial mediante la incorporación y fortalecimiento del espacio verde, se abre la posibilidad de recomponer las conexiones directas con la red urbana planteada previamente. Estas conexiones no solo funcionan como enlaces físicos, sino como oportunidades para devolverle continuidad, seguridad y sentido al recorrido peatonal. Cuando el espacio público se piensa desde lo verde, desde la sombra, la escala humana y la permanencia, la ciudad empieza a sentirse más cercana y habitable.

Una de las estrategias clave para lograrlo es la intervención en los puentes a desnivel de la avenida Pichincha. Estas infraestructuras, pensadas originalmente para agilizar el tránsito vehicular, hoy actúan como barreras que fragmentan el tejido urbano y generan espacios residuales difíciles de habitar. Quitar estos puentes permite liberar el plano del suelo, devolverle continuidad a la calle y crear nuevas áreas peatonales que inviten a caminar sin prisa, a detenerse y a mirar el entorno con otros ojos.

Además, al recuperar estos espacios se genera una oportunidad para consolidar zonas peatonales activas, integradas a la estrategia de ejes verdes. Estos ejes no solo conectan puntos importantes del barrio, sino que funcionan como corredores ambientales y sociales, donde el verde aporta confort térmico, mejora la calidad del aire y ofrece lugares de descanso en medio del recorrido urbano.

La transformación del espacio bajo y alrededor de los antiguos puentes también permite resignificar áreas que hoy se perciben inseguras. Al incorporar iluminación adecuada, vegetación y usos activos, estos lugares pueden dejar de ser zonas de paso rápido para convertirse en espacios de encuentro cotidiano.

En conjunto, esta estrategia refuerza la idea de que reducir la presencia del automóvil y devolver protagonismo al peatón no solo mejora la movilidad, sino que transforma la experiencia urbana.

La ciudad se vuelve más amable, más legible y, sobre todo, más humana, alineándose con la lógica de los ejes verdes como elementos estructurantes de una nueva vida barrial.

En este marco, la vivienda se concibe como infraestructura urbana.

No es solo un espacio privado para habitar, sino un elemento capaz de activar el entorno, densificar de manera equilibrada y sostener la vida barrial.

La propuesta apuesta por una densificación que no sacrifique la calidad espacial, incorporando espacios comunes, buena iluminación, ventilación natural y áreas de encuentro que fomenten la convivencia.

Además, al integrar vivienda colectiva dentro de un entorno patrimonial, se refuerza la vida cotidiana del sector y se protege el derecho a la ciudad. De esta manera, el patrimonio deja de ser un escenario estático y se consolida como un entorno vivo y activo, donde pasado y presente conviven de forma natural y significativa.

### **3.2 ESTRATEGIAS DE PROPUESTA**

Algunas de las estrategias planteadas se trata de acciones pensadas a partir de un entendimiento sensible del territorio, de sus conflictos y de sus oportunidades. Cada estrategia responde a una necesidad concreta, pero al mismo tiempo se articula con las demás, construyendo una visión integral de intervención.

Los problemas detectados, como la fragmentación urbana, la pérdida de vida peatonal, la escasez de áreas verdes y la desconexión entre equipamientos, no pueden abordarse de manera individual. Requieren una serie de acciones complementarias que actúen tanto sobre el espacio físico como sobre las dinámicas sociales que lo habitan. Por eso, las estrategias propuestas buscan recomponer el tejido urbano, fortalecer la escala humana y devolverle al espacio público su rol como soporte de la vida cotidiana.

En este sentido, la propuesta urbana se estructura a partir de las siguientes estrategias, que actúan como herramientas para enfrentar los conflictos existentes y potenciar las cualidades propias del barrio:

#### **I. Prioridad peatonal y escala humana**

La calidad del espacio urbano debe medirse desde la experiencia del peatón, priorizando recorridos continuos, seguridad y permanencia en el espacio público. Gehl, J. (2010). *Cities for People*.

#### **II. Re-jerarquización vial y reducción del protagonismo del automóvil**

Las vías de alto tráfico fragmentan la vida social y deterioran la habitabilidad urbana. Appleyard, D. (1981). *Livable Streets*.

#### **III. Pacificación del tráfico y calles compartidas**

El concepto de shared space, plantea la eliminación de jerarquías rígidas entre peatones y vehículos, lo que genera un uso más consciente, seguro y humano del espacio vial. Gehl, J. (2010). *Cities for People*.

#### **IV. Continuidad urbana y relación fachada – calle**

La importancia de la interacción constante entre edificios espacio público para garantizar vitalidad urbana y seguridad. Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*.

#### **V. Espacio público como soporte de vida cotidiana**

La noción del derecho a la ciudad, se entiende el espacio urbano como una construcción social, donde el uso y la apropiación cotidiana son fundamentales. Lefebvre, H. (1968). *LeDroit à la Ville*

#### **VI. Infraestructura verde y confort ambiental urbano**

La necesidad de integrar sistemas naturales en el diseño urbano para mejorar las condiciones ambientales McHarg, I. (1999). *Design with Nature*.

## **VII. Intervenciones sensibles en contextos patrimoniales**

El patrimonio no debe ser congelado, sino reinterpretado desde intervenciones contemporáneas respetuosas de la escala, el uso y la memoria urbana. Choay, F. (1992) *L'allégorie du patrimoine*.

## **VIII. Rehabilitación de equipamientos urbanos existentes como catalizadores del tejido urbano**

Ciertos edificios equipamientos actúan como hechos urbanos capaces de estructurar y dar continuidad a la memoria colectiva de la ciudad. La recuperación de equipamientos existentes como mercados, infraestructuras públicas edificios de valor histórico. Rossi, A. (1966). *L'architettura della città*.

## **IX. Interconexión entre equipamientos, espacios públicos y sistema urbano**

La conservación patrimonial debe ir más allá del objeto aislado incorporando usos contemporáneos, infraestructura y dinámicas sociales. Bandarin, F. & van Oers, R. (2012). *The Historic Urban Landscape*

## **X. Vivienda colectiva como infraestructura urbana de calidad**

La vivienda no como un objeto aislado, sino como parte del sistema urbano. La incorporación de vivienda de calidad, con buenas condiciones de iluminación, ventilación, espacio y relación con el exterior, permite densificar sin expulsar ni precarizar, reforzando la vida cotidiana y la permanencia en sectores patrimoniales. Lacaton, A & Vassal, J.P. (2017) *Freedom of Use*.

## **XI. Rehabilitación antes que sustitución**

La vivienda no como un objeto aislado, sino como parte del sistema urbano. La incorporación de vivienda de calidad, con buenas condiciones de iluminación, ventilación, espacio y relación con el exterior, permite densificar sin expulsar ni precarizar, reforzando la vida cotidiana y la permanencia en sectores patrimoniales. Lacaton, A (2021). *Never Demolish*.

## **XII. Vivienda digna como componente del derecho a la ciudad**

Se incorpora el derecho a la ciudad el acceso a vivienda digna como un elemento central de justicia espacial. Harvey, D. (2008). *The Right to the City*.

Fuente: Memoria Urbana Grupal DIC III 2025

### 3.3 MAPA PROPUESTA POLÍGONO



Mapa 7: Mapa de Propuesta, Barrios San Marcos y la Tola

Fuente: Memoria Urbana Grupal DIC III 2025

La propuesta urbana plantea una regeneración integral del sector que parte de la idea: devolver la calle a las personas. Durante años el sistema vial ha estado dominado por el automóvil, y eso se siente en el ruido, en la inseguridad y en la dificultad para caminar. Por eso, la intervención apuesta por la pacificación del tráfico, priorizando la movilidad peatonal y entendiendo el espacio público como el soporte de la vida diaria, ese lugar donde se cruza la mirada, se conversa y se construye barrio.

A través de intervenciones en calles estratégicas como Montúfar, Junín, Inclana y la avenida Pichincha, se reduce de manera progresiva el protagonismo del vehículo motorizado. En su lugar, se consolidan recorridos continuos, accesibles y amables, pensados para caminar sin prisa. Estos ejes conectan plazas, áreas verdes y equipamientos urbanos relevantes, permitiendo que el desplazamiento cotidiano sea también una experiencia urbana más segura y agradable. Caminar deja de ser solo una necesidad y se convierte en parte del disfrute del centro histórico.

Además, los proyectos arquitectónicos propuestos cumplen un rol clave como catalizadores de la rehabilitación del tejido patrimonial. No se trata de imponer nuevas piezas ajenas al contexto, sino de recuperar edificaciones existentes con alto valor urbano y simbólico, como el Mercado Central, el Coliseo Julio César Hidalgo, el Colectivo Almeida, el colegio municipal Sucre, Sindicato de choferes y la vivienda para personas en proceso de envejecimiento y diversos equipamientos educativos, sociales y residenciales. Estos espacios, muchas veces subutilizados o desconectados, se reintegran al sistema urbano mediante espacios públicos activos, áreas verdes y bordes permeables que invitan a entrar y permanecer.

La incorporación de vivienda colectiva de calidad refuerza esta lógica de revitalización. Se plantea una vivienda pensada para la permanencia, especialmente vinculada a procesos de envejecimiento y arraigo, entendiendo que habitar el centro no debe ser una etapa transitoria. Reorganización de vivienda y/o vivienda para usuarios de paso. Y es que cuando la gente vive, cuida y se apropia del lugar, el barrio se mantiene vivo. Esta mezcla de usos fortalece la habitabilidad del sector y evita procesos de segregación, abandono o vaciamiento que suelen afectar a los centros históricos.

En conjunto, la red de plazas, parques, ejes verdes y arbolado patrimonial estructura un sistema urbano continuo, coherente y fácil de recorrer. Sin embargo, existen espacios interiores, patios, terrazas y escalinatas que también forman parte del sistema de EP que requieren ser conectados o integrados. Este sistema no solo mejora las condiciones ambientales, aportando sombra, confort térmico y biodiversidad, sino que también promueve la inclusión social y el encuentro cotidiano. Así, el área se transforma progresivamente en un tejido patrimonial vivo, interconectado y resiliente, capaz de adaptarse a los cambios sin perder su identidad ni su memoria.

### **CONCLUSIÓN 3:**

La propuesta planteada para los barrios San Marcos y La Tola parte de una comprensión profunda del territorio como un sistema vivo, donde el espacio público, la vivienda y el patrimonio no pueden abordarse de manera aislada. Más que sumar intervenciones puntuales, se construye una estrategia integral que busca recomponer relaciones urbanas rotas, devolver continuidad al tejido histórico y, sobre todo, recuperar la vida cotidiana como el verdadero valor del Centro Histórico de Quito.

El conector verde a lo largo de la avenida Pichincha no solo funciona como un corredor ambiental o peatonal, sino como una herramienta para transformar una infraestructura hostil en un espacio más humano, accesible y legible. Al articular plazas, áreas verdes y equipamientos existentes, la propuesta entiende que la ciudad se vive en el recorrido, en las pausas, en los encuentros espontáneos que surgen cuando el espacio invita a quedarse y no solo a pasar.

La re-jerarquización vial y la reducción del protagonismo del automóvil permiten devolverle a la calle su rol social. Al pacificar el tráfico y priorizar al peatón, se mejora la seguridad, se fortalece la escala barrial y se generan condiciones más dignas para habitar y recorrer el centro histórico. En este contexto, la eliminación de puentes a desnivel deja de ser solo una decisión técnica y se transforma en una acción urbana con impacto directo en la percepción, el uso y la apropiación del espacio público.

La rehabilitación de equipamientos patrimoniales existentes refuerza esta lógica de continuidad y memoria. Edificios como el Mercado Central, la Colectiva Almeida o el Coliseo Julio César Hidalgo dejan de ser piezas aisladas para convertirse en verdaderos catalizadores urbanos, capaces de activar su entorno inmediato y de reconectarse con la red de espacios públicos. Conservar, en este caso, significa adaptar con sensibilidad, respetar la historia sin renunciar a las necesidades contemporáneas.

La incorporación de vivienda colectiva de calidad consolida la propuesta desde una mirada social y urbana. Entender la vivienda como infraestructura urbana permite densificar sin expulsar, sostener la vida barrial y garantizar actividad constante en el territorio. Habitar el centro deja de ser una condición transitoria y se reafirma como un derecho, especialmente para poblaciones diversas como personas mayores, familias y usuarios de paso.

En conjunto, la propuesta no busca transformar el centro histórico desde la imposición, sino desde el cuidado, la reutilización y la conexión. Se trata de coser las fracturas del pasado, activar los vacíos existentes y construir una ciudad más cercana, más verde y humana. Una ciudad donde el patrimonio no sea un fondo inmóvil, sino un escenario vivo que acompañe y sostenga la vida cotidiana de quienes lo habitan. Si quieres, puedo ayudarte a ajustarla a un tono aún más académico, o hacer una versión más corta tipo cierre general de tesis.

## **CAPITULO 4: FORMULACIÓN DEL PROBLEMA Y ELECCIÓN DEL PROYECTO**

Tomando en cuenta la zona de estudio y, en especial, la situación actual del barrio San Marcos, el diagnóstico parte de una realidad que se percibe casi de inmediato al recorrer el sector: la pérdida progresiva de vida urbana. El barrio ha dejado de ser un lugar donde la gente se detiene, observa y permanece. Hoy, para muchos, se ha convertido simplemente en un espacio de paso rápido, en un lugar que se evita. Esta transformación ha generado una sensación persistente de abandono y una desconexión evidente con otros sectores más activos del Centro Histórico de Quito.

Este problema central no surge de manera aislada ni responde a una sola causa. Al contrario, se construye a partir de varias capas que se superponen y se refuerzan entre sí. Por un lado, la disminución del flujo peatonal ha tenido un impacto directo en la economía barrial. A nivel de calle, muchos locales comerciales permanecen cerrados, funcionan de forma intermitente o han sido reemplazados por usos poco activos. Cuando no hay gente caminando, mirando vitrinas o sentándose a conversar, el espacio pierde energía. Y es que la calle, sin personas, deja de cumplir su rol social y se vuelve un lugar inhóspito.

Esta falta de movimiento cotidiano también incide en la percepción de inseguridad. No necesariamente porque aumenten los hechos delictivos, sino porque la ausencia de actividad constante elimina lo que Jane Jacobs (1961) llamaba “los ojos de la calle”. Caminar por ciertas zonas del barrio ya no resulta una experiencia agradable ni espontánea; se camina rápido, con atención, sin ganas de quedarse. El espacio deja de invitar y empieza a expulsar.

A esta situación se suma el abandono físico de inmuebles estratégicos, como el conjunto de la Colectiva Almeida. Su estado actual, cerrado y sin un uso activo, intensifica la sensación de ruptura dentro del tejido urbano. El edificio funciona como una barrera más que como un conector, interrumpiendo recorridos naturales y debilitando la relación entre el espacio público y la vida barrial. Donde antes pudo haber tránsito, encuentros o actividades compartidas, hoy hay muros, cerramientos y silencios. Esto no solo afecta la imagen del sector, sino también su funcionamiento diario, ya que reduce las oportunidades de encuentro, de vigilancia natural y de apropiación colectiva del lugar.

Además, se evidencia una fragmentación social y funcional del barrio. Las actividades que antes generaban intercambio entre distintos grupos de personas han disminuido de manera notable. El sector ya no concentra una diversidad de usuarios a lo largo del día, sino que presenta vacíos temporales muy marcados. Esta falta de mezcla de usos y de ritmos urbanos refuerza ciclos de vaciamiento, donde los espacios dejan de ser vividos y, por lo tanto, se vuelven más frágiles y vulnerables.

Otro aspecto clave del diagnóstico es la débil articulación entre el espacio público y las dinámicas informales que históricamente han sido parte fundamental de la vida urbana del sector. La ausencia de ciertos actores urbanos, que antes aportaban movimiento, comercio cotidiano y presencia constante, ha dejado vacíos difíciles de llenar de manera espontánea. Cuando estos flujos desaparecen, no solo se pierde actividad económica, sino también sonido, intercambio, miradas cruzadas y esa sensación de ciudad viva que se construye con pequeños gestos diarios.

En conjunto, el diagnóstico pone en evidencia que la problemática del sector no es únicamente física ni exclusivamente social. Es el resultado de múltiples factores que se alimentan entre sí: la pérdida del tránsito peatonal, el abandono de edificaciones clave, la desactivación económica y la ruptura de las dinámicas cotidianas del barrio. Comprender estas condiciones de manera desagregada y sensible permite, más adelante, identificar con mayor claridad a los distintos grupos de usuarios afectados y reconocer oportunidades reales de intervención, sin recurrir a respuestas rápidas o soluciones arbitrarias que no dialoguen con la complejidad del lugar.

Al encontrarse desconectado en distintos niveles, tanto físicos como sociales, el predio evidencia la necesidad de volver a integrarse de manera consciente con la arquitectura que lo rodea y con las dinámicas actuales del sector. Actualmente la Colectiva Almeida, funciona como un fragmento aislado, cuando podría ser parte activa del entramado urbano. Esta desconexión no solo se percibe en la falta de continuidad espacial, sino también en la ausencia de relaciones cotidianas entre el edificio, sus inmediaciones y las personas que transitan por el lugar.

Además, el entorno inmediato ha cambiado con el tiempo, y con él también lo han hecho las necesidades de quienes habitan el barrio y de quienes lo atraviesan a diario. Las formas de habitar, trabajar y usar el espacio público ya no son las mismas que cuando el conjunto fue concebido originalmente. Y es que la ciudad se transforma constantemente, y los edificios que no logran adaptarse terminan quedando al margen, sin responder ni al presente ni al futuro cercano.

Por ello, se vuelve fundamental pensar en una integración que no sea impuesta ni unilateral, sino construida a partir del reconocimiento de estas nuevas dinámicas. Una integración que dialogue tanto con los habitantes del sector como con los usuarios externos, entendiendo que ambos forman parte de la vida urbana. Solo a partir de esta lectura más amplia es posible imaginar una relación más equilibrada y justa, donde el espacio deje de ser una barrera y comience a funcionar como un punto de encuentro que beneficie y active a la Colectiva Almeida, al barrio y a quienes lo recorren día a día.

#### **CONCLUSIÓN 4:**

El diagnóstico del barrio San Marcos evidencia una pérdida progresiva de vida urbana que va más allá del deterioro físico del entorno. La disminución del flujo peatonal, el cierre o debilitamiento del comercio barrial, la percepción de inseguridad y el abandono de edificaciones clave han transformado al sector en un espacio de paso, donde ya no se invita a permanecer ni a encontrarse. Esta situación ha generado una desconexión evidente entre el barrio y otros sectores más activos del Centro Histórico de Quito.

La Colectiva Almeida se inserta en este contexto como un fragmento urbano aislado, cuyo cierre y falta de uso activo refuerzan la ruptura del tejido urbano y la pérdida de dinámicas cotidianas. Más que un problema puntual, su estado actual refleja un proceso acumulativo de fragmentación social, funcional y espacial que afecta directamente la vida barrial.

En conjunto, el análisis demuestra que la problemática del sector es compleja y que su resolución exige estrategias integrales y sensibles al contexto.

Reconocer estas condiciones permite identificar oportunidades reales de reintegración urbana, donde edificios como la Colectiva Almeida puedan dejar de ser barreras y convertirse en puntos de encuentro, capaces de adaptarse a las dinámicas actuales y de reactivar, de manera justa y gradual, la vida cotidiana del barrio.

## CAPITULO 5: ESTADO ACTUAL: COLECTIVA ALMEIDA (PROYECTO 2 DEL PLAN MASA)

Autores como Aldo Rossi (1966) plantean que la ciudad se construye a partir de la memoria colectiva, y que ciertos edificios permanecen como “hechos urbanos” capaces de condensar historia, uso y significado. La Colectiva Almeida puede entenderse precisamente desde esta mirada: un conjunto de vivienda colectiva que en su momento respondió a una necesidad social concreta, pero que hoy evidencia el desgaste de un modelo urbano que no supo adaptarse a los cambios económicos, sociales y culturales del entorno.



Imagen 1: Colectiva Almeida

Fuente: Google Earth 2025

### 5.1 IDENTIFICACIÓN DE PATRONES / ESTADO ACTUAL

Los patrones urbanos pueden entenderse como la forma en que las personas nos relacionamos con el entorno que habitamos, con los espacios que recorreremos a diario y con los objetos que los conforman. No son solo trazados o edificaciones; en el fondo, reflejan hábitos, miedos, rutinas y maneras de apropiarse de la ciudad. Un espacio habla a través de cómo se usa, cómo se evita o cómo se transforma con el paso del tiempo.

Tomando en cuenta esta idea, en el sector donde se ubica la Colectiva Almeida se percibe un proceso de abandono progresivo. No es un abandono repentino, sino uno que se siente en los detalles: menos personas caminando, viviendas fragmentadas, incompletas, destruidas y poco habitadas, comercio informal que aparece y desaparece sin consolidarse. Transeúntes, residentes y vendedores parecen haber perdido el vínculo cotidiano con el lugar, como si el espacio ya no ofreciera razones para quedarse ni para atravesarlo con confianza.

Además, el cerramiento perimetral funciona casi como una muralla urbana. En lugar de proteger, termina aislando. Este límite físico interrumpe la relación con el área verde que existe en el interior del conjunto, un espacio que podría ser un respiro dentro de la densidad del centro. Y es que cuando un lugar se cierra y deja de ser visible, también deja de ser vigilado. Esto favorece la percepción de inseguridad y, en muchos casos, la aparición de actividades delictivas.

La Colectiva Almeida es un conjunto arquitectónico de vivienda colectiva ubicado en el Centro Histórico de Quito, en un punto clave de transición entre la intensa dinámica de la avenida Pichincha y la escala más tranquila y residencial del barrio patrimonial San Marcos. Esta posición estratégica le otorga al conjunto un rol urbano particular, ya que actúa como un espacio de articulación entre dos realidades distintas, tanto en términos de uso como de ritmo y percepción del espacio.

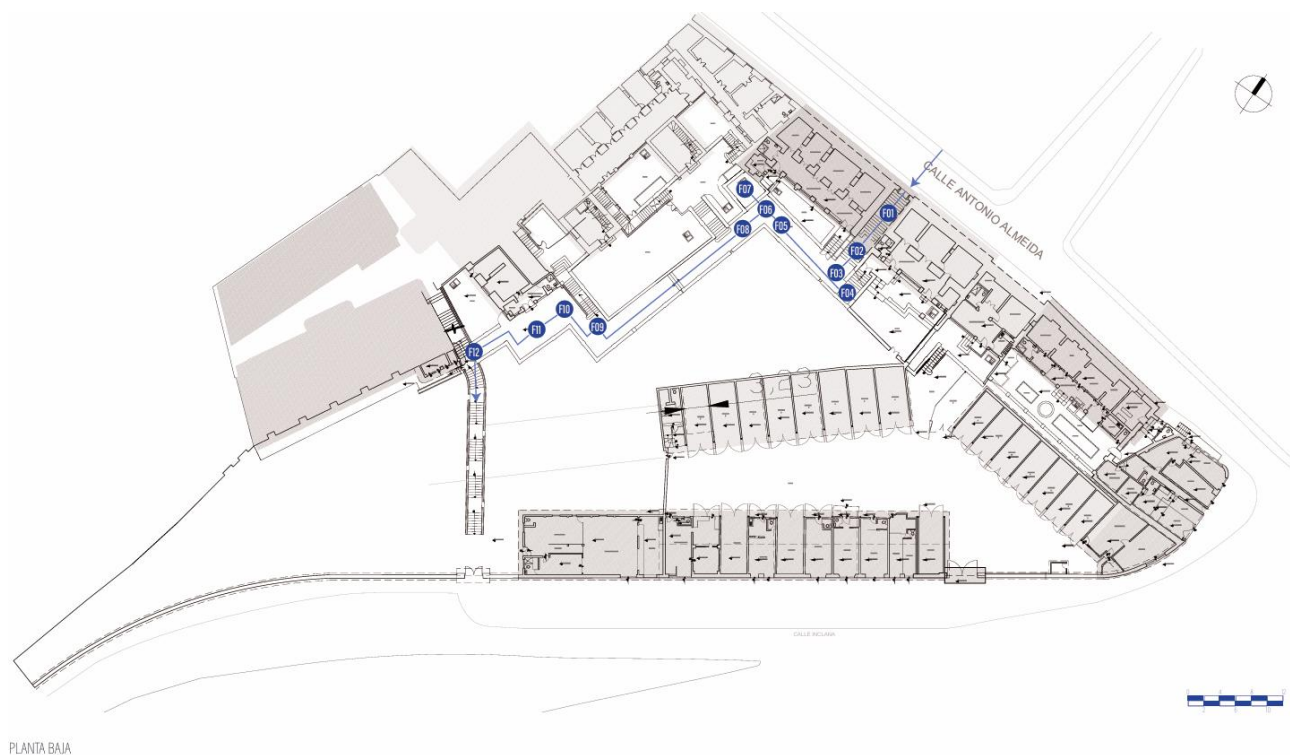


Imagen 2 Recorrido Fotográfico Primera Planta: Colectiva Almeida

Fuente: Autoría Propia, 2026



Imagen 3 Recorrido Fotográfico Tercera Planta: Colectiva Almeida

Fuente: Autoría Propia, 2026



Imágenes 4: Fotografías recorrido espacios invisibles

Fuente: Autoría Propia, 2025

El recorrido fotográfico documenta los principales espacios de circulación, desde el acceso principal hasta los patios interiores del conjunto. A través de estas imágenes se registra el estado actual de la propiedad, permitiendo identificar con claridad sus condiciones físicas, su configuración espacial y los elementos que la componen. Asimismo, se evidencian las materialidades y texturas predominantes, especialmente en las fachadas, donde se observa una malla que actúa como elemento regulador, definiendo los vacíos de los muros y el perfil de las ventanas.

Además, el registro permite reconocer la potencialidad paisajística del predio, tanto por la presencia de patios como por la relación entre espacios abiertos y construidos. Estos elementos aportan oportunidades para la mejora del entorno y la activación de áreas exteriores. Finalmente, se destaca la monumentalidad de las torres y de ciertos espacios del conjunto, los cuales refuerzan la escala y la presencia arquitectónica del proyecto, aportando valor a su lectura urbana y espacial.



Imágenes 5: Fotografías recorrido patios y escaleras

Fuente: Autoría Propia, 2025

El recorrido fotográfico pone mayor énfasis en las zonas con potencial paisajístico, especialmente en los patios y terrazas, que hoy funcionan casi como espacios invisibles dentro de la propiedad. Son áreas que están ahí, pero que no se viven ni se aprovechan del todo, con una capacidad de transformarse en espacios de encuentro, descanso y convivencia.

Además, el registro evidencia áreas que originalmente estaban destinadas a parqueaderos y que, con el paso del tiempo, fueron adaptadas como bodegas. Actualmente, estos espacios se encuentran en estado de abandono, lo que genera una sensación de desconexión dentro del conjunto. Representan una oportunidad ya que este espacio puede ser recuperado y reintegrados como nuevos usos comunitarios o espacios complementarios que aporten actividad y coherencia al conjunto arquitectónico.

Su implantación responde directamente a una topografía marcada, característica del centro histórico quiteño, lo que da lugar a una configuración espacial escalonada que se adapta al terreno en lugar de imponerse sobre él. Esta condición no solo define su volumetría, sino que también establece una relación cercana con el paisaje urbano circundante, permitiendo vistas, transiciones de nivel y recorridos que enriquecen la experiencia espacial del conjunto. Caminar por la Colectiva Almeida no es un trayecto lineal, sino una secuencia de patios, escaleras y corredores que acompañan el desnivel natural del sitio.

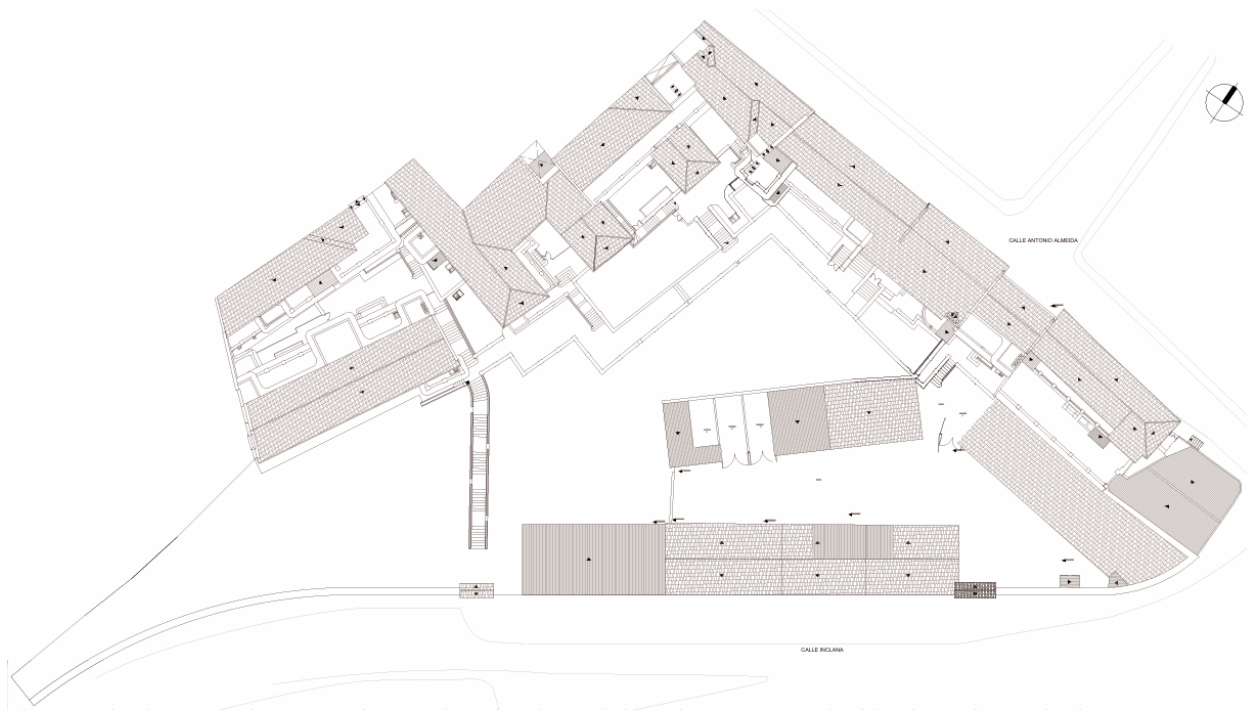


Imagen 6: Implantación Estado Actual Colectiva Almeida

Fuente: Autoría Propia, 2025

Desde el punto de vista arquitectónico, el conjunto se caracteriza por una estructura tradicional de muros portantes, complementada por patios interiores y sistemas de circulación comunes que articulan los distintos niveles. Esta organización interna favorece la vida comunitaria, promoviendo encuentros cotidianos entre los habitantes y generando espacios intermedios donde la convivencia se da de manera espontánea.

Son esos lugares de paso, de pausa y de mirada los que construyen la identidad colectiva del conjunto.

Además, la presencia de locales en planta baja, históricamente vinculados a actividades comerciales y oficios, refuerza su carácter mixto y su relación directa con la calle.

Estos espacios funcionan como una transición entre lo público y lo privado, activando el borde urbano y aportando vitalidad al entorno inmediato. En cambio, los patios interiores y las áreas verdes ofrecen condiciones de mayor recogimiento, luz natural y ventilación, contribuyendo a la habitabilidad y al bienestar del usuario.

Por su valor arquitectónico, su sistema espacial y su ubicación dentro del tejido histórico, la Colectiva Almeida se consolida como un ejemplo significativo de vivienda colectiva en el centro de la ciudad. Más allá de su materialidad, el conjunto posee una fuerte identidad barrial construida a lo largo del tiempo, que hoy representa una oportunidad. Su rehabilitación permitiría no solo conservar un patrimonio valioso, sino también potenciarlo como un nodo de convivencia, intercambio y permanencia, capaz de reactivar la vida urbana y fortalecer el sentido de comunidad dentro del Centro Histórico de Quito.

Este bloque de viviendas, al encontrarse abandonado y con su acceso principal cerrado hacia la avenida Pichincha, pierde una conexión directa con uno de los ejes más importantes del sector. La avenida pasa frente a él, pero el conjunto le da la espalda. A esto se suma la condición topográfica del lugar, que genera callejones estrechos y escaleras poco visibles, espacios que pueden resultar inseguros, especialmente en horarios de baja afluencia. Son recorridos que se sienten más como obstáculos que como oportunidades de encuentro.

## 5.2 Registro del Proyecto en el archivo histórico del IESS

De acuerdo con la información recopilada en el archivo histórico del IESS el programa actual del conjunto está conformado por 10 bloques de vivienda que albergan 36 departamentos, además de un patio de parqueaderos. A esto se suman los 10 garajes ubicados en la calle Inclana, los cuales, de manera orgánica y casi espontánea, han cambiado su uso original para convertirse en locales comerciales. Este cambio, lejos de ser un problema, evidencia una necesidad real del sector por activar la planta baja y generar interacción con el espacio público.

