



**FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO**

PROPUESTA DE POTENCIACIÓN ESPACIAL EN EL BARRIO DE “LA TOLA”  
A PARTIR DE LA MIXTICIDAD DE USOS DE VIVIENDA Y COMERCIO,  
ENTRE EL PERIODO 2010 - 2033

Trabajo de titulación presentado en conformidad con los requisitos establecidos  
para optar por el título de Máster en Urbanismo con Mención en Gestión de la  
Ciudad

Autores:

Nicole Estefania Guado Coque

Diana Susana Morán Navarro

Año

2023

## **AGRADECIMIENTO**

Quisiera expresar mi más sincero agradecimiento a todas las personas que contribuyeron de manera significativa a la realización de este proyecto de postgrado.

En primer lugar, quiero agradecer a Dios por mantenerme con salud, vida y fuerza para lograr hacer realidad cada uno de mis sueños.

Además, quiero agradecer a mis padres por el apoyo inquebrantable, quienes me ayudaron a que hoy este sueño sea una realidad, quienes estuvieron junto a mi para apoyarme, motivarme y alentarme en los momentos más desafiantes. Su respaldo emocional fue fundamental para superar obstáculos y alcanzar este logro.

Agradezco a cada uno de los docentes de la maestría de Urbanismo de la Universidad de las Américas por su orientación experta, paciencia y apoyo constante a lo largo de este proceso, quienes brindaron valiosas aportaciones y perspectivas que enriquecieron considerablemente la calidad y culminación exitosa de este proyecto; su conocimiento y dedicación fueron fundamentales.

Finalmente, agradezco a todas las personas que participaron en este estudio, en especial a mi dupla en este proyecto quien más que una compañera fue una amiga y que a pesar de la distancia hizo hoy en día realidad este proyecto; gracias a mi amiga de tesis y del máster por las llamadas, reuniones y experiencias únicas que me llevare en mi corazón.

Este logro no habría sido posible sin el respaldo y la colaboración de cada uno de ustedes. Gracias por ser parte fundamental de este viaje académico.

*Nicole Guado*

## DEDICATORIA

A mis padres Vicente Guado y Yolanda Coque,  
Este logro no hubiera sido posible sin el amor incondicional y el constante apoyo que me han brindado a lo largo de este viaje. A ustedes, que han sido mi fuente de inspiración y mi refugio en los momentos difíciles, les dedico esta tesis.

A mi compañera y amiga de tesis,  
Por su orientación, paciencia infinita y dedicación incansable. Este trabajo lleva su huella indeleble, y estoy agradecida por la oportunidad de conocernos y por la contribución ante este proyecto. Gracias por ser parte de este camino y compartir su conocimiento.

A mi mejor amigo y cómplice,  
Gracias por ser mi red de apoyo, por entender las ausencias y por celebrar los triunfos conmigo. A pesar de la distancia de estar a miles de kilómetros tu cariño y tus detalles siempre han estado presentes desde el momento uno que te conté que quería cumplir este sueño. Sin duda, has sido un faro de luz en esta travesía académica.

En memoria de mis abuelos maternos y paternos,  
Su espíritu y enseñanzas perduran en cada página de este trabajo. Aunque físicamente ausente, su legado sigue vivo en mi corazón.

Este trabajo es un tributo a cada uno de ustedes, quienes han dejado una huella imborrable en mi vida. Gracias por ser mi motivación y mi razón para perseguir la excelencia.

Con profundo agradecimiento,

*Nicole Guado*

## **AGRADECIMIENTO**

Así como los cimientos mantienen firme y en pie una construcción, de igual manera la fe en nuestro creador; gracias a su guía y su constante presencia se logró seguir adelante a pesar de cualquier adversidad.

Mi agradecimiento se dirige a quienes son los principales impulsores de todas mis metas y propósitos, mis padres, Richard Morán y Susana Navarro. Asimismo, quiero agradecer al perseverante apoyo de mis abuelos, Luis Navarro y Diana Gilces.

De manera especial agradezco a mi compañera Nicole Guado por el compromiso y dedicación brindado dentro del proceso de realización de este proyecto.

*Diana Morán*

## **DEDICATORIA**

Este trabajo va dedicado a mi madre, que día a día ha estado a mi lado a lo largo de todo este trayecto académico, gracias a sus palabras de aliento siempre pude salir adelante en los momentos más difíciles.

*Diana Morán*

## LISTA DE ACRONIMOS

DMQ: Distrito Metropolitano de Quito.

PDOT: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

PUOS: Plan de Uso y Gestión del Suelo.

COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

LOOTUGS: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

SIG: Sistemas de Información Geográfica.

EMC: Evaluación Multicriterio.

FODA: Metodología de Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas.

BDG: Base de Datos Geográfica.

GADs: Gobiernos Autónomos Descentralizados.

IGM: Instituto Geográfico Militar.

INEC: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

MAE: Ministerio del Ambiente.

MAGAP: Municipio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca.

PEA: Población Económicamente Activa.

## RESUMEN

El presente trabajo tiene como objeto de estudio el análisis del comportamiento cotidiano en el barrio La Tola, con respecto a la actividad comercial, centrándose en la interacción diaria de los moradores del sector en relación con el espacio público, asimismo identificar los desaciertos actuales en el entorno que impiden un correcto desarrollo.

El análisis abarca el periodo 2010-2033, aprovechando la disponibilidad de información y considerando eventos históricos y cambios morfológicos que han afectado y transformado el espacio. Dichas transformaciones, influenciadas tanto por factores naturales como humanos, han llevado a un proceso de expansión urbana sin una planificación territorial adecuada. La investigación utiliza conceptos y modelos de crecimiento urbano y económico para evaluar el estado actual y proponer medidas que impulsen el desarrollo humano. Se busca lograr esto a través de un uso de suelo que favorezca la generación de empleo, contribuyendo así a mejorar la calidad de vida a nivel barrial.

Para la identificación, se utilizaron enfoques metodológicos mixtos que incluyeron entrevistas y encuestas a la población local, así como la caracterización biofísica y socioeconómica. Estos métodos permitieron comprender directamente las problemáticas subyacentes y recopilar sugerencias realistas para abordar la situación actual. Además, estas herramientas ayudaron a identificar la unidad urbanística adecuada para implementar propuestas destinadas a fortalecer una centralidad barrial ya existente, especialmente para los residentes locales, al proporcionar un entorno que satisfaga todas sus necesidades.

Proporcionando un sector con más afluencia comercial que aporte a un crecimiento económico, además de incluir espacios públicos cómodos y adecuados para el uso y goce del peatón, el aumento de interacciones sociales, desarrollo humano sostenible y la creación de áreas concurridas de personas para un espacio seguro.

**Palabras Claves:** Urbanismo, bienestar, actividad comercial, espacio público.

## **ABSTRACT**

The purpose of this study is to analyze the daily behavior in the La Tola neighborhood with respect to commercial activity, focusing on the daily interaction of the inhabitants of the sector in relation to the public space, as well as to identify the current shortcomings in the environment that prevent a correct development.

This analysis corresponds to the period 2010-2033 since we have access to information, as well as historical and morphological facts that have modified and transformed the space either by natural or anthropic factors, resulting in a process of urban expansion without adequate territorial planning. The research takes concepts and models oriented to urban and economic growth, in order to determine the current state and a proposal that promotes human development through a land use that allows the generation of employment and together the improvement of the quality of life of people at the neighborhood level.

For the identification, information was collected through mixed methodological approaches that included interviews and surveys directed to the local population; and biophysical and socioeconomic characterization. This was done in order to understand directly the underlying problems and to gather suggestions to address the current situation in a more realistic way. In addition, these tools helped us to identify the appropriate urban unit to implement our proposals, to strengthen an existing neighborhood centrality in the area especially for local residents, by providing an environment that meets all their needs.

Providing a sector with more commercial affluence that contributes to economic growth, in addition to including comfortable and adequate public spaces for pedestrian use and enjoyment, increased social interactions, sustainable human development and the creation of crowded areas for a safe space.