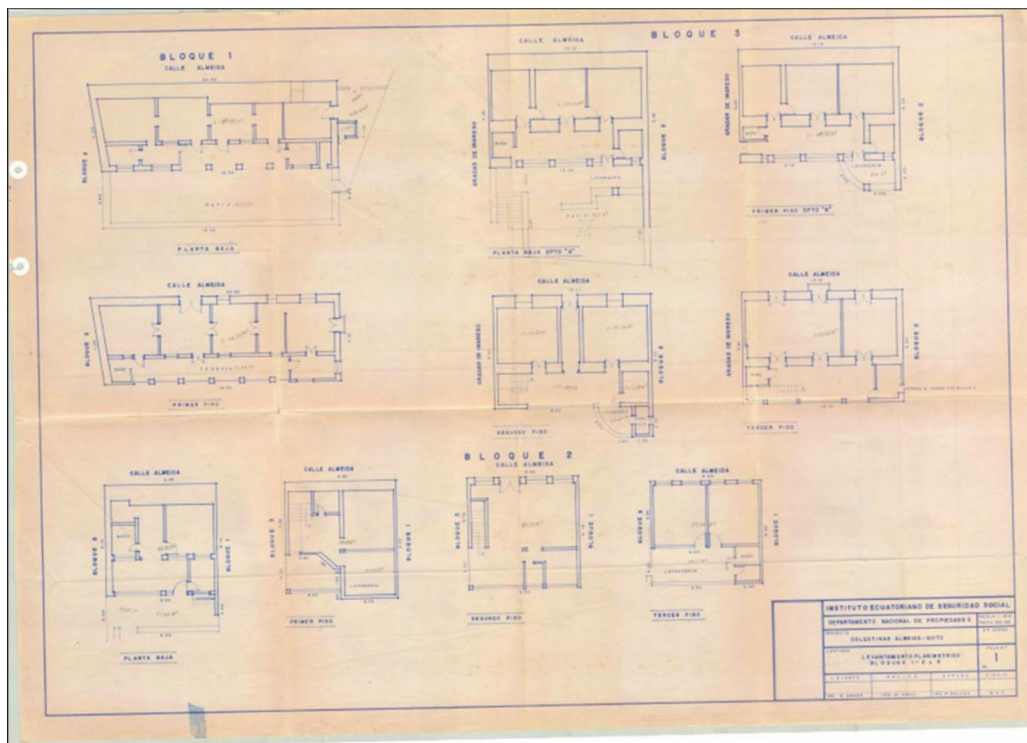


Imagen 7: Colectiva Almeida, Levantamiento Planimétrico Bloques 1,2 y 3

Fuente: Archivo Histórico IESS, 2019

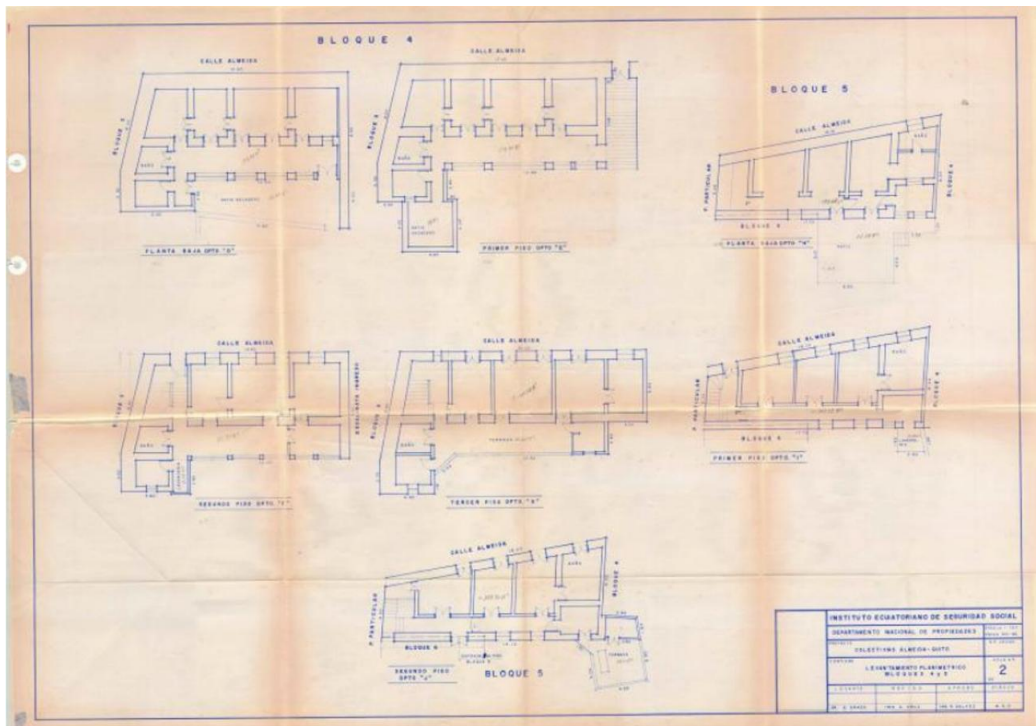


Imagen 8: Colectiva Almeida, Levantamiento Planimétrico Bloques 4 y 5

Fuente: Archivo Histórico IESS, 2019

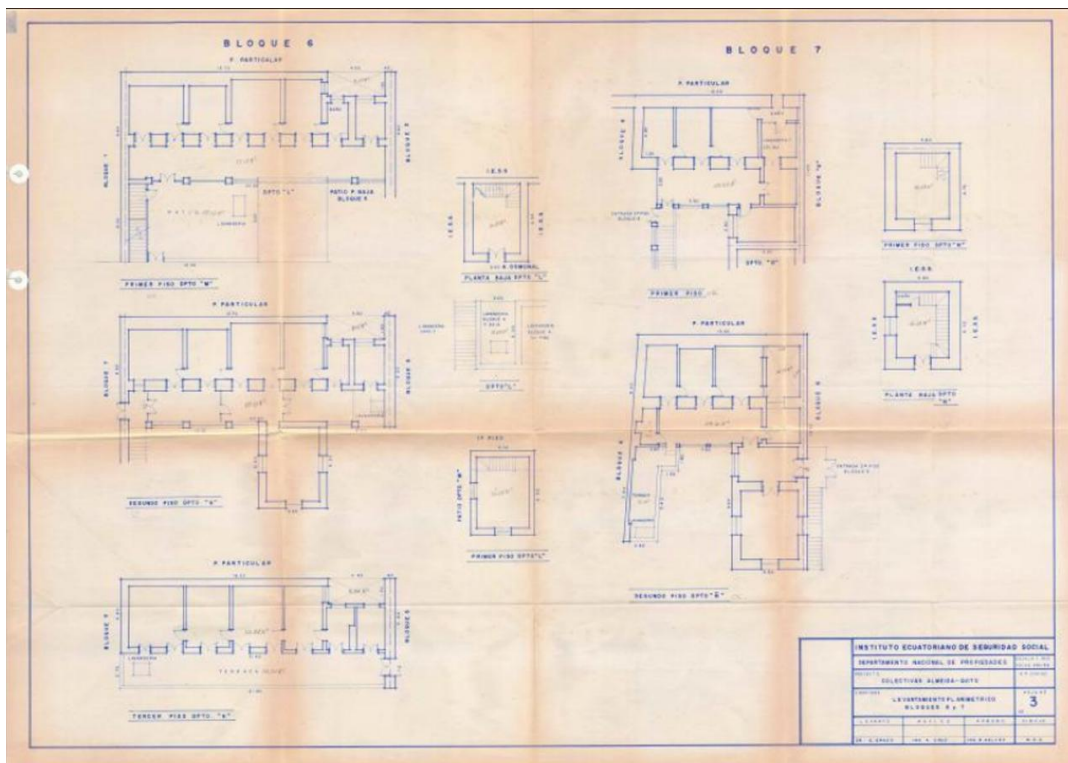


Imagen 9: Colectiva Almeida, Levantamiento Planimétrico Bloques 6 y 7

Fuente: Archivo Histórico IESS, 2019

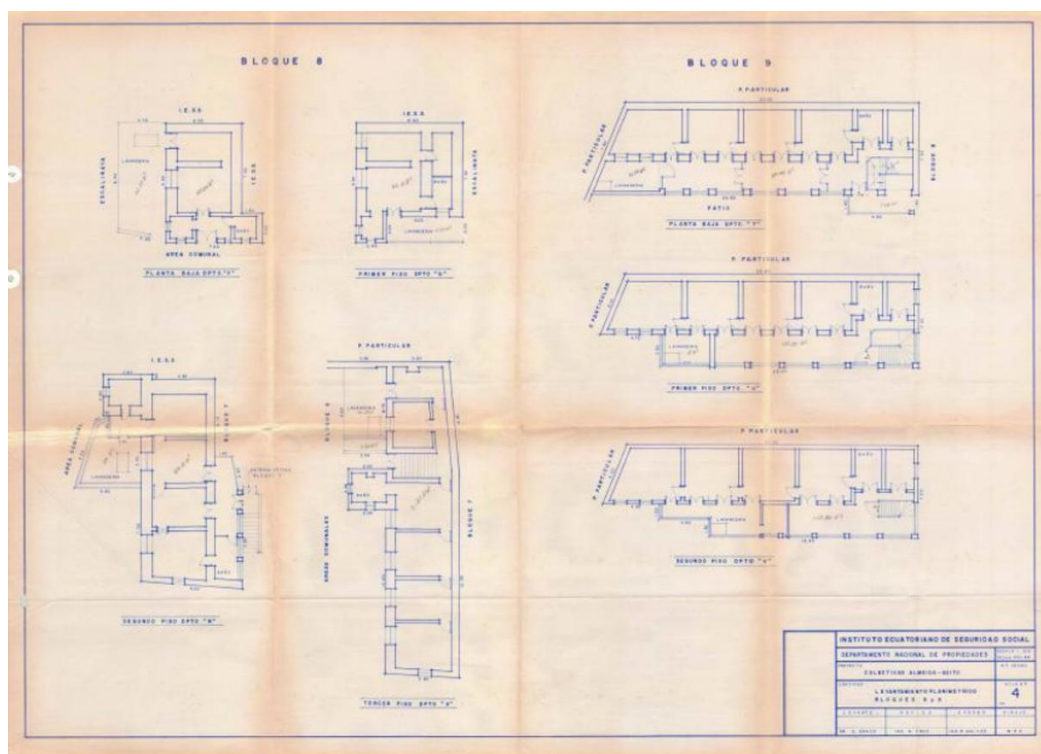


Imagen 10: Colectiva Almeida, Levantamiento Planimétrico Bloques 8 y 9

Fuente: Archivo Histórico IESS, 2019

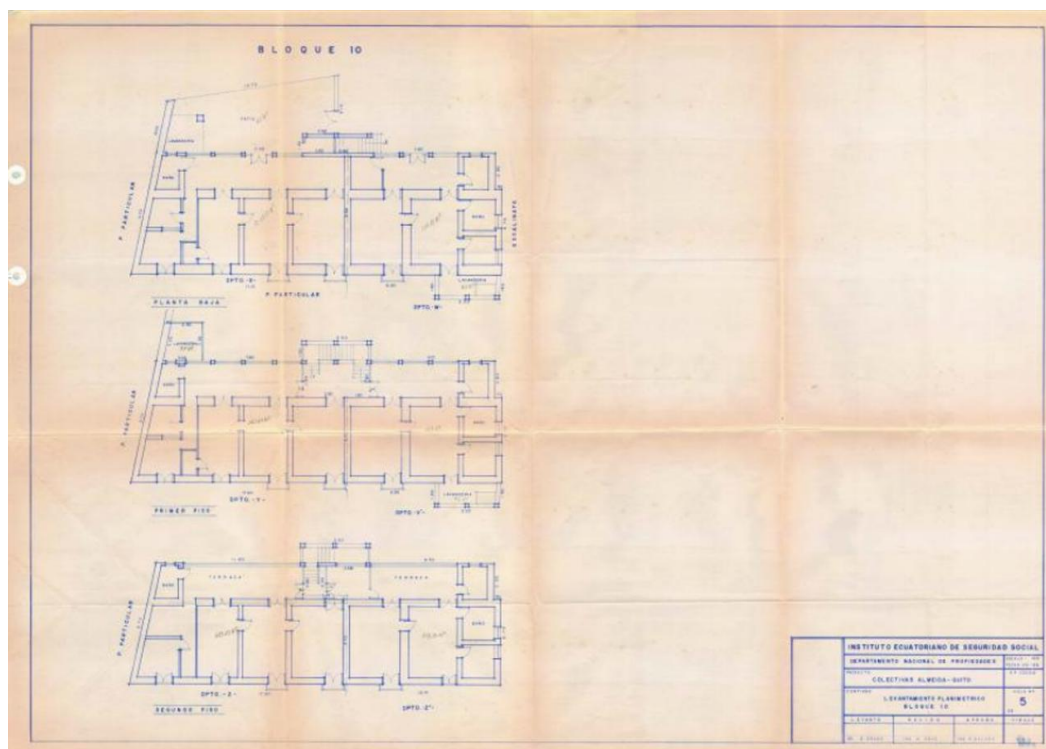


Imagen 11: Colectiva Almeida, Levantamiento Planimétrico Bloque 10

Fuente: Archivo Histórico IESS, 2019

### 5.3 Aproximaciones a la Colectiva Almeida

En conjunto, estos factores configuran un patrón urbano marcado por la desconexión física y social. El espacio existe, pero no se vive; está ahí, pero no invita. Comprender estos patrones no solo permite diagnosticar el problema, sino también abrir la posibilidad de reactivar el lugar, devolverle la escala humana y reconstruir la relación entre la arquitectura, el espacio público y quienes deberían habitarlo y recorrerlo todos los días.



Figura 3: Esquema Barrera Urbana Colectiva Almeida

Fuente: Autoría Propia, 2026

Al conversar con la gente del sector, empiezan a aparecer problemas que no siempre se ven en los planos, pero que se sienten con fuerza en la vida diaria. La señora Carmen, dueña de un local comercial dentro de la Colectiva, lo resumió con una frase: “Las ventas de toda esta zona decayó desde que quitaron a los vendedores ambulantes”. Y es que la ausencia de estos vendedores se nota de inmediato. No solo para quienes pasan por el lugar de forma ocasional, sino, sobre todo, para quienes viven y trabajan ahí todos los días.

Como transeúnte, el espacio se percibe vacío, silencioso, con locales cerrados o sin actividad. Falta ese movimiento cotidiano que antes hacía que la zona se sintiera viva. En cambio, para los dueños de los negocios, el impacto es más duro y directo, porque se traduce en menos clientes, menos ingresos y una sensación constante de incertidumbre. Donde antes había paso, hoy hay pausa; donde antes había intercambio, ahora hay espera.

También se tuvo la oportunidad de conversar con el señor José Manuel, vendedor ambulante, que mantiene su puesto de raspados en el exterior del predio donde se plantea la intervención. Desde su experiencia, explicó con franqueza una problemática social más compleja: “Hay mucha delincuencia aquí, por eso pusieron policías municipales, pero a mí me toca pagarles para poder vender. Además, desde que apareció el metro, la gente ya no viene a la Marín y las ventas han bajado mucho, ya no es como antes”. Sus palabras reflejan no solo una disminución económica, sino también una relación tensa con el espacio público.

Como se ha mencionado anteriormente, la cultura presente en la Colectiva Almeida cumple un papel fundamental no solo para el barrio de San Marcos, sino también para su entorno inmediato. Este conjunto no ha sido únicamente un espacio de vivienda, sino también un lugar donde, a lo largo del tiempo, se han tejido prácticas culturales que forman parte de la memoria cotidiana del sector. Entre ellas, la cultura gastronómica ocupa un lugar especialmente significativo, ya que ha logrado mantenerse viva pese a los procesos de deterioro y abandono del área.

Un ejemplo claro de esta permanencia es el reconocido restaurante “Mama Miche”, un referente de la gastronomía tradicional quiteña que ha sido visitado durante décadas por personas de distintos sectores de la ciudad. Este espacio no solo ofrece comida, sino también una experiencia ligada a la identidad, al recuerdo y a la historia barrial. Valorizarlo y potenciarlo dentro de un proceso de rehabilitación del conjunto representa una oportunidad para reforzar el carácter cultural de la Colectiva Almeida y devolverle visibilidad dentro del circuito urbano del centro histórico.



Imagen 12: Restaurante Mama Miche Colectiva Almeida

Fuente: Autoría Propia, 2025

Además de la gastronomía, el conjunto ha sido históricamente un espacio donde se desarrollaron oficios tradicionales que hoy corren el riesgo de desaparecer. Actividades como la costurería, la manufactura de ropa, la zapatería y otros trabajos artesanales formaron parte del día a día del lugar, generando no solo economía local, sino también vínculos sociales y transmisión de saberes entre generaciones. Recuperar y revalorizar estos oficios implica reconocer su importancia como patrimonio inmaterial, tan valioso como la arquitectura misma.

Darles un lugar adecuado dentro del proceso de rehabilitación no significa museificarlos, sino integrarlos nuevamente a la vida cotidiana del barrio. Talleres abiertos, locales activos y espacios de producción visibles pueden convertirse en puntos de encuentro y aprendizaje, fortaleciendo la identidad local y aportando dinamismo al entorno. Cuando la cultura y el trabajo tradicional se hacen visibles en el espacio urbano, el barrio recupera voz, movimiento y sentido de pertenencia.

En este sentido, la implementación del Metro de Quito, si bien ha mejorado la movilidad a escala metropolitana, ha generado efectos indirectos en ciertos sectores tradicionales. Al no contar con una conexión directa o claramente integrada con el sistema, el barrio ha perdido gran parte del flujo de personas de paso. Menos gente caminando implica menos consumo, menos vigilancia natural y, en consecuencia, una mayor percepción de inseguridad. Es un círculo difícil de romper cuando el espacio deja de ser vivido y compartido.

Estas conversaciones permiten entender que el problema no es únicamente físico o urbano, sino social y económico. Recuperar el sector implica volver a pensar cómo atraer personas, cómo reactivar el comercio local y cómo devolverle al espacio público su rol como lugar de encuentro, trabajo y convivencia cotidiana.

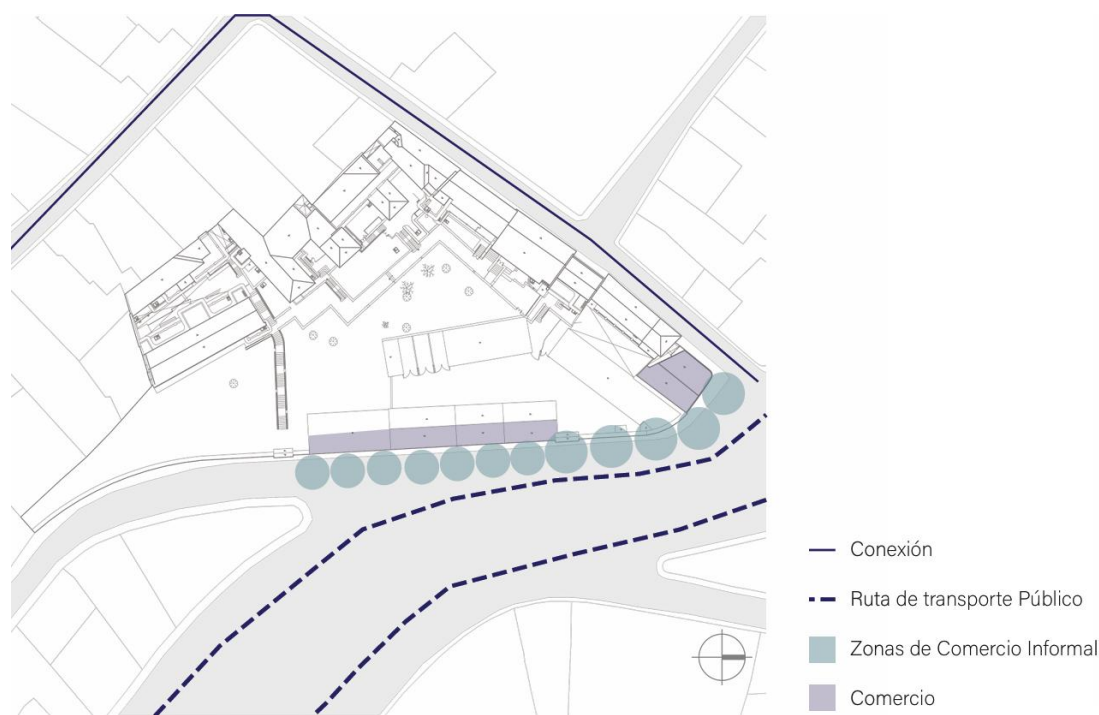


Figura 4: Esquema Comercio y Transporte Público Colectiva Almeida

Fuente: Autoría Propia, 2026

Al analizar los patrones arquitectónicos del predio, lo primero que salta a la vista es una sensación clara de abandono. No es solo un edificio deteriorado, es un lugar que parece haberse quedado al margen de la vida del barrio.

La desconexión con su entorno es evidente, tanto hacia la Avenida principal como hacia la calle Almeida, que debería ser su vínculo más directo y cotidiano.

El predio funciona hoy como una pieza aislada, casi invisible para quienes pasan cerca, cuando podría ser un punto de encuentro y transición.

Estos espacios invisibles, que muchas veces pasan desapercibidos en un primer recorrido del conjunto, poseen en realidad un alto valor espacial y simbólico.

No se trata de simples áreas residuales, sino de piezas fundamentales en la manera en que se vive y se recorre el lugar.

Patios y terrazas, concebidos desde el origen como espacios de estancia, cumplen un rol esencial al ofrecer luz, ventilación y lugares de encuentro que equilibran la densidad del conjunto construido.

Además, estos espacios abiertos funcionan como pequeños descansos dentro del tejido urbano. Son áreas que invitan a sentarse, a conversar o simplemente a observar el entorno, fortaleciendo la dimensión comunitaria del conjunto.

A esto se suman los elementos conectores, como las escalinatas y los corredores de piedra, que no solo se adaptan a la topografía del lugar, sino que también construyen una experiencia de recorrido particular. Estos elementos guían el desplazamiento de manera pausada, marcando transiciones entre lo público y lo privado.

En conjunto, patios, terrazas, escalinatas y corredores conforman la base del recorrer como concepto del lugar. No son simples infraestructuras funcionales, sino componentes que definen la identidad espacial del conjunto y refuerzan su carácter patrimonial. Reconocer y potenciar estos espacios invisibles resulta clave, ya que en ellos se concentra gran parte del valor arquitectónico y de la memoria cotidiana que da sentido a la vida colectiva.

La topografía del lugar juega un papel determinante en su configuración espacial. El conjunto se organiza a través de patios y plataformas dispuestas en distintos niveles, una solución que en su momento aportaba riqueza espacial y calidad ambiental.

Sin embargo, hoy estos patios se encuentran en estado de dejadez, sin uso ni mantenimiento, y lejos de invitar a permanecer, generan incertidumbre.

Es como si los vacíos, que antes daban respiro al conjunto, se hubieran transformado en espacios olvidados.

Esta situación se vuelve especialmente crítica en la calle Almeida. Al estar el predio completamente cerrado hacia este frente, el espacio público pierde continuidad y vitalidad.

Caminar por allí resulta incómodo, incluso inquietante, porque no hay actividad, ni miradas, ni puertas que acompañen el recorrido.

Además, el cerramiento también se repite en la vía principal, reforzando una imagen de muro y barrera que transmite una sensación constante de inseguridad y posible delincuencia.

La colectiva Almeida no permite la conexión de espacios públicos mostrándose como un lote con ingreso privado.



Figura 5: Esquema Acceso, Circulación Vertical y Espacio Público Colectiva Almeida

Fuente: Autoría Propia, 2026

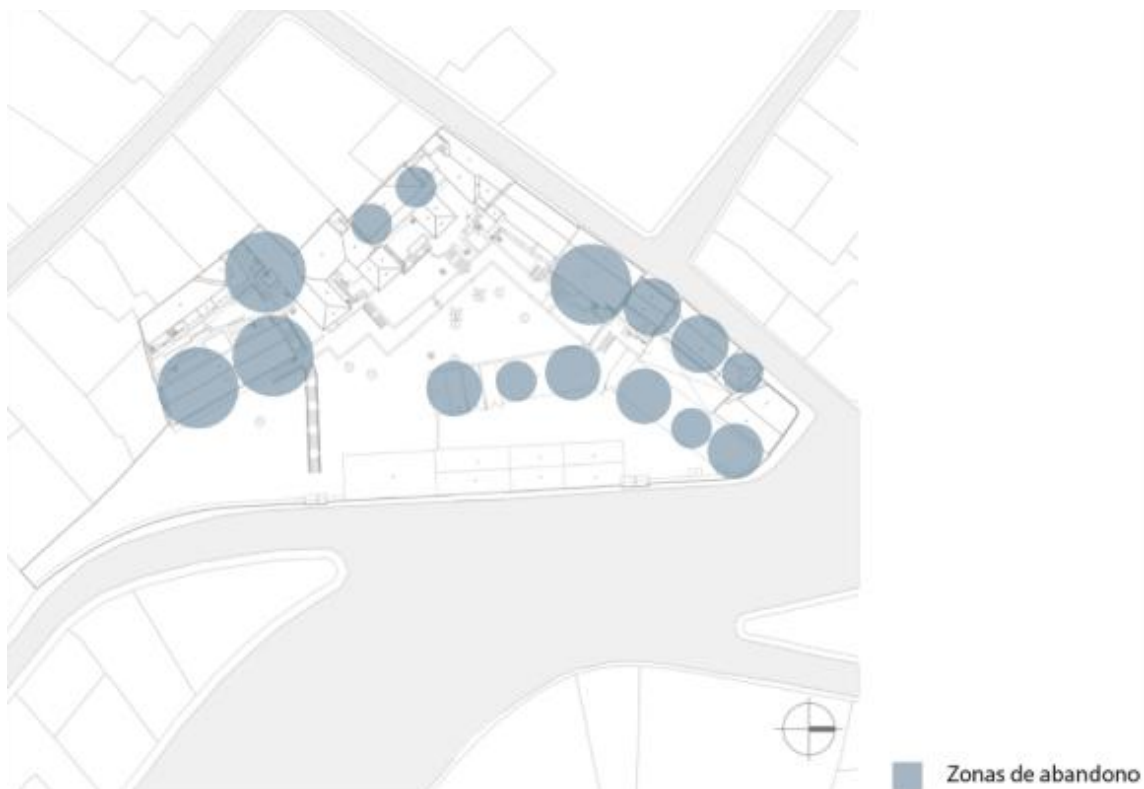


Figura 6: Esquema Áreas Abandonadas y en Deterioro Colectiva Almeida

Fuente: Autoría Propia, 2026

En la planta baja, el conjunto presenta una variedad de espacios que se articulan de manera gradual, desde patios y terrazas hasta las primeras unidades de vivienda que se apoyan sobre las plataformas iniciales del terreno. Esta organización responde tanto a la topografía como a la lógica original del proyecto, donde los espacios abiertos y los recorridos interiores cumplen un rol fundamental en la vida cotidiana del conjunto.

Sin embargo, es únicamente en la franja principal conectada a la Avenida Pichincha donde aparece el uso comercial, pensado desde su origen para establecer un diálogo directo con el espacio público. Estos locales funcionan como una interfaz entre la vida interna del conjunto y la calle, aportando actividad, movimiento y presencia constante.

Actualmente, este espacio público inmediato presenta condiciones poco favorables. Se percibe como un lugar reducido, fragmentado y carente de áreas habitables que inviten a la permanencia. La ausencia de mobiliario urbano, sombra y recorridos claros ha hecho que este tramo de la avenida sea dominado por el tránsito vehicular y, en consecuencia, por dinámicas asociadas a la inseguridad. Caminar por allí no es una experiencia agradable; se atraviesa rápido, casi con desconfianza.

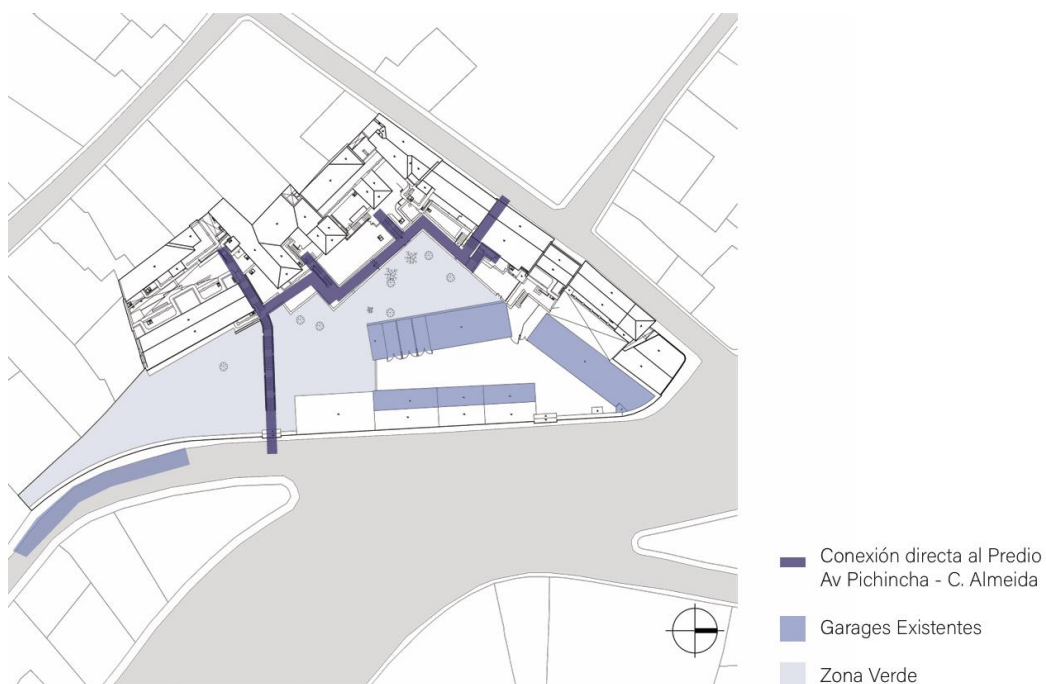
Además, la desconexión entre los patios interiores del conjunto y la calle refuerza esta sensación de aislamiento. Espacios que podrían aportar vida y transición quedan cerrados hacia el interior, mientras el borde urbano se vuelve rígido y poco permeable. Esta condición evidencia la necesidad de repensar la relación entre la planta baja y el espacio público, no solo desde el uso comercial, sino también desde la calidad espacial, la visibilidad y la apropiación cotidiana.

Reconocer estas dinámicas resulta clave para entender el potencial de la planta baja como un espacio estratégico de transformación para el espacio público. Activar estos bordes, ampliar las zonas de estancia y fortalecer el vínculo entre lo público y lo colectivo permitiría revertir la percepción de peligro y devolverle al lugar su capacidad de ser vivido, recorrido y compartido.



Figura 7: Esquema Áreas Habitables Colectiva Almeida

Fuente: Autoría Propia, 2026



**Figura 8: Esquema Áreas Verdes y Sistema de Conexiones Colectiva Almeida**

Fuente: Autoría Propia, 2026



**Figura 9: Esquema Uso de Suelo Colectiva Almeida**

Fuente: Autoría Propia, 2026

## CONCLUSIÓN 5:

El estado actual de la Colectiva Almeida refleja un proceso profundo de desconexión urbana, social y espacial que va más allá del deterioro físico del conjunto. Aunque se trata de un edificio con alto valor patrimonial y una fuerte carga de memoria colectiva, hoy funciona como un fragmento aislado dentro del tejido del Centro Histórico, dando la espalda tanto a la avenida Pichincha como al barrio San Marcos. Su cerramiento, la falta de actividad constante y el abandono progresivo de sus espacios interiores han debilitado su relación con el espacio público y han reforzado una percepción de inseguridad y vacío urbano.

A pesar de ello, el conjunto conserva cualidades arquitectónicas y espaciales fundamentales: patios, terrazas, escalinatas y corredores que, en su origen, estructuraban la vida comunitaria y ofrecían condiciones de habitabilidad valiosas.

Estos “espacios invisibles”, concentran gran parte del potencial del proyecto, ya que pueden volver a actuar como articuladores entre lo público y lo colectivo.

Asimismo, la permanencia de prácticas culturales, gastronómicas y de oficios tradicionales evidencia que la identidad del lugar no se ha perdido por completo, sino que permanece latente, esperando ser reactivada.

En conjunto, el análisis demuestra que la Colectiva Almeida no es un problema aislado, sino el reflejo de dinámicas urbanas más amplias que afectan al barrio y al centro histórico.

Reconocer su estado actual permite entenderla no como un vacío definitivo, sino como una oportunidad estratégica para recomponer vínculos, activar la vida cotidiana y devolverle al conjunto su rol como hecho urbano vivo, capaz de conectar arquitectura, espacio público y comunidad en un entorno patrimonial que aún tiene mucho por ofrecer.

## **Capítulo 6: PROPUESTA: COLECTIVA ALMEIDA (PROYECTO 2 DEL PLAN MASA)**

### **6.1 IDENTIFICACIÓN DE OPORTUNIDADES ARQUITECTÓNICAS**

El predio alberga una amplia zona verde interior que, lejos de ser un remanente o un espacio residual, se presenta como una oportunidad valiosa dentro de un sector históricamente marcado por el abandono, la fragmentación y la escasez de lugares para el encuentro. En San Marcos, la vida cotidiana se ha ido apagando con el paso del tiempo; las calles se vacían temprano y los espacios comunes han perdido su capacidad de convocar. En este contexto, este vacío verde aparece casi como una pausa necesaria, un respiro que podría volver a darle sentido y actividad al conjunto.

Este espacio puede entenderse tanto como un ámbito de uso público a escala barrial como un lugar comunal para quienes habitan las viviendas del sector. En cualquiera de los casos, tiene el potencial de atraer nuevamente personas, miradas y recorridos cotidianos. Y es que cuando un lugar se vuelve habitable cuando invita a sentarse, caminar o simplemente quedarse un momento empieza a recuperar su valor social y simbólico dentro del barrio.

Además, la posibilidad de incorporar jardines productivos, huertos urbanos o áreas de cultivo comunitario abre la puerta a una forma distinta de habitar el espacio verde. No se trataría solo de contemplar, sino de participar activamente. Cuando las personas se involucran en el cuidado y uso del lugar que comparten, se fortalece el sentido de pertenencia y se generan vínculos más profundos con el entorno. Estos espacios, además de mejorar las condiciones ambientales y paisajísticas, pueden convertirse en pequeños escenarios de intercambio, aprendizaje y apoyo económico, activando el lugar de manera constante y reforzando, casi de forma natural, la percepción de seguridad.

Tomando como base los módulos estereotómicos de vivienda existentes, es posible pensar en una densificación progresiva y cuidadosa que dialogue con la pérdida sostenida de población en el sector. Aumentar el número de viviendas no se entiende únicamente como una respuesta cuantitativa, sino como una oportunidad para recuperar la calidad de vida y la vitalidad cotidiana que alguna vez caracterizó al barrio. Para que esto sea viable, resulta clave imaginar la mejora y articulación de nuevos sistemas de circulación horizontal y vertical, así como la incorporación de servicios que hagan el conjunto más legible, accesible y activo.

Los recorridos claros, visibles y bien conectados no solo facilitan el desplazamiento, sino que también propician encuentros espontáneos: el saludo entre vecinos, la conversación breve en una escalera, la pausa compartida en un patio.

Son estos gestos cotidianos los que, poco a poco, devuelven vida al lugar y transforman un conjunto residencial en una verdadera comunidad.

Una oportunidad clara dentro del conjunto es la reconfiguración del espacio existente para consolidar nuevos ámbitos de vivienda, optimizando al mismo tiempo las instalaciones y los servicios actuales.

Más que pensar en una transformación radical, se trata de leer con atención lo que el edificio ya ofrece y trabajar a partir de ello.

La estructura autoportante del conjunto abre la posibilidad de reorganizar los espacios interiores con mayor libertad, permitiendo adaptarlos a las necesidades actuales sin perder su carácter original.

En este sentido, la incorporación de patios de luz se presenta como una oportunidad especialmente valiosa.

Estos vacíos no solo favorecen una mejor ventilación cruzada y una entrada generosa de iluminación natural, sino que también aportan calidad espacial y bienestar cotidiano.

Un espacio bien iluminado y ventilado cambia por completo la forma en que se habita: se vuelve más saludable, más confortable y, sobre todo, más humano.

Además, estos patios pueden convertirse en pequeños núcleos de vida interior. Lugares donde entra el sol de la mañana, donde circula el aire y donde se producen encuentros breves, casi espontáneos, entre quienes habitan el conjunto.

Así, la reorganización del espacio no solo responde a criterios funcionales o técnicos, sino que también contribuye a mejorar la experiencia de habitar, reforzando la relación entre arquitectura, clima y vida cotidiana.

En este sentido, mantener y reforzar el uso comercial en las plantas a nivel de vereda se vuelve fundamental. Los locales activos, abiertos hacia la calle, permiten recuperar el flujo de personas y reactivar la dinámica urbana que hoy se encuentra debilitada. Un espacio habitado, con actividad constante, reduce la percepción de inseguridad y transforma la calle en un lugar vivido, no solo transitado. Y es que la presencia cotidiana de personas sigue siendo una de las formas más efectivas de cuidado del espacio urbano.

El deterioro evidente del comercio actual, junto con el uso poco eficiente de las áreas destinadas a parqueaderos, revela una de las debilidades más claras del conjunto. Hoy, estos espacios no solo presentan problemas físicos y funcionales, sino que también aportan poco a la vida cotidiana del lugar. Un comercio en malas condiciones termina por alejar a las personas, reduce la permanencia en el espacio público y refuerza la sensación de abandono que ya se percibe en el sector.

Sin embargo, esta situación abre una oportunidad valiosa. La posibilidad de trabajar el subsuelo como un espacio activo de parqueaderos además que permite liberar la planta baja y mejorar de manera directa la relación entre comercio, vivienda y espacio público. Incorporar áreas de almacenamiento y parqueo en niveles inferiores ayudaría a ordenar las dinámicas internas del conjunto, reducir conflictos de uso y, además, ofrecer mejores condiciones tanto para los comerciantes como para los habitantes.

Al trasladar estas funciones al subsuelo, los locales comerciales podrían ganar mayor flexibilidad y visibilidad, mientras que la planta baja se convertiría en un lugar más abierto, seguro y atractivo para el peatón. Y es que cuando el comercio cuenta con espacios adecuados para carga, descarga y almacenamiento, su funcionamiento mejora de forma natural. Esto se traduce en locales más activos, horarios más amplios y una presencia constante de personas, lo que a su vez fortalece la seguridad y el dinamismo del entorno.

Además, una organización más eficiente del parqueo beneficia directamente a la vivienda asociada. Los residentes ganan en comodidad, orden y calidad de vida, evitando conflictos con las actividades comerciales. De este modo, el subsuelo deja de ser un espacio residual para convertirse en una pieza clave que sostiene y equilibra el funcionamiento del conjunto, aportando a una convivencia más armónica entre comercio y vivienda.

Otro aspecto clave es la necesidad de mejorar la conectividad del predio con su entorno inmediato. Buscar una conexión directa con la calle Almeida y la calle Inclana, permitiría vincular de manera más fluida las viviendas con la Avenida Pichincha y con otros ejes activos del barrio. Esta conexión no solo acorta distancias físicas, sino que también ayuda a integrar el conjunto dentro de las dinámicas reales del sector, evitando que continúe funcionando como un enclave cerrado.

Finalmente, resulta fundamental tomar en cuenta referentes de vivienda colectiva y procesos comunitarios donde la activación del espacio no depende únicamente de la arquitectura, sino de las relaciones que se construyen entre quienes lo habitan. Fomentar la ayuda mutua, la colaboración entre vecinos y la interacción con los transeúntes permite consolidar un entorno más seguro, transitado y económicamente activo. Cuando los propios habitantes se apropian del lugar y participan en su cuidado, el espacio deja de ser frágil y comienza a sostenerse por sí mismo, respondiendo de manera directa al problema central de abandono y pérdida de vida urbana que hoy afecta al sector.

## **Capítulo 7: PROYECTO ARQUITECTÓNICO**

La nueva propuesta para la Colectiva Almeida nace a partir de una lectura atenta de las oportunidades arquitectónicas que el propio conjunto ofrece. No se trata de imponer formas ajenas, sino de reconocer lo que ya existe y dejar que esos elementos orienten el proyecto. En ese sentido, uno de los puntos más relevantes aparece en la planta baja, donde el espacio público se presenta como una pieza clave para recomponer la relación del conjunto con su entorno inmediato.

Un lugar que invite a permanecer, a cruzar sin prisa, a mirar y ser mirado. Además, su vínculo directo con los nuevos bloques comerciales plantea una transición suave entre lo interior y lo exterior, evitando rupturas bruscas y favoreciendo recorridos naturales.

### **7.1 INTENCIONES Y ESTRATEGIAS**

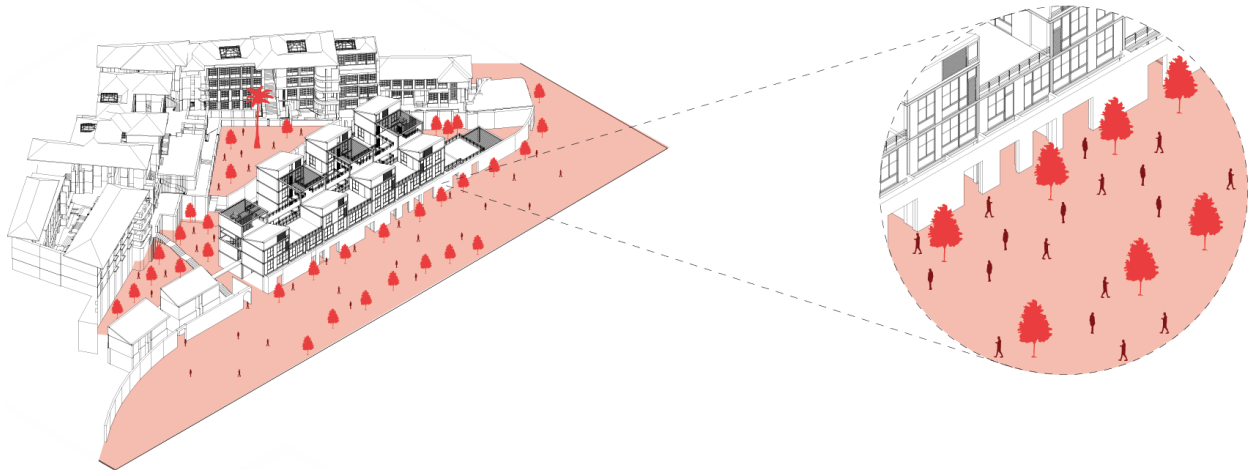
Esta relación entre espacios abiertos y usos activos ayuda a consolidar una circulación clara dentro del nuevo conjunto.

Los recorridos dejan de ser simples pasos funcionales y se transforman en experiencias espaciales, donde patios, corredores y áreas comunes se conectan de manera fluida.

Al mismo tiempo, los usos históricos del lugar no se eliminan, sino que se reinterpretan y se potencian, reforzando su carácter como conector público dentro del barrio.

Así, la planta baja se convierte en una especie de tejido articulador: enlaza actividades, acompaña el movimiento del peatón y refuerza la identidad del conjunto.

Más que un espacio residual, se perfila como el escenario donde la vida urbana vuelve a manifestarse, recuperando la memoria del lugar y proyectándola hacia nuevas dinámicas de encuentro y uso colectivo.



**Figura 10: Esquema Propuesta Espacio Público Colectiva Almeida**

Fuente: Autoría Propia, 2026

Además, uno de los ejes más importantes de la propuesta se apoya en la incorporación de nuevas formas de circulación, pensadas no solo como recorridos funcionales, sino como espacios que también construyen experiencia y encuentro.

Estas circulaciones se concentran principalmente en el bloque de borde, una pieza estratégica que se plantea como una nueva tipología de vivienda productiva, capaz de dialogar con la calle y con la vida interior del conjunto.

En su planta baja, este bloque alberga locales comerciales que activan el frente urbano y sostienen el movimiento cotidiano.

A partir de los niveles superiores, se desarrollan viviendas adaptativas multifamiliares, concebidas para usuarios de estancia variable, como estudiantes, trabajadores temporales o personas en situación de tránsito.

Esta flexibilidad permite que el edificio responda a dinámicas reales del sector, sin rigidizar el uso del espacio ni excluir formas diversas de habitar.

La incorporación de nuevas torres de circulación vertical amplía significativamente las posibilidades de acceso y recorrido dentro de la Colectiva Almeida. Estos núcleos no solo organizan el movimiento, sino que también garantizan que personas con movilidad reducida puedan desplazarse con autonomía hacia patios, terrazas y espacios comunes. De esta manera, la circulación deja de ser un elemento secundario y se convierte en una herramienta de inclusión, conectando distintos niveles y promoviendo una experiencia de habitar más justa y compartida.

Así, el bloque de borde no actúa únicamente como contenedor de usos, sino como una pieza articuladora que cose el conjunto, mejora la legibilidad del espacio y permite que más personas puedan vivir, recorrer y apropiarse de la Colectiva Almeida en condiciones dignas y accesibles.

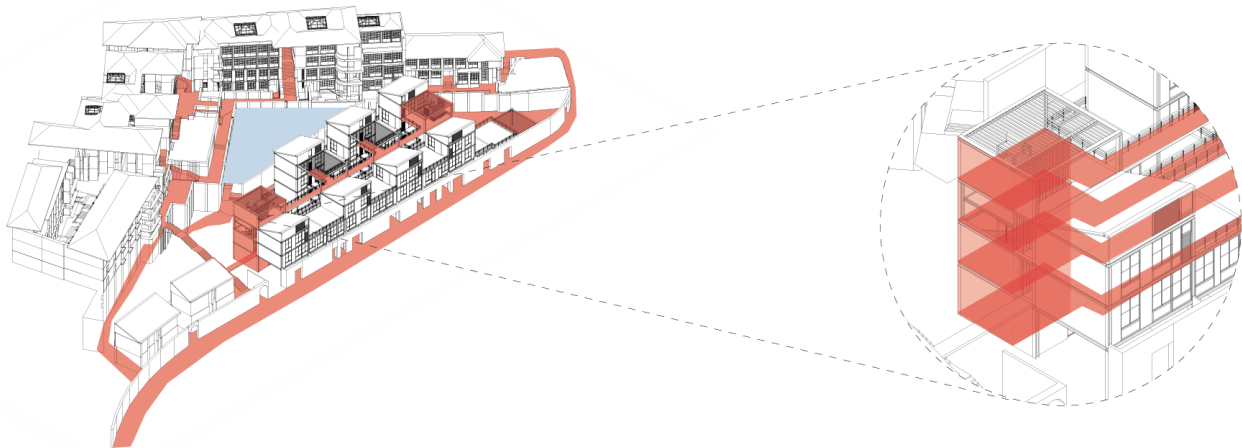


Figura 11: Esquema Propuesta Conexión Colectiva Almeida

Fuente: Autoría Propia, 2026

Como se mencionó anteriormente, la incorporación de una nueva forma de habitar, entendida como vivienda productiva, abre el abanico de posibilidades dentro de la Colectiva Almeida. Esta estrategia no solo permite aumentar la cantidad de viviendas, sino también diversificar los modos de ocupación del conjunto.

Se plantea así la llegada de nuevos usuarios de estancia temporal como estudiantes, trabajadores itinerantes o familias en transición que conviven con los habitantes permanentes, enriqueciendo la vida cotidiana del lugar.

Estas nuevas unidades habitacionales no reemplazan a la vivienda existente, sino que la complementan y la fortalecen.

Parte fundamental del proceso ha sido la **reconfiguración de los departamentos originales**, una intervención cuidadosa que busca mejorar sus condiciones de habitabilidad sin borrar su identidad.

A través de la apertura de **patios de luz**, se logra introducir ventilación cruzada e iluminación natural en espacios que antes resultaban oscuros o poco saludables.

Estos patios se generan mediante el **vaciamiento estratégico de losas existentes**, una operación precisa que aprovecha la condición autoportante de la estructura y respeta la configuración original de las habitaciones.

De esta manera, el proyecto trabaja casi como una cirugía arquitectónica: retira lo estrictamente necesario para que el edificio vuelva a respirar, sin comprometer su estabilidad ni su carácter patrimonial.

El resultado es un conjunto más luminoso, flexible y habitable, donde las viviendas antiguas y las nuevas formas de residencia conviven y se apoyan mutuamente.

Así, la Colectiva Almeida se adapta a las dinámicas actuales del centro histórico, ofreciendo espacios capaces de responder a distintas etapas de la vida y a diversas maneras de habitar la ciudad.

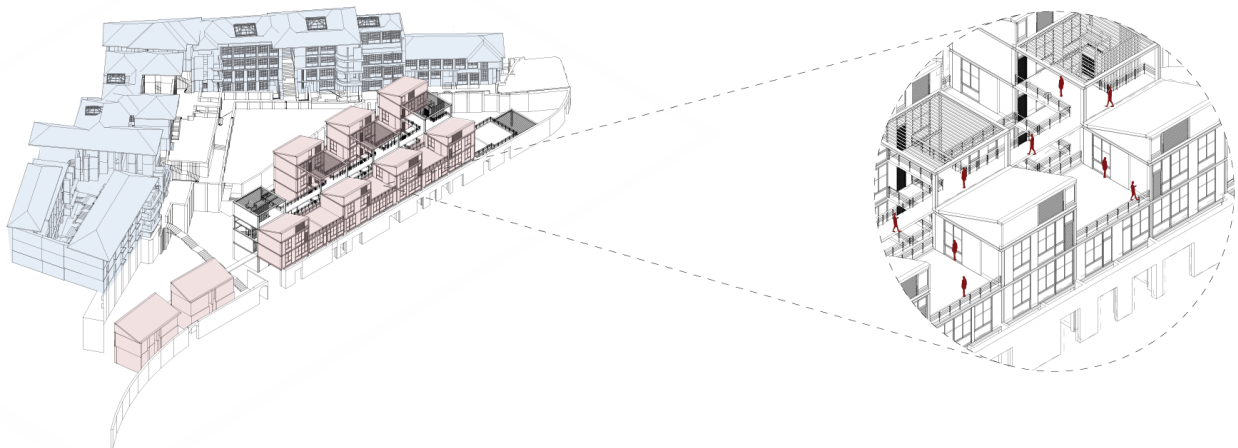


Figura 12: Esquema Propuesta implementación nueva vivienda Colectiva Almeida

Fuente: Autoría Propia, 2026

Todas estas estrategias surgen directamente del análisis cuidadoso del conjunto y de su realidad actual.

No aparecen como decisiones aisladas ni como gestos arbitrarios, sino como respuestas construidas a partir de la observación atenta de sus carencias, tensiones y oportunidades.

Cada problema detectado, el abandono, la falta de flujo peatonal, la desconexión espacial o la baja calidad habitacional, se convierte, intencionalmente, en un punto de partida para repensar el lugar.

Lejos de ocultar estas dificultades, la propuesta las reconoce y las potencia como motores de transformación. Aquello que hoy se percibe como un límite, muros cerrados, vacíos poco habitados, recorridos fragmentados se entiende como una posibilidad para abrir, conectar y reactivar, conservando sus valores. De este modo, el proyecto trabaja con lo existente, aprovechando las huellas del pasado y las condiciones presentes para construir un escenario más habitable, activo y coherente con la escala barrial.

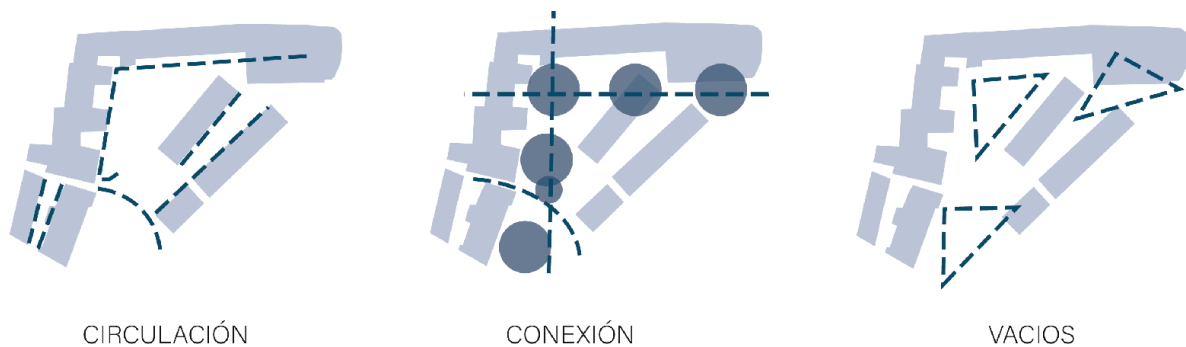


Figura 13: Esquemas Colectiva Almeida

Fuente: Autoría Propia, 2026

## 7.2 PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

A partir de una valoración cualitativa de la vivienda, orientada a mejorar de manera real la habitabilidad, se plantea conservar la totalidad de las viviendas existentes, entendiendo que en ellas habita no solo gente, sino también memoria, rutinas y formas de vida que le dan sentido al barrio. No se trata de borrar lo construido, sino de reordenarlo con cuidado, aplicando la reorganización espacial previamente analizada para responder mejor a las necesidades actuales.

En este proceso, el programa arquitectónico se ajusta de forma estratégica. La planta baja se destina a servicios y locales comerciales, reforzando su relación con la calle y recuperando esa energía cotidiana que nace del intercambio constante entre vecinos, transeúntes y pequeños comercios. Además, la incorporación de nuevas unidades de vivienda en los bloques propuestos permite ampliar la capacidad habitacional del conjunto sin romper su escala ni su carácter.

Un gesto especialmente significativo es el cambio de uso de la primera planta de las viviendas existentes, que pasa a albergar talleres de oficio. Estos espacios no solo activan el conjunto durante el día, sino que también se convierten en una forma concreta de recuperar la identidad barrial, poniendo en valor saberes tradicionales como la costura, la zapatería o la manufactura artesanal. Son lugares donde se trabaja, se aprende y se conversa, y donde la cultura deja de ser un discurso para convertirse en práctica cotidiana.

De esta manera, la vivienda deja de entenderse únicamente como un espacio privado y se transforma en un soporte activo de vida urbana, capaz de mezclar habitar, producir y encontrarse, fortaleciendo el sentido de pertenencia y la continuidad social del barrio.

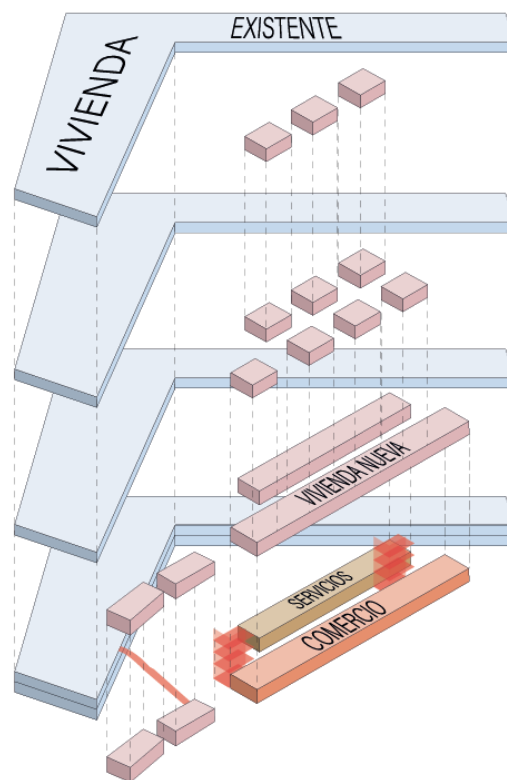


Figura 14: Esquemas Nuevo Programa Colectiva Almeida

Fuente: Autoría Propia, 2026

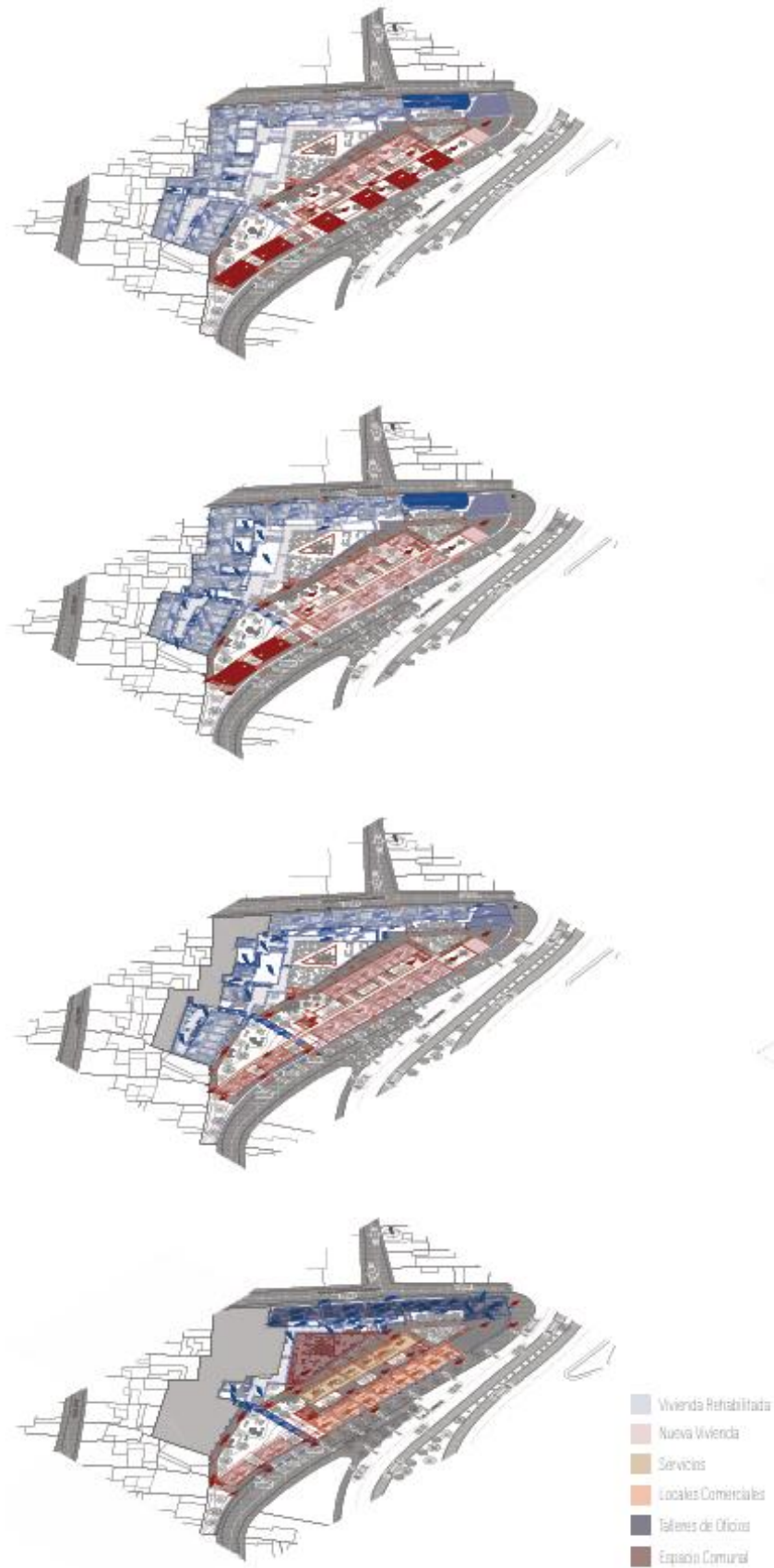


Figura 15: Nuevo Programa Colectiva Almeida

Fuente: Autoría Propia, 2026

### 7.3 PARTIDO ARQUITECTÓNICO

El partido arquitectónico nace directamente de la composición y la dirección original del conjunto, entendiendo que el proyecto ya contenía una lógica clara que valía la pena entender antes de intervenir. A partir de esta lectura inicial, se reconocen varios ejes principales que históricamente han ordenado el predio y que hoy sirven como guía para completar y articular el bloque de borde con el bloque circundante. Ambos se entienden como piezas complementarias, pensadas para dialogar entre sí y no como elementos aislados.

Además, esta decisión permite reforzar la continuidad del tejido construido y recuperar relaciones espaciales que con el tiempo se fueron debilitando. Los ejes no solo organizan la forma, sino también los recorridos, las visuales y los espacios de encuentro, generando una estructura más legible y amable para quienes habitan o atraviesan el conjunto. Es como volver a trazar un mapa conocido, pero ajustándolo a nuevas formas de habitar.

Un aspecto fundamental del partido es la conservación de los muros patrimoniales en la fachada principal, que funcionan como testigos materiales de la historia del lugar. Estos elementos no se entienden como límites intocables, sino como soportes desde los cuales se proponen nuevas composiciones de patios que permiten mejorar la iluminación, la ventilación y la relación entre interior y exterior. Los patios recuperan su rol original como espacios de transición y permanencia, aportando aire, luz y calma al conjunto, y reforzando esa idea de arquitectura que se vive paso a paso.

De esta manera, el partido arquitectónico no impone una forma ajena, sino que reinterpreta lo existente, apoyándose en su estructura, su memoria y su escala, para construir una propuesta coherente, sensible y profundamente conectada con el carácter del lugar **habitando entre muros y terrazas**.

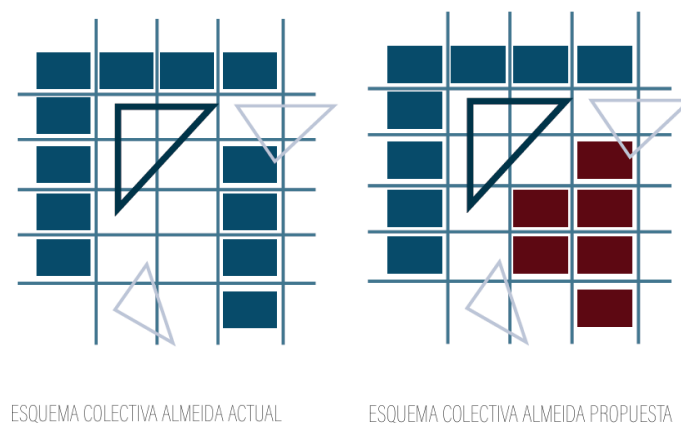


Figura 16: Actual y Nuevo Partido Colectiva Almeida

Fuente: Autoría Propia, 2026

## **7.4 PROYECTO Y TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA**

Se proponen dos tipologías de vivienda que responden de manera directa al carácter y a las condiciones del espacio de intervención. Por un lado, se plantea una nueva tipología habitacional, pensada para adaptarse a las dinámicas actuales del centro histórico, con espacios flexibles, bien iluminados y capaces de acoger formas de habitar más contemporáneas.

Por otro, se trabaja sobre la vivienda existente, no para reemplazarla, sino para transformarla con cuidado, reconociendo su valor y mejorando sus condiciones de habitabilidad. Esta segunda tipología parte de lo que ya está construido y vivido, incorporando mejoras en iluminación, ventilación y servicios, de modo que los espacios puedan volver a sentirse cómodos, saludables y dignos.

Ambas tipologías no compiten entre sí; al contrario, se complementan y dialogan, permitiendo que lo nuevo y lo preexistente convivan y se refuercen dentro de una misma propuesta arquitectónica.

### **7.4.1 TIPOLOGÍA DE VIVIENDA PRODUCTIVA**

La nueva tipología de vivienda productiva se concibe como una forma de volver a mezclar trabajo y habitar, algo que históricamente ha dado vida a los centros urbanos. En este modelo, la primera planta se destina al comercio y a actividades productivas, creando un contacto directo con la calle y aportando movimiento constante al entorno inmediato.

Los niveles superiores, en cambio, albergan la vivienda, pensada como un espacio de descanso, encuentro y vida cotidiana, donde el ritmo es más pausado y doméstico.

Además, la incorporación de bodegas en el subsuelo permite que las actividades comerciales funcionen de manera más ordenada y eficiente, concentrando almacenamiento, carga y apoyo logístico en un solo lugar.

Esta organización no solo facilita el trabajo diario, sino que también reduce conflictos entre usos y mejora la calidad de vida de quienes habitan el conjunto.

Así, el primer nivel se entiende como un espacio activo y productivo, mientras que los pisos superiores se reservan para la convivencia y el descanso, generando un equilibrio natural entre lo público y lo privado, entre producir y habitar, dentro de un mismo edificio.

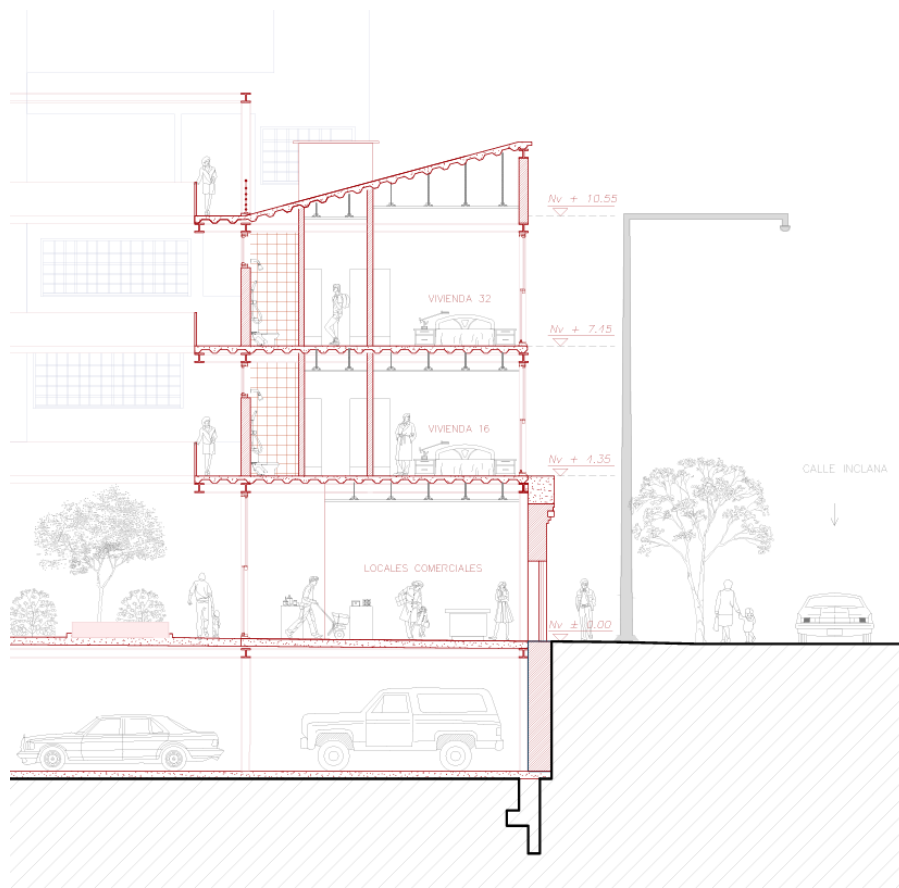


Imagen 13: Corte de Nueva Tipología de Vivienda

Fuente: Autoría Propia, 2026

#### 7.4.2 TIPOLOGÍA DE VIVIENDA CONSOLIDADA CON PATIOS DE LUZ

La segunda tipología propuesta parte de una intervención precisa y sensible: el vaciamiento estratégico de losas existentes para dar paso a nuevos patios de luz.

Estos vacíos no se entienden como pérdidas, sino como oportunidades para que el edificio vuelva a respirar. Al abrirse hacia el cielo, los patios introducen luz natural, ventilación cruzada y una sensación de amplitud que transforma por completo la experiencia de habitar.

Además, se convierten en el corazón de la vivienda, un punto de referencia alrededor del cual se reorganizan los espacios domésticos.

La cocina, las áreas de estar o los recorridos internos empiezan a girar en torno a este vacío, como si la casa encontrara un nuevo centro vital.

Esta forma de reorganización no solo mejora las condiciones ambientales, sino que también propone maneras más humanas y flexibles de vivir, donde la luz, el aire y la relación visual entre niveles acompañan la rutina diaria.

Así, el patio de luz deja de ser un recurso técnico y se convierte en un espacio cotidiano, casi íntimo, que redefine la vivienda y le devuelve calidad, dignidad y sentido.