**Keywords:** Urban planning, well-being, commercial activity, public space.

## Tabla de contenido

<b>1.INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>- 14 -</b>
<b>2.ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL BARRIO “LA TOLA”.....</b>	<b>- 15 -</b>
<b>3.REVISIÓN DE LITERATURA RELACIONADA CON EL PROBLEMA</b>	<b>- 16 -</b>
-	
<b>3.1. MARCO TEÓRICO.....</b>	<b>- 16 -</b>
<b>3.2. MODELOS GENERALES .....</b>	<b>- 17 -</b>
<b>3.3. MODELOS PARA AMÉRICA LATINA .....</b>	<b>- 18 -</b>
<b>3.4. NORMATIVA.....</b>	<b>- 20 -</b>
3.4.1. CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR 2008 .....	- 20 -
3.4.2. PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO .....	- 21 -
3.4.3. OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE .....	- 23 -
<b>3.5. MARCO CONCEPTUAL .....</b>	<b>- 24 -</b>
<b>3.6.CASOS ANÁLOGOS .....</b>	<b>- 25 -</b>
<b>4. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....</b>	<b>- 29 -</b>
<b>5. OBJETIVOS.....</b>	<b>- 34 -</b>
5.1. OBJETIVO GENERAL.....	- 34 -
5.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	- 34 -
<b>6. JUSTIFICACIÓN Y APLICACIÓN DE LA METODOLOGÍA.....</b>	<b>- 35 -</b>
6.1. JUSTIFICACIÓN .....	- 35 -
6.2. MARCO METODOLÓGICO .....	- 37 -
<b>7.RESULTADOS.....</b>	<b>- 41 -</b>
<b>7.1. ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL .....</b>	<b>- 41 -</b>
7.1.1. UBICACIÓN GEOGRÁFICA .....	- 41 -
7.1.2. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN .....	- 41 -
<b>7.2. DESCRIPCIÓN BIOFISICA.....</b>	<b>- 46 -</b>
7.2.1. RELIEVE .....	- 46 -
<b>7.3. ANÁLISIS SOCIOECONOMICO.....</b>	<b>- 48 -</b>
7.3.1. DEMOGRAFÍA.....	- 48 -
<b>7.4. TERRITORIO, EDIFICACIONES Y EQUIPAMIENTOS .....</b>	<b>- 51 -</b>
7.4.1. USO DE SUELO Y FORMAS DE OCUPACIÓN .....	- 51 -
7.4.2. EQUIPAMIENTO URBANO Y ÁREAS DE INFLUENCIA UPC.....	- 54 -
7.4.3. CONCENTRACIONES DE LOTES .....	- 55 -

<b>8.</b>	<b>RESULTADOS.....</b>	<b>- 59 -</b>
	<b>8.1. ACCESIBILIDAD .....</b>	<b>- 59 -</b>
	<b>8.2. MODELO DE OCUPACIÓN DEL SUELO.....</b>	<b>- 63 -</b>
<b>9.</b>	<b>PROPUESTA .....</b>	<b>- 66 -</b>
	<b>9.1. ENFOQUE DE LA PROPUESTA.....</b>	<b>- 66 -</b>
	<b>9.2. PROPUESTA SOCIOECONÓMICA</b> ¡Error! Marcador no definido.	
	<b>9.3. MODELO DE VIABILIDAD ECONÓMICA .....</b>	<b>- 67 -</b>
	9.3.1. MODELO DE GESTIÓN .....	- 67 -
	9.3.2. MECANISMO DE FINANCIAMIENTO.....	- 68 -
	9.3.3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	- 73 -
<b>10.</b>	<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>- 80 -</b>
<b>11.</b>	<b>RECOMENDACIONES .....</b>	<b>- 81 -</b>
<b>12.</b>	<b>BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>- 83 -</b>
<b>13.</b>	<b>ANEXOS .....</b>	<b>- 87 -</b>

## ÍNDICE DE FOTOGRAFÍAS

Fotografía N° 1. Leyenda Ubicada en la Calle León, en “La Tola” Colineal. - 16 -	
Fotografía N° 2. Fotografía del barrio Ruzafa en los años 40. Desaciertos de la época. .... - 26 -	
Fotografía N° 3. Actual del barrio Ruzafa y su dinámica. .... - 27 -	
Fotografía N° 4. Collage de situaciones precarias en varios sectores de “La Tola” ..... - 33 -	
Fotografía N° 5. Situación real del comercio informal alrededores del Mercado Central. .... - 33 -	
Fotografía N° 6. Parte Frontal al área de estudio de la calle Valparaiso. .... - 42 -	
Fotografía N° 7. Bajada de la calle Valparaiso. .... - 42 -	
Fotografía N° 8. Parte frontal del polígono de estudio entre la Valparaiso y Rafael Troya. .... - 43 -	
Fotografía N° 9. Área de Estudio . Vacío urbano. .... - 43 -	
Fotografía N° 10. Situación Actual de las Aceras ..... - 60 -	
Fotografía N° 11. Situación Real del mal estado de las escalinatas en “La Tola”- 61 -	
Fotografía N° 12. Situación real de la movilización en “La Tola” ..... - 62 -	

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura N°. 1. El Nuevo Modelo de la Ciudad Latinoamericana. .... - 19 -	
Figura N°. 2. Utilización del PUGS. .... - 23 -	
Figura N°. 3. Eje propuesto en base al derecho a la ciudad. .... - 37 -	
Figura N°. 4. Funciones esenciales para el desarrollo del proyecto. .... - 38 -	
Figura N°. 5. Metodología de recopilación de información. .... - 40 -	
Figura N°. 6. Ubicación y Zona de Propuesta. .... - 66 -	
Figura N°. 7. Estándares de actuaciones urbanísticas. .... - 70 -	
Figura N°. 8. Enfoque y enfoque de la Propuesta. .... - 74 -	
Figura N°. 9. Propuesta en base al PUGS ..... - 75 -	
Figura N°. 10. Propuesta de Edificabilidad. .... - 78 -	
Figura N°. 11. Tipos de Edificabilidad. .... - 78 -	

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla N°. 1..Problemática Identificada en el área de estudio.....	- 31 -
Tabla N°. 2. Cronograma Tentativo de Actividades para la ejecución del proyecto.....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
Tabla N°. 3. Tabla de Estimación de Costos.....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
Tabla N°. 4. Unidad de Actuación: UAU-11.....	- 69 -
Tabla N°. 5. Situación Propuesta dentro de los Predios.....	- 70 -
Tabla N°. 6. Propuesta de Financiamiento en base al tratamiento de potenciación de comercio y vivienda.....	- 72 -
Tabla N°. 7. Presupuesto de mejora urbanística con relación al equipamiento - acerado.....	- 88 -
Tabla N°. 8. Presupuesto de mejora urbanística con relación al equipamiento – cableado y alumbrado público.....	- 89 -
Tabla N°. 9.Predios Municipales investigados por el IRM 2023.....	- 90 -
Tabla N°. 10. Modelo de la entrevista en el barrio “La Tola” .....	- 91 -

## ÍNDICE DE MAPAS

Mapa N°. 1. Áreas Verdes y Talud – Zona de Estudio “La Tola”.....	- 44 -
Mapa N°. 2. Polígono del Barrio “La Tola”.....	- 45 -
Mapa N°. 3. Modelo Topográfico – Zona de Estudio “La Tola.....	- 46 -
Mapa N°. 4. Pendientes en la Zona de Estudio “La Tola”. .....	- 47 -
Mapa N°. 5. Mapa Población Total Censo 2010 – Zona de Estudio “La Tola”. ...	- 49 -
Mapa N°. 6. Mapa Densidad Poblacional Censo 2010 – Zona de Estudio “La Tola” .....	- 50 -
Mapa N°. 7. Uso de Suelo – Zona de Estudio “La Tola.....	- 52 -
Mapa N°. 8. Formas de Ocupación del Suelo – Zona de Estudio “La Tola”. -	53 -
Mapa N°. 9. Áreas de Influencia UPC – Zona de Estudio “La Tola” .....	- 55 -
Mapa N°. 10. Mapa de Altura de Concentraciones – Zona de Estudio “La Tola” -	56 -
Mapa N°. 11. Mapa de Calor de Lotes – Zona de Esudio “LaTola” .....	- 57 -
Mapa N°. 12. Concentración de Ocupación Aislada – Zona de Estudio “La Tola” .....	- 58 -
Mapa N°. 13. Mercados cercanos a la Zona de Estudio “La Tola”. .....	- 64 -
Mapa N°. 14. Ocupación Actual del Suelo en base al IRM – Zona de Estudio “La Tola”.....	- 65 -
Mapa N°. 15. Unidad de actuación urbanística para la aplicación de herramientas de gestión (UAU-11).....	- 71 -
Mapa N°. 16. Unidades de Actuación Urbanística – Zona de Estudio “La Tola” . -	76 -
Mapa N°. 17. Propuesta Tratamiento Urbanístico – Zona de Estudio “La Tola”.. -	77 -
Mapa N°. 18. Valor del Suelo AIVA– Zona de Estudio “La Tola”.....	- 79 -

# 1. INTRODUCCIÓN

La provincia de Pichincha, hoy reconocida como la capital económica de Ecuador, se distingue por su efervescente actividad comercial. En Quito, la capital provincial, se concentran 101,937 establecimientos que generan un impacto financiero de 65,650 millones de dólares, empleando a 547,067 personas. Estos datos subrayan la importancia central de Pichincha en el desarrollo económico del país. (El Comercio , 2017).

El barrio "La Tola" en el Distrito Metropolitano de Quito se erige como un enclave emblemático de arraigada historia y cultura en la parroquia urbana del Centro Histórico. Su ubicación estratégica no solo lo conecta con las raíces culturales de la ciudad, sino que también le otorga acceso inmediato a los principales atractivos turísticos de la capital ecuatoriana.