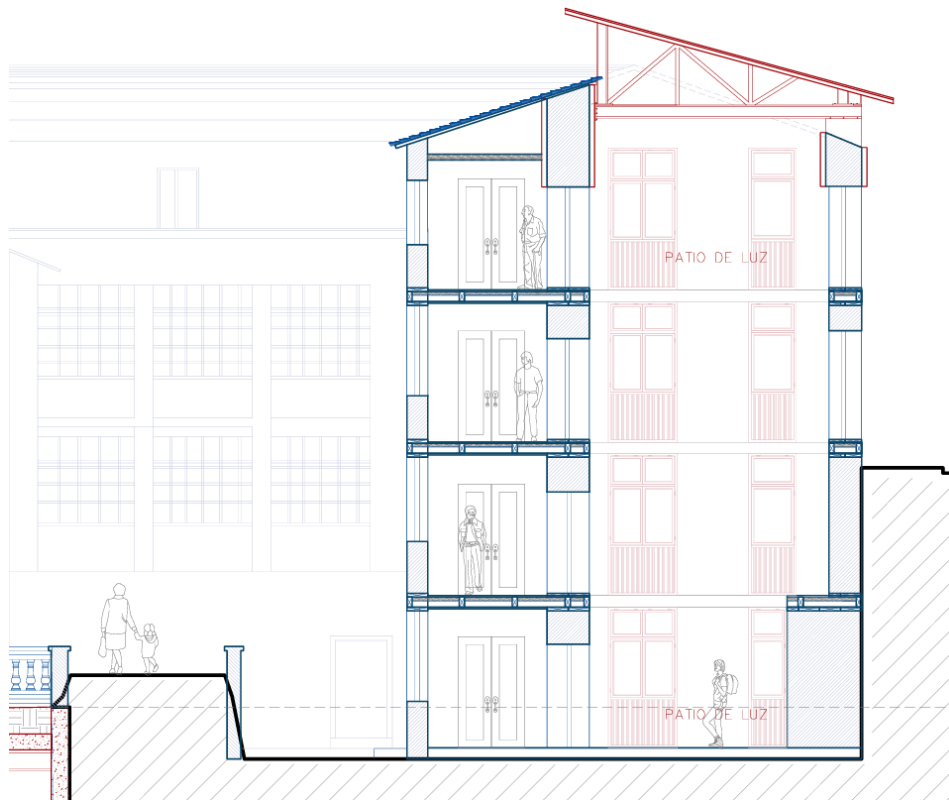


Imagen 14: Corte de reorganización de tipología de Vivienda patios de luz

Fuente: Autoría Propia, 2026

### 7.4.3 DIALOGO DE PATRIMONIO Y VIVIENDA NUEVA

A través de esta propuesta, el proyecto busca abrir un diálogo respetuoso entre lo nuevo y lo existente, entendiendo que ambos pueden convivir sin imponerse uno sobre el otro.

No se trata de borrar lo anterior ni de destacarse de forma forzada, sino de encontrar puntos de encuentro donde las distintas capas del edificio se reconozcan y se complementen.

En este sentido, la interacción entre los espacios se construye a partir de la circulación existente y de la nueva propuesta, que aprovecha recorridos ya consolidados y los reinterpreta como hilos que conectan pasado y presente.

Además, el proyecto mantiene la lógica de patios y terrazas como elementos articuladores de la vida cotidiana, pero da un paso hacia una expresión más contemporánea mediante el uso de nuevos materiales y sistemas estructurales y constructivos. Estos no buscan competir con lo preexistente, sino aportar ligereza, claridad y flexibilidad, como una capa actual que se suma con cuidado.

Así, la arquitectura se lee como una superposición consciente de tiempos: lo sólido y lo liviano, lo tradicional y lo actual, conviviendo en un equilibrio que permite que el conjunto evolucione sin perder su identidad.

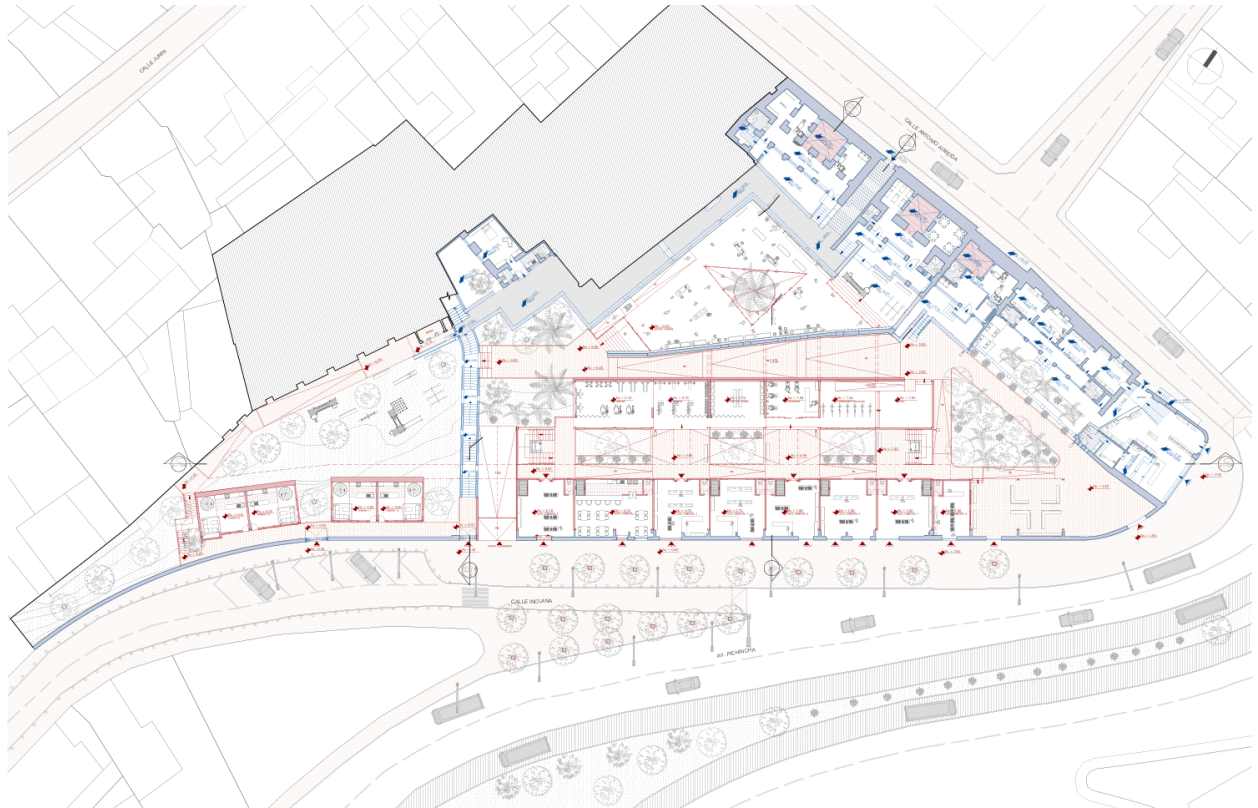


Imagen 15: Primera planta Propuesta Colectiva Almeida

Fuente: Autoría Propia, 2026

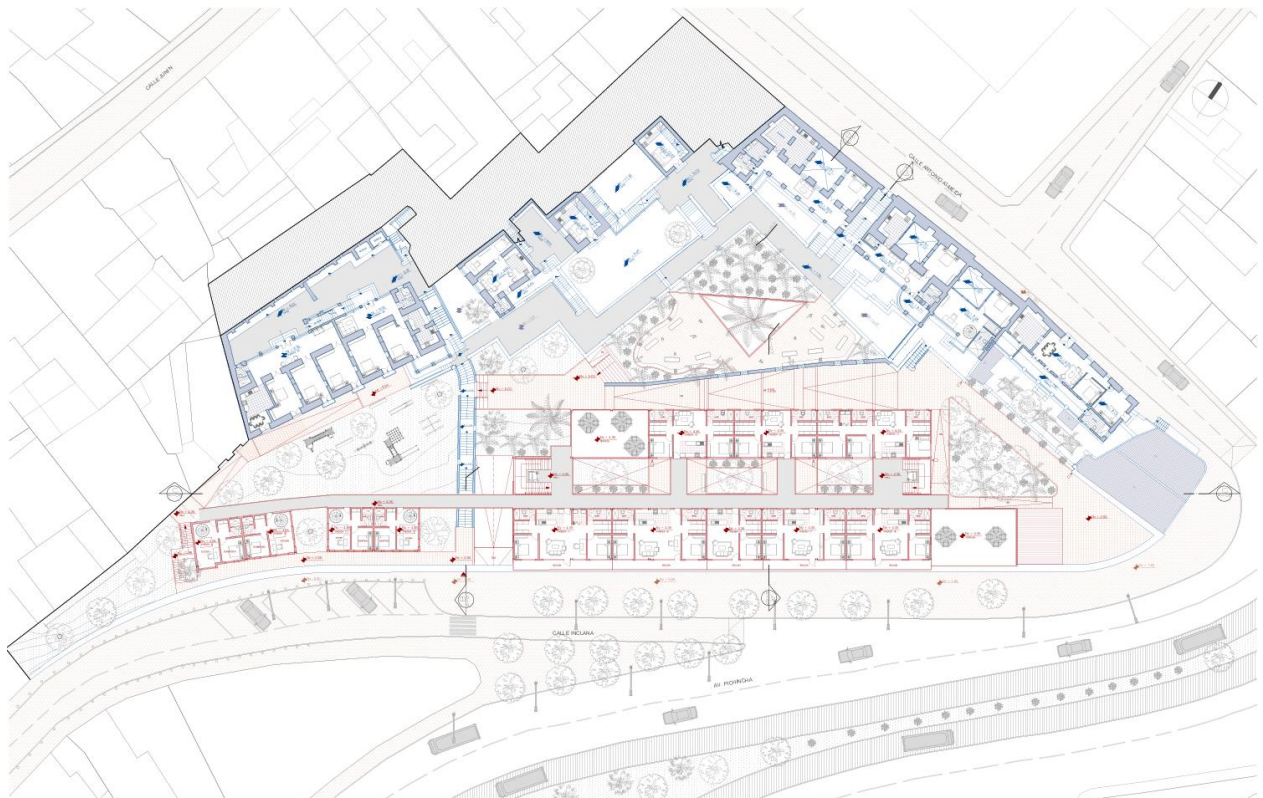


Imagen 16: Segunda planta Propuesta Colectiva Almeida

Fuente: Autoría Propia, 2026

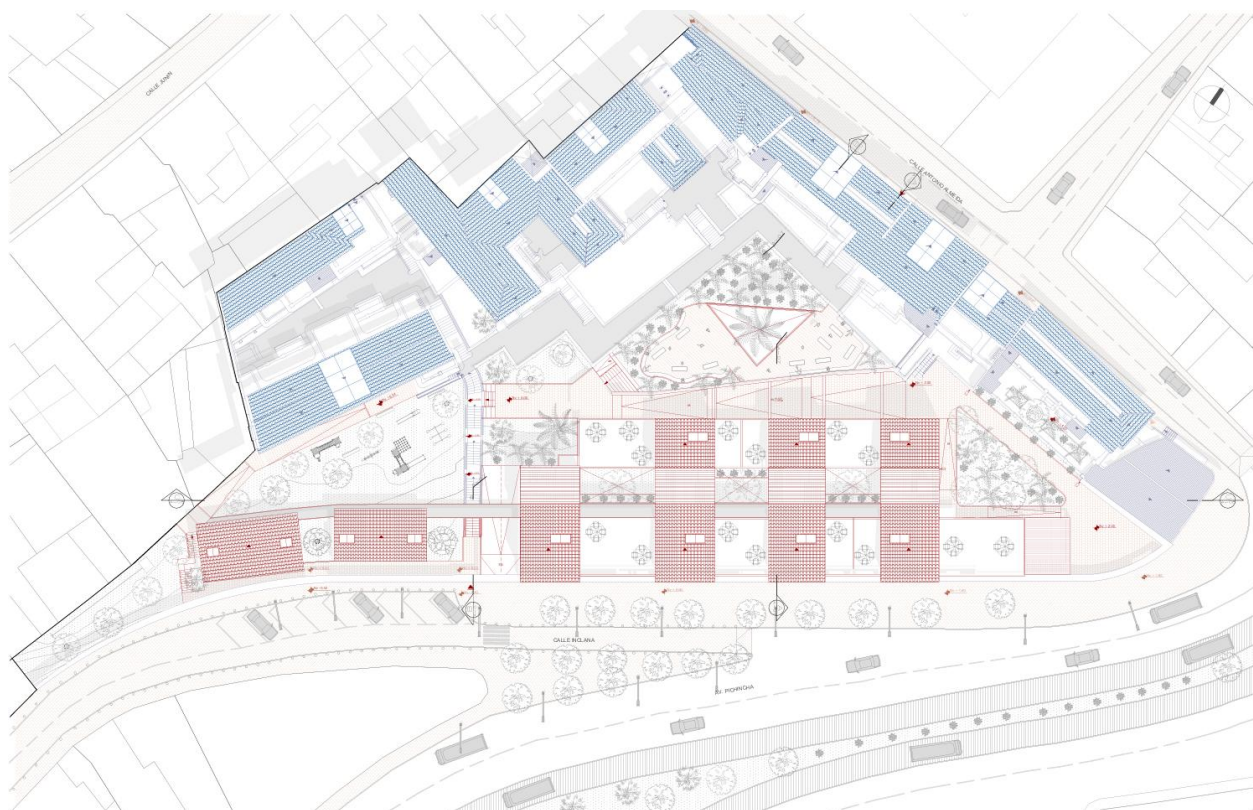


Imagen 17: Implantación Propuesta Colectiva Almeida

Fuente: Autoría Propia, 2026

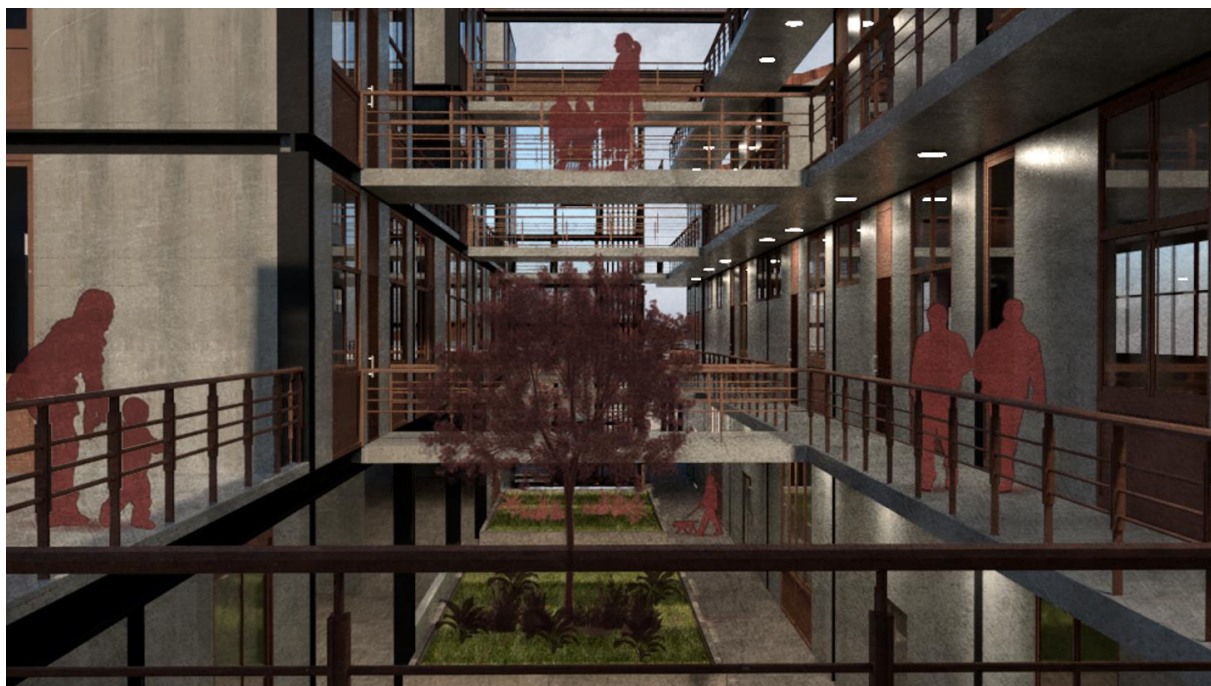


Imagen 18: Ilustración Propuesta Colectiva Almeida

Fuente: Autoría Propia, 2026



Imagen 19: Ilustración Propuesta Colectiva Almeida

Fuente: Autoría Propia, 2026

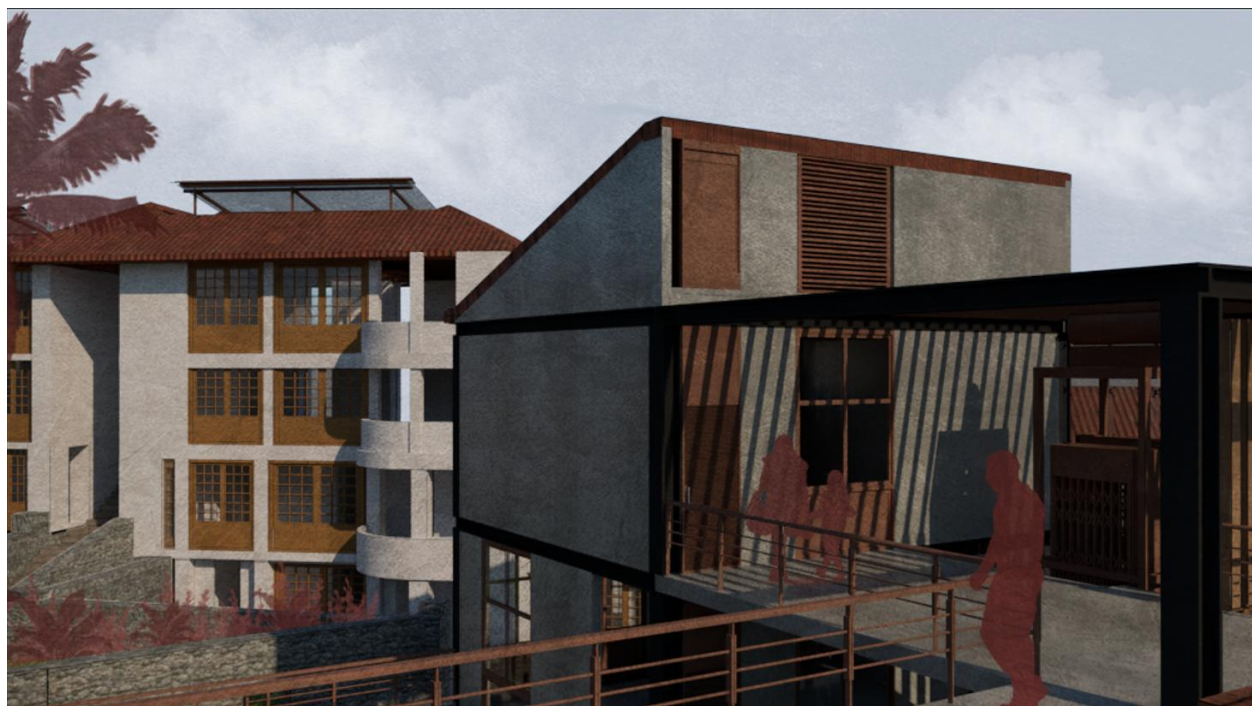


Imagen 20: Ilustración Propuesta Colectiva Almeida

Fuente: Autoría Propia, 2026

## 7.5 SISTEMA ESTRUCTURAL

El sistema estructural existente en la Colectiva Almeida es de tipo estereotómico, es decir, responde a una lógica de arquitectura pesada, donde la estabilidad se logra a partir de plataformas sólidas sostenidas por muros portantes. Toda la estructura trabaja como un conjunto continuo y macizo, transmitiendo las cargas de manera directa hacia el suelo. Esta condición no solo define el comportamiento estructural del edificio, sino también su carácter espacial, más cerrado, más contenido y profundamente ligado a la forma tradicional de construir en el centro histórico.

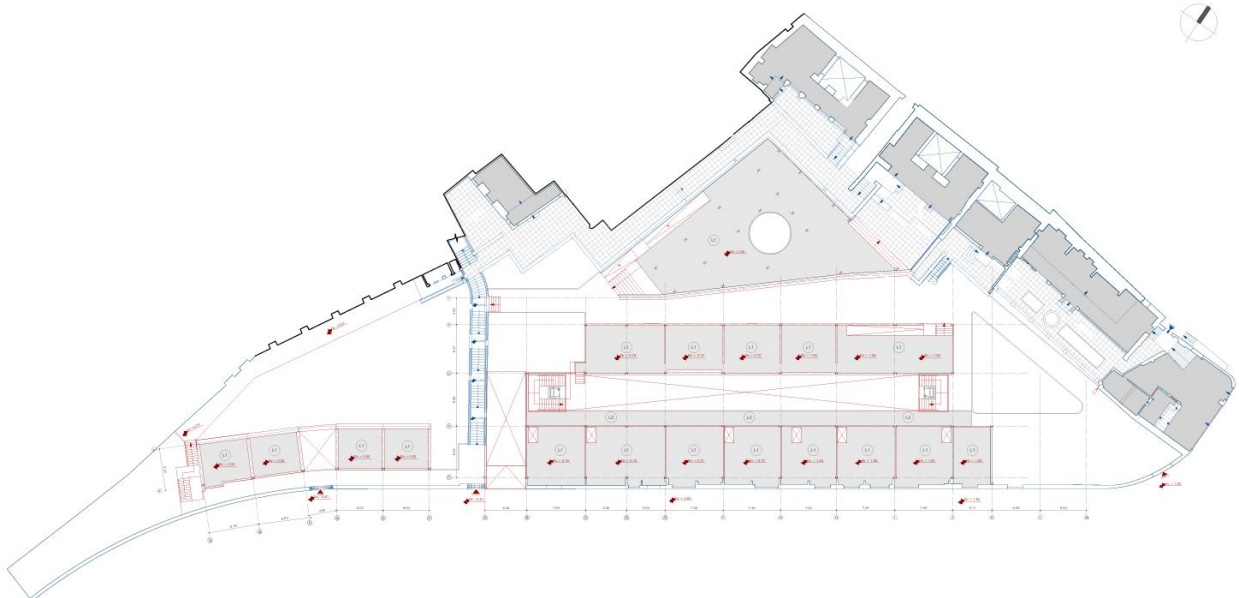
La nueva intervención no busca competir ni borrar lo existente, sino dialogar con ello.

Por eso, se plantea la incorporación de un sistema más tectónico y liviano, capaz de complementar la masa pesada sin sobrecargar el conjunto.

Esta combinación permite que el proyecto respire mejor, tanto estructural como visualmente, generando una relación más equilibrada entre lo sólido y lo ligero. Es una forma de sumar sin imponer, de apoyar sin aplastar.

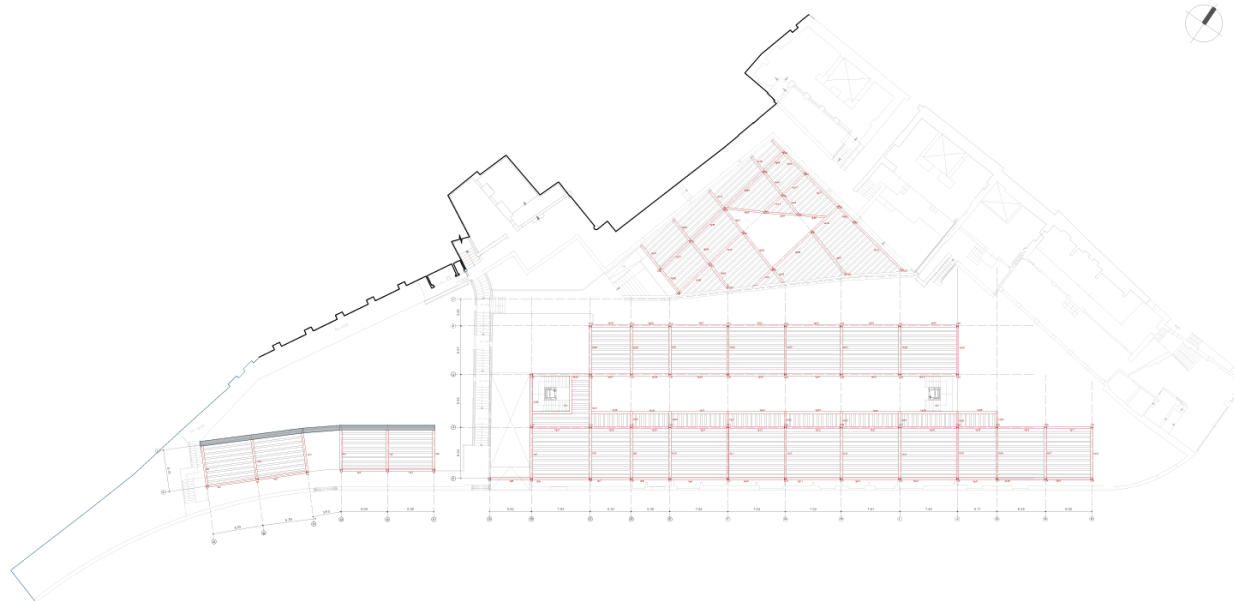
Además, la propuesta introduce aberturas estratégicas que permiten ganar transparencia y continuidad visual. Estas aperturas no interrumpen las vistas preexistentes, sino que las enmarcan y las potencian, orientando la mirada hacia el paisaje urbano y los patios interiores.

De esta manera, las nuevas viviendas no se perciben como un cuerpo extraño, sino como una extensión sensible del conjunto, que aprovecha las visuales, la luz natural y la ventilación cruzada.



**Imagen 21: Planta de Losas Propuesta**

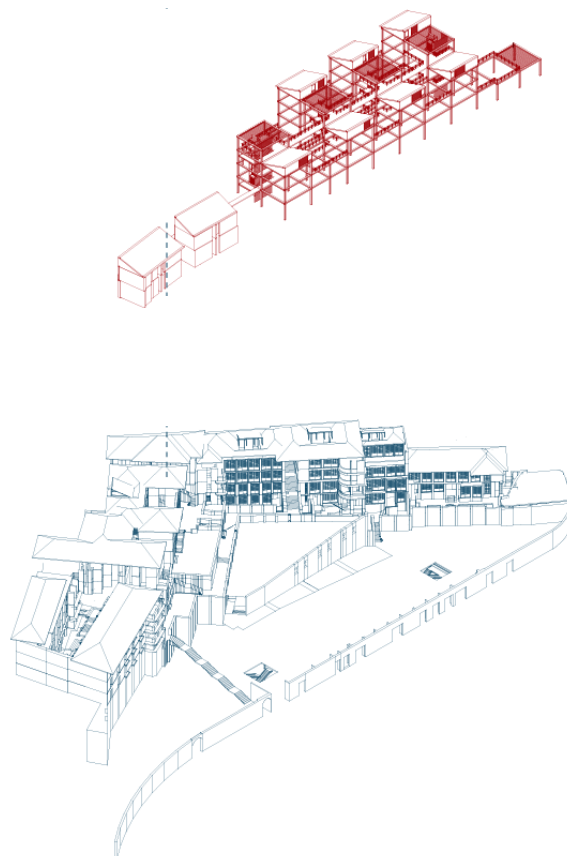
**Fuente: Autoría Propia, 2026**



**Imagen 22: Planta de Vigas y Columnas Propuesta**

**Fuente: Autoría Propia, 2026**

El resultado es una arquitectura que convive con dos sistemas estructurales distintos. Por un lado, la solidez y permanencia del sistema estereotómico original; por otro, la ligereza y adaptabilidad de una estructura tectónica contemporánea.



**Figura 17: Sistemas Estructural Propuesta Colectiva Almeida**

**Fuente: Autoría Propia, 2026**

## 7.6 SISTEMA CONSTRUCTIVO

El nuevo sistema constructivo se plantea a partir de una estructura metálica soldada, pensada como un complemento ligero y preciso frente a la arquitectura pesada preexistente.

Esta estructura incorpora losas tipo deck, que permiten una ejecución más eficiente, reducen las cargas sobre el conjunto y facilitan futuras adaptaciones sin comprometer la estabilidad general del edificio.

Su carácter industrial y contemporáneo no busca imponerse, sino convivir con lo existente de manera respetuosa.

En el caso de la reorganización de la vivienda actual, la estrategia se apoya en el vaciamiento puntual de losas, una decisión que permite introducir patios de luz, mejorar la ventilación natural y transformar espacios que antes eran oscuros o poco habitables.

Estos vacíos funcionan como pequeñas pausas dentro del conjunto, abriendo el edificio hacia el cielo y mejorando la calidad ambiental de las viviendas.



Imagen 23: Fachada constructiva **Propuesta Colectiva Almeida**

Fuente: Autoría Propia, 2026

La nueva cubierta responde a un lenguaje contemporáneo, resuelta mediante una estructura metálica liviana combinada con policarbonato, un material que permite el paso de la luz natural sin perder protección frente a la lluvia.

Esta cubierta se apoya directamente sobre los muros existentes de adobe, respetando su traza y su valor patrimonial.

Sin embargo, para garantizar su correcto desempeño estructural y evitar daños a largo plazo, se incorpora un encamisado de acero corten en los muros portantes que reciben estas nuevas cargas.

Este refuerzo no solo mejora la estabilidad del sistema, sino que también actúa como una capa de transición entre lo antiguo y lo nuevo.

El acero corte, con su textura y color, dialoga de manera honesta con el adobe, evidenciando el paso del tiempo y la superposición de etapas constructivas.

Así, el sistema propuesto no solo resuelve aspectos técnicos, sino que también expresa una manera consciente de intervenir el patrimonio, asegurando durabilidad, seguridad y coherencia arquitectónica a futuro.

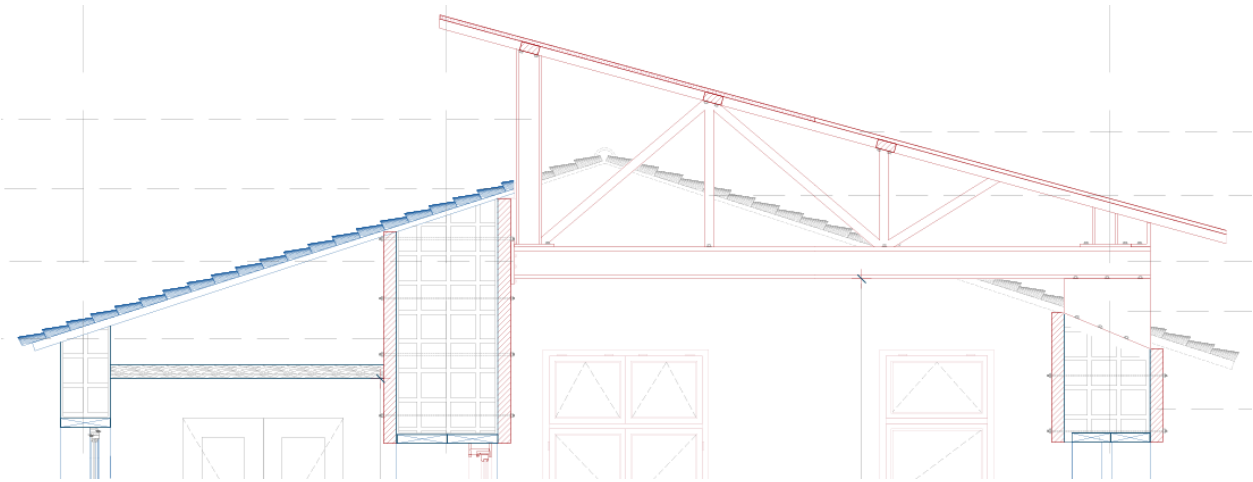


Imagen 24: Sistemas Constructivos **Propuesta cubierta Colectiva Almeida**

Fuente: Autoría Propia, 2026

## CONCLUSIÓN 7:

La propuesta para la Colectiva Almeida se construye como una narrativa del recorrido entre muros y terrazas como una respuesta sensible y coherente a las problemáticas detectadas, entendiendo al conjunto no como un objeto aislado, sino como parte viva del tejido urbano y social del barrio San Marcos.

A partir del reconocimiento de su estructura, su memoria y sus espacios existentes, el proyecto plantea una reactivación basada en la apertura, la conectividad y la mezcla de usos, donde el espacio público, la vivienda productiva y los recorridos accesibles se convierten en herramientas clave para devolverle vitalidad al lugar.

La intervención no impone una forma ajena, sino que trabaja con lo existente, reinterpretando patios, circulaciones y sistemas constructivos para mejorar la habitabilidad, la inclusión y la relación con el entorno.

La coexistencia entre sistemas estructurales tradicionales y contemporáneos, junto con una reorganización programática que integra comercio, vivienda y oficios, permite que el conjunto se adapte a las dinámicas actuales sin perder su identidad patrimonial.

Adicionalmente, propone una posibilidad de vivienda productiva de borde que recuera las costumbres del lugar y fomenta reactivación económica.

De este modo, la Colectiva Almeida deja de funcionar como una barrera urbana para transformarse en un espacio activo, permeable y habitable, capaz de sostener nuevas formas de vida colectiva y de contribuir a la recuperación de la vida urbana en el Centro Histórico de Quito.

## Capítulo 8: CONCLUSIONES GENERALES

El trabajo desarrollado a lo largo de este proyecto parte de una mirada sensible y crítica sobre el Centro Histórico de Quito, y en particular sobre el barrio San Marcos y el conjunto de la Colectiva Almeida. Más allá de entender el patrimonio como un objeto estático que debe ser únicamente conservado, la investigación propone reconocerlo como un organismo vivo, profundamente ligado a las dinámicas sociales, económicas y culturales que lo atraviesan día a día.

En este sentido, el proyecto se posiciona desde una comprensión amplia del territorio, donde arquitectura, ciudad y vida cotidiana se entrelazan.

El diagnóstico urbano permitió identificar un problema central que atraviesa al sector: la pérdida progresiva de vida urbana, evidenciada en la disminución del flujo peatonal, el cierre de locales comerciales, el abandono de edificaciones estratégicas y la fragmentación del tejido urbano provocada por infraestructuras viales como la avenida Pichincha.

Estas condiciones no solo afectan la imagen del barrio, sino que generan una sensación constante de inseguridad, desconexión y desarraigo, debilitando la identidad barrial que históricamente caracterizó a San Marcos y su entorno.

Dentro de este contexto, la Colectiva Almeida aparece como un punto clave. Su ubicación estratégica, su valor arquitectónico y su estructura espacial la convierten en una pieza fundamental para entender tanto las problemáticas como las oportunidades del sector.

El conjunto, actualmente cerrado y subutilizado, funciona como una barrera urbana que interrumpe recorridos, limita la relación con el espacio público y profundiza la percepción de abandono.

Sin embargo, al mismo tiempo, concentra una serie de cualidades espaciales, constructivas y simbólicas que permiten imaginar nuevos escenarios de habitabilidad.

La propuesta se construye desde la relectura de esas oportunidades, entendiendo que rehabilitar no significa borrar ni reemplazar, sino reinterpretar lo existente.

La valorización de los patios, terrazas, circulaciones interiores y espacios verdes invisibilizados se convierte en una estrategia clave para recuperar la vida comunitaria, mejorar la calidad ambiental y generar espacios de encuentro.

Estos vacíos y recorridos, lejos de ser residuos, se entienden como la esencia del proyecto, como lugares capaces de volver a convocar miradas, cuerpos y actividades.

Asimismo, la incorporación de nuevos sistemas de vivienda, como la vivienda productiva y adaptativa, responde directamente a la pérdida de población del sector y a la necesidad de diversificar las formas de habitar.

La densificación planteada no se concibe como una acumulación de unidades, sino como una reconstrucción de la vida cotidiana, donde el comercio en planta baja, los talleres de oficio, los espacios comunales y las áreas verdes trabajan juntos para sostener el barrio en el tiempo.

La recuperación de oficios tradicionales, la gastronomía local y las actividades productivas refuerzan la identidad del lugar y reactivan su economía a escala barrial.

La rehabilitación de las unidades de vivienda se plantea como una oportunidad para mejorar la calidad de vida de quienes las habitan, consolidando sus espacios y optimizando los sistemas de iluminación y ventilación natural a través de patios de luz.

Más allá de una intervención técnica, se trata de devolverle dignidad al habitar cotidiano, asegurando espacios más saludables, confortables y funcionales.

La incorporación de patios de luz, ventilación cruzada y aperturas controladas permite que el aire y la luz vuelvan a recorrer las viviendas, transformando ambientes antes cerrados u oscuros en lugares más amables y habitables

Desde el punto de vista arquitectónico y constructivo, el proyecto establece un diálogo claro entre lo existente y lo nuevo.

La coexistencia entre un sistema estructural estereotómico, pesado y patrimonial, y una estructura tectónica metálica, ligera y contemporánea, expresa una forma honesta de intervenir el patrimonio.

Esta dualidad no solo resuelve aspectos técnicos, sino que también comunica una postura proyectual: reconocer el pasado, habitar el presente y permitir que el edificio se adapte al futuro.

En conjunto, la rehabilitación de la Colectiva Almeida se plantea como un proyecto detonante, capaz de activar el espacio público, mejorar la movilidad peatonal, fortalecer la seguridad urbana y devolverle al barrio San Marcos su carácter de lugar vivido.

Más que una solución cerrada, el proyecto abre un campo de posibilidades, demostrando que el patrimonio puede ser un soporte activo para la vida contemporánea, siempre que se lo aborde desde el respeto, la escucha y la comprensión profunda del territorio.

## Capítulo 9: REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Choay, F. (2007). *Alegoría del patrimonio*. Gustavo Gili.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2022). *Censo de población y vivienda 2022: Resultados cantonales Quito*. INEC.
- Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. (2019). *Lineamientos para la intervención en bienes inmuebles patrimoniales del Ecuador*. INPC.
- Jacobs, J. (1961). *The death and life of great American cities*. Random House.
- Lynch, K. (1960). *The image of the city*. MIT Press.
- Montaner, J. M. (2011). *Arquitectura y política: Ensayos para mundos alternativos*. Gustavo Gili.
- Muxí, Z. (2018). *Mujeres, casas y ciudades: Más allá del umbral*. DPR-Barcelona.
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2015). *Plan Especial del Centro Histórico de Quito*. Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2020). *Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020–2032*. MDMQ.
- ONU-Hábitat. (2016). *Urbanización y desarrollo: Futuros emergentes*. Naciones Unidas.
- UNESCO. (1978). *Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural*. UNESCO.
- UNESCO. (2017). *Recomendación sobre el paisaje urbano histórico*. UNESCO.
- Alexander, C., Ishikawa, S., & Silverstein, M. (1977). *A pattern language: Towns, buildings, construction*. Oxford University Press.
- Borja, J., & Muxí, Z. (2003). *El espacio público: ciudad y ciudadanía*. Electa.
- Carmona, M., Heath, T., Oc, T., & Tiesdell, S. (2010). *Public places, urban spaces: The dimensions of urban design*. Routledge.
- Carr, S., Francis, M., Rivlin, L., & Stone, A. (1992). *Public space*. Cambridge University Press.
- Corner, J. (1999). *Recovering landscape: Essays in contemporary landscape architecture*. Princeton Architectural Press.
- Franck, K. A., & Stevens, Q. (2007). *Loose space: Possibility and diversity in urban life*. Routledge.
- García Vázquez, C. (2016). *Ciudad hojaldre: Visiones urbanas del siglo XXI*. Gustavo Gili.
- Hall, P. (2014). *Cities of tomorrow (4th ed.)*. Wiley-Blackwell.

Hernández Aja, A. (2010). Calidad de vida urbana y sostenibilidad. Universidad Politécnica de Madrid.

Lynch, K. (1960). The image of the city. MIT Press.

Montaner, J. M. (2015). La arquitectura de la ciudad global. Gustavo Gili.

Muñoz, F. (2008). Urbanización: Paisajes comunes, lugares globales. Gustavo Gili.

Rapoport, A. (2005). Culture, architecture, and design. Locke Science Publishing.

Tiesdell, S., Oc, T., & Heath, T. (1996). Revitalizing historic urban quarters. Architectural Press.

Whyte, W. H. (1980). The social life of small urban spaces. Project for Public Spaces.

## **Capítulo 10: ANEXOS**

Anexo 1

Memoria Urbana Grupal DIC III, 2025

## **Capítulo 11: INFORME TURNITIN**

# Turnitin Originality Report

Processed on: 01-Feb-2026 21:03 -05  
ID: 2868753459  
Word Count: 21484  
Submitted: 1

VOLUMEN I - DIEGO MÉNDEZ TURNITIN.pdf By  
DIEGO FRANKLIN MÉNDEZ VIZCAÍNO

Similarity Index	<b>3%</b>	<b>Similarity by Source</b>
		Internet Sources: 2%
		Publications: 0%
		Student Papers: 1%

< 1% match (student papers from 02-Feb-2026)  
Class: Metodología UIC  
Assignment: Titulaciones finales  
Paper ID: [2868735307](#)

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

< 1% match (Internet from 18-Apr-2025)  
<https://www.coursehero.com/file/61945799/Actividad-No3-fundamentos-denise-monterrozadocx/>

< 1% match (Internet from 16-Apr-2025)  
<https://www.coursehero.com/es/file/206554545/ensayodocx/>

< 1% match (Internet from 17-Dec-2024)  
<https://WWW.coursehero.com/file/211001758/Resumen-de-la-lectura-Anis-Najardocx/>

< 1% match (Internet from 26-Nov-2024)  
<https://www.coursehero.com/sitemap/schools/131021-Universidad-Laica-Eloy-Alfaro-de-Manab%C3%AD/courses/10742836-CS-MACH101-32/>

< 1% match (Internet from 24-Dec-2024)  
<https://www.coursehero.com/file/201080319/00-DENUNCIA-DE-TEMAS-DE-INGENIER%C3%8DA-COMERCIAL-2019-3-1doc/>

< 1% match (Internet from 06-Feb-2025)  
<https://www.coursehero.com/file/p5saigmhv/La-inteligencia-emocional-es-fundamental-para-navegar-tanto-en-contextos/>

< 1% match (Internet from 11-Sep-2023)  
<https://www.coursehero.com/file/208964608/Alonzo-Mia-Implicaciones-demogr%C3%A1ficaspdf/>

< 1% match (Internet from 20-Apr-2025)  
<https://www.coursehero.com/file/76493848/Trabajo-final-de-estadisticadocx/>

< 1% match (Internet from 19-Apr-2025)  
<https://www.coursehero.com/file/84394125/IBES-Iniciativa-de-Barrios-Emergentes-ypdf/>

< 1% match (Internet from 12-Aug-2025)  
[https://es.bookmate.com/books/IGY6nAft?af\\_ad=es&af\\_channel=email&c=mail051222&pid=bookmate](https://es.bookmate.com/books/IGY6nAft?af_ad=es&af_channel=email&c=mail051222&pid=bookmate)

< 1% match (Internet from 26-Nov-2022)  
<http://repositorio.puce.edu.ec/bitstream/handle/22000/15145/Volumen%20I%20Felipe%20Zaldumbide.pdf?isAllowed=y&sequence=1>

< 1% match (Internet from 09-Aug-2016)  
[https://issuu.com/chelito1/docs/asochefts\\_2\\_web](https://issuu.com/chelito1/docs/asochefts_2_web)

< 1% match (Internet from 24-Jul-2016)  
[https://issuu.com/soniafef/docs/papeles\\_fef\\_n\\_37](https://issuu.com/soniafef/docs/papeles_fef_n_37)

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

< 1% match ("From the City as a Project to the City Project", Springer Science and Business Media LLC, 2025)  
["From the City as a Project to the City Project", Springer Science and Business Media LLC, 2025](#)

< 1% match (student papers from 10-Jan-2019)  
[Submitted to Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales \(FLACSO\) - Sede Ecuador on 2019-01-10](#)

< 1% match (Internet from 25-Jan-2021)  
<https://blogs.publico.es/rss>

< 1% match (Internet from 28-Mar-2023)  
<https://socialimpactscience.org/education/2022/02/02/social-networks-cause-people-to-isolate-themselves-socially/>

< 1% match ()  
<http://www.etsit.upm.es/docencia/grado/plan1994/asignaturas/1005.html>

< 1% match (Internet from 04-May-2025)  
<https://www.eure.cl/index.php/eure/article/download/673/769/8277>

< 1% match (Internet from 31-Oct-2022)

<https://borderzine.com/2009/10/consecuencias-sociales-de-la-guerra-contra-las-drogas/>

< 1% match (Internet from 18-Jun-2007)  
<http://vsheida.space.xxiivetravel.ru/?id=39828>

< 1% match (Internet from 22-Mar-2022)  
<https://www.gentleman.excelsior.com.mx/cuales-son-las-6-claves-para-un-networking-exitoso/>

< 1% match (Internet from 02-Jun-2018)  
<http://www.planum.net/download/planum-special-issue-no-35-vol-ii-2017>

< 1% match ()  
<http://www.unesco.org/most/genmerc.htm>

< 1% match ()  
[http://www.vinadelmarchile.cl/Desarrollo\\_comunitario/Comunitaria%202003.pdf](http://www.vinadelmarchile.cl/Desarrollo_comunitario/Comunitaria%202003.pdf)

< 1% match ()  
<http://80.81.104.134/2000-08-19/cultura/cultura6.htm>

< 1% match (student papers from 10-Nov-2025)  
[Submitted to Universidad Tecnológica Centroamericana UNITEC on 2025-11-10](#)

< 1% match (Internet from 16-Jan-2023)  
<https://de.slideshare.net/josemanuelarroyoquero/boe-a201410517>

< 1% match (Internet from 20-Dec-2025)  
<https://files01.core.ac.uk/download/pdf/30897821.pdf>

< 1% match (Internet from 21-Nov-2016)  
<http://old.oalib.com/paper/2169799>

< 1% match (Internet from 12-Mar-2003)  
<http://www.buenosaires2010.org.ar/biblioteca/boletines/boletin8.html>

< 1% match (Internet from 28-Oct-2003)  
<http://www.humanas.unal.edu.co/ces/eventos/religion/Bibliografia/AnaMaria.htm>

< 1% match (Internet from 14-Oct-2006)  
<http://www.icantropologia.org/quaderns-e/01/01a04art.htm>

< 1% match ()  
[http://www.jca.gobierno.pr/Documentos%20Ambientales/Preliminar/Proyecto%20Residencial%20Galeria%20Chardon%20San%20Juan%20P%20Galeria%20Chardon%20\(Revised\).pdf](http://www.jca.gobierno.pr/Documentos%20Ambientales/Preliminar/Proyecto%20Residencial%20Galeria%20Chardon%20San%20Juan%20P%20Galeria%20Chardon%20(Revised).pdf)

< 1% match (Internet from 20-Feb-2023)  
<https://www.ojs.ethnobiology.org/index.php/eb/article/view/1427>

< 1% match (Internet from 21-Sep-2022)  
<https://www.semanticscholar.org/paper/Teoria-do-jogo%3A-a-dimens%C3%A3o-l%C3%ADica-da-exist%C3%A2ncia-Grillo-Prod%C3%B3cimo/e0fb7de715fbf24a871210058294978f389eccdc5>

< 1% match (Internet from 24-Apr-2008)  
[http://www.sindominio.net/labiblio/documentos/rehabilitacion\\_lavapies.pdf](http://www.sindominio.net/labiblio/documentos/rehabilitacion_lavapies.pdf)

< 1% match (Internet from 11-Feb-2014)  
<http://www.worldcat.org/identities/lccn-no2009-5755/>

< 1% match (publications)  
[C. Mileto, F. Vegas, V. Cristini. "Rammed Earth Conservation", CRC Press, 2019](#)

< 1% match (Internet from 11-Jan-2023)  
<https://core.ac.uk/download/pdf/232560146.pdf>

< 1% match (Internet from 17-Nov-2020)  
<https://idoc.pub/documents/antiquite-tardive-tome-23-2015-isdore-de-seville-et-son-tempspdf-ylyxwdqepqnm>

< 1% match (Internet from 14-Dec-2025)  
<https://openaccessojs.com/1BReview/article/view/5378>

< 1% match (Internet from 02-Jan-2004)  
<http://www.arquitectura.clarin.com/suplementos/arquitectura/2002/08/26/a-433825.htm>

< 1% match (Internet from 20-Aug-2020)  
[https://www.asiazing.com/yaboxiazai/campus\\_innovacion.asp](https://www.asiazing.com/yaboxiazai/campus_innovacion.asp)

< 1% match (Internet from 15-Sep-2006)  
<http://www.ccad.ws/documentos/proyectos/progolfo/nicaragua/tecnico/TEvaluacion.pdf>

< 1% match (Internet from 04-Dec-2018)  
<https://www.scribd.com/doc/229834874/CRITICAL-Proceedings-pdf>

< 1% match (Internet from 17-Jan-2023)  
<https://www.slideshare.net/jvtldm1982/diez-tetamanti-carballeda-barberena-et-al-investigacion-e-intervencion-en-cs>

REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL EDIFICIO COLECTIVA ALMEIDA COMO ESTRATEGIA DE REACTIVACIÓN URBANA  
 RESUMEN Esta tesis aborda la problemática urbana y social del barrio [San Marcos](#), ubicado [en el Centro Histórico de Quito](#), a partir del análisis del conjunto arquitectónico de la Colectiva Almeida. El sector presenta una pérdida progresiva

de vida urbana, evidenciada en la disminución del flujo peatonal, el abandono de edificaciones, la reducción de actividades económicas y una creciente percepción de inseguridad. La investigación parte de un enfoque urbano-arquitectónico que entiende estos fenómenos como procesos interrelacionados, donde lo físico, lo social y lo económico se influyen mutuamente. A través del análisis de patrones urbanos, dinámicas sociales, condiciones espaciales, antecedentes históricos y valoración del patrimonio, se identifica a la Colectiva Almeida como un elemento clave dentro del tejido urbano, cuyo estado actual de desconexión refuerza las problemáticas del sector. Como respuesta, se plantea una propuesta de rehabilitación patrimonial que prioriza la reactivación del espacio público, la incorporación de vivienda colectiva de calidad, la reorganización espacial de viviendas existentes como unidades de vivienda consolidadas y la activación de usos mixtos en planta baja que recuperen la identidad y dinámica del lugar. La Propuesta busca transformar el conjunto en un nodo de conexión urbana, capaz de articular recorridos peatonales, espacio público con sus patios y terrazas, además de espacios de estancia y relación con el paisaje interior-exterior, potenciando la reactivación del habitar cotidiano, integrando el proyecto a la red barrial y fortaleciendo el sentido de pertenencia barrial. El proyecto se apoya en criterios de reutilización adaptativa, respeto por la memoria [urbana y mejora de las condiciones de habitabilidad](#), entendiéndola vivienda como una infraestructura social que contribuye a la repoblación y revitalización del sector. Finalmente, la investigación concluye que la rehabilitación de la Colectiva Almeida puede actuar como un proyecto catalizador para la recuperación urbana y social del barrio San Marcos, con un potencial arquitectónico como herramienta de transformación urbana sostenible e inclusiva. [LÍNEA DE INVESTIGACIÓN El proyecto se enmarca en la línea de investigación de Diseño, infraestructura y sistemas sociales y ambientales para un hábitat sostenible](#), proponiendo un modelo de hábitat activo que reconoce la memoria, la identidad y las dinámicas sociales [de los barrios La Tola y San Marcos](#). La intervención [se](#) integra a un tejido urbano consolidado y apuesta por la rehabilitación arquitectónica y la reprogramación funcional del patrimonio como estrategias para reactivar la vida comunitaria y fortalecer la sostenibilidad urbana, entendiendo la arquitectura [como un medio para mejorar la calidad de vida](#) y las relaciones cotidianas en el barrio.

INTRODUCCIÓN El Centro Histórico de Quito (CHQ) es un territorio cargado de memoria, capas urbanas y tensiones contemporáneas. En el conviven edificaciones patrimoniales, dinámicas sociales complejas y procesos de transformación que, en muchos casos, han generado fragmentación, abandono y pérdida de vida urbana. Dentro de este contexto, el barrio San Marcos se presenta como un sector emblemático, no solo por su valor histórico y arquitectónico, sino también por las problemáticas que hoy enfrenta: disminución del flujo peatonal, existencia de muros y barreras físicas que fragmentan el barrio, abandono y vaciamiento residencial, debilitamiento de la actividad económica, deterioro físico de edificaciones y una sensación persistente de desconexión con el resto de la ciudad. Estos problemas no surgieron de manera repentina. Son el resultado de decisiones urbanas acumuladas, cambios en los sistemas de movilidad, transformaciones sociales y una progresiva desvinculación entre el espacio construido y las dinámicas cotidianas de sus habitantes. En este escenario, el conjunto de la Colectiva Almeida aparece como un caso particularmente representativo. A pesar de su ubicación estratégica y de su valor patrimonial, el conjunto se encuentra actualmente subutilizado, cerrado en varios de sus frentes y desvinculado de los recorridos urbanos que antes lo atravesaban. Este trabajo parte del reconocimiento de que la arquitectura no puede limitarse a resolver aspectos formales o técnicos. Por el contrario, debe asumir una responsabilidad activa frente a los problemas urbanos y sociales que atraviesan el territorio. Desde esta mirada, la rehabilitación patrimonial se entiende como una oportunidad para reactivar dinámicas barriales, reconstruir vínculos sociales y devolverle sentido a espacios que han quedado al margen de la vida cotidiana. El objetivo principal de esta investigación y propuesta arquitectónica es analizar la problemática urbana, arquitectónica y social del barrio San Marcos, con énfasis en la Colectiva Almeida, para plantear una intervención de rehabilitación que contribuya a la reactivación del flujo peatonal, la repoblación [del sector y la mejora de las condiciones de habitabilidad](#), siempre desde una postura respetuosa con el patrimonio y el contexto histórico. A lo largo del documento se desarrolla un proceso que va desde el análisis urbano y social, pasando por el diagnóstico del predio, su valoración del patrimonio tangible e intangible, hasta la formulación de una propuesta arquitectónica que entiende la vivienda colectiva como una infraestructura urbana capaz de fomentar la habitabilidad activa con identidad, encuentro comunitario y permanencia en el barrio tradicional. Mas que un objetivo aislado, el proyecto se concibe como una pieza articuladora dentro de un tejido urbano que necesita volver a ser vivido.

ANTECEDENTES En los últimos años, los centros históricos de las ciudades latinoamericanas han atravesado procesos complejos de transformación, marcados por tensiones constantes entre la conservación patrimonial y las dinámicas contemporáneas de habitar la ciudad. La verdad es que muchos de estos sectores, pese a su enorme valor histórico y simbólico, han ido perdiendo población, actividad económica y vida cotidiana, convirtiéndose progresivamente en espacios fragmentados, poco habitados y, en algunos casos, percibidos como inseguros. Quito no ha sido ajeno a esta realidad. [El Centro Histórico de Quito \(CHQ\), declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en 1978](#), ha sido objeto de múltiples planes, normativas e intervenciones orientadas a su preservación. Sin embargo, gran parte de estas acciones se han centrado en la conservación formal de los edificios, dejando en segundo plano las dinámicas sociales y habitacionales que sostienen la vida urbana. Y es que conservar sin habitar termina vaciando de sentido al patrimonio. Como resultado, barrios tradicionales como La Marín, San Marcos o La Tola han experimentado una pérdida progresiva de residentes, el debilitamiento del comercio barrial y una desconexión cada vez más evidente entre los edificios históricos y las necesidades actuales de sus usuarios. Dentro de este contexto se inscribe el edificio de la Colectiva Almeida, un conjunto habitacional que, en su origen, respondió a una lógica de vivienda colectiva vinculada a la vida urbana y al comercio de cercanía. Con el paso del tiempo, cambios en los sistemas de movilidad, transformaciones económicas y decisiones urbanas poco integrales provocaron su deterioro físico y funcional. El cerramiento progresivo del edificio, [la pérdida de accesos activos y la falta de mantenimiento](#) contribuyeron a que el conjunto dejara de ser un espacio vivido para convertirse en una barrera urbana, desconectada de la avenida Pichincha y del barrio San Marcos. Frente a este escenario, la rehabilitación arquitectónica ha sido reconocida, a nivel teórico y práctico, como una estrategia clave para reactivar sectores consolidados de la ciudad sin recurrir a procesos de expansión urbana. Experiencias en ciudades como Barcelona, Medellín o Ciudad de México demuestran que la incorporación de vivienda colectiva contemporánea, usos mixtos y espacios comunitarios en edificios existentes puede devolver vitalidad a áreas históricas, siempre que estas intervenciones se realicen desde una mirada sensible, inclusiva y contextualizada. En este sentido, la arquitectura deja de ser únicamente una disciplina técnica para convertirse en una herramienta social y política. Rehabilitar no significa solo reparar muros o consolidar estructuras, sino reactivar vínculos, generar encuentros y ofrecer condiciones dignas de vida. La Colectiva Almeida, por su localización estratégica y su valor patrimonial, se presenta como una oportunidad para replantear [el modelo de intervención en el Centro Histórico de](#) Quito, apostando por un enfoque que integre vivienda sostenible, comercio barrial, accesibilidad universal y espacios colectivos. Estos antecedentes permiten entender que la problemática del edificio no es un hecho aislado, sino parte de un proceso urbano más amplio. A partir de esta lectura, la presente tesis propone una intervención arquitectónica que no busca imponer una solución externa, sino dialogar con la historia del lugar, con sus habitantes y con las dinámicas reales del territorio, proyectando un escenario posible donde el patrimonio vuelva a ser vivido, recorrido y apropiado.

JUSTIFICACIÓN La rehabilitación patrimonial del edificio de la Colectiva Almeida nace como una respuesta sensible a la pérdida progresiva de vida urbana que ha experimentado el sector de San Marcos con el paso del tiempo. Años atrás este lugar era un punto activo, con movimiento constante de peatones, comercio y encuentros cotidianos. Actualmente, esa habitabilidad se ha ido diluyendo, dejando espacios vacíos, recorridos pocos usados y una percepción de inseguridad que afecta tanto a los habitantes como a quienes transitan por la zona. La incorporación de nueva vivienda en los centros históricos se plantea hoy como una estrategia clave para garantizar su permanencia y vitalidad en el tiempo. Lejos de entenderse como una amenaza al patrimonio, la vivienda contemporánea bien integrada permite que estos sectores sigan siendo espacios habitados y no solo escenarios contemplativos. La llegada de nuevos residentes introduce actividad cotidiana, diversidad social y usos constantes que fortalecen la seguridad, el comercio local y el cuidado del espacio público. Además, al responder a formas actuales de habitar más flexibles, mixtas y compartidas, la nueva vivienda dialoga con las estructuras existentes sin borrar su memoria, permitiendo que el centro histórico continúe evolucionando de manera sensible, activa y socialmente sostenible. En este contexto, la propuesta busca reactivar el flujo peatonal que alguna vez caracterizó al sector, entendiendo que la presencia continua de personas es clave para reducir la delincuencia y devolverle vitalidad al entorno. Además, se plantea atraer nuevos habitantes mediante la rehabilitación de locales comerciales, la incorporación de áreas

verdes productivas y espacios recreativos que inviten a permanecer, no solo a pasar de largo. Así, la colectiva deja de ser un conjunto aislado y se transforma en un nodo de conexión estratégica entre la avenida Pichincha, el sector de La Marín y el barrio San Marcos, articulando dinámicas barriales que hoy funcionan de manera fragmentada. OBJETIVOS OBJETIVO GENERAL: Diseñar una propuesta arquitectónica ubicada en el antiguo edificio de la Colectiva Almeida que, tomando como base los criterios de rehabilitación patrimonial, permita la activación urbana y la repoblación progresiva de la zona. Todo esto considerando al edificio como un punto central de conexión física, social y simbólica con el barrio San Marcos, fortaleciendo su rol dentro del tejido urbano histórico. OBJETIVOS ESPECÍFICOS: ? Evaluar los patrones y el valor patrimonial de la Colectiva Almeida para reconfigurar espacios ligados a la propuesta de vivienda que garanticen intervenciones respetuosas y adaptativas [para mejorar la calidad de vida de los habitantes](#) conservando su memoria e identidad. ? Fomentar la reactivación económica y social del entorno inmediato a través de la rehabilitación de locales comerciales, propuestas de vivienda productiva de borde, la incorporación de espacios comunitarios y culturales y la creación de áreas y zonas de servicio que garanticen el funcionamiento del conjunto y promuevan los oficios y saberes tradicionales existentes. ? Plantear al conjunto de la Colectiva Almeida como un espacio de conexión urbana y accesible, mediante un diseño que priorice la movilidad peatonal y la articulación con las redes de transporte existentes y conexión de espacios públicos. De esta forma, se busca facilitar la integración territorial del conjunto y promover una relación más directa y natural entre el edificio, la calle y quienes lo recorren. METODOLOGÍA A través de la investigación preliminar que sustenta el presente trabajo de titulación surge a partir de una aproximación directa al territorio y de un proceso progresivo de observación, análisis y recopilación de información tanto teórica como empírica. El trabajo de titulación se desarrolla en 2 fases: La primera relacionada a la investigación colaborativa del lugar realizada en el taller de Diseño de Integración Curricular III, en donde se consolidó un documento, Anexo 1 Grupal Dic con toda la información, análisis y propuesta urbana para el polígono de estudio. La segunda fase se enfocó en el desarrollo del proyecto arquitectónico, la valoración patrimonial y la consolidación de estrategias de vivienda para rehabilitar la infraestructura existente además de propuestas de espacio público concordantes a la fase 1. En este proceso metodológico, una parte importante de la información proviene del trabajo de campo realizado en el lugar. A través de recorridos urbanos, registros fotográficos, croquis y observaciones directas en distintos horarios del día, fue posible reconocer patrones de uso, flujos peatonales reducidos, zonas de conflicto, espacios residuales y puntos de desconexión urbana. Este ejercicio permitió entender cómo el cerramiento del edificio, la topografía accidentada y la falta de accesibilidad influyen negativamente en la percepción de seguridad y en el abandono progresivo del espacio. Además, la investigación incorporó testimonios de actores locales, como comerciantes, vendedores ambulantes y habitantes del sector, quienes aportaron una lectura social y económica del problema. Las conversaciones informales con [personas que viven o trabajan en la zona](#) revelaron el impacto directo que han tenido la eliminación del comercio informal y la implementación del Metro de Quito en la disminución del flujo de personas y en la caída de la actividad económica. Estos relatos permitieron humanizar la problemática y comprender que detrás del deterioro físico existe una realidad social marcada por la pérdida de oportunidades y el debilitamiento del tejido comunitario. Paralelamente, se realizó una revisión bibliográfica y documental que incluyó textos teóricos sobre rehabilitación patrimonial, vivienda colectiva, espacio público y ciudad histórica, así como normativas y lineamientos relacionados con la conservación del Centro Histórico de Quito. Autores como Jane Jacobs y Josep Maria Montaner aportaron marcos conceptuales para entender la relación entre arquitectura, vida urbana y política del espacio, mientras que documentos institucionales [del Municipio de Quito y del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural](#) permitieron contextualizar el valor histórico y normativo del edificio y su entorno. Posteriormente, la investigación preliminar se complementó con el análisis de referentes arquitectónicos nacionales e internacionales de rehabilitación de edificaciones patrimoniales con usos mixtos, los cuales sirvieron como base para imaginar escenarios posibles de transformación. Estos casos permitieron proyectar una visión crítica y propositiva, entendiendo que la Colectiva Almeida no es un caso aislado, sino parte de una problemática urbana común en muchos centros históricos latinoamericanos. Otro punto de partida fue el reconocimiento físico del edificio de la Colectiva Almeida y de su entorno inmediato, ubicado entre la avenida Pichincha y [el barrio San Marcos, en el Centro Histórico de Quito](#). Estas visitas permitieron identificar, de primera mano, las condiciones actuales del inmueble, su estado de conservación, sus relaciones espaciales con el contexto urbano y las dinámicas sociales que se desarrollan o que han dejado de desarrollarse en el sector. Finalmente, se propuso el desarrollo del proyecto arquitectónico con estrategias basadas en el reconocimiento del patrimonio tangible e intangible para proponer nuevas formas de habitar y recuperar las zonas degradadas. En conjunto, esta investigación construye una base sólida y multidimensional que articula lo físico, lo social y lo teórico, y que justifica la necesidad de una intervención arquitectónica integral. A partir de esta información se estructura la propuesta del proyecto, entendida como una respuesta consciente y sensible a la realidad del lugar y a las personas que lo habitan o lo transitan diariamente. CAPITULO 1: MARCO TEÓRICO Para el abordaje del tema se realizó una revisión bibliográfica que pretende explicar el alcance de la propuesta. 1.1 Revisión bibliográfica Josep Maria Montaner (2011), en su libro *Arquitectura y política*, pone sobre la mesa la idea que la arquitectura no es neutra y tampoco puede desentenderse de la sociedad en la que se inserta. Para Montaner (2011), proyectar implica asumir una responsabilidad directa con [la vida cotidiana de las personas](#), con [la forma en que](#) habitan, se relacionan y construyen comunidad. A lo largo de su reflexión aborda temas que hoy resultan urgentes, como la participación ciudadana, la igualdad de género, el acceso justo a la vivienda y la sostenibilidad ambiental. En uno de sus planteamientos más contundentes, Montaner señala que: "[Actuar sobre una injusticia tan flagrante como los miles de viviendas vacías son imprescindible, pero no suficiente. Resulta clave asegurar una legislación a favor de la tenencia en el alquiler, con control de precios y garantías de continuidad.](#)" Esta afirmación no solo denuncia una realidad evidente en muchas ciudades, sino que también invita a pensar la vivienda como un derecho y no como un simple producto del mercado. Montaner insiste, además, en que el diseño urbano debe ir mucho más allá de lo estético. No basta con edificios bien resueltos formalmente si estos no responden a las desigualdades sociales existentes. Diseñar ciudad, en este sentido, implica mejorar las condiciones de vida, reducir brechas y promover una verdadera justicia espacial, donde todas las personas tengan acceso a espacios dignos, seguros y funcionales. En esta misma línea, Zaida Muxí (2018) aporta una mirada crítica desde el urbanismo feminista, poniendo énfasis en la necesidad de crear espacios más inclusivos y seguros, pensados para la vida cotidiana y las tareas de cuidado. Su enfoque invita a observar la ciudad desde quienes la recorren a diario, desde quienes cuidan, acompañan, esperan o trabajan en ella, y no únicamente desde una lógica productiva o económica. Espacios bien iluminados, recorridos claros, presencia de actividad constante y usos mixtos son, para Muxí, (2018) elementos fundamentales para construir entornos urbanos más humanos. Además, ambos autores coinciden en que los procesos de diseño y rehabilitación no deben imponerse de manera vertical. Los proyectos más sólidos son aquellos que integran a los vecinos desde el inicio, no solo como usuarios finales, sino como actores activos y coproductores del espacio. Escuchar sus experiencias, preocupaciones y expectativas permite que la arquitectura responda mejor a las dinámicas reales del lugar y fortalezca el sentido de pertenencia. Finalmente, a través de diversos ensayos y experiencias internacionales, tanto Montaner como Muxí presentan modelos alternativos que apuestan por un urbanismo más equitativo y sostenible. Se habla de un urbanismo de lo común, donde los recursos se comparten y se gestionan colectivamente, y de una mirada ecofeminista que entiende la relación entre ciudad, naturaleza y cuidados como un todo inseparable. Estas ideas refuerzan la importancia de intervenir en lo construido no solo para renovar espacios físicos, sino para transformar las relaciones sociales que los sostienen. 1.2 [Centro Histórico de Quito \(CHQ\)](#) [El Centro Histórico de Quito](#) concentra una [de las trayectorias urbanas más antiguas y complejas de América Latina](#), construida a partir de capas indígenas, coloniales y republicanas que aún dialogan en su trazado y en su vida cotidiana. En 1978 [fue declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO](#), reconociéndose no solo su valor arquitectónico, sino también el patrimonio intangible que lo sostiene: las tradiciones, los oficios, las festividades, la gastronomía y las formas de habitar que han dado identidad al lugar (UNESCO, 1978). Sin embargo, distintos autores advierten que este patrimonio vivo se encuentra en riesgo. Françoise Choay señala que "cuando el patrimonio se separa de quienes lo habitan, pierde su condición de hecho cultural y se transforma en una escenografía" (Choay, 2007). En Quito, el abandono progresivo de la residencia en el centro histórico ha debilitado la vida barrial, provocando que muchos inmuebles se conserven físicamente, pero pierdan su función social, afectando directamente la continuidad del patrimonio intangible que les da sentido. 1.3 Vivienda colectiva y sostenibilidad social La vivienda colectiva ha sido analizada no solo como una respuesta funcional al déficit habitacional, sino como un elemento estructurante del tejido urbano y social. Carmen Espegel (2011), investigadora enfocada en

vivienda colectiva, destaca que este tipo de arquitectura articula relaciones humanas y dinámicas comunitarias, funcionando como más que un conjunto de unidades repetidas, sino como espacios de convivencia y apoyo mutuo dentro de la ciudad. Esta idea es reforzada por estudios urbanos que consideran la vivienda colectiva como un componente esencial para sostener la densidad y la diversidad social en contextos históricos y contemporáneos (Correa Huacho, 2023; Obando Utreras, 2016). La vivienda productiva se entiende como una tipología híbrida que integra el habitar con actividades económicas, productivas o de servicio, reconociendo que el trabajo forma parte inseparable de la vida cotidiana. John Turner (1976) sostiene que la vivienda no debe concebirse únicamente como un objeto terminado, sino como un proceso capaz de adaptarse a las necesidades reales de quienes la habitan, incluyendo sus formas de subsistencia. En esta línea, Richard Sennett (2009) destaca la importancia de los espacios donde producción y vida diaria se entrelazan, ya que fortalecen la autonomía, la identidad y los vínculos sociales. En contextos históricos y consolidados, la vivienda productiva adquiere un valor estratégico, pues permite activar la planta baja, generar flujo constante de personas y sostener economías locales sin romper la escala barrial. De este modo, esta tipología no solo responde a una lógica funcional, sino que se convierte en una herramienta de revitalización urbana, capaz de reforzar la permanencia residencial y la vida comunitaria en sectores que han perdido actividad y diversidad de usos. En este sentido, integrar vivienda y comercio dentro de un mismo conjunto permite recuperar una lógica urbana tradicional, donde la vida cotidiana se desarrolla en proximidad. Que un comerciante pueda trabajar en planta baja y habitar en los niveles superiores no solo optimiza el uso del suelo, sino que también refuerza el sentido de pertenencia y cuidado del lugar. Cuando alguien vive donde trabaja, el espacio deja de ser anónimo. Además, la incorporación de diferentes tipologías habitacionales o viviendas para una o dos personas, familias, adultos mayores, estudiantes o modelos de coliving responde a la diversidad social real del sector. La ciudad no es homogénea, y la arquitectura tampoco debería serlo.