En respuesta a esta posición privilegiada, "La Tola" ha experimentado un notable desarrollo urbanístico en los últimos años, albergando una diversidad de establecimientos que incluyen restaurantes, cafeterías, hostales y más, consolidándose como un punto neurálgico en el crecimiento y dinamismo de Quito. (Salgado, 2019).

No obstante, el barrio "La Tola" se encuentra inmerso en desafíos significativos que han propiciado la formación de zonas segregadas exclusivas para la vivienda. Esta realidad plantea la necesidad imperante de abordar estas complejidades como un medio estratégico para potenciar y revitalizar la estructura urbana, promoviendo así un mejor bienestar social y un desarrollo económico sostenible. La propuesta no se limita simplemente a potenciar; más bien, constituye un cambio integral orientado a fomentar la dinámica comercial a través de la integración de viviendas, espacios comerciales y áreas públicas, generando así una mixticidad que transforme positivamente la configuración del entorno.

## **2.ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL BARRIO**

### **“LA TOLA”**

Según la historia, "La Tola" emerge como un barrio cuya antigüedad se equipara a la propia fundación de la capital. Ya en 1629, se le reconocía por este nombre, posiblemente debido a su parecido en tamaño con una estructura preincaica conocida como "Tola". Sin embargo, según la perspectiva de expertos, como el arquitecto Guido Díaz, su desarrollo fue gradual y presentó notables diferencias en comparación con otros barrios de características similares, como San Roque, El Tejar, San Juan o el vecino San Sebastián. A lo largo de su historia, "La Tola" mantuvo relaciones y rivalidades con estos barrios, marcando su trayectoria de manera única. (El Comercio, 2017).

La singularidad de La Tola se atribuye a su geografía, caracterizada por una quebrada que desemboca en el río Machángara y un extenso humedal, hoy ocupado por las avenidas Gran Colombia y Pichincha, que lo separaba del Quito colonial. Esta configuración geográfica única contribuyó a que sus habitantes desarrollaran una identidad propia, viviendo de manera relativamente aislada y forjando costumbres distintas que los distinguieron como "toleños". (El Comercio, 2017).

La Tola se distingue por conservar su carácter residencial mientras se erige como un dinámico centro de comercio, arte, gastronomía y folclore. Su ambiente único se refleja en sus calles empedradas que evocan la era colonial y en la hospitalidad de sus habitantes. El lema "Tola La Vida" encapsula ingeniosamente la esencia del barrio, transmitiendo la idea de "Toda la vida". (Granda, 2022).

Fotografía N° 1. Leyenda Ubicada en la Calle León, en “La Tola” Colineal.



**Fuente:** (Granda, 2022).

**Nota.** Arte realizado por los moradores del barrio La Tola expresando la frase emblemática de este polígono.

## 3. REVISIÓN DE LITERATURA RELACIONADA CON EL PROBLEMA

### 3.1. MARCO TEÓRICO

La investigación se apoya en teorías que exploran las complejas interconexiones entre la población y la actividad económica centrado en enfoques y conceptos que abarcan tanto aspectos económicos como urbanos. Ante la desigualdad social y el acelerado crecimiento hacia las áreas periféricas que resulta en la elevación de los valores del suelo, este estudio se propone abordar estos desafíos. Por ende, a través de estas teorías, se busca fortalecer el aprovechamiento del suelo en zonas urbanas ya consolidadas, considerando la vivienda en altura como una estrategia para densificar la urbanización y utilizar de manera eficaz los espacios actualmente desocupados en el entorno.

## 3.2. MODELOS GENERALES

El modelo de Von Thünen (1976), explica el crecimiento de las ciudades como un desarrollo urbano junto con el incremento del valor del suelo, mismos que se presentan mediante patrones del uso del suelo y la relación con la estructura urbana. Sin embargo, los modelos generales de la estructura urbana son:

- Modelo de Burgess (1920) – Teoría Concéntrica: Hace referencia a un modelo de expansión urbana con relación al crecimiento de la ciudad.
- Modelo Ratcliffe (2004): Determina la relación entre los factores económicos y espaciales mismos que determinan las zonas de uso de suelo concéntrico, es decir, la evolución del suelo con relación a los servicios junto con lo económico.

El factor económico y espacial, explica el crecimiento del centro de la ciudad hacia las periferias, formando anillos concéntricos, mismos que gracias a las actividades específicas son indispensables para la formación de las ciudades. Formando así cinco zonas concéntricas:

- 1. Barrio Comercial Central:** Es la parte central de las ciudades donde existe una mayor accesibilidad tanto comercial como social; con ingresos significativos y competitivos dado que es una zona de alto valor económico. Formando así un anillo desde la zona central hacia el exterior. (Universitat Politècnica de Catalunya / UPCommons. Portal de acceso abierto al conocimiento de la UPC., 2006).
- 2. Área de Atracción:** Se caracteriza por la historia de la ciudad y la cultura que alberga esa zona junto con la relación de las actividades económicas. Esta zona es conflictiva dado que al ser una zona conflictiva es una zona de alta tasa de delincuencia, frecuentada por grupos de vagabundos y delincuentes. (Universitat Politècnica de Catalunya / UPCommons. Portal de acceso abierto al conocimiento de la UPC., 2006).
- 3. Área Habitacional:** Es la zona habitacional por obreros o familias de trabajadores. Estas viviendas por lo general son de uso mixto y son producto del comercio generado ahí, denominándolo un área de fácil acceso

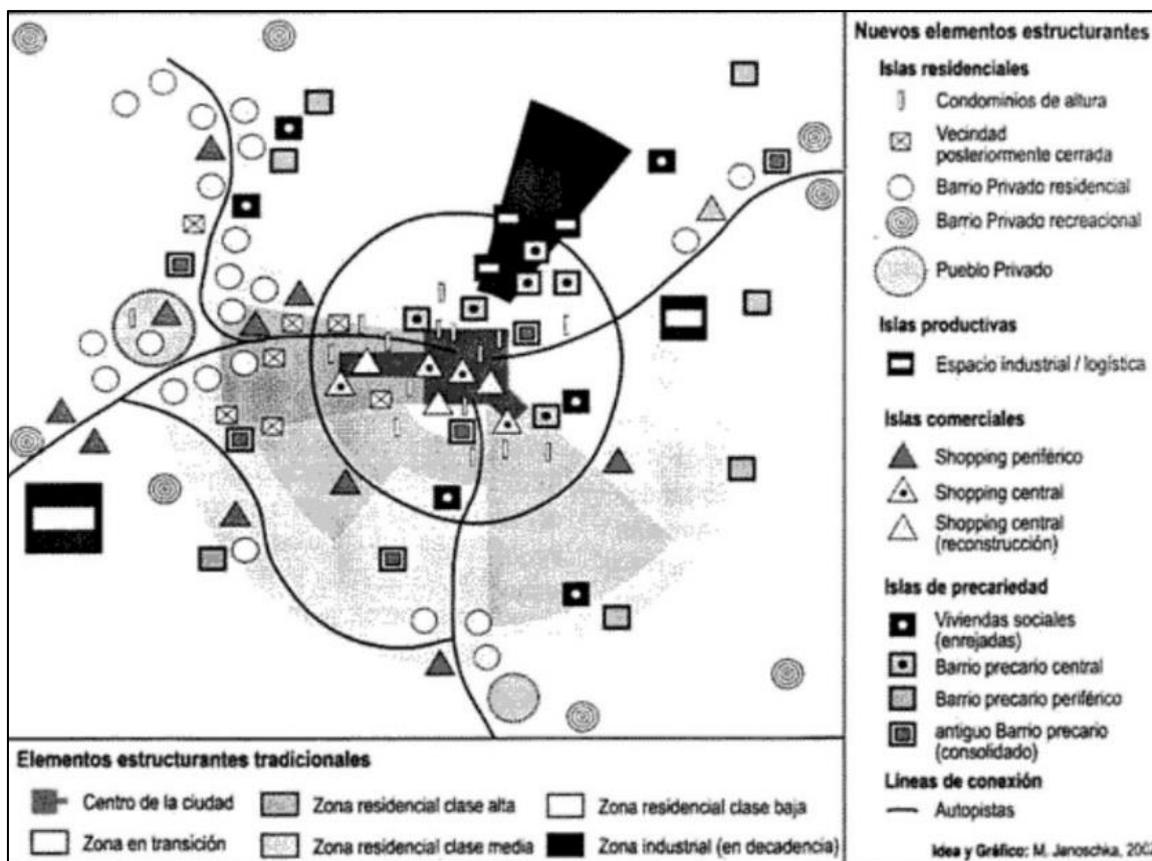
hacia los lugares de trabajo y su vivienda. (Universitat Politècnica de Catalunya / UPCommons. Portal de acceso abierto al conocimiento de la UPC., 2006).