1.4 Patrones Arquitectónicos Los patrones arquitectónicos pueden entenderse como estructuras recurrentes que organizan el espacio construido y orientan la manera en que las personas lo habitan y lo recorren. Christopher Alexander (1977), en *A Pattern Language*, plantea que los patrones no son fórmulas rígidas, sino soluciones espaciales que surgen de la experiencia humana acumulada y que responden a necesidades sociales, culturales y ambientales específicas. Desde esta perspectiva, la arquitectura se construye a partir de relaciones: entre espacios públicos y privados, entre recorridos y estancias, entre llenos y vacíos. Aldo Rossi (1966) complementa esta visión al señalar que ciertos patrones se consolidan en el tiempo como hechos urbanos, cargados de memoria colectiva y significado, especialmente en contextos históricos. En conjuntos de vivienda colectiva, estos patrones se manifiestan en patios, corredores, escalinatas y espacios intermedios que no solo resuelven funciones prácticas, sino que también fortalecen la vida comunitaria y la identidad del lugar. Reconocer e reinterpretar estos patrones permite proyectar intervenciones más sensibles, capaces de dialogar con lo existente sin perder coherencia ni arraigo urbano.

1.5 Espacios comunitarios y activación del tejido social [Uno de los aspectos más importantes en los procesos de](#) rehabilitación urbana es [la creación de](#) espacios comunes que fomenten la interacción social. Kevin Lynch (1960) señala [que las personas se apropian de los lugares](#) cuando estos son legibles, accesibles y significativos. Un edificio sin espacios de encuentro está condenado al aislamiento. La incorporación de un espacio comunitario central ya sea un mercado cultural, una plaza cubierta o un centro de oficinas, permite que distintos usuarios se crucen, se reconozcan y compartan. Adultos mayores, niños, migrantes, estudiantes y trabajadores no solo coexisten, sino que interactúan. Y es en esa interacción donde la ciudad vuelve a cobrar sentido. Estos espacios no necesitan ser monumentales. A veces basta con una banca bien ubicada, una terraza accesible o un patio bien iluminado. Lo importante es que inviten a quedarse, a conversar, a formar parte.

1.6 Un escenario posible: imaginar un futuro distinto (Imaginario Propuesto) Pensar en la rehabilitación de la Colectiva Almeida es, inevitablemente, imaginar un escenario distinto para el sector. Un lugar donde el comercio vuelve a abrir sus puertas, donde las viviendas están habitadas, donde los niños juegan y los adultos mayores se sienten seguros al transitar. Puede sonar utópico, pero toda transformación urbana comienza con una idea clara de futuro. Este escenario no busca borrar los conflictos ni negar la complejidad del Centro Histórico. Al contrario, los asume y trabaja con ellos. La arquitectura, en este caso, actúa como mediadora entre lo que fue, lo que es y lo que podría ser. Como plantea Josep Maria Montaner (2011), la arquitectura siempre es una forma de posicionarse políticamente frente a la realidad.

1.7 Hacia la propuesta arquitectónica La problemática urbana, el valor patrimonial del edificio, la necesidad de vivienda sostenible y la urgencia de reactivar el tejido social convergen en una intervención que busca ser respetuosa, inclusiva y realista. La siguiente etapa del proyecto se enfoca en traducir estas reflexiones teóricas en decisiones espaciales concretas: cómo se organiza el programa, cómo se conectan los recorridos, cómo se habita el edificio rehabilitado. Porque al final, la arquitectura no se queda en las ideas; se materializa en espacios [que afectan directamente la vida de las personas.](#) Y es ahí donde este proyecto encuentra su verdadero sentido.

CONCLUSIÓN: El análisis teórico desarrollado a lo largo de la investigación permite comprender que la situación actual del edificio de la Colectiva Almeida no se explica únicamente por su deterioro físico o constructivo. En realidad, el problema es más profundo y complejo. Se trata de un proceso acumulado de desconexión urbana, social y funcional, que ha ido debilitando de forma progresiva la relación del conjunto con su entorno inmediato y con la vida cotidiana del barrio San Marcos. La disminución de la actividad en planta baja, el abandono del comercio tradicional, la fragmentación del espacio público y las dificultades de accesibilidad han erosionado los vínculos comunitarios, generando una sensación persistente de inseguridad y desuso. Así, un lugar con un enorme potencial urbano y patrimonial ha terminado funcionando como un vacío dentro del Centro Histórico de Quito. Desde una mirada patrimonial más contemporánea, el marco teórico deja claro que la conservación de la arquitectura histórica no puede limitarse a una acción pasiva o meramente estética. Autores como Josep Maria Montaner y Jane Jacobs coinciden en que el patrimonio solo adquiere sentido cuando es habitado, recorrido y apropiado por las personas. Los edificios históricos no sobreviven por su forma, sino por su capacidad de adaptarse a nuevas dinámicas sin perder su identidad. En este contexto, la rehabilitación de la Colectiva Almeida se entiende no solo como una operación de preservación material, sino como una oportunidad para reactivar la memoria colectiva, recuperar los usos cotidianos y devolverle al edificio su rol histórico como espacio de encuentro, trabajo y convivencia. Además, el estudio de la vivienda colectiva contemporánea y de los modelos de uso mixto refuerza la idea de que la vitalidad urbana depende, en gran medida, de la superposición de actividades. La convivencia entre vivienda, comercio, talleres y espacios comunitarios permite generar flujos constantes de personas a lo largo del día, evitando los vacíos temporales que suelen propiciar el abandono y la inseguridad. Vivir cerca del trabajo, compartir patios y circulaciones, encontrarse en espacios comunes o simplemente cruzarse en el recorrido diario son acciones simples, pero fundamentales, para reconstruir el tejido social y urbano del barrio. En este sentido, la Colectiva Almeida puede volver a cumplir un papel activo dentro del sector, no como un objeto aislado, sino como una pieza que articula escalas: la doméstica, la barrial y la urbana. La integración de vivienda diversa, comercio de cercanía y espacios colectivos permite responder a las necesidades actuales sin negar la historia del lugar, demostrando que el patrimonio puede ser flexible, útil y profundamente humano. Finalmente, el marco teórico abre la posibilidad de proyectar un escenario utópico posible, donde la arquitectura se convierte en una herramienta real de transformación social. En este escenario, la propuesta deja de operar como una barrera urbana para transformarse en un nodo activo, accesible y permeable, capaz de reconectar la avenida Pichincha con el barrio San Marcos y de ofrecer condiciones dignas de habitabilidad para una población diversa. Esta visión no se plantea como un ideal lejano o abstracto, sino como una meta alcanzable, construida a partir de decisiones arquitectónicas conscientes, sensibles al contexto y comprometidas con la vida cotidiana. De esta manera, la arquitectura se entiende no solo como forma construida, sino como un medio para reparar vínculos, activar memorias y devolverle vida al lugar.

CAPITULO 2: Rehabilitación urbana, vivienda colectiva y activación social [en el Centro Histórico de Quito \(CHQ\)](#) Durante [el taller DIC III "Proyectar en lo construido, intervenciones en el patrimonio"](#), se abordó el reto de desarrollar un proyecto arquitectónico contemporáneo dentro de espacios patrimoniales o de alto valor histórico. Este ejercicio no se planteó únicamente como una práctica proyectual, sino como un proceso de reflexión profunda sobre el lugar, entendiendo la ciudad y la cultura como capas vivas que dialogan con la estructura, la materia y el espacio. La verdad es que el taller propuso mirar el patrimonio no como un límite rígido, sino como una oportunidad para explorar distintas respuestas arquitectónicas dentro de una diversidad tipológica y contextual. Desde esta mirada, las intervenciones en centros históricos se concibieron como un desafío que va mucho más allá de conservar edificios por su valor formal. Y es que el patrimonio no puede entenderse solo como un "objeto bien preservado", sino como un territorio habitable, dinámico y en constante transformación. La arquitectura histórica, en este sentido, se reconoce como un patrimonio vivo, capaz de

activarse y resignificarse a través de las acciones del presente, manteniendo su memoria, pero adaptándose a nuevas formas de uso y convivencia. En este marco, se desarrolló un análisis urbano del Centro Histórico de Quito, con especial énfasis en los barrios San Marcos y La Tola. El estudio partió del entendimiento de la rehabilitación no solo como una técnica de intervención, sino como una forma de pensar y proyectar la arquitectura. Además, se buscó identificar y valorar los elementos patrimoniales existentes, asumiendo que son estos valores los que deben guiar las decisiones de diseño y no al revés. El análisis del lugar se estructuró a partir de un polígono de estudio ubicado entre ambos barrios, permitiendo una lectura integral del territorio. A partir de este recorte urbano se levantó información clave relacionada con la movilidad, la topografía, la densidad poblacional, las pendientes, la presencia de quebradas y las áreas verdes. Estos datos no se abordaron de manera aislada, sino como un sistema interconectado [que influye directamente en la forma en que](#) las personas habitan, recorren y perciben el espacio urbano. Al cruzar toda esta información, comenzaron a evidenciarse diversas problemáticas que afectan la habitabilidad y la continuidad urbana del sector. Estas condiciones fueron orientando la identificación de puntos focales dentro del polígono, entendidos como espacios estratégicos con potencial de transformación. A partir de ellos, los proyectos se plantearon como piezas articuladoras, capaces de responder a las problemáticas del barrio mediante la conexión entre estos nodos y la activación [de espacios públicos que mejoren la calidad de vida, fortalezcan](#) los recorridos urbanos y devuelvan vitalidad a los barrios de San Marcos y La Tola.

**2.1 ANÁLISIS DEL LUGAR** La ciudad histórica como espacio vivido y en transformación Hablar del Centro Histórico de Quito no es solo referirse a un conjunto de edificaciones patrimoniales o a un área protegida por normativas estrictas. En realidad, es hablar de un territorio cargado de memoria, de tensiones, de contradicciones y, sobre todo, de personas. La ciudad histórica no es un museo inmóvil; es un espacio que se habita, se transita y se transforma todos los días. Sin embargo, cuando estas transformaciones no se gestionan de manera integral, aparecen vacíos urbanos, deterioro físico y una progresiva desconexión social. La transformación del Centro Histórico de Quito no puede entenderse sin reconocer una de sus problemáticas más sensibles y silenciosas: la disminución progresiva de su densidad poblacional. La verdad es que, con el paso de los años, muchos de sus habitantes tradicionales han migrado hacia las periferias de la ciudad, buscando mejores condiciones de habitabilidad, viviendas más accesibles o simplemente espacios que respondan mejor a las dinámicas contemporáneas de la vida cotidiana. Este desplazamiento no ha ocurrido de un día para otro; ha sido un proceso lento, casi imperceptible, pero constante. Además, esta baja densidad poblacional ha tenido efectos directos sobre la economía barrial y la seguridad urbana. La reducción del número de residentes estables disminuye la demanda de comercio local, debilita los servicios de proximidad y reduce la vigilancia natural del espacio público. Como resultado, ciertos sectores se vuelven menos atractivos para vivir y transitar, reforzando un círculo de abandono que se retroalimenta con el tiempo. Este fenómeno de despoblamiento también evidencia una desconexión entre el valor patrimonial del Centro Histórico y las condiciones reales de habitabilidad que ofrece en la actualidad. Muchas edificaciones, aunque arquitectónicamente valiosas, no han sido adaptadas a las necesidades contemporáneas, lo que dificulta su ocupación y permanencia. Así, el centro se transforma en un espacio más pensado para ser visitado que para ser vivido, cuando en realidad su riqueza radica en la posibilidad de ser ambos. Comprender esta transformación es clave para replantear estrategias de intervención que no solo protejan el patrimonio construido, sino que también incentiven el regreso de la vida residencial al centro. Porque, al final, una ciudad histórica sin habitantes corre el riesgo de convertirse en un escenario vacío, desconectado [de la realidad social que le dio origen.](#) El Centro Histórico vive una paradoja constante. Por un lado, concentra valor patrimonial, identidad y reconocimiento internacional; por otro, enfrenta abandono residencial, pérdida de actividades cotidianas y una percepción creciente de inseguridad. Esta contradicción se hace especialmente visible en sectores como La Marín y San Marcos, donde la vida barrial [se ha ido diluyendo con el paso del tiempo.](#) El Centro Histórico de Quito funciona como un núcleo urbano complejo, donde conviven dinámicas muy distintas entre las áreas centrales y los barrios que lo rodean. La verdad es que no se trata de un espacio homogéneo: mientras algunas zonas mantienen una fuerte presencia institucional, turística y comercial, otras, especialmente aquellas ubicadas hacia la periferia inmediata del centro, enfrentan procesos de deterioro, pérdida de población y debilitamiento de la vida cotidiana. Esta tensión entre el centro activo y los bordes más frágiles genera contrastes marcados en la forma de habitar, recorrer y percibir la ciudad. [Dentro de este contexto, el presente estudio se](#) enfoca específicamente en los barrios San Marcos y La Tola, ubicados al sur y sureste del Centro Histórico de Quito. Ambos barrios se encuentran en una posición estratégica, actuando como áreas de transición entre el núcleo patrimonial más consolidado y sectores urbanos con dinámicas más populares y mixtas. Y es que San Marcos y La Tola no solo conservan un importante valor histórico y arquitectónico, sino que también reflejan con claridad los desafíos actuales del centro: despoblamiento residencial, fragmentación urbana y una relación cada vez más débil entre el espacio público y la vida barrial. San Marcos limita al norte con el área institucional del centro, mientras que La Tola se extiende hacia zonas de mayor densidad y actividad popular. Esta condición limítrofe ha influido directamente en su desarrollo urbano. Por un lado, reciben flujos importantes de tránsito y actividades externas; por otro, sufren las consecuencias de infraestructuras viales y sistemas de transporte que priorizan el paso rápido sobre la permanencia. Calles congestionadas, diferencias topográficas marcadas y barreras físicas han contribuido a una desconexión histórica entre ambos barrios, haciendo que recorridos cortos se perciban largos o incluso inseguros. Además, su ubicación dentro del Centro Histórico los expone a una presión constante entre conservación patrimonial y necesidades contemporáneas. Muchas edificaciones mantienen su valor formal, pero no siempre responden a las condiciones actuales de habitabilidad, lo que ha provocado el abandono progresivo de viviendas y la transformación de usos residenciales en bodegas, estacionamientos o locales temporales. Este fenómeno afecta directamente la vitalidad urbana, ya que cuando disminuyen los habitantes permanentes, también se reducen las actividades cotidianas que dan vida a las calles.

**2.2 TOPOGRAFÍA Y ÁREAS VERDES** La topografía del [Centro Histórico de Quito está](#) fuertemente condicionada [por su](#) origen volcánico [y](#) por la dinámica geológica de la Sierra Andina. Este sector de la ciudad se asienta sobre una ladera viva, modelada durante miles de años por la actividad del volcán Pichincha y los movimientos tectónicos de la región. Esto se traduce en un terreno inclinado y complejo, compuesto por depósitos piroclásticos, cenizas volcánicas, tobas y lavas andesíticas. Estas características geológicas generan pendientes medias y fuertes que, en muchos puntos, superan el 30%. Basta con recorrer sus calles empinadas y escalinatas para notar cómo el relieve condiciona la forma urbana y la experiencia cotidiana de quienes transitan el Centro Histórico de Quito. Además, la morfología del terreno no es uniforme: presenta terrazas naturales que han permitido el asentamiento progresivo de la ciudad, obligando a una constante adaptación entre arquitectura y topografía. Dentro de este paisaje destacan colinas [como El Panecillo, al sur, y el](#) cerro [Itchimbia, al este,](#) que [actúan como](#) hitos orográficos y visuales. Estas elevaciones no solo estructuran el territorio, sino que también aportan identidad y orientación dentro del tejido urbano. En conjunto, la topografía del Centro Histórico no es un simple soporte físico, sino un elemento clave que influye en la movilidad, la percepción del espacio y las decisiones de planificación urbana. Las áreas verdes dentro del polígono de estudio son notablemente escasas, esta carencia se percibe con facilidad al recorrer el sector. La mayor parte del verde existente corresponde a espacios privados, patios interiores o pequeños parterres que acompañan las calles y que, aunque aportan algo de alivio visual, resultan insuficientes para cumplir una función recreativa o ambiental significativa. Son fragmentos verdes dispersos, que acompañan el recorrido urbano, pero no logran consolidarse como verdaderos espacios de encuentro. Además, estos pequeños parterres suelen estar asociados al sistema vial, funcionando más como elementos decorativos que como lugares apropiables por los habitantes. No invitan a quedarse, sentarse o encontrarse con otros; simplemente se atraviesan. Y es que, en barrios con alta densidad construida y limitadas áreas libres, la ausencia de espacios verdes accesibles termina afectando directamente [la calidad de vida, la percepción del entorno](#) y [el](#) bienestar cotidiano [de](#) quienes lo habitan. En contraste, las únicas áreas verdes de mayor escala y con un carácter recreativo claro se encuentran fuera del polígono inmediato. En este caso, destacan el Parque Itchimbia y el Parque La Alameda, dos espacios emblemáticos que concentran un porcentaje significativo del verde urbano de esta zona del Centro Histórico. Ambos funcionan como pulmones ambientales y puntos de encuentro a escala metropolitana, ofreciendo áreas para el descanso, la recreación y el contacto con la naturaleza. Sin embargo, su ubicación periférica respecto al área de estudio limita su uso cotidiano por parte de los habitantes del polígono, especialmente para niños, adultos mayores o personas con movilidad reducida. Llegar a estos parques implica recorrer distancias considerables, atravesar vías congestionadas o superar pendientes pronunciadas. Por esta razón, aunque son espacios valiosos, no suplen la necesidad de contar con áreas verdes de proximidad, integradas al tejido barrial y accesibles en el día a día. Esta escasez de espacios verdes públicos dentro del polígono evidencia una oportunidad clara

para repensar el rol del vacío, del patio y del espacio abierto como elementos estructurantes de la vida urbana. Incorporar y activar áreas verdes a menor escala, pero bien conectadas y pensadas para el uso cotidiano, puede convertirse en una estrategia clave para mejorar la habitabilidad, fomentar el encuentro social y equilibrar [la relación entre lo construido y lo natural](#) en este sector del centro histórico.

2.3 MOVILIDAD [La zona de estudio se caracteriza por una intensa concentración de flujos de transporte](#), especialmente a lo largo de la Avenida Pichincha. Este eje soporta una fuerte carga de movilidad, ya que por él circulan aproximadamente 89 líneas de buses, muchas de ellas superpuestas, lo que genera saturación tanto de usuarios como de vehículos. Esta redundancia de rutas no solo congestiona el corredor, sino que también afecta la calidad del espacio urbano y la experiencia de quienes lo transitan a diario. Además, el sistema de transporte público tipo Bus de tránsito rápido BRT (Trole) atraviesa el área mediante dos ejes principales en sentido norte a sur y sur a norte, ubicados más hacia el interior del polígono de estudio. Estos corredores cumplen un rol clave en la conectividad estructural del Centro Histórico, facilitando el desplazamiento masivo de personas y articulando distintos sectores de la ciudad. A esto se suma la presencia del Metro de Quito, que cuenta con dos estaciones dentro del polígono: una al oeste y otra al norte. Esta infraestructura refuerza la accesibilidad metropolitana del sector y consolida su importancia como nodo de intercambio modal. Además, una ciclovía [recorre el área de norte a sur, en parte coincidiendo con el eje del BRT, integrando](#) formas de movilidad más sostenibles. [Los domingos, las vías](#) donde se ubica la ciclovía [se cierran al tránsito vehicular para](#) dar paso al [Ciclo paseó](#) una [actividad recreativa que](#) transforma temporalmente [la calle](#) en un espacio para las personas. Esta dinámica promueve el uso del transporte no motorizado y refuerza el carácter peatonal y social del espacio público, recordando que la movilidad también puede ser una experiencia colectiva y no solo un desplazamiento funcional.

2.4 DENSIDAD POBLACIONAL La distribución de [la densidad poblacional en el área de estudio](#) no es homogénea; al contrario, presenta variaciones claras que reflejan cómo se vive y se usa el Centro Histórico de Quito en el día a día. La cantidad de personas que habitan un lugar no depende solo del tamaño de los edificios, sino del tipo de actividades que allí se desarrollan y del carácter que ha ido adoptando cada barrio con el tiempo. Según [el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, \(2022\)](#) las zonas con mayor densidad poblacional se concentran principalmente en los barrios de San Juan, San Blas sobre todo en los sectores ubicados al oeste de la Avenida Pichincha, [La Tola y el sureste de San Marcos. En](#) estos sectores predominan [usos residenciales](#) consolidados, [con](#) viviendas ocupadas de forma permanente y una vida barrial activa. Es común encontrar casas subdivididas, departamentos pequeños y patios compartidos donde conviven varias familias, lo que incrementa la densidad y refuerza el carácter cotidiano y comunitario de estos barrios. En contraste, las áreas con menor densidad se localizan en las inmediaciones del barrio González Suárez y en el entorno cercano a la Plaza Grande. En estos sectores, el uso del suelo está dominado por edificaciones institucionales del gobierno central y municipal, como ministerios, oficinas administrativas y edificios patrimoniales de uso público. Y es que, aunque estos espacios concentran una gran cantidad de personas durante el día, por la noche tienden a vaciarse, generando zonas con baja población residente y menor actividad fuera del horario laboral. Asimismo, los frentes ubicados a lo largo de la avenida Pichincha presentan una densidad poblacional reducida. Esto se explica, en gran parte, por su fuerte vocación comercial y por la intensa presencia de transporte público y comercio informal. En estos tramos, la ciudad se vive más como un lugar de paso que como un espacio para habitar: hay movimiento constante, ruido y actividad, pero pocas personas que residan de manera estable. De forma progresiva, la densidad aumenta a medida que uno se aleja del núcleo institucional y comercial del centro. Este cambio no ocurre de manera abrupta, sino como una transición gradual entre zonas administrativas y sectores predominantemente residenciales. Esta condición evidencia una dualidad propia del centro histórico: durante el día, funciona como un centro político y económico; mientras que, hacia sus bordes, mantiene una vida barrial más estable, donde la vivienda sigue siendo el uso principal. Comprender estas variaciones de densidad resulta fundamental para cualquier propuesta de intervención urbana o arquitectónica. La distribución de la población no solo define cuántas personas habitan un lugar, sino también cómo se apropian del espacio, cómo lo recorren y qué tan vivo permanece a lo largo del día. En este sentido, la densidad se convierte en un indicador clave para identificar oportunidades de reactivación urbana y fortalecimiento de la vida residencial dentro del Centro Histórico de Quito.

2.5 USOS DE PLANTA BAJA Y ALTA En el sector analizado, la planta baja revela con bastante claridad cómo se vive y se activa el barrio a nivel de calle. La verdad es que existe una fuerte presencia de usos comerciales, especialmente concentrados a lo largo de los ejes viales principales, donde el movimiento es constante y el espacio público se mantiene activo durante gran parte del día. Tiendas de barrio, pequeños comercios, locales de servicios y puestos informales se alinean sobre estas vías, generando una vida económica y social intensa, donde el intercambio cotidiano forma parte del paisaje urbano. Aunque el uso residencial sigue siendo el predominante, se percibe una clara tendencia hacia la diversificación funcional. En planta baja aparecen inmuebles destinados a educación, salud, religión y actividades culturales, sobre todo en puntos estratégicos del tejido urbano. Estos usos, además de atender necesidades básicas del barrio, actúan como focos de encuentro y referencia, contribuyendo a que el sector no se perciba únicamente como un lugar de paso, sino como un espacio vivido y reconocido por sus habitantes. Sin embargo, no todo el suelo se encuentra plenamente aprovechado. En varios tramos se identifican lotes ocupados por vacíos urbanos, bodegas o estacionamientos, que interrumpen la continuidad del frente construido. Estos espacios, aunque hoy transmiten una sensación de pausa o desconexión, también representan oportunidades claras de renovación y reactivación urbana. Y es que, bien intervenidos, podrían convertirse en nuevos puntos de encuentro, equipamientos de proximidad o espacios mixtos que refuercen la vida barrial. La mezcla de usos en planta baja favorece una mayor actividad urbana, mejora la percepción de seguridad y aporta dinamismo al entorno. Cuando hay comercio, servicios y vivienda coexistiendo, las calles tienden a estar más vigiladas de manera natural, con gente entrando y saliendo, observando, participando. Este carácter activo otorga al sector un alto potencial para el desarrollo de centralidades barriales y para el fortalecimiento de la movilidad peatonal. No obstante, la falta de continuidad de ciertos usos y la presencia de grandes predios mono-funcionales pueden afectar la integración del tejido urbano, generando fragmentaciones que debilitan la relación entre espacios y actividades. En cuanto a las plantas altas, la mayoría de los inmuebles mantiene un uso predominantemente residencial, lo que refuerza el carácter habitacional del barrio. Se trata, en muchos casos, de viviendas consolidadas, habitadas de forma permanente, que sostienen la vida cotidiana más allá de los horarios comerciales. Sin embargo, también aquí se observa una mezcla funcional significativa, especialmente en las zonas centrales y a lo largo de las vías principales, donde aparecen oficinas administrativas, espacios educativos, consultorios de salud y actividades complementarias al comercio de planta baja. Esta diversidad de usos en niveles superiores evidencia una estructura urbana mixta y dinámica, donde la vivienda convive con servicios y equipamientos que enriquecen el funcionamiento del barrio. Además, se identifican sectores con presencia de equipamientos culturales y religiosos, así como edificaciones en desuso, bodegas o vacíos, lo que sugiere procesos de transformación en curso o situaciones de subutilización del espacio construido. En conjunto, el tejido urbano presenta una distribución heterogénea, con concentraciones claras de servicios y equipamientos en áreas específicas. Esta condición, lejos de ser una debilidad, abre oportunidades para fortalecer la centralidad barrial y mejorar la articulación entre las zonas residenciales y los espacios de servicio. Comprender esta lógica de usos y su relación vertical entre planta baja y planta alta resulta fundamental para plantear intervenciones que reactiven el barrio sin romper su equilibrio, apostando por una ciudad más cercana, activa y pensada para quienes la habitan día a día.

2.6 PROBLEMÁTICA DEL POLÍGONO El polígono de estudio se selecciona porque concentra una serie de tensiones urbanas que, con el paso del tiempo, han dejado huellas profundas en la forma y en la vida cotidiana de este sector de Quito. En el lugar confluyen múltiples factores históricos, sociales y territoriales que han ido generando verdaderas cicatrices urbanas a lo largo del crecimiento de la ciudad. Cada intervención, cada infraestructura y cada cambio en la movilidad ha ido sumándose a un proceso complejo de fragmentación del tejido urbano. Uno de los momentos clave en esta transformación fue la aparición de la Avenida Pichincha. Su construcción respondió a la necesidad de mejorar la conectividad y absorber el crecimiento del transporte urbano, pero al mismo tiempo implicó un alto costo espacial y social. Para dar paso a esta vía, varias manzanas fueron seccionadas, alterando la continuidad del tejido histórico y rompiendo relaciones barriales que antes se daban de manera natural. Calles que conectaban directamente unos sectores con otros quedaron interrumpidas, y espacios que antes eran de encuentro se transformaron en zonas de paso vehicular. Además, con la consolidación de la Avenida Pichincha se construyeron pasos a desnivel que reforzaron esta lógica de priorización del automóvil (1960 - 1970). Entre ellos destacan los ubicados entre El Vergel y Esmeraldas, y entre la calle Manabí y la actual estación Marín Central (2001). Si bien estas infraestructuras resolvieron problemas puntuales de

circulación, también profundizaron la fragmentación del espacio urbano, generando barreras físicas y visuales difíciles de cruzar para el peatón. En muchos casos, estos espacios se perciben hoy como residuales, inseguros y poco amables para la vida urbana. Entre los barrios de San Marcos y La Tola, esta desconexión ha sido una constante histórica. En el pasado, la topografía accidentada y los accidentes geográficos ya dificultaban la relación directa entre ambos sectores. Sin embargo, en la actualidad, esta separación se ha visto intensificada por la fuerte congestión vehicular y por la alta concentración de redes de transporte que circulan por la Avenida Pichincha. El flujo constante de buses, autos y sistemas de transporte masivo ha convertido a esta vía en una barrera urbana más que en un espacio de articulación. Hoy, este polígono funciona como un punto crítico donde se superponen problemas de movilidad, fragmentación urbana y pérdida de continuidad peatonal. Sin embargo, también es un territorio cargado de oportunidades. Precisamente por concentrar tantas tensiones, se presenta como un lugar estratégico para repensar la ciudad, coser las fracturas del pasado y proponer nuevas formas de conexión que prioricen al peatón, la vida barrial y la integración entre sectores históricamente separados. Comprender estas cicatrices no es solo un ejercicio de análisis urbano, sino un paso necesario para imaginar intervenciones que transformen estos conflictos en oportunidades de reactivación y encuentro.

### 2.7 MAPA ANÁLISIS POLIGONO

El mapa de análisis pone en evidencia una sección urbana profundamente fragmentada, marcada por la implantación de la Avenida Pichincha, una infraestructura vial que, con el paso del tiempo, ha terminado por actuar como una barrera tanto física como social. La verdad es que esta vía no solo divide fachadas y manzanas, sino que también debilita la continuidad natural del tejido urbano, interrumpiendo recorridos históricos y rompiendo relaciones cotidianas entre barrios que antes estaban conectados de manera más fluida. Además, la prioridad otorgada casi exclusivamente al flujo vehicular ha reforzado esta condición de ruptura. La presencia de un puente a desnivel, sumada a la ausencia de una jerarquía clara para el peatón, genera espacios residuales difíciles de habitar y percibidos como inseguros. Caminar por estos tramos implica atravesar zonas ruidosas, poco amables y con escasa protección, donde el peatón parece estar siempre fuera de lugar. Y es que cuando la ciudad se diseña pensando primero en los autos, la escala humana queda relegada a un segundo plano. A esta situación se suma un sistema de transporte público altamente congestionado, gestionado en gran medida por entidades privadas y sin una planificación integral que articule de manera eficiente los distintos modos de movilidad. La superposición de rutas, paradas improvisadas y flujos desordenados intensifica la saturación del corredor y afecta directamente la calidad del espacio público, haciendo que la experiencia urbana sea caótica y poco legible para quienes transitan diariamente por el sector. En los pisos superiores de las edificaciones cercanas a la avenida se registran, además, deficiencias en la calidad del aire y en las condiciones generales de habitabilidad. El ruido constante, la contaminación y la falta de ventilación adecuada influyen negativamente en la vida cotidiana de los residentes, reforzando procesos de abandono o cambio de uso de las viviendas. Muchas de estas plantas altas, que podrían albergar vida residencial activa, terminan subutilizadas o vacías. Por otro lado, equipamientos urbanos de alta relevancia histórica y social, como el Mercado Central, Colectiva Almeida y viviendas de la Calle Junín presentan signos evidentes de descuido y una débil articulación con su entorno inmediato. A pesar de su potencial como espacio de encuentro y dinamización barrial, su relación con el espacio público circundante es limitada, lo que reduce su impacto positivo en la vida urbana del sector. Finalmente, este escenario se ve agravado por la escasez de áreas verdes destinadas a la recreación, un déficit que limita las posibilidades de descanso, encuentro y contacto con la naturaleza en un entorno ya tensionado por la infraestructura vial y el tráfico. En conjunto, el análisis refleja un modelo urbano desbalanceado, donde la infraestructura de transporte prima sobre la habitabilidad, la seguridad, la escala humana y el valor patrimonial del sector. Una ciudad que funciona, pero que no siempre se vive, y que evidencia la urgencia de replantear sus prioridades desde una mirada más integral y sensible al territorio.