4. **Área Residencial:** Zona donde se asientan los apartamentos de lujo y de condiciones completas tanto de servicios como de comodidad. Son barrios privilegiados, urbanizaciones y/o conjuntos. A su vez la zona comercial se asienta en lugares estratégicos. (Universitat Politècnica de Catalunya / UPCommons. Portal de acceso abierto al conocimiento de la UPC., 2006).
5. **Áreas Suburbanas:** Se denomina también como ciudades satélites, donde los trabajadores viven ahí, pero trabajan en un lugar diferente, es decir los trabajadores laboran a las afueras de la ciudad y las viviendas tienen características unifamiliares. (Universitat Politècnica de Catalunya / UPCommons. Portal de acceso abierto al conocimiento de la UPC., 2006).

### 3.3. MODELOS PARA AMÉRICA LATINA

**Nuevo Modelo de Ciudad Latinoamericana:** Este modelo es planteado por Janoschka (2002). El cual hace referencia a la globalización en base a una reestructuración económica, es decir, la interconexión entre los ámbitos tanto económico como político, social, tecnológico, entre otros. Además, la expansión del mercado se encuentra ligada a la privatización, es decir, la intervención del sector privado con el público como un proceso de transformación. (Janoschka, 2002). Por consiguiente, existe una división del espacio público a nivel independiente, la cual produce una segregación de los sectores dividiéndose así en diferentes clases una de ellas la clase baja urbana. De manera que se crea nuevas centralidades alejados del área central. Producto a todo ello se forman islas residenciales las mismas que son de: riqueza, producción y consumo. (Janoschka, 2002).

Figura N°. 1. El Nuevo Modelo de la Ciudad Latinoamericana.



Fuente: (Janoschka, 2002).

Recopilando todas estas teorías, cabe destacar que el proceso de expansión urbana, el cambio de uso de suelo junto con los cambios en la economía en el sector se encuadra con la teoría de Harris y Ullman “Teoría Núcleos Múltiples” (1945), dado que se caracteriza por la especialización de las actividades que se desarrollan en cada sector, sin dejar de lado al CBD (Central Business District), que corresponde al centro de la ciudad. (Universitat Politècnica de Catalunya / UPCCommons. Portal de acceso abierto al conocimiento de la UPC., 2006).

Además, a nivel de modelos de Latinoamérica el “Nuevo Modelo de la Ciudad Latinoamericana- Janoschka” (2002), tiene una relación con el presente análisis, tomando en cuenta las estructuras tradicionales, las islas comerciales, islas residenciales e islas de precariedad. Por otro lado, este modelo toma en cuenta el sector económico a manera en que los elementos giran en torno a

una economía especializada. De modo que ambas teorías nos permitieron obtener un análisis completo a nivel urbano tomando en cuenta lo histórico, mediante los años previamente mencionados.

En última instancia, resulta fundamental resaltar la contribución teórica de Gustavo D. Bunzai, quien, en su artículo "Análisis Espacial con Sistemas de Información Geográfica", desarrolla un enfoque aplicado a datos distribuidos en un mismo espacio geográfico. Este marco teórico contempla de manera integral el procesamiento de datos espaciales y entidades especiales.

La integración de esta teoría en nuestro proyecto se revela como un aspecto esencial, ya que amplía nuestra comprensión de los eventos en el territorio. Este enfoque trasciende la mera "representación cartográfica", permitiéndonos no solo identificar la ubicación, sino también explorar diversas entidades de información, tales como localización, distribución espacial, asociación espacial y evolución espacial. La aplicación de estos conceptos en nuestra investigación añade una dimensión significativa, enriqueciendo nuestra capacidad para analizar y comprender a fondo el contexto geográfico en el que se desarrolla el presente proyecto.

### **3.4. NORMATIVA**

#### **3.4.1. CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR 2008**

*"(...) Art. 30.- las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."*

*"(...) Art.37.- El Estado garantizará a las personas adultas mayores los siguientes derechos:*

*(...) 7. El acceso a una vivienda que asegure una vida digna, con respeto a su opinión y consentimiento."*

Reconoce los derechos económicos, sociales y culturales en el cual en el (Art. 30) hace referencia al derecho que tiene la ciudadanía a una vivienda digna y

adecuada que vincula la vivienda, acceso a los servicios básicos y al suelo; lo que contempla es lo siguiente:

- A la seguridad de tenencia: Este concepto se relaciona con la protección legal que garantiza el derecho de disponer de una vivienda, previniendo posibles desalojos.
- Disponibilidad de servicios materiales e infraestructura: Esta dimensión aborda la instalación y provisión adecuadas de servicios básicos, asegurando condiciones óptimas para el bienestar social.
- La habitabilidad y asequibilidad: Este aspecto considera el entorno habitacional y el cumplimiento de normativas internas para prevenir riesgos. Al mismo tiempo, busca asegurar que el costo de la vivienda no descuide el acceso a servicios básicos.
- Adecuación Cultural: Este componente se refiere a la diversidad de prácticas culturales y la adaptación de tradiciones, preservando así la identidad cultural en el entorno habitacional.

Las características espaciales que definen una vivienda desempeñan un papel fundamental al adaptarse a una lógica de mercado. En este sentido, se reconsidera la disposición vertical de la vivienda, garantizando condiciones óptimas de habitabilidad sin afectar la dinámica del comercio. El resultado es una unidad integrada y dinámica que se ajusta de manera efectiva a las demandas del entorno comercial.

### **3.4.2. PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO**

PUGS<sup>1</sup>: La Centralidad Metropolitana se define por asegurar un equilibrio armonioso entre los equipamientos y los servicios, buscando fomentar la diversidad de usos y actividades en el territorio. El plan propuesto contempla un enfoque de potenciación que, al ser aplicado a terrenos vacíos, facilita el desarrollo vertical, permitiendo así una densificación del área de acuerdo con

---

<sup>1</sup> PUGS: Plan de Uso y Gestión del Suelo.

los estándares urbanísticos establecidos.

Asimismo, es esencial que las centralidades cuenten con la definición precisa de los (PIT<sup>2</sup>), lo que posibilitará la regulación y un tratamiento específico en términos de la provisión de equipamientos, usos de suelo y vivienda asequible. Esta delimitación favorecerá un dinamismo integral dentro de la centralidad al abordar de manera integral todas las necesidades asociadas. (Ver Figura N° 2). (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021).

### **SISTEMA DE MICRORREGIONES**

La estructura tanto urbana como rural en el Distrito Metropolitano de Quito se fusiona de manera armoniosa, generando en el ámbito rural un sistema de microrregiones sostenibles. Estas microrregiones capitalizan las actuales relaciones económicas, sociales, culturales y ambientales, impulsando un desarrollo inclusivo y la formación de un entorno saludable y equilibrado desde el punto de vista ecológico para sus residentes. Contribuyen activamente a la edificación del modelo territorial aspirado, guiado por principios de sostenibilidad, economía circular, comercio justo y la constante interacción e interconexión entre las áreas urbanas y rurales de los cantones. (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021).

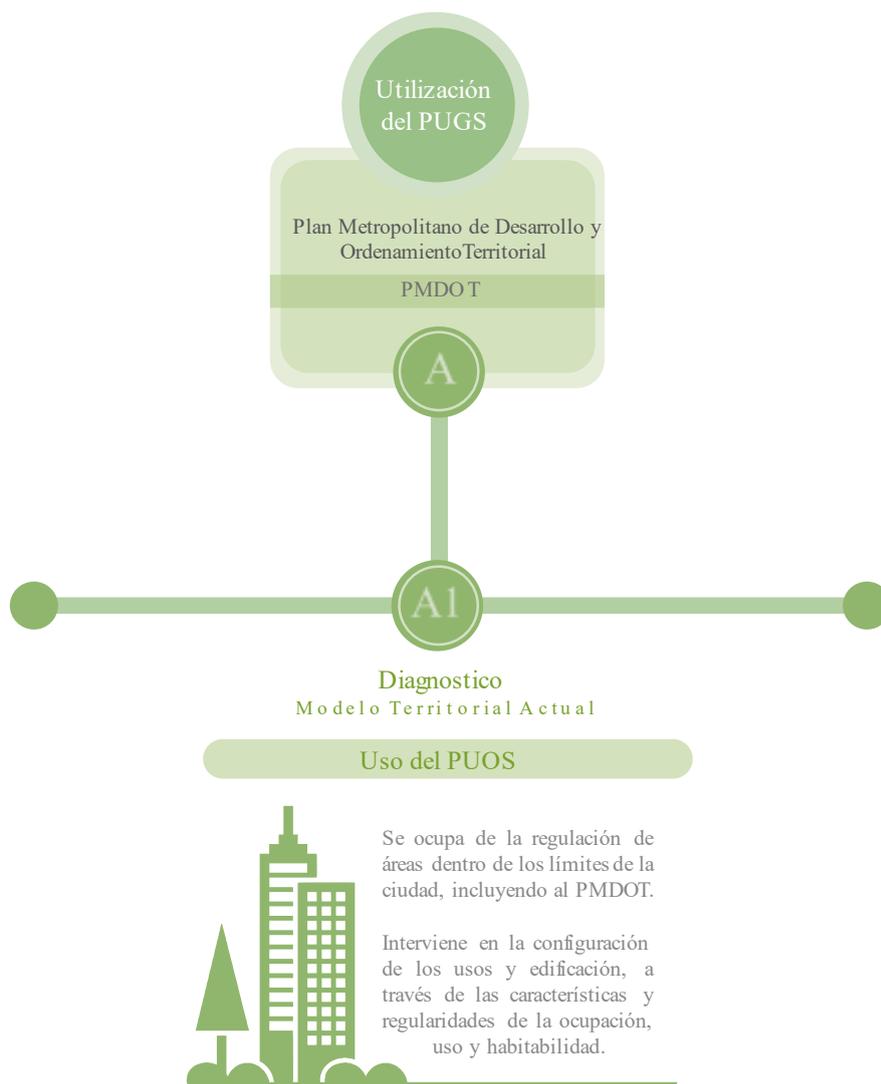
### **LINEAMIENTOS PARA EL SISTEMA POLICÉNTRICO**