### CONCLUSIÓN 2: El análisis integral del sector comprendido entre los barrios San Marcos y La Tola permite comprender que el Centro Histórico de Quito no puede ser leído únicamente desde su valor patrimonial o desde su imagen urbana consolidada. Se trata, más bien, de un territorio vivo, atravesado por procesos históricos, sociales y espaciales que han ido transformando profundamente la manera en que se habita, se recorre y se percibe la ciudad. A lo largo del estudio, queda en evidencia que los problemas actuales del polígono no responden a una única causa, sino a la superposición de múltiples factores que, con el tiempo, han generado fragmentación urbana, pérdida de vida barrial y debilitamiento de la habitabilidad. Uno de los aspectos más relevantes es el despoblamiento progresivo del Centro Histórico, un fenómeno silencioso pero persistente que ha afectado directamente la vitalidad urbana del sector. La migración de habitantes hacia otras zonas de la ciudad ha reducido la densidad residencial estable, debilitando el comercio de proximidad, la vigilancia natural del espacio público y los vínculos comunitarios. Como consecuencia, muchos espacios han dejado de ser vividos para convertirse en lugares de paso, reforzando una percepción de inseguridad y abandono, especialmente en los bordes del centro histórico. Esta condición se ve intensificada por la estructura física y topográfica del territorio. El relieve inclinado, propio de la ladera andina y del origen volcánico del suelo, condiciona tanto la forma urbana como la experiencia cotidiana de desplazamiento. Las pendientes pronunciadas, las escalinatas y las terrazas naturales han obligado históricamente a una adaptación constante entre arquitectura y topografía. Sin embargo, lejos de ser un obstáculo, esta condición representa también una oportunidad para repensar la relación entre lo construido y el paisaje, así como para reforzar hitos visuales y recorridos urbanos con identidad propia. En paralelo, el análisis evidencia una escasez significativa de áreas verdes públicas de proximidad dentro del polígono de estudio. Aunque existen grandes parques urbanos cercanos, como Itchimbia o La Alameda, su ubicación periférica y las barreras físicas dificultan su acceso cotidiano. Esta carencia impacta directamente en la calidad de vida de los habitantes, limitando los espacios de encuentro, recreación y descanso. Los pequeños parterres existentes, asociados principalmente al sistema vial, cumplen un rol más decorativo que social, lo que refuerza la necesidad de incorporar vacíos, patios y espacios abiertos como elementos activos del tejido urbano. La movilidad aparece como uno de los factores más determinantes en la configuración actual del polígono. La Avenida Pichincha concentra una carga excesiva de transporte público, rutas superpuestas y flujos vehiculares constantes que han transformado este eje en una barrera urbana más que en un espacio de conexión. A pesar de contar con infraestructuras estratégicas como el Metro, el BRT y la ciclovia, la falta de una planificación integral ha generado saturación, contaminación, ruido y una experiencia urbana poco amable para el peatón. Esta priorización del automóvil y del transporte masivo ha relegado la escala humana, afectando la continuidad peatonal y la relación entre barrios históricamente vinculados. La lectura de la densidad poblacional y de los usos de suelo refuerza esta dualidad del centro histórico. Mientras los bordes del polígono conservan una vida residencial más activa y comunitaria, las zonas cercanas a los ejes institucionales y comerciales presentan una densidad baja y una ocupación temporal. La fuerte presencia de comercio y servicios en planta baja aporta dinamismo, pero también evidencia discontinuidades, vacíos urbanos y predios subutilizados que interrumpen el tejido. En las plantas altas, aunque predomina la vivienda, aparecen signos de abandono, cambio de uso y deterioro, especialmente en los frentes más expuestos a la congestión vial. Finalmente, la problemática del polígono se entiende como el resultado de cicatrices urbanas acumuladas, producto de intervenciones que priorizaron la eficiencia vehicular sobre la vida barrial. La construcción de la Avenida Pichincha y de los pasos a desnivel fragmentó manzanas, rompió recorridos históricos y debilitó las relaciones entre San Marcos y La Tola. No obstante, esta condición crítica también revela un alto potencial de transformación. Precisamente porque concentra tensiones, infraestructuras, equipamientos y vacíos, el polígono se presenta como un territorio estratégico para repensar la ciudad desde una mirada más sensible, integradora y centrada en las personas. En conjunto, el análisis del lugar demuestra que el desafío del Centro Histórico de Quito no es solo conservar su patrimonio, sino reintegrar la vida cotidiana, la vivienda, el espacio público y la movilidad en un sistema urbano más equilibrado. Comprender estas dinámicas permite sentar las bases para una propuesta arquitectónica y urbana capaz de coser fracturas, activar vacíos y devolverle al sector su condición de espacio vivido, donde la historia no solo se observe, sino que se habite y se proyecte hacia el futuro. CAPITULO 3: PROPUESTA URBANA 3.1 Proyectar en lo Construido, Intervenciones en el patrimonio. La propuesta se fundamenta en una estrategia de regeneración urbano-arquitectónica que busca ir más allá de una intervención puntual o meramente estética. Se trata de entender la ciudad como un organismo vivo, donde el espacio público, la arquitectura y la vivienda deben dialogar entre sí. Por eso, la estrategia urbana combina la re- jerarquización del espacio público con la rehabilitación de equipamientos existentes y la incorporación de vivienda colectiva de calidad, pensada para la diversidad de usuarios y para la vida cotidiana. Para abordar la problemática identificada en el sector, se plantea la creación de un conector verde a lo largo del eje principal de la avenida Pichincha, entendido no solo como un corredor físico, sino como una oportunidad para recomponer relaciones urbanas hoy fragmentadas. Actualmente esta

avenida funciona casi exclusivamente como infraestructura de tránsito, tiene el potencial de transformarse en un espacio más amable, donde el peatón vuelva a ser protagonista y no un actor secundario. Esta estrategia se apoya en la articulación de varios proyectos catalizadores que, al conectarse entre sí, permitan dar continuidad al eje mediante plazas, áreas verdes y espacios de estancia barrial. No se trata de intervenir puntos aislados, sino de construir una red coherente de espacios públicos que acompañen el recorrido cotidiano y lo hagan más legible, seguro y atractivo. Y es que cuando los espacios se enlazan, la ciudad deja de sentirse fragmentada y comienza a percibirse como un todo. Entre los nodos que estructuran este conector verde se incluyen equipamientos y edificios con fuerte presencia urbana y social, como el Mercado Central, el Coliseo Julio César Hidalgo, el Sindicato de Choferes, la Colectiva Almeida, la vivienda representativa de la calle Junín y la Escuela Municipal Sucre. Cada uno de estos puntos cumple un rol específico dentro del barrio, y su integración permite potenciar dinámicas existentes en lugar de imponer nuevas de manera forzada. Además, la conexión entre estos espacios favorece una movilidad peatonal más fluida, reduciendo recorridos inseguros y ofreciendo alternativas de desplazamiento más cómodas y legibles. A lo largo del eje, las plazas y zonas verdes funcionan como pausas dentro del recorrido, lugares para sentarse, encontrarse o simplemente observar la vida del barrio. Son espacios que invitan a quedarse, no solo a pasar. En conjunto, esta red de espacios públicos busca fortalecer la escala barrial, mejorar la calidad del entorno urbano y devolverle vitalidad al sector. Más allá de resolver problemas de movilidad, el conector verde se plantea como una herramienta para reconstruir la vida cotidiana, generar encuentros y aportar a una percepción más segura y habitable del barrio. Los proyectos arquitectónicos no se plantean como objetos aislados, sino como piezas activas que funcionan como catalizadores del tejido patrimonial. A través de la reactivación de edificios con valor histórico, se propone darles nuevos usos que los conecten nuevamente con la ciudad. Estos usos permiten integrar los inmuebles al sistema urbano, fortaleciendo las relaciones peatonales, mejorando la conexión ambiental y devolviendo protagonismo a espacios que hoy permanecen subutilizados o cerrados a la vida pública. Esta lógica de intervención prioriza la reutilización y mejora de lo existente antes que su sustitución. Conservar no significa congelar el pasado, sino adaptarlo con cuidado y respeto a las necesidades actuales. Al rehabilitar en lugar de demoler, se refuerza la memoria urbana y se mantiene viva la historia del lugar, al mismo tiempo que se garantizan condiciones contemporáneas de habitabilidad, accesibilidad y seguridad. Es una manera de reconocer que los edificios también guardan historias y que vale la pena darles una segunda oportunidad. [A través de la mejora del espacio público, y](#) en especial mediante la incorporación y fortalecimiento del espacio verde, se abre la posibilidad de recomponer las conexiones directas con la red urbana planteada previamente. Estas conexiones no solo funcionan como enlaces físicos, sino como oportunidades para devolverle continuidad, seguridad y sentido al recorrido peatonal. Cuando el espacio público se piensa desde lo verde, desde la sombra, la escala humana y la permanencia, la ciudad empieza a sentirse más cercana y habitable. [Una de las estrategias clave para lograrlo es](#) la intervención en los puentes a desnivel de la avenida Pichincha. Estas infraestructuras, pensadas originalmente para agilizar el tránsito vehicular, hoy actúan como barreras que fragmentan el tejido urbano y generan espacios residuales difíciles de habitar. Quitar estos puentes permite liberar el plano del suelo, devolverle continuidad a la calle y crear nuevas áreas peatonales que inviten a caminar sin prisa, a detenerse y a mirar el entorno con otros ojos. Además, al recuperar estos espacios se genera una oportunidad para consolidar zonas peatonales activas, integradas a la estrategia de ejes verdes. Estos ejes no solo conectan puntos importantes del barrio, sino que funcionan como corredores ambientales y sociales, donde el verde aporta confort térmico, mejora la calidad del aire y ofrece lugares de descanso en medio del recorrido urbano. La transformación del espacio bajo y alrededor de los antiguos puentes también permite resignificar áreas que hoy se perciben inseguras. Al incorporar iluminación adecuada, vegetación y usos activos, estos lugares pueden dejar de ser zonas de paso rápido para convertirse en espacios de encuentro cotidiano. De esta manera, la intervención no se limita a una operación técnica sobre la infraestructura, sino que se convierte en una acción urbana con impacto directo en la percepción, el uso y la apropiación del espacio público. En conjunto, esta estrategia refuerza la idea de que reducir la presencia del automóvil y devolver protagonismo al peatón no solo mejora la movilidad, sino que transforma la experiencia urbana. La ciudad se vuelve más amable, más legible y, sobre todo, más humana, alineándose con la lógica de los ejes verdes como elementos estructurantes de una nueva vida barrial. En este marco, la vivienda se concibe como infraestructura urbana. No es solo un espacio privado para habitar, sino un elemento capaz de activar el entorno, densificar de manera equilibrada y sostener la vida barrial. La propuesta apuesta por una densificación que no sacrifique la calidad espacial, incorporando espacios comunes, buena iluminación, ventilación natural y áreas de encuentro que fomenten la convivencia. Además, al integrar vivienda colectiva dentro de un entorno patrimonial, se refuerza la vida cotidiana del sector y se protege el derecho a la ciudad. La presencia permanente de habitantes asegura actividad constante, cuidado del espacio público y una sensación de pertenencia que difícilmente se logra con usos exclusivamente administrativos o turísticos. De esta manera, el patrimonio deja de ser un escenario estático y se consolida como un entorno vivo y activo, donde pasado y presente conviven de forma natural y significativa.

### 3.2 ESTRATEGIAS DE PROPUESTA

Algunas de las estrategias planteadas para dar forma a la propuesta urbana surgen directamente como respuesta a las problemáticas identificadas previamente en el barrio. Se trata de acciones pensadas a partir de una lectura sensible del territorio, de sus conflictos y de sus oportunidades. Cada estrategia responde a una necesidad concreta, pero al mismo tiempo se articula con las demás, construyendo una visión integral de intervención. Los problemas detectados, como la fragmentación urbana, la pérdida de vida peatonal, la escasez de áreas verdes y la desconexión entre equipamientos, no pueden abordarse de manera individual. Requieren una serie de acciones complementarias que actúen tanto sobre el espacio físico como sobre las dinámicas sociales que lo habitan. Por eso, las estrategias propuestas buscan recomponer el tejido urbano, fortalecer la escala humana y devolverle al espacio público su rol como soporte de la vida cotidiana. En este sentido, la propuesta urbana se estructura a partir de las siguientes estrategias, que actúan como herramientas para enfrentar los conflictos existentes y potenciar las cualidades propias del barrio:

- I. Prioridad peatonal y escala humana La calidad del espacio urbano debe medirse desde la experiencia del peatón, priorizando recorridos continuos, seguridad y permanencia en el espacio público. Gehl, J. (2010). *Cities for People*. II. Re-jerarquización vial y reducción del protagonismo del automóvil Las vías de alto tráfico fragmentan la vida social y deterioran la habitabilidad urbana. Appleyard, D. (1981). *Livable Streets*. III. Pacificación del tráfico y calles compartidas El concepto de shared space, plantea la eliminación de jerarquías rígidas entre peatones y vehículos, lo que genera un uso más consciente, seguro y humano del espacio vial. Gehl, J. (2010). *Cities for People*. IV. Continuidad urbana y relación fachada – calle La importancia de la interacción constante entre edificios espacio público para garantizar vitalidad urbana y seguridad. [Jacobs, J. \(1961\). \*The Death and Life of Great American Cities\*](#). V. Espacio público como soporte de vida cotidiana La noción del derecho a la ciudad, se entiende el espacio urbano como una construcción social, donde el uso y la apropiación cotidiana son fundamentales. Lefebvre, H. (1968). *LeDroit à la Ville*. VI. Infraestructura verde y confort ambiental urbano La necesidad de integrar sistemas naturales en el diseño urbano para mejorar las condiciones ambientales McHarg, I. (1999). *Design with Nature*. VII. Intervenciones sensibles en contextos patrimoniales El patrimonio no debe ser congelado, sino reinterpretado desde intervenciones contemporáneas respetuosas de la escala, el uso y la memoria urbana. Choay, F. (1992) *L'allégorie du patrimoine*. VIII. Rehabilitación de equipamientos urbanos existentes como catalizadores del tejido urbano Ciertos edificios equipamientos actúan como hechos urbanos capaces de estructurar y dar continuidad a la memoria colectiva de la ciudad. La recuperación de equipamientos existentes como mercados, infraestructuras públicas edificios de valor histórico. Rossi, A. (1966). *L'architettura della città*. IX. Interconexión entre equipamientos, espacios públicos y sistema urbano La conservación patrimonial debe ir más allá del objeto aislado incorporando usos contemporáneos, infraestructura y dinámicas sociales. [Bandarin, F. & van Oers, R. \(2012\). \*The Historic Urban Landscape\*](#). X. Vivienda colectiva como infraestructura urbana de calidad La vivienda no como un objeto aislado, sino como parte del sistema urbano. La incorporación de vivienda de calidad, con buenas condiciones de iluminación, ventilación, espacio y relación con el exterior, permite densificar sin expulsar ni precarizar, reforzando la vida cotidiana y la permanencia en sectores patrimoniales. Lacaton, A & Vassal, J.P. (2017) *Freedom of Use*. XI. Rehabilitación antes que sustitución La vivienda no como un objeto aislado, sino como parte del sistema urbano. La incorporación de vivienda de calidad, con buenas condiciones de iluminación, ventilación, espacio y relación con el exterior, permite densificar sin expulsar ni precarizar, reforzando la vida cotidiana y la permanencia en sectores patrimoniales. Lacaton, A (2021). *Never Demolish*. XII. Vivienda digna como componente del [derecho a la ciudad](#) Se incorpora [el derecho a la ciudad](#) el acceso a vivienda digna como un elemento central de justicia espacial. [Harvey, D. \(2008\). \*The Right to the City\*](#). Fuente: Memoria

Urbana Grupal DIC III 2025 3.3 MAPA PROPUESTA POLÍGONO La propuesta urbana plantea una regeneración integral del sector que parte de la idea: devolver la calle a las personas. Durante años el sistema vial ha estado dominado por el automóvil, y eso se siente en el ruido, en la inseguridad y en la dificultad para caminar. Por eso, la intervención apuesta por la pacificación del tráfico, priorizando la movilidad peatonal y entendiendo el espacio público como el soporte de la vida diaria, ese lugar donde se cruza la mirada, se conversa y se construye barrio. A través de intervenciones en calles estratégicas como Montúfar, Junín, Inclana y la avenida Pichincha, se reduce de manera progresiva el protagonismo del vehículo motorizado. En su lugar, se consolidan recorridos continuos, accesibles y amables, pensados para caminar sin prisa. Estos ejes conectan plazas, áreas verdes y equipamientos urbanos relevantes, permitiendo que el desplazamiento cotidiano sea también una experiencia urbana más segura y agradable. Caminar deja de ser solo una necesidad y se convierte en parte del disfrute del centro histórico. Además, los proyectos arquitectónicos propuestos cumplen un rol clave como catalizadores de la rehabilitación del tejido patrimonial. No se trata de imponer nuevas piezas ajenas al contexto, sino de recuperar edificaciones existentes con alto valor urbano y simbólico, como el Mercado Central, el Coliseo Julio César Hidalgo, el Colectivo Almeida, el colegio municipal Sucre, Sindicato de choferes y la vivienda para personas en proceso de envejecimiento y diversos equipamientos educativos, sociales y residenciales. Estos espacios, muchas veces subutilizados o desconectados, se reintegran al sistema urbano mediante espacios públicos activos, áreas verdes y bordes permeables que invitan a entrar y permanecer. La incorporación de vivienda colectiva de calidad refuerza esta lógica de revitalización. Se plantea una vivienda pensada para la permanencia, especialmente vinculada a procesos de envejecimiento y arraigo, entendiendo que habitar el centro no debe ser una etapa transitoria. Reorganización de vivienda y/o vivienda para usuarios de paso. Y es que cuando la gente vive, cuida y se apropia del lugar, el barrio se mantiene vivo. Esta mezcla de usos fortalece la habitabilidad del sector y evita procesos de segregación, abandono o vaciamiento que suelen afectar a los centros históricos. En conjunto, la red de plazas, parques, ejes verdes y arbolado patrimonial estructura un sistema urbano continuo, coherente y fácil de recorrer. Sin embargo, existen espacios interiores, patios, terrazas y escalinatas que también forman parte del sistema de EP que requieren ser conectados o integrados. Este sistema no solo mejora las condiciones ambientales, aportando sombra, confort térmico y biodiversidad, sino que también promueve la inclusión social y el encuentro cotidiano. Así, el área se transforma progresivamente en un tejido patrimonial vivo, interconectado y resiliente, capaz de adaptarse a los cambios sin perder su identidad ni su memoria. **CONCLUSIÓN 3:** La propuesta planteada para los barrios San Marcos y La Tola parte de una comprensión profunda del territorio como un sistema vivo, donde el espacio público, la vivienda y el patrimonio no pueden abordarse de manera aislada. Más que sumar intervenciones puntuales, se construye una estrategia integral que busca recomponer relaciones urbanas rotas, devolver continuidad al tejido histórico y, sobre todo, recuperar la vida cotidiana como el verdadero valor del Centro Histórico de Quito. El conector verde a lo largo de la avenida Pichincha se convierte en el eje estructurante de esta visión. No solo funciona como un corredor ambiental o peatonal, sino como una herramienta para transformar una infraestructura hostil en un espacio más humano, accesible y legible. Al articular plazas, áreas verdes y equipamientos existentes, la propuesta entiende que la ciudad se vive en el recorrido, en las pausas, en los encuentros espontáneos que surgen cuando el espacio invita a quedarse y no solo a pasar. La re-jerarquización vial y la reducción del protagonismo del automóvil permiten devolverle a la calle su rol social. Al pacificar el tráfico y priorizar al peatón, se mejora la seguridad, se fortalece la escala barrial y se generan condiciones más dignas para habitar y recorrer el centro histórico. En este contexto, la eliminación de puentes a desnivel deja de ser solo una decisión técnica y se transforma en una acción urbana con impacto directo en la percepción, el uso y la apropiación del espacio público. La rehabilitación de equipamientos patrimoniales existentes refuerza esta lógica de continuidad y memoria. Edificios como el Mercado Central, la Colectiva Almeida o el Coliseo Julio César Hidalgo dejan de ser piezas aisladas para convertirse en verdaderos catalizadores urbanos, capaces de activar su entorno inmediato y de reconectarse con la red de espacios públicos. Conservar, en este caso, significa adaptar con sensibilidad, respetar la historia sin renunciar a las necesidades contemporáneas. La incorporación de vivienda colectiva de calidad consolida la propuesta desde una mirada social y urbana. Entender la vivienda como infraestructura urbana permite densificar sin expulsar, sostener la vida barrial y garantizar actividad constante en el territorio. Habitar el centro deja de ser una condición transitoria y se reafirma como un derecho, especialmente para poblaciones diversas como personas mayores, familias y usuarios de paso. En conjunto, la propuesta no busca transformar el centro histórico desde la imposición, sino desde el cuidado, la reutilización y la conexión. Se trata de coser las fracturas del pasado, activar los vacíos existentes y construir una ciudad más cercana, más verde y humana. Una ciudad donde el patrimonio no sea un fondo inmóvil, sino un escenario vivo que acompañe y sostenga la vida cotidiana de quienes lo habitan. Si quieres, puedo ayudarte a ajustarla a un tono aún más académico, o hacer una versión más corta tipo cierre general de tesis. **CAPÍTULO 4: FORMULACIÓN DEL PROBLEMA Y ELECCIÓN DEL PROYECTO** Tomando en cuenta la zona de estudio y, en especial, la situación actual del barrio San Marcos, el diagnóstico parte de una realidad que se percibe casi de inmediato al recorrer el sector: la pérdida progresiva de vida urbana. El barrio ha dejado de ser un lugar donde la gente se detiene, observa y permanece. Hoy, para muchos, se ha convertido simplemente en un espacio de paso rápido, en un lugar que se evita. Esta transformación ha generado una sensación persistente de abandono y una desconexión evidente con otros sectores más activos del Centro Histórico de Quito. Este problema central no surge de manera aislada ni responde a una sola causa. Al contrario, se construye a partir de varias capas que se superponen y se refuerzan entre sí. Por un lado, la disminución del flujo peatonal ha tenido un impacto directo en la economía barrial. A nivel de calle, muchos locales comerciales permanecen cerrados, funcionan de forma intermitente o han sido reemplazados por usos poco activos. Cuando no hay gente caminando, mirando vitrinas o sentándose a conversar, el espacio pierde energía. Y es que la calle, sin personas, deja de cumplir su rol social y se vuelve un lugar inhóspito. Esta falta de movimiento cotidiano también incide en la percepción de inseguridad. No necesariamente porque aumenten los hechos delictivos, sino porque la ausencia de actividad constante elimina lo que Jane Jacobs (1961) llamaba "los ojos de la calle". Caminar por ciertas zonas del barrio ya no resulta una experiencia agradable ni espontánea; se camina rápido, con atención, sin ganas de quedarse. El espacio deja de invitar y empieza a expulsar. A esta situación se suma el abandono físico de inmuebles estratégicos, como el conjunto de la Colectiva Almeida. Su estado actual, cerrado y sin un uso activo, intensifica la sensación de ruptura dentro del tejido urbano. El edificio funciona como una barrera más que como un conector, interrumpiendo recorridos naturales y debilitando la relación entre el espacio público y la vida barrial. Donde antes pudo haber tránsito, encuentros o actividades compartidas, hoy hay muros, cerramientos y silencios. Esto no solo afecta la imagen del sector, sino también su funcionamiento diario, ya que reduce las oportunidades de encuentro, de vigilancia natural y de apropiación colectiva del lugar. Además, se evidencia una fragmentación social y funcional del barrio. Las actividades que antes generaban intercambio entre distintos grupos de personas han disminuido de manera notable. El sector ya no concentra una diversidad de usuarios a lo largo del día, sino que presenta vacíos temporales muy marcados. Esta falta de mezcla de usos y de ritmos urbanos refuerza ciclos de vaciamiento, donde los espacios dejan de ser vividos y, por lo tanto, se vuelven más frágiles y vulnerables. Otro aspecto clave del diagnóstico es la débil articulación entre el espacio público y las dinámicas informales que históricamente han sido parte fundamental de la vida urbana del sector. La ausencia de ciertos actores urbanos, que antes aportaban movimiento, comercio cotidiano y presencia constante, ha dejado vacíos difíciles de llenar de manera espontánea. Cuando estos flujos desaparecen, no solo se pierde actividad económica, sino también sonido, intercambio, miradas cruzadas y esa sensación de ciudad viva que se construye con pequeños gestos diarios. En conjunto, el diagnóstico pone en evidencia que la problemática del sector no es únicamente física ni exclusivamente social. Es el resultado de múltiples factores que se alimentan entre sí: la pérdida del tránsito peatonal, el abandono de edificaciones clave, la desactivación económica y la ruptura de las dinámicas cotidianas del barrio. Comprender estas condiciones de manera desagregada y sensible permite, más adelante, identificar con mayor claridad a los distintos grupos de usuarios afectados y reconocer oportunidades reales de intervención, sin recurrir a respuestas rápidas o soluciones arbitrarias que no dialoguen con la complejidad del lugar. Al encontrarse desconectado en distintos niveles, tanto físicos como sociales, el predio evidencia la necesidad de volver a integrarse de manera consciente con la arquitectura que lo rodea y con las dinámicas actuales del sector. Actualmente la Colectiva Almeida, funciona como un fragmento aislado, cuando podría ser parte activa del entramado urbano. Esta desconexión no solo se percibe en la falta de continuidad espacial, sino también en la ausencia de relaciones cotidianas entre el edificio, sus inmediaciones y las personas que transitan por el lugar. Además, el entorno inmediato ha cambiado con el tiempo, y con él también lo han

hecho las necesidades de quienes habitan el barrio y de quienes lo atraviesan a diario. Las formas de habitar, trabajar y usar el espacio público ya no son las mismas que cuando el conjunto fue concebido originalmente. Y es que la ciudad se transforma constantemente, y los edificios que no logran adaptarse terminan quedando al margen, sin responder ni al presente ni al futuro cercano. Por ello, se vuelve fundamental pensar en una integración que no sea impuesta ni unilateral, sino construida a partir del reconocimiento de estas nuevas dinámicas. Una integración que dialogue tanto con los habitantes del sector como con los usuarios externos, entendiendo que ambos forman parte de la vida urbana. Solo a partir de esta lectura más amplia es posible imaginar una relación más equilibrada y justa, donde el espacio deje de ser una barrera y comience a funcionar como un punto de encuentro que beneficie y active a la Colectiva Almeida, al barrio y a quienes lo recorren día a día. **CONCLUSIÓN 4:** El diagnóstico del barrio San Marcos evidencia una pérdida progresiva de vida urbana que va más allá del deterioro físico del entorno. La disminución del flujo peatonal, el cierre o debilitamiento del comercio barrial, la percepción de inseguridad y el abandono de edificaciones clave han transformado al sector en un espacio de paso, donde ya no se invita a permanecer ni a encontrarse. Esta situación ha generado una desconexión evidente entre el barrio y otros sectores más activos del Centro Histórico de Quito. La Colectiva Almeida se inserta en este contexto como un fragmento urbano aislado, cuyo cierre y falta de uso activo refuerzan la ruptura del tejido urbano y la pérdida de dinámicas cotidianas. Más que un problema puntual, su estado actual refleja un proceso acumulativo de fragmentación social, funcional y espacial que afecta directamente la vida barrial. La ausencia de mezcla de usos y de actividad constante ha debilitado la vigilancia natural y el sentido de pertenencia, haciendo que el espacio deje de ser vivido. En conjunto, el análisis demuestra que la problemática del sector es compleja y multidimensional, y que su resolución exige estrategias integrales y sensibles al contexto. Reconocer estas condiciones permite identificar oportunidades reales de reintegración urbana, donde edificios como la Colectiva Almeida puedan dejar de ser barreras y convertirse en puntos de encuentro, capaces de adaptarse a las dinámicas actuales y de reactivar, de manera justa y gradual, la vida cotidiana del barrio. **CAPITULO 5: ESTADO ACTUAL: COLECTIVA ALMEIDA (PROYECTO 2 DEL PLAN MASA)** Autores como Aldo Rossi (1966) plantean que la ciudad se construye a partir de la memoria colectiva, y que ciertos edificios permanecen como "hechos urbanos" capaces de condensar historia, uso y significado. La Colectiva Almeida puede entenderse precisamente desde esta mirada: un conjunto de vivienda colectiva que en su momento respondió a una necesidad social concreta, pero que hoy evidencia el desgaste de un modelo urbano que no supo adaptarse a los cambios económicos, sociales y culturales del entorno. **5.1 IDENTIFICACIÓN DE PATRONES / ESTADO ACTUAL** Los patrones urbanos pueden entenderse como [la forma en que las personas nos relacionamos con el entorno](#) que habitamos, con los espacios que recorremos a diario y con los objetos que los conforman. No son solo trazados o edificaciones; en el fondo, reflejan hábitos, miedos, rutinas y maneras de apropiarse de la ciudad. Un espacio habla a través de cómo se usa, cómo se evita o cómo se transforma con el paso del tiempo. Tomando en cuenta esta idea, en el sector donde se ubica la Colectiva Almeida se percibe un proceso de abandono progresivo. No es un abandono repentino, sino uno que se siente en los detalles: menos personas caminando, viviendas fragmentadas, incompletas, destruidas y poco habitadas, comercio informal que aparece y desaparece sin consolidarse. Transeúntes, residentes y vendedores parecen haber perdido el vínculo cotidiano con el lugar, como si el espacio ya no ofreciera razones para quedarse ni para atravesarlo con confianza. Además, el cerramiento perimetral funciona casi como una muralla urbana. En lugar de proteger, termina aislando. Este límite físico interrumpe la relación con el área verde que existe en el interior del conjunto, un espacio que podría ser un respiro dentro de la densidad del centro. Y es que cuando un lugar se cierra y deja de ser visible, también deja de ser vigilado. Esto favorece la percepción de inseguridad y, en muchos casos, la aparición de actividades delictivas. La Colectiva Almeida es un conjunto arquitectónico de vivienda colectiva ubicado [en el Centro Histórico de Quito](#), en un punto clave de transición entre la intensa dinámica de la avenida Pichincha y la escala más tranquila y residencial del barrio patrimonial San Marcos. Esta posición estratégica le otorga al conjunto un rol urbano particular, ya que actúa como un espacio de articulación entre dos realidades distintas, tanto en términos de uso como de ritmo y percepción del espacio. El recorrido fotográfico documenta los principales espacios de circulación, desde el acceso principal hasta los patios interiores del conjunto. A través de estas imágenes se registra el estado actual de la propiedad, permitiendo identificar con claridad sus condiciones físicas, su configuración espacial y los elementos que la componen. Asimismo, se evidencian las materialidades y texturas predominantes, especialmente en las fachadas, donde se observa una malla que actúa como elemento regulador, definiendo los vacíos de los muros y el perfil de las ventanas. Además, el registro permite reconocer la potencialidad paisajística del predio, tanto por la presencia de patios como por la relación entre espacios abiertos y construidos. Estos elementos aportan oportunidades para la mejora del entorno y la activación de áreas exteriores. Finalmente, se destaca la monumentalidad de las torres y de ciertos espacios del conjunto, los cuales refuerzan la escala y la presencia arquitectónica del proyecto, aportando valor a su lectura urbana y espacial. El recorrido fotográfico pone mayor énfasis en las zonas con potencial paisajístico, especialmente en los patios y terrazas, que hoy funcionan casi como espacios invisibles dentro de la propiedad. Son áreas que están ahí, pero que no se viven ni se aprovechan del todo, con una capacidad de transformarse en espacios de encuentro, descanso y convivencia. Además, el registro evidencia áreas que originalmente estaban destinadas a parqueaderos y que, con el paso del tiempo, fueron adaptadas como bodegas. Actualmente, estos espacios se encuentran en estado de abandono, lo que genera una sensación de desconexión dentro del conjunto. Representan una oportunidad ya que este espacio puede ser recuperado y reintegrados como nuevos usos comunitarios o espacios complementarios que aporten actividad y coherencia al conjunto arquitectónico. Su implantación responde directamente a una topografía marcada, característica del centro histórico quiteño, lo que da lugar a una configuración espacial escalonada que se adapta al terreno en lugar de imponerse sobre él. Esta condición no solo define su volumetría, sino que también establece una relación cercana con el paisaje urbano circundante, permitiendo vistas, transiciones de nivel y recorridos que enriquecen la experiencia espacial del conjunto. Caminar por la Colectiva Almeida no es un trayecto lineal, sino una secuencia de patios, escaleras y corredores que acompañan el desnivel natural del sitio. [Desde el punto de vista arquitectónico, el conjunto](#) se caracteriza por una estructura tradicional de muros portantes, complementada por patios interiores y sistemas de circulación comunes que articulan los distintos niveles. Esta organización interna favorece la vida comunitaria, promoviendo encuentros cotidianos entre los habitantes y generando espacios intermedios donde la convivencia se da de manera espontánea. Son esos lugares de paso, de pausa y de mirada compartida los que construyen la identidad colectiva del conjunto. Además, la presencia de locales en planta baja, históricamente vinculados a actividades comerciales y oficios barriales, refuerza su carácter mixto y su relación directa con la calle. Estos espacios funcionan como una interfaz entre lo público y lo privado, activando el borde urbano y aportando vitalidad al entorno inmediato. En contraste, los patios interiores y las áreas verdes ofrecen condiciones de mayor recogimiento, luz natural y ventilación, contribuyendo a la habitabilidad y al bienestar de quienes viven allí. Por su valor arquitectónico, su sistema espacial y su ubicación dentro del tejido histórico, la Colectiva Almeida se consolida como un ejemplo significativo de vivienda colectiva en [el centro de la ciudad](#). [Más allá de](#) su materialidad, el conjunto posee una fuerte identidad barrial construida a lo largo del tiempo, que hoy representa una oportunidad. Su rehabilitación permitiría no solo conservar un patrimonio valioso, sino también potenciarlo como un nodo de convivencia, intercambio y permanencia, capaz de reactivar la vida urbana y fortalecer el sentido de comunidad dentro del Centro Histórico de Quito. Este bloque de viviendas, al encontrarse abandonado y con su acceso principal cerrado hacia la avenida Pichincha, pierde una conexión directa con uno de los ejes más importantes del sector. La avenida pasa frente a él, pero el conjunto le da la espalda. A esto se suma la condición topográfica del lugar, que genera callejones estrechos y escaleras poco visibles, espacios que pueden resultar inseguros, especialmente en horarios de baja afluencia. Son recorridos que se sienten más como obstáculos que como oportunidades de encuentro. **5.2 Registro del Proyecto en el archivo histórico del IESS** De acuerdo con la información recopilada en el archivo histórico del IESS el programa actual del conjunto está conformado por 10 bloques de vivienda que albergan 36 departamentos, además de un patio de parqueaderos. A esto se suman los 10 garajes ubicados en la calle Inclana, los cuales, de manera orgánica y casi espontánea, han cambiado su uso original para convertirse en locales comerciales. Este cambio, lejos de ser un problema, evidencia una necesidad real del sector por activar la planta baja y generar interacción con el espacio público. **5.3 Aproximaciones a la Colectiva Almeida** En conjunto, estos factores configuran un patrón urbano marcado por la desconexión física y social. El espacio existe, pero no se vive; está ahí, pero no invita. Comprender estos patrones no solo permite diagnosticar el problema, sino también abrir la posibilidad de reactivar el lugar, devolverle la escala humana y reconstruir [la relación entre la arquitectura, el espacio público y](#) quienes deberían habitarlo y recorrerlo todos los días.