*“(...) Resiliencia: Identificar las zonas con riesgos ambientales mitigables y no mitigables y desarrollar estrategias de prevención de desastres naturales con procesos de participación ciudadana, así como frente a los riesgos de crisis sociales o económicas, a través de la cohesión social y del apoyo a la economía local.”*

---

<sup>2</sup> PIT: Polígonos de Intervención Territorial.

Figura N°. 2. Utilización del PUGS.



Elaborado por: Diana Morán (2023)

Fuente: (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021).

### 3.4.3. OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

ODS<sup>3</sup>: Representan una llamada global a la acción destinada a erradicar la pobreza, preservar el medio ambiente y elevar la calidad de vida y las oportunidades de las personas en todo el mundo. Se fundamenta en un contexto de la vivienda, economía y espacio público mediante objetivos claves que se tomen en cuenta ante un proyecto. (Naciones Unidas, 2019).

<sup>3</sup> ODS: Objetivos de Desarrollo Sostenible

## **ODS 8: TRABAJO DECENTE Y CRECIMIENTO ECONÓMICO:**

- Se refiere a promover el progreso y desarrollo mediante un enfoque centrado en el crecimiento económico, asegurando al mismo tiempo que este sea inclusivo y sostenible, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de los habitantes.

*“(...) 8.10 Fortalecer la capacidad de las instituciones financieras nacionales para fomentar y ampliar el acceso a los servicios bancarios, financieros y de seguros para todos.”* (Naciones Unidas, 2019).

## **ODS 11: CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES:**

- El proceso de urbanización ha propiciado un crecimiento desordenado que ha culminado en una ciudad carente de organización, careciendo de infraestructura y servicios básicos. En este contexto, el objetivo en cuestión se enfoca en asegurar la existencia de zonas habitables seguras que dispongan de acceso a espacios públicos y servicios esenciales, con una perspectiva orientada hacia un crecimiento económico sostenible.

*“(...) 11.a Apoyar los vínculos económicos, sociales y ambientales positivos entre las zonas urbanas, periurbanas y rurales fortaleciendo la planificación del desarrollo nacional y regional.”* (Naciones Unidas, 2019).

### **3.5. MARCO CONCEPTUAL**

- Espacios Públicos:

Dentro de cualquier urbe en general, los espacios públicos son alta relevancia para un correcto desarrollo, por ende, para la población en cuestión siempre ocupará dichas zonas, convirtiéndose en parte de su diario vivir, es decir que mediante el transcurso del tiempo los ciudadanos se identificarán con todos estos espacios convirtiéndose en parte de su cultura. (Fonseca Rodríguez, 2014).\_Para Jan Gehl (2014), los espacios públicos son parte fundamental en una ciudad, él hacía énfasis en la importancia de tener

estos espacios en buenas condiciones. Deben ser visualmente atractivos y variados, es decir que dichas áreas deben estar constituidas por vías exclusivamente peatonales, en consecuencia, los espacios públicos generen actividades que promuevan la interacción social. (Gehl, 2004).

- Ciudad y Espacios Públicos:

Para el arquitecto urbanista Jeff Speck (2014), la ciudad y sus espacios públicos deben estar diseñados para el confort de los peatones, generar espacios que inviten a los ciudadanos a que ocupen las diferentes áreas que una ciudad pueda brindar, la experiencia de tomar una caminata por dichos lugares debe ser agradable y seguro a la vez; la urbe debe ser planteada para la convivencia, recreación y participación de las personas. (Barrientos Barría, 2014).

Según Jane Jacobs (1961), los espacios públicos deben ser lugares seguros para los transeúntes, donde los propios ciudadanos, y no necesariamente la autoridad policial, sean los responsables de promover la comodidad y seguridad, no necesariamente que deba existir una autoridad policial para que esto se cumpla, por lo contrario, este control se debe dar por los mismos ciudadanos quienes habitan y circulan por las calles. (Vicentini Harboe, 2018).

- Crecimiento Económico:

El incremento real del Producto Interno Bruto (PIB) y la renta per cápita de un país constituye un indicador crucial de su desarrollo económico. Este fenómeno, generalmente evaluado anualmente para comparar el crecimiento a lo largo del tiempo, para facilitar comparaciones significativas entre naciones. Las causas subyacentes de este crecimiento económico incluyen avances tecnológicos, inversión y acumulación tanto físico como humano, apertura a los mercados, y el mantenimiento de condiciones esenciales como seguridad física, seguridad jurídica, paz y libertad. (Expansión, s.f).

### **3.6.CASOS ANÁLOGOS**

Sin lugar a dudas, estudiar un caso exitoso de referencia es de suma importancia,

para incluir ciertos aspectos potenciales significativos, los mismos que contribuirán un enfoque más certero dentro de la propuesta, en otras palabras, analizar cuales serias las mejores opciones para implementar en el desarrollo del estudio de las intervenciones a realizarse; por tal motivo se expone el caso análogo del barrio Ruzafa ubicado en Valencia – España.

### **Desarrollo del barrio de Ruzafa en Valencia**

Indudablemente, el avance urbanístico que se observa actualmente en el barrio de Ruzafa en Valencia, España, se ha erigido como un ejemplar exitoso en cuanto a transformación y planificación urbana. El contraste es claramente apreciable al compararlo con la realidad pasada, cuando Ruzafa era considerado un sector periférico de la ciudad. A lo largo del tiempo, se han producido cambios alentadores alineados con procesos de rehabilitación y mejora en el área. (Valencia Plaza , 2018).

Afortunadamente, Ruzafa ha sido una zona con diversas intervenciones urbanísticas a través de los años, destacando uno de los cambios más significativos mediante un plan de actuación urbanística integral, incorporando creación de propuestas de espacios públicos acordes al barrio, rehabilitación de edificaciones antiguas, impulsar las actividades comerciales y culturales.

Por lo tanto, el barrio Ruzafa ha venido experimentando cambios positivos en el transcurso de las últimas décadas, en otras palabras, se han ejecutados intervenciones dejando como resultado un renacimiento social y cultural, por ejemplo: los antiguos almacenes fueron transformados en restaurantes, galerías de arte, locales comerciales ambientados a la época actual, por lo cual los efectos que han causado estos cambios han sido de gran ayuda para el crecimiento y diversificación en la zona (Valencia Plaza , 2018).

*Fotografía N° 2. Fotografía del barrio Ruzafa en los años 40. Desaciertos de la época.*



**Fuente:** (Moreno, 2014).

*Fotografía N° 3. Actual del barrio Ruzafa y su dinámica.*



**Fuente:** (Monapart, 2017).

Ciertamente, los cambios de revitalización que se llevaron a cabo son la consecuencia del interés y la predisposición respaldada por iniciativas municipales, así también la intervención de las inversiones privadas además del apoyo y compromiso de la ciudadanía local, sin dejar a un lado la colaboración de los distintos profesionales y actores en el ámbito, siendo los mismos pieza fundamental para el presente favorable que se ha venido construyendo (Valencia Plaza , 2018).

Por lo consiguiente, el desarrollo ocurrido en este barrio valenciano, como modelo representativo, que además ha dejado precedentes efectivos, marcando una pauta como ejemplo a seguir para futuras intervenciones de unidades de actuación urbanística.

### **¿Cuáles fueron los principales aspectos que cambiaron en el barrio Ruzafa?**

Gracias a la intervención que se efectuó en la unidad de actuación urbanística se consiguió generar efectos que encaminaron a cambios importantes, tales como:

- **Revitalización y renovación**

Mediante la intervención realizada, esta atrajo con efecto colateral una renovación en la imagen urbana del barrio, a través de la restauración de edificaciones, asimismo la creación de nuevos espacios públicos, mejorando de esta forma la estética del lugar, por lo consiguiente esto hizo que inversores y nuevos residentes, se sientan atraídos por este barrio.

- **Cambio socioeconómico**

A consecuencia de la transformación en Ruzafa, este sector atrajo una población más joven, la misma que presenta un perfil socio-económico distinto al previo existente, es decir, que empezaron a acudir ciudadanos emprendedores, artistas, profesionales creativos que ayudaron a promover las iniciativas de desarrollo de actividades comerciales, ocio, culturales y

contemporáneas.

- **Diversificación comercial y cultural**

La presencia de los cambios ayudó a impulsar el comercio diverso y novedoso, es decir que se obtuvo una amplia variedad de destinos para realizar comprar, disfrutar de la gastronomía, entretenimiento, realizar turismo entre otros, por lo cual se ha venido construyendo una identidad característica y representativa que lo hace destacar de los demás barrios de Valencia, convirtiéndose de esta forma en uno de los destinos favoritos para visitar.

- **Aumento del valor inmobiliario**

Gracias a los cambios positivos ya mencionados, la mejora de la calidad de vida además de la reputación del barrio, se promueve positivamente, ya que se promociona como un lugar apropiado y óptimo para trabajar y vivir.

- **Mejora en la calidad de vida**

La implantación de los espacios públicos como parques, zonas verdes, avenidas peatonales, han generado que la calidad de vida de los residentes que ya habitaban en la zona, se eleve de forma eficaz, mejorando su calidad de vida con resto al entorno.

## **4. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

Dentro de los núcleos urbanos se presentan diversos inconvenientes vinculados con la actividad económica, algunos más prominentes que otros. En términos generales, se evidencia la ausencia de estrategias urbanas, carencias en la provisión de servicios esenciales en los hogares, elevados índices de gastos en la calidad de vida, costos de vivienda elevados, tasas de desempleo y desorganización territorial, especialmente en lo relacionado con el uso del suelo. (Carrión, Rodríguez, Carrión, Guayasamín, & García, 1987)

En la parroquia urbana del centro histórico se halla el barrio "La Tola", el cual, a

pesar de sus notables peculiaridades, se ve afectado por deficiencias evidentes en su desarrollo y crecimiento urbanístico en la actualidad. Esta situación se atribuye a la falta de regularidades, lo que resulta en áreas específicas del polígono en estado de abandono y negligencia, debido a la carencia de intervenciones estratégicas que aborden y corrijan estos problemas que afectan a la población. Es imperativo rescatar todas las potencialidades que presenta este pintoresco barrio para garantizar un futuro bien direccionado. (El Comercio, 2017).

No obstante, las diversas modificaciones realizadas en términos de la introducción de nuevas infraestructuras y la evolución territorial han ocasionado un aumento de establecimientos desde el centro de la ciudad hacia sus áreas periféricas. Esto ha resultado en una concentración comercial desequilibrada, generando un cambio en el uso del suelo y propiciando así una expansión urbana hacia las periferias, tal como se evidencia en el mapa del área de estudio, específicamente en el barrio “La Tola”, en el área urbana actual (*Ver Mapa No. 1*). El actual proceso de crecimiento urbano se desenvuelve de manera irregular, lo cual repercute negativamente en los aspectos económicos y sociales, dando lugar a una escasa planificación urbana en el sector con una pérdida del espacio público y las áreas verdes.

En el polígono de intervención, evaluado mediante un análisis del uso del suelo, se presta especial atención a las áreas clasificadas como “Vacantes” y “Sobreocupadas”. Se considera que estos suelos no carecen de un uso eficiente para el desarrollo del barrio. Por este motivo, se ha propuesto la implementación de una UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. El propósito de esta intervención es abordar de manera óptima los problemas identificados relacionados con el comercio, la vivienda y el espacio público, conforme a los argumentos previamente detallados.

Mantener un equilibrio socioeconómico en una zona residencial consolidada, representa un desafío complejo. La carencia de políticas efectivas de integración social puede dar lugar a la formación de enclaves económicos, contribuyendo así a la fragmentación y falta de cohesión social en la

comunidad. Por ende, la implementación cuidadosa de estrategias y políticas inclusivas se convierte en una necesidad imperativa para abordar estos desafíos y fomentar un desarrollo más equitativo y sostenible en la zona. (Ver *Tabla N° 1*).

*Tabla N°. 1..Problemática Identificada en el área de estudio.*

INDICADOR	DESCRIPCIÓN
<b>Desigualdad Socioeconómica</b>	Se evidencia una disparidad económica, siendo el comercio informal identificado como la principal problemática.
<b>Espacio Público</b>	Ante la ausencia de lugares formales de comercio, la población recurre a la creación de asentamientos improvisados en diversos sitios, como aceras, invadiendo viviendas o haciendo uso de terrenos baldíos, lo que ocasiona interferencias en el tránsito peatonal.
<b>Medio Ambiente</b>	La gestión de residuos en las calles y aceras, provenientes de los comerciantes informales, carece de un control efectivo.
<b>Movilidad y Accesibilidad</b>	<p>La carencia en el sistema de transporte público y las vías en deterioro evidencian la falta de un adecuado mantenimiento, situación que se agrava debido a las condiciones naturales del entorno, especialmente las pronunciadas pendientes.</p> <p>Las opciones de transporte público se ven restringidas, sobre todo para acceder a las</p>

	áreas comerciales.
<b>Seguridad</b>	La ausencia de zonas iluminadas y señalización expone a los peatones a diversos riesgos, tales como accidentes de tránsito y una sensación constante de inseguridad.

*Elaborado por: Nicole Guado*

A través de una minuciosa observación basada en los principios de Jane Jacobs, se identificó la falta de accesibilidad a espacios comerciales en el barrio, evidenciando que el comercio está disperso por toda la zona. La falta de accesibilidad, influida por los principios de Jacobs, no solo constituye el problema más evidente, sino que también ocasiona complicaciones adicionales, como la dificultad de acceso para peatones debido al deterioro de calles y aceras. Esta problemática resulta en una dualidad, producto de cambios geográficos y de la composición económica, generando una economía espacialmente dispersa.

El proyecto urbano se enfocó en desarrollar estrategias que aseguren el funcionamiento de las funciones esenciales de la vida, abarcando vivienda, comercio, cultura, educación y trabajo. En la Unidad de Actuación Urbanística (UAU), se destaca un sector con infraestructura, pero se observa un vacío urbano en la interacción entre comercio y vivienda, es decir, un espacio inerte en el barrio que ofrece la oportunidad para un nuevo crecimiento urbano bajo una disciplina urbanística.

Simultáneamente, el proyecto abarcó se persigue la obtención de nuevas lógicas de urbanización considerando el impacto post-pandemia, lo que implica un cambio que aborda nuevas medidas de desarrollo, tanto sostenible como sustentable. Estas medidas son implementadas a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), aplicando estándares de edificabilidad con el propósito de brindar un tratamiento urbanístico que potencie predios

previamente analizados. Esto se logra alcanzando el número máximo de pisos permitidos y dando una mixticidad de usos al área de estudio; priorizando la red verde, equipamientos y el espacio público.

*Fotografía N° 4. Collage de situaciones precarias en varios sectores de “La Tola”*



*Tomada por: Nicole Guado (2023).*

*Fotografía N° 5. Situación real del comercio informal alrededores del Mercado Central.*



*Tomada por: Nicole Guado*

## 5. OBJETIVOS

### 5.1. OBJETIVO GENERAL

Desarrollar un proyecto socioeconómico y espacial del barrio "La Tola", integrante del primer anillo de protección del Centro Histórico de Quito, mediante la potenciación de una mixticidad de usos de suelo, entre los años 2010 - 2033.

### 5.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Diseñar un plan parcial urbanístico complementario (PUC) para el barrio que genere nuevas dinámicas de usos de suelo y del espacio público para potenciar el desarrollo económico y social de sus habitantes;
- Identificar áreas homogéneas a lo largo de un análisis de los usos de suelo mediante los IRM<sup>4</sup> de cada lote.
- Potencializar la edificabilidad en los lotes de uno de los polígonos de intervención territorial (PIT<sup>5</sup>); esto es, de los lotes frentistas hacia el eje entre la calle Rafael Troya y la Valparaiso, asignándoles uso de suelo residencial de mediana densidad (altura máxima entre 2 – 4 pisos);
- Identificar posibles unidades de actuación urbanísticas (UAU) y aplicar en una de ellas, las herramientas de gestión urbanística que correspondan según lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) perteneciente al DMQ<sup>6</sup>.

---

<sup>4</sup> IRM: Informe de Regulación Metropolitana.

<sup>5</sup> PIT: Polígonos de Intervención Territorial.