Al conversar con la gente del sector, empiezan a aparecer problemas que no siempre se ven en los planos, pero que se sienten con fuerza en la vida diaria. La verdad es que basta con escuchar un poco para entender que algo cambió. La señora Carmen, dueña de un local comercial dentro de la Colectiva, lo resumió con una frase: "Las ventas de toda esta zona decayó desde que quitaron a los vendedores ambulantes". Y es que la ausencia de estos vendedores se nota de inmediato. No solo para quienes pasan por el lugar de forma ocasional, sino, sobre todo, para quienes viven y trabajan ahí todos los días. Como transeúnte, el espacio se percibe vacío, silencioso, con locales cerrados o sin actividad. Falta ese movimiento cotidiano que antes hacía que la zona se sintiera viva. En cambio, para los dueños de los negocios, el impacto es más duro y directo, porque se traduce en menos clientes, menos ingresos y una sensación constante de incertidumbre. Donde antes había paso, hoy hay pausa; donde antes había intercambio, ahora hay espera. También se tuvo la oportunidad de conversar con el señor José Manuel, vendedor ambulante, que mantiene su puesto de raspados en el exterior del predio donde se plantea la intervención. Desde su experiencia, explicó con franqueza una problemática social más compleja: "Hay mucha delincuencia aquí, por eso pusieron policías municipales, pero a mí me toca pagarles para poder vender. Además, desde que apareció el metro, la gente ya no viene a la Marín y las ventas han bajado mucho, ya no es como antes". Sus palabras reflejan no solo una disminución económica, sino también una relación tensa con el espacio público. Como se ha mencionado anteriormente, la cultura presente en la Colectiva Almeida cumple un papel fundamental no solo para el barrio de San Marcos, sino también para su entorno inmediato. Este conjunto no ha sido únicamente un espacio de vivienda, sino también un lugar donde, a lo largo del tiempo, se han tejido prácticas culturales que forman parte de la memoria cotidiana del sector. Entre ellas, la cultura gastronómica ocupa un lugar especialmente significativo, ya que ha logrado mantenerse viva pese a los procesos de deterioro y abandono del área. Un ejemplo claro de esta permanencia es el reconocido restaurante "Mama Miché", un referente de la gastronomía tradicional quiteña que ha sido visitado durante décadas por personas de distintos sectores de la ciudad. Este espacio no solo ofrece comida, sino también una experiencia ligada a la identidad, al recuerdo y a la historia barrial. Valorizarlo y potenciarlo dentro de un proceso de rehabilitación del conjunto representa una oportunidad para reforzar el carácter cultural de la Colectiva Almeida y devolverle visibilidad dentro del circuito urbano del centro histórico. Además de la gastronomía, el conjunto ha sido históricamente un espacio donde se desarrollaron oficios tradicionales que hoy corren el riesgo de desaparecer. Actividades como la costurería, la manufactura de ropa, la zapatería y otros trabajos artesanales formaron parte del día a día del lugar, generando no solo economía local, sino también vínculos sociales y transmisión de saberes entre generaciones. Recuperar y revalorizar estos oficios implica reconocer su importancia como patrimonio inmaterial, tan valioso como la arquitectura misma. Darles un lugar adecuado dentro del proceso de rehabilitación no significa museificarlos, sino integrarlos nuevamente a la vida cotidiana del barrio. Talleres abiertos, locales activos y espacios de producción visibles pueden convertirse en puntos de encuentro y aprendizaje, fortaleciendo la identidad local y aportando dinamismo al entorno. Cuando la cultura y el trabajo tradicional se hacen visibles en el espacio urbano, el barrio recupera voz, movimiento y sentido de pertenencia. En este sentido, la implementación del Metro de Quito, si bien ha mejorado la movilidad a escala metropolitana, ha generado efectos indirectos en ciertos sectores tradicionales. Al no contar con una conexión directa o claramente integrada con el sistema, el barrio ha perdido gran parte del flujo de personas de paso. Menos gente caminando implica menos consumo, menos vigilancia natural y, en consecuencia, una mayor percepción de inseguridad. Es un círculo difícil de romper cuando el espacio deja de ser vivido y compartido. Estas conversaciones permiten entender que el problema no es únicamente físico o urbano, sino social y económico. Recuperar el sector implica volver a pensar cómo atraer personas, cómo reactivar el comercio local y cómo devolverle al espacio público su rol como lugar de encuentro, trabajo y convivencia cotidiana. Al analizar los patrones arquitectónicos del predio, lo primero que salta a la vista es una sensación clara de abandono. No es solo un edificio deteriorado, es un lugar que parece haberse quedado al margen de la vida del barrio. La desconexión con su entorno es evidente, tanto hacia la Avenida principal como hacia la calle Almeida, que debería ser su vínculo más directo y cotidiano. El predio funciona hoy como una pieza aislada, casi invisible para quienes pasan cerca, cuando en realidad podría ser un punto de encuentro y transición. Estos espacios invisibles, que muchas veces pasan desapercibidos en un primer recorrido del conjunto, poseen en realidad un alto valor espacial y simbólico. No se trata de simples áreas residuales, sino de piezas fundamentales en la manera en que se vive y se recorre el lugar. Patios y terrazas, concebidos desde el origen como espacios de estancia, cumplen un rol esencial al ofrecer luz, ventilación y lugares de encuentro que equilibran la densidad del conjunto construido. Además, estos espacios abiertos funcionan como pequeños refugios dentro del tejido urbano. Son áreas que invitan a sentarse, a conversar o simplemente a observar el entorno, fortaleciendo la dimensión comunitaria del conjunto. En la arquitectura colectiva, estos vacíos no son ausencia, sino presencia activa que estructura la vida cotidiana. A esto se suman los elementos conectores, como las escalinatas y los corredores de piedra, que no solo resuelven la topografía del lugar, sino que también construyen una experiencia de recorrido particular. Estos elementos guían el desplazamiento de manera pausada, casi ritual, marcando transiciones entre lo público y lo privado, entre el movimiento y la permanencia. Caminar por ellos es recorrer el conjunto paso a paso, entendiendo su lógica y su relación con el terreno. En conjunto, patios, terrazas, escalinatas y corredores conforman la base del recorrer como concepto del lugar. No son simples infraestructuras funcionales, sino componentes que definen la identidad espacial del conjunto y refuerzan su carácter patrimonial. Reconocer y potenciar estos espacios invisibles resulta clave, ya que en ellos se concentra gran parte del valor arquitectónico y de la memoria cotidiana que da sentido a la vida colectiva. La topografía del lugar juega un papel determinante en su configuración espacial. El conjunto se organiza a través de patios y plataformas dispuestas en distintos niveles, una solución que en su momento aportaba riqueza espacial y calidad ambiental. Sin embargo, hoy estos patios se encuentran en estado de dejadez, sin uso ni mantenimiento, y lejos de invitar a permanecer, generan incertidumbre. Es como si los vacíos, que antes daban respiro al conjunto, se hubieran transformado en espacios olvidados. Esta situación se vuelve especialmente crítica en la calle Almeida. Al estar el predio completamente cerrado hacia este frente, el espacio público pierde continuidad y vitalidad. Caminar por allí resulta incómodo, incluso inquietante, porque no hay actividad, ni miradas, ni puertas que acompañen el recorrido. Además, el cerramiento también se repite en la vía principal, reforzando una imagen de muro y barrera que transmite una sensación constante de inseguridad y posible delincuencia. Y es que cuando no hay flujo de personas, cuando los locales comerciales permanecen vacíos y las viviendas ya no ofrecen condiciones dignas para habitar, el entorno comienza a deteriorarse no solo físicamente, sino también emocionalmente. El lugar se siente abandonado, genera desconfianza y despierta preocupación en quienes lo rodean. En vez de ser un espacio que invita a quedarse, se convierte en uno que se atraviesa rápido, sin mirar atrás. Esta percepción, sostenida en el tiempo, termina afectando la relación entre las personas y su barrio, debilitando el sentido de pertenencia y la vida comunitaria. La colectiva Almeida no permite la conexión de espacios públicos y conexión entre barrios. Mostrándose como un lote con ingresos independientes. En la planta baja, el conjunto presenta una variedad de espacios que se articulan de manera gradual, desde patios y terrazas hasta las primeras unidades de vivienda que se apoyan sobre las plataformas iniciales del terreno. Esta organización responde tanto a la topografía como a la lógica original del proyecto, donde los espacios abiertos y los recorridos interiores cumplen un rol fundamental en la vida cotidiana del conjunto. Sin embargo, es únicamente en la franja principal conectada a la Avenida Pichincha donde aparece el uso comercial, pensado desde su origen para establecer un diálogo directo con el espacio público. Estos locales funcionan como una interfaz entre la vida interna del conjunto y la calle, aportando actividad, movimiento y presencia constante. Actualmente, este espacio público inmediato presenta condiciones poco favorables. Se percibe como un lugar reducido, fragmentado y carente de áreas habitables que inviten a la permanencia. La ausencia de mobiliario urbano, sombra y recorridos claros ha hecho que este tramo de la avenida sea dominado por el tránsito vehicular y, en consecuencia, por dinámicas asociadas a la inseguridad. Caminar por allí no es una experiencia agradable; se atraviesa rápido, casi con desconfianza. Además, la desconexión entre los patios interiores del conjunto y la calle refuerza esta sensación de aislamiento. Espacios que podrían aportar vida y transición quedan cerrados hacia el interior, mientras el borde urbano se vuelve rígido y poco permeable. Esta condición evidencia [la necesidad de repensar la relación entre la planta baja y el espacio público](#), no solo desde el uso comercial, sino también desde la calidad espacial, la visibilidad y la apropiación cotidiana. Reconocer estas dinámicas resulta clave para entender el potencial de la planta baja como un espacio estratégico de transformación para el espacio público. Activar estos bordes, ampliar las zonas de estancia y fortalecer el vínculo entre lo público y lo colectivo permitiría revertir la percepción de peligro y devolverle al lugar su capacidad de ser vivido, recorrido y compartido. CONCLUSIÓN 5: El estado actual de la

Colectiva Almeida refleja un proceso profundo de desconexión urbana, social y espacial que va más allá del deterioro físico del conjunto. Aunque se trata de un edificio con alto valor patrimonial y una fuerte carga de memoria colectiva, hoy funciona como un fragmento aislado dentro del tejido del Centro Histórico, dando la espalda tanto a la avenida Pichincha como al barrio San Marcos. Su cerramiento, la falta de actividad constante y el abandono progresivo de sus espacios interiores han debilitado su relación con el espacio público y han reforzado una percepción de inseguridad y vacío urbano. A pesar de ello, el conjunto conserva cualidades arquitectónicas y espaciales fundamentales: patios, terrazas, escalinatas y corredores que, en su origen, estructuraban la vida comunitaria y ofrecían condiciones de habitabilidad valiosas. Estos "espacios invisibles", hoy subutilizados, concentran gran parte del potencial del proyecto, ya que pueden volver a actuar como articuladores entre lo público y lo colectivo. Asimismo, la permanencia de prácticas culturales, gastronómicas y de oficios tradicionales evidencia que la identidad del lugar no se ha perdido por completo, sino que permanece latente, esperando ser reactivada. En conjunto, el análisis demuestra que la Colectiva Almeida no es un problema aislado, sino el reflejo de dinámicas urbanas más amplias que afectan al barrio y al centro histórico. Reconocer su estado actual permite entenderla no como un vacío definitivo, sino como una oportunidad estratégica para recomponer vínculos, activar la vida cotidiana y devolverle al conjunto su rol como hecho urbano vivo, capaz de conectar arquitectura, espacio público y comunidad en un entorno patrimonial que aún tiene mucho por ofrecer.

Capítulo 6: PROPUESTA: COLECTIVA ALMEIDA (PROYECTO 2 DEL PLAN MASA) 6.1 IDENTIFICACIÓN DE OPORTUNIDADES ARQUITECTÓNICAS El predio alberga una amplia zona verde interior que, lejos de ser un remanente o un espacio residual, se presenta como una oportunidad valiosa dentro de un sector históricamente marcado por el abandono, la fragmentación y la escasez de lugares para el encuentro. En San Marcos, la vida cotidiana se ha ido apagando con el paso del tiempo; las calles se vacían temprano y los espacios comunes han perdido su capacidad de convocar. En este contexto, este vacío verde aparece casi como una pausa necesaria, un respiro que podría volver a darle sentido y actividad al conjunto. Este espacio puede entenderse tanto como un ámbito de uso público a escala barrial como un lugar comunal para quienes habitan las viviendas del sector. En cualquiera de los casos, tiene el potencial de atraer nuevamente personas, miradas y recorridos cotidianos. Y es que cuando un lugar se vuelve habitable cuando invita a sentarse, caminar o simplemente quedarse un momento empieza a recuperar su valor social y simbólico dentro del barrio. Además, la posibilidad de incorporar jardines productivos, huertos urbanos o áreas de cultivo comunitario abre la puerta a una forma distinta de habitar el espacio verde. No se trataría solo de contemplar, sino de participar activamente. La verdad es que cuando las personas se involucran en el cuidado y uso del lugar que comparten, se fortalece el sentido de pertenencia y se generan vínculos más profundos con el entorno. Estos espacios, además de mejorar las condiciones ambientales y paisajísticas, pueden convertirse en pequeños escenarios de intercambio, aprendizaje y apoyo económico, activando el lugar de manera constante y reforzando, casi de forma natural, la percepción de seguridad. Tomando como base los módulos estereotípicos de vivienda existentes, es posible pensar en una densificación progresiva y cuidadosa que dialogue con la pérdida sostenida de población en el sector. Aumentar el número de viviendas no se entiende únicamente como una respuesta cuantitativa, sino [como una oportunidad para recuperar la calidad de vida](#) y la vitalidad cotidiana que alguna vez caracterizó al barrio. Para que esto sea viable, resulta clave imaginar la mejora y articulación de nuevos sistemas de circulación horizontal y vertical, así como la incorporación de servicios que hagan el conjunto más legible, accesible y activo. Los recorridos claros, visibles y bien conectados no solo facilitan el desplazamiento, sino que también propician encuentros espontáneos: el saludo entre vecinos, la conversación breve en una escalera, la pausa compartida en un patio. Son estos gestos cotidianos los que, poco a poco, devuelven vida al lugar y transforman un conjunto residencial en una verdadera comunidad. Una oportunidad clara dentro del conjunto es la reconfiguración del espacio existente para consolidar nuevos ámbitos de vivienda, optimizando al mismo tiempo las instalaciones y los servicios actuales. Más que pensar en una transformación radical, se trata de leer con atención lo que el edificio ya ofrece y trabajar a partir de ello. La estructura autoportante del conjunto abre la posibilidad de reorganizar los espacios interiores con mayor libertad, permitiendo adaptarlos a las necesidades actuales sin perder su carácter original. En este sentido, la incorporación de patios de luz se presenta como una oportunidad especialmente valiosa. Estos vacíos no solo favorecen una mejor ventilación cruzada y una entrada generosa de iluminación natural, sino que también aportan calidad espacial y bienestar cotidiano. Y es que un espacio bien iluminado y ventilado cambia por completo la forma en que se habita: se vuelve más saludable, más confortable y, sobre todo, más humano. Además, estos patios pueden convertirse en pequeños núcleos de vida interior. Lugares donde entra el sol de la mañana, donde circula el aire y donde se producen encuentros breves, casi espontáneos, entre quienes habitan el conjunto. Así, la reorganización del espacio no solo responde a criterios funcionales o técnicos, sino que también contribuye a mejorar la experiencia de habitar, reforzando la relación entre arquitectura, clima y vida cotidiana. En este sentido, mantener y reforzar el uso comercial en las plantas a nivel de vereda se vuelve fundamental. Los locales activos, abiertos hacia la calle, permiten recuperar el flujo de personas y reactivar la dinámica urbana que hoy se encuentra debilitada. Un espacio habitado, con actividad constante, reduce la percepción de inseguridad y transforma la calle en un lugar vivido, no solo transitado. Y es que la presencia cotidiana de [personas sigue siendo una de las formas más efectivas de](#) cuidado del espacio urbano. El deterioro evidente del comercio actual, junto con el uso poco eficiente de las áreas destinadas a parqueaderos, revela una de las debilidades más claras del conjunto. Hoy, estos espacios no solo presentan problemas físicos y funcionales, sino que también aportan poco a la vida cotidiana del lugar. Un comercio en malas condiciones termina por alejar a las personas, reduce la permanencia en el espacio público y refuerza la sensación de abandono que ya se percibe en el sector. Sin embargo, esta situación abre una oportunidad valiosa. La posibilidad de trabajar el subsuelo como un espacio activo de parqueaderos además que permite liberar la planta baja y mejorar de manera directa la relación entre comercio, vivienda y espacio público. Incorporar áreas de almacenamiento y parqueo en niveles inferiores ayudaría a ordenar las dinámicas internas del conjunto, reducir conflictos de uso y, además, ofrecer mejores condiciones tanto para los comerciantes como para los habitantes. Al trasladar estas funciones al subsuelo, los locales comerciales podrían ganar mayor flexibilidad y visibilidad, mientras que la planta baja se convertiría en un lugar más abierto, seguro y atractivo para el peatón. Y es que cuando el comercio cuenta con espacios adecuados para carga, descarga y almacenamiento, su funcionamiento mejora de forma natural. Esto se traduce en locales más activos, horarios más amplios y una presencia constante de personas, lo que a su vez fortalece la seguridad y el dinamismo del entorno. Además, una organización más eficiente del parqueo beneficia directamente a la vivienda asociada. Los residentes ganan en comodidad, orden y calidad de vida, evitando conflictos con las actividades comerciales. De este modo, el subsuelo deja de ser un espacio residual para convertirse en una pieza clave que sostiene y equilibra el funcionamiento del conjunto, aportando a una convivencia más armónica entre comercio y vivienda. Otro aspecto clave es la necesidad de mejorar la conectividad del predio con su entorno inmediato. Buscar una conexión directa con la calle Almeida y la calle Inclana, permitiría vincular de manera más fluida las viviendas con la Avenida Pichincha y con otros ejes activos del barrio. Esta conexión no solo acorta distancias físicas, sino que también ayuda a integrar el conjunto dentro de las dinámicas reales del sector, evitando que continúe funcionando como un enclave cerrado. Finalmente, resulta fundamental tomar en cuenta referentes de vivienda colectiva y procesos comunitarios donde la activación del espacio no depende únicamente de la arquitectura, sino de las relaciones que se construyen entre quienes lo habitan. Fomentar la ayuda mutua, la colaboración entre vecinos y la interacción con los transeúntes permite consolidar un entorno más seguro, transitado y económicamente activo. Cuando los propios habitantes se apropian del lugar y participan en su cuidado, el espacio deja de ser frágil y comienza a sostenerse por sí mismo, respondiendo de manera directa al problema central de abandono y pérdida de vida urbana que hoy afecta al sector.

Capítulo 7: PROYECTO ARQUITECTÓNICO La nueva propuesta para la Colectiva Almeida nace a partir de una lectura atenta de las oportunidades arquitectónicas que el propio conjunto ofrece. No se trata de imponer formas ajenas, sino de reconocer lo que ya existe y dejar que esos elementos orienten el proyecto. En ese sentido, uno de los puntos más relevantes aparece en la planta baja, donde el espacio público se presenta como una pieza clave para recomponer la relación del conjunto con su entorno inmediato. La ampliación y cualificación de este nivel permite imaginar un espacio público más generoso, continuo y legible. Un lugar que invite a permanecer, a cruzar sin prisa, a mirar y ser mirado. Además, su vínculo directo con los nuevos bloques comerciales plantea una transición suave entre lo interior y lo exterior, evitando rupturas bruscas y favoreciendo recorridos naturales. Como ocurre en muchos centros históricos vivos, el comercio no se entiende como un límite, sino como un umbral que activa la calle y sostiene la vida cotidiana.

7.1 INTENCIONES Y ESTRATEGIAS Esta relación entre espacios abiertos y usos activos ayuda a consolidar una circulación



[de quienes](#) habitan [el](#) conjunto. Así, [el](#) primer nivel se entiende como un espacio activo y productivo, mientras que los pisos superiores se reservan para la convivencia y el descanso, generando un equilibrio natural entre lo público y lo privado, entre producir y habitar, dentro de un mismo edificio. 7.4.2 TIPOLOGÍA DE VIVIENDA CONSOLIDADA CON PATIOS DE LUZ La segunda tipología propuesta parte de una intervención precisa y sensible: el vaciamiento estratégico de losas existentes para dar paso a nuevos patios de luz. Estos vacíos no se entienden como pérdidas, sino como oportunidades para que el edificio vuelva a respirar. Al abrirse hacia el cielo, los patios introducen luz natural, ventilación cruzada y una sensación de amplitud que transforma por completo la experiencia de habitar. Además, se convierten en el corazón de la vivienda, un punto de referencia alrededor del cual se reorganizan los espacios domésticos. La cocina, las áreas de estar o los recorridos internos empiezan a girar en torno a este vacío, como si la casa encontrara un nuevo centro vital. Esta forma de reorganización no solo mejora las condiciones ambientales, sino que también propone maneras más humanas y flexibles de vivir, donde la luz, el aire y la relación visual entre niveles acompañan la rutina diaria. Así, el patio de luz deja de ser un recurso técnico y se convierte en un espacio cotidiano, casi íntimo, que redefine la vivienda y le devuelve calidad, dignidad y sentido. 7.4.3 DIALOGO DE PATRIMONIO Y VIVIENDA NUEVA A través de esta propuesta, el proyecto busca abrir un diálogo respetuoso entre lo nuevo y lo existente, entendiendo que ambos pueden convivir sin imponerse uno sobre el otro. No se trata de borrar lo anterior ni de destacarse de forma forzada, sino de encontrar puntos de encuentro donde las distintas capas del edificio se reconozcan y se complementen. En este sentido, la interacción entre los espacios se construye a partir de la circulación existente y de la nueva propuesta, que aprovecha recorridos ya consolidados y los reinterpreta como hilos que conectan pasado y presente. Además, el proyecto mantiene la lógica de patios y terrazas como elementos articuladores de la vida cotidiana, pero da un paso hacia una expresión más contemporánea mediante el uso de nuevos materiales y sistemas estructurales y constructivos. Estos no buscan competir con lo preexistente, sino aportar ligereza, claridad y flexibilidad, como una capa actual que se suma con cuidado. Así, la arquitectura se lee como una superposición consciente de tiempos: lo sólido y lo liviano, lo tradicional y lo actual, conviviendo en un equilibrio que permite que el conjunto evolucione sin perder su identidad. 7.5 SISTEMA ESTRUCTURAL El sistema estructural existente en la Colectiva Almeida es de tipo estereotómico, es decir, responde a una lógica de arquitectura pesada, donde la estabilidad se logra a partir de plataformas sólidas sostenidas por muros portantes. Toda la estructura trabaja como un conjunto continuo y macizo, transmitiendo las cargas de manera directa hacia el suelo. Esta condición no solo define el comportamiento estructural del edificio, sino también su carácter espacial, más cerrado, más contenido y profundamente ligado a la forma tradicional de construir en el centro histórico. A partir de esta realidad, la nueva intervención no busca competir ni borrar lo existente, sino dialogar con ello. Por eso, se plantea la incorporación de un sistema más tectónico y liviano, capaz de complementar la masa pesada sin sobrecargar el conjunto. Esta combinación permite que el proyecto respire mejor, tanto estructural como visualmente, generando una relación más equilibrada entre lo sólido y lo ligero. Es una forma de sumar sin imponer, de apoyar sin aplastar. Además, la propuesta introduce aberturas estratégicas que permiten ganar transparencia y continuidad visual. Estas aperturas no interrumpen las vistas preexistentes, sino que las enmarcan y las potencian, orientando la mirada hacia el paisaje urbano y los patios interiores. De esta manera, las nuevas viviendas no se perciben como un cuerpo extraño, sino como una extensión sensible del conjunto, que aprovecha las visuales, la luz natural y la ventilación cruzada. El resultado es una arquitectura que convive con dos sistemas estructurales distintos, pero complementarios. Por un lado, la solidez y permanencia del sistema estereotómico original; por otro, la ligereza y adaptabilidad de una estructura tectónica contemporánea. Juntas, estas dos lógicas construyen un proyecto más flexible, más habitable y mejor preparado para responder a las necesidades actuales, sin perder el peso simbólico y material de su historia. 7.6 SISTEMA CONSTRUCTIVO El nuevo sistema constructivo se plantea a partir de una estructura metálica soldada, pensada como un complemento ligero y preciso frente a la arquitectura pesada preexistente. Esta estructura incorpora losas tipo deck, que permiten una ejecución más eficiente, reducen las cargas sobre el conjunto y facilitan futuras adaptaciones sin comprometer la estabilidad general del edificio. Su carácter industrial y contemporáneo no busca imponerse, sino convivir con lo existente de manera respetuosa. En el caso de la reorganización de la vivienda actual, la estrategia se apoya en el vaciamiento puntual de losas, una decisión que permite introducir patios de luz, mejorar la ventilación natural y transformar espacios que antes eran oscuros o poco habitables. Estos vacíos funcionan como pequeñas pausas dentro del conjunto, abriendo el edificio hacia el cielo y mejorando la calidad ambiental de las viviendas. La nueva cubierta responde a un lenguaje contemporáneo, resuelta mediante una estructura metálica liviana combinada con policarbonato, [un material que permite el paso de la luz](#) natural sin perder protección frente a la lluvia. Esta cubierta se apoya directamente sobre los muros existentes de adobe, respetando su traza y su valor patrimonial. Sin embargo, para garantizar su correcto desempeño estructural y evitar daños a largo plazo, se incorpora un encamisado de acero corten en los muros portantes que reciben estas nuevas cargas. Este refuerzo no solo mejora la estabilidad del sistema, sino que también actúa como una capa de transición entre lo antiguo y lo nuevo. El acero corte, con su textura y color, dialoga de manera honesta con el adobe, evidenciando el paso del tiempo y la superposición de etapas constructivas. Así, el sistema propuesto no solo resuelve aspectos técnicos, sino que también expresa una manera consciente de intervenir el patrimonio, asegurando durabilidad, seguridad y coherencia arquitectónica a futuro. CONCLUSIÓN 7: La propuesta para la Colectiva Almeida se construye como una narrativa del recorrido entre muros y terrazas como una respuesta visible y coherente a las problemáticas detectadas, entendiendo al conjunto no como un objeto aislado, sino como parte viva del tejido urbano y social del barrio San Marcos. A partir del reconocimiento de su estructura, su memoria y sus espacios existentes, el proyecto plantea una reactivación basada en la apertura, la conectividad y la mezcla de usos, donde el espacio público, la vivienda productiva y los recorridos accesibles se convierten en herramientas clave para devolverle vitalidad al lugar. La intervención no impone una forma ajena, sino que trabaja con lo existente, reinterpretando patios, circulaciones y sistemas constructivos para mejorar la habitabilidad, la inclusión y la relación con el entorno. La coexistencia entre sistemas estructurales tradicionales y contemporáneos, junto con una reorganización programática que integra comercio, vivienda y oficios, permite que el conjunto se adapte a las dinámicas actuales sin perder su identidad patrimonial. Adicionalmente, propone una posibilidad de vivienda productiva de borde que recupera las costumbres del lugar y fomenta reactivación económica. De este modo, la Colectiva Almeida deja de funcionar como una barrera urbana para transformarse en un espacio activo, permeable y habitable, capaz de sostener nuevas formas de vida colectiva y de contribuir a la recuperación [de la vida urbana en el Centro Histórico de](#) Quito. Capítulo 8: CONCLUSIONES GENERALES El trabajo desarrollado a lo largo de este proyecto parte de una mirada sensible y crítica sobre el Centro Histórico de Quito, y en particular sobre el barrio San Marcos y el conjunto de la Colectiva Almeida. Más allá de entender el patrimonio como un objeto estático que debe ser únicamente conservado, la investigación propone reconocerlo como un organismo vivo, profundamente ligado a las dinámicas sociales, económicas y culturales que lo atraviesan día a día. En este sentido, el proyecto se posiciona desde una comprensión amplia del territorio, donde arquitectura, ciudad y vida cotidiana se entrelazan. El diagnóstico urbano permitió identificar un problema central que atraviesa al sector: la pérdida progresiva de vida urbana, evidenciada en la disminución del flujo peatonal, el cierre de locales comerciales, el abandono de edificaciones estratégicas y la fragmentación del tejido urbano provocada por infraestructuras viales como la avenida Pichincha. Estas condiciones no solo afectan la imagen del barrio, sino que generan una sensación constante de inseguridad, desconexión y desarraigo, debilitando la identidad barrial que históricamente caracterizó a San Marcos y su entorno. Dentro de este contexto, la Colectiva Almeida aparece como un punto clave. Su ubicación estratégica, su valor arquitectónico y su estructura espacial la convierten en una pieza fundamental para entender tanto las problemáticas como las oportunidades del sector. El conjunto, actualmente cerrado y subutilizado, funciona como una barrera urbana que interrumpe recorridos, limita [la relación con el espacio público y](#) profundiza [la](#) percepción [de](#) abandono. Sin embargo, al mismo tiempo, concentra una serie de cualidades espaciales, constructivas y simbólicas que permiten imaginar nuevos escenarios de habitabilidad. La propuesta se construye desde la relectura de esas oportunidades, entendiendo que rehabilitar no significa borrar ni reemplazar, sino reinterpretar lo existente. La valorización de los patios, terrazas, circulaciones interiores y espacios verdes invisibilizados se convierte en una estrategia clave para recuperar la vida comunitaria, mejorar la calidad ambiental y generar espacios de encuentro. Estos vacíos y recorridos, lejos de ser residuos, se entienden como la esencia del proyecto, como lugares capaces de volver a convocar miradas, cuerpos y actividades. Asimismo, la incorporación de nuevos sistemas de vivienda, como la vivienda productiva y adaptativa, responde directamente a la pérdida de población del sector y a la necesidad de

diversificar las formas de habitar. La densificación planteada no se concibe como una acumulación de unidades, sino como una reconstrucción de la vida cotidiana, donde el comercio en planta baja, los talleres de oficio, los espacios comunales y las áreas verdes trabajan juntos para sostener el barrio en el tiempo. La recuperación de oficios tradicionales, la gastronomía local y las actividades productivas refuerzan la identidad del lugar y reactivan su economía a escala barrial. La rehabilitación de las unidades de vivienda se plantea [como una oportunidad para mejorar la calidad de vida de quienes las](#) habitan, consolidando sus espacios y optimizando los sistemas de iluminación y ventilación natural a través de patios de luz. Más allá de una intervención técnica, se trata de devolverle dignidad al habitar cotidiano, asegurando espacios más saludables, confortables y funcionales. La incorporación de patios de luz, ventilación cruzada y aperturas controladas permite que el aire y la luz vuelvan a recorrer las viviendas, transformando ambientes antes cerrados u oscuros en lugares más amables y habitables. [Desde el punto de vista arquitectónico y](#) constructivo, [el](#) proyecto establece un diálogo claro entre lo existente y lo nuevo. La coexistencia entre un sistema estructural estereotómico, pesado y patrimonial, y una estructura tectónica metálica, ligera y contemporánea, expresa una forma honesta de intervenir el patrimonio. Esta dualidad no solo resuelve aspectos técnicos, sino que también comunica una postura proyectual: reconocer el pasado, habitar el presente y permitir que el edificio se adapte al futuro. En conjunto, la rehabilitación de la Colectiva Almeida se plantea como un proyecto detonante, capaz de activar el espacio público, mejorar la movilidad peatonal, fortalecer la seguridad urbana y devolverle al barrio San Marcos su carácter de lugar vivido. Más que una solución cerrada, el proyecto abre un campo de posibilidades, demostrando que el patrimonio puede ser un soporte activo para la vida contemporánea, siempre que se lo aborde desde el respeto, la escucha y la comprensión profunda del territorio