<sup>6</sup> DMQ: Distrito Metropolitano de Quito.

## **6. JUSTIFICACIÓN Y APLICACIÓN DE LA METODOLOGÍA**

### **6.1. JUSTIFICACIÓN**

Desde la década de los 90, el comercio y los mercados han sido elementos esenciales para el avance urbano a nivel mundial, actuando como factores clave para mejorar las condiciones y la calidad de vida de los habitantes. Han incidido de manera significativa en aspectos como la disponibilidad de servicios esenciales, la educación, el transporte y la salud, propiciando una transformación evidente en la planificación territorial y en la calidad de vida de los residentes, especialmente en las ciudades capitales. (Harvey, 2008).

Al examinar la dinámica socioeconómica a través de los datos censales de 2001 y 2010, se observa que las áreas de pobreza e indigencia abarcan una extensa superficie, destacándose lugares como San Juan de Calderón, Comité del Pueblo, Guamaní, San Blas, Pisulí, Santa Ana Alta, La Tola, entre otros. (Salvador, Larrea, Belmont, & Baroja, 2014).

Este proyecto tiene como objetivo central la identificación de las potencialidades y problemáticas, especialmente en lo que respecta al estado actual del uso del suelo y la realidad socioeconómica del barrio "La Tola". La tarea se presenta como un desafío para los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) municipales debido al crecimiento urbano no regulado y la carencia de una planificación urbana adecuada para la provisión de servicios, lo que impulsa una dinámica espacial que transforma el territorio.

La intervención propuesta no se limita a abordar simplemente los problemas comerciales; va más allá al partir desde el vacío urbano y fortalecer la relación entre la vivienda y el comercio del barrio. Aprovecha la ubicación estratégica hacia las vías principales, otorgando así un mayor valor al suelo. Es importante señalar que la pandemia del COVID-19 ha provocado un cambio radical en el estilo de vida de las personas, quienes ahora perciben la vivienda como un refugio seguro. Por esta razón, se propone reconsiderar la actividad económica

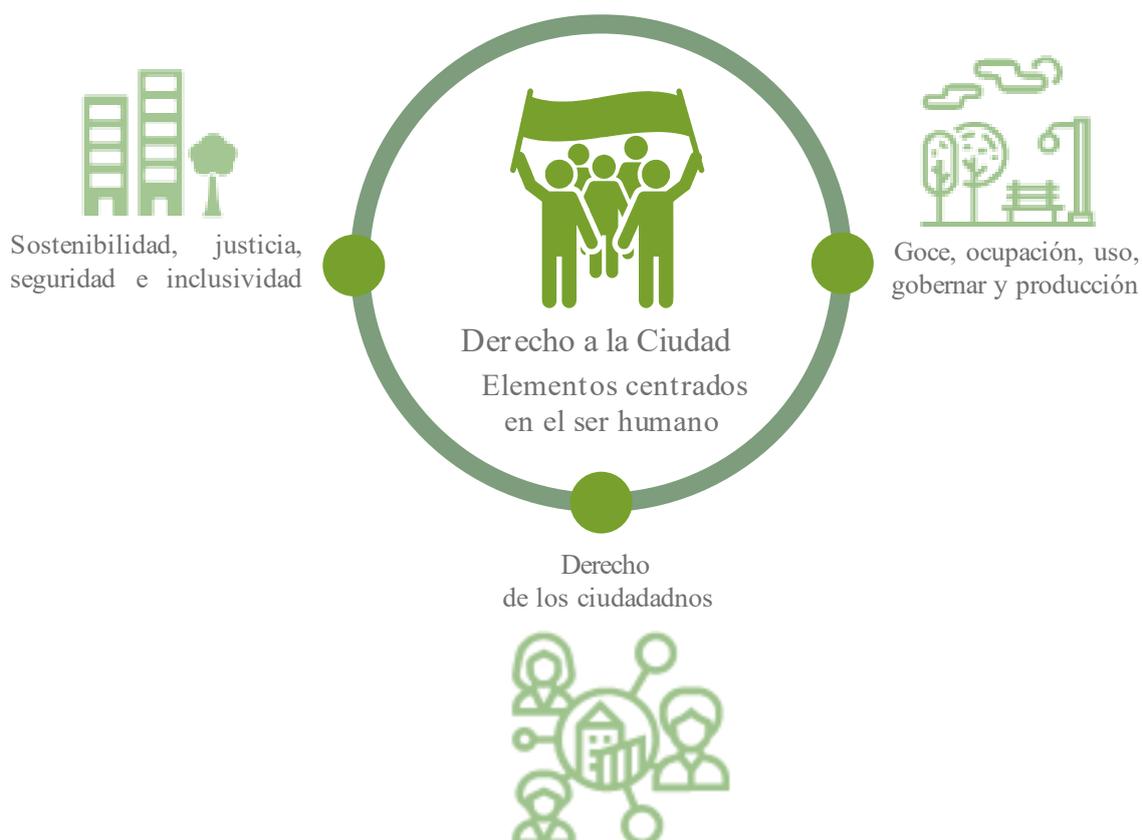
y la vivienda como pilares fundamentales para un desarrollo sostenible y sustentable en el barrio.

La relación entre la vivienda y el comercio se basa en una conceptualización que sugiere que cada individuo puede adaptar su hogar según sus necesidades. De este modo, la vivienda puede servir como espacio para trabajar, convivir, estudiar y descansar, con la intención de permitir respuestas adecuadas ante futuros eventos naturales o pandemias. (Falagan, Muxi, & Montaner, 2011).

Este enfoque se sustenta en aplicar los estándares urbanísticos con la normativa planteada por el PUGS, en la que se identifique el estado actual, lo que dicta la normativa y en base a esto potenciar el suelo a través de distintas edificabilidades, mediante el análisis cuantitativo y cualitativo del barrio "La Tola". Se hace con visión hacia una mayor altura con impactos urbanísticos que permiten la relación con el espacio público y la cercanía hacia el comercio y la dotación de infraestructura, mismo que lo que dicta el derecho a la ciudad. (*Ver Figura N°2*).

Asimismo, se aplican los principios de porosidad, legibilidad, diversidad y permeabilidad, sugeridos por Lynch, como cimientos para la concepción del proyecto, proporcionando una base sólida y coherente. En última instancia, al tener en cuenta estos parámetros y principios, se garantiza una toma de decisiones prudente y eficaz, con el enfoque de abordar de manera integral todos los aspectos que plantea la propuesta de potencialidad en el barrio "La Tola".

Figura N°. 3. Eje propuesto en base al derecho a la ciudad.



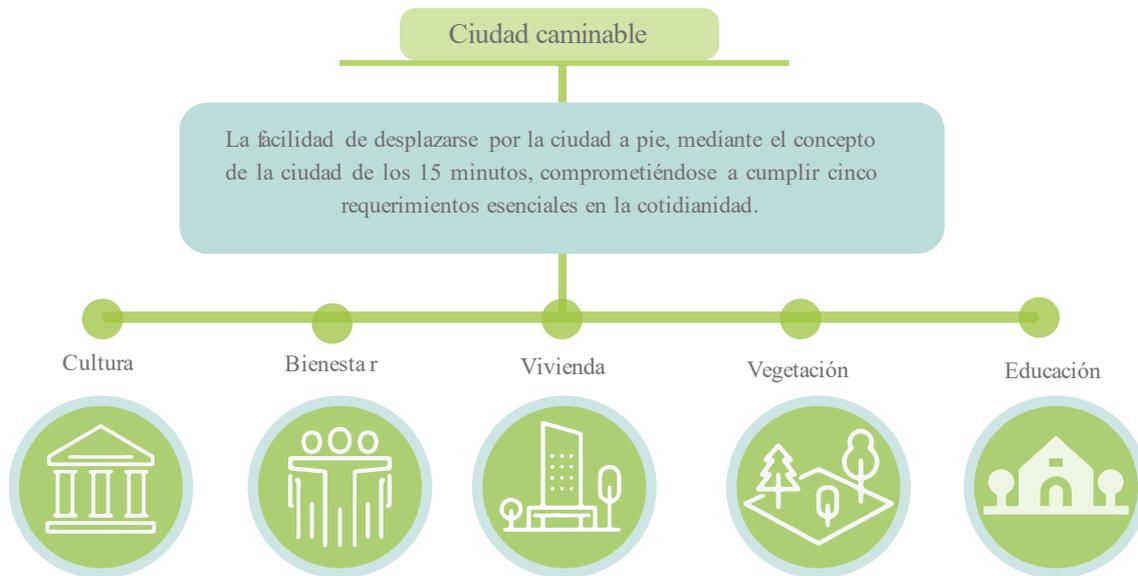
Elaborado por: Diana Morán (2023)

Fuente: (Valencia Plaza , 2018).

## 6.2. MARCO METODOLÓGICO

En la elaboración de este trabajo, se tuvo previsto proporcionar una sección detallada de los métodos que serán empleados. Esto se realizó con el propósito de alcanzar los objetivos planteados y desarrollar una propuesta para potenciar el suelo que presenta un vacío urbano en el sector "La Tola Alta". Este enfoque parte desde un enfoque mixto, es decir tanto cuantitativo como cualitativo. (Ver Figura N°4).

Figura N°. 4. Funciones esenciales para el desarrollo del proyecto.



Elaborado por: Diana Morán (2023)

Fuente: (MAPFRE, s.f).

La metodología se dividió en tres etapas: pre-campo, campo y post-campo. Como punto de partida, se llevó a cabo un análisis exhaustivo de la normativa vigente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) de la ciudad de Quito, siendo este el elemento central en la toma de decisiones. Posteriormente, se procedió con el análisis de la situación biofísica y socioeconómica con el objetivo de recopilar datos, basándose en el último censo llevado a cabo en Ecuador en el año 2010. Todos estos datos recopilados fueron utilizados para aplicar con las herramientas de los Sistemas de Información Geográfica (SIG) y posterior se obtuvo cartografía de un modelo actual y de la propuesta.

Las metodologías aplicadas están entrelazadas. Por un lado, se utiliza un enfoque cuantitativo que cuantifica mediante variables relacionadas con nuestro análisis, abordando aspectos como porcentajes de ocupación, datos demográficos e infraestructura existente. Estos elementos nos posibilitarán realizar un análisis espacial, combinado con el procesamiento de datos, con el fin de obtener resultados concretos. Por otro lado, se implementa un enfoque cualitativo a través de inspecciones in-situ en el área de estudio. Este método identifica las principales problemáticas y potencialidades del área mediante entrevistas y encuestas a la población. (Ver Figura N°5).

- **Información primaria y secundaria:**

1. Realización de una revisión histórica en relación con la evolución del uso de suelo y el acceso a la información del Índice de Regulación Metropolitana (IRM) para cada parcela en la zona delimitada del barrio "La Tola".
2. Análisis detallado de la normativa actual del Plan Urbano de Gestión Sostenible (PUGS) y del marco legal aplicable dentro de la propuesta.
3. Recopilación de datos estadísticos referentes a factores demográficos y económicos.
4. Obtención de información cartográfica mediante la descarga de shapefiles correspondientes a los años de estudio y a los componentes a analizar, utilizando fuentes confiables y geoportales.

- **Información y características biofísicas y económicas:**

1. Recopilación de datos históricos y contemporáneos relativos al barrio "La Tola".
2. Desglose de información biofísica y de infraestructuras existentes en relación con la valoración de los terrenos mediante el Área de Intervención Valorativa (AIVA), es decir, la evaluación conforme a la normativa.
3. Detallado de información biofísica, incluyendo aspectos como los usos de suelo, ocupación del suelo, pendientes, modelo digital de elevación, riesgos naturales en el barrio, entre otros.

- **Elaboración de Cartografía:**

1. Obtención y descarga de productos cartográficos, tales como shapefiles, a través del geoportal del Municipio de Quito, con el propósito de realizar un adecuado tratamiento y procesamiento de la información.

Para resaltar y examinar la dimensión económica, se llevó a cabo una inspección in-situ y un sondeo a nivel catastral. Esto implica identificar la ocupación del suelo y verificar la información del Índice de Regulación Metropolitana (IRM).

*Figura N°. 5. Metodología de recopilación de información.*

### **TÉCNICA**

- Recopilación información histórica y actual.

### **ESTADÍSTICA**

- Mediante datos censales 2010 por parte del INEC.

### **CARTOGRÁFICA**

- Descarga de shapes Geoportal Municipio de Quito y producción de cartografía temática en la implementación de modelo actual y propuesta.
- Información de cartografía básica emitida por parte del IGM.

*Fuente: Análisis Propio.*

*Elaborado por: Nicole Guado (2023).*

Las metodologías aplicadas nos han posibilitado identificar la relación dinámica entre la vivienda y la economía, considerando la infraestructura existente, específicamente la provisión de servicios básicos. A través de la Unidad de Actuación Urbanística (UAU), se determinó esta área como una zona de intervención, considerando cuatro zonas analíticas clave: social, movilidad y espacio público.

## **7.RESULTADOS**

### **7.1. ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL**

#### **7.1.1. UBICACIÓN GEOGRÁFICA**

El barrio La Tola forma parte de la administración zonal "Manuela Sáenz" y está ubicado en la parroquia urbana "Centro Histórico" del Distrito Metropolitano de Quito. Se encuentra en las laderas del sur y oeste, correspondientes a la loma baja del Itchimbía, con aproximadamente 30.000 habitantes en una extensión de 17,39 hectáreas. El barrio fue fundado en el año 1902 y destaca por su origen peculiar, marcado por su topografía y accidentes geográficos, incluyendo la quebrada del Río Machángara, así como por su relación con barrios circundantes como La Loma, San Marcos, Luluncoto e Itchimbia. (*Ver Mapa N°1*).

Aproximadamente la mitad del barrio está ubicada en la parroquia del Centro Histórico, mientras que la otra mitad pertenece a la parroquia de Itchimbía. El área de estudio abarca aproximadamente 10.000 m<sup>2</sup> y se encuentra cercana a las principales arterias que conectan la ciudad de Quito desde el norte, sur y centro, como El Trébol, la Avenida Velasco Ibarra y la Avenida General Rumiñahui. (*Ver Mapa N°2*).

#### **7.1.2. POLÍGONO DE INTERVENCIÓN**

El barrio "La Tola" se presenta como un punto de conexión hacia varios accesos a la ciudad de Quito, abarcando las zonas norte, sur, centro y valles. Es importante considerar que el área de estudio posee una pendiente pronunciada, lo que dificulta los desplazamientos a pie y limita el acceso al espacio público para los residentes. Es importante tomar en cuenta que el Trébol es la principal zona de convergencia y que se conecta con la Av. Velasco Ibarra siendo este el eje principal.

## IMÁGENES ACTUALES DEL ÁREA DE ESTUDIO

*Fotografía N° 6. Parte Frontal al área de estudio de la calle Valparaiso.*



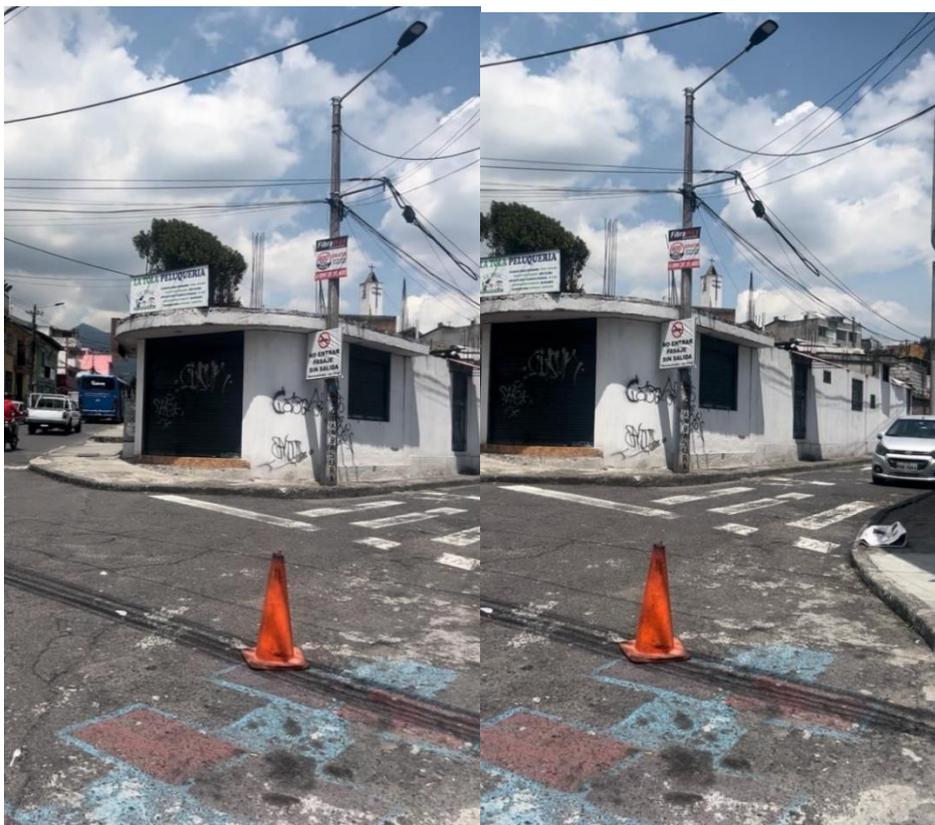
*Tomada por: Nicole Guado*

*Fotografía N° 7. Bajada de la calle Valparaiso.*



*Tomada por: Nicole Guado*

Fotografía N° 8. Parte frontal del polígono de estudio entre la Valparaíso y Rafael Troya.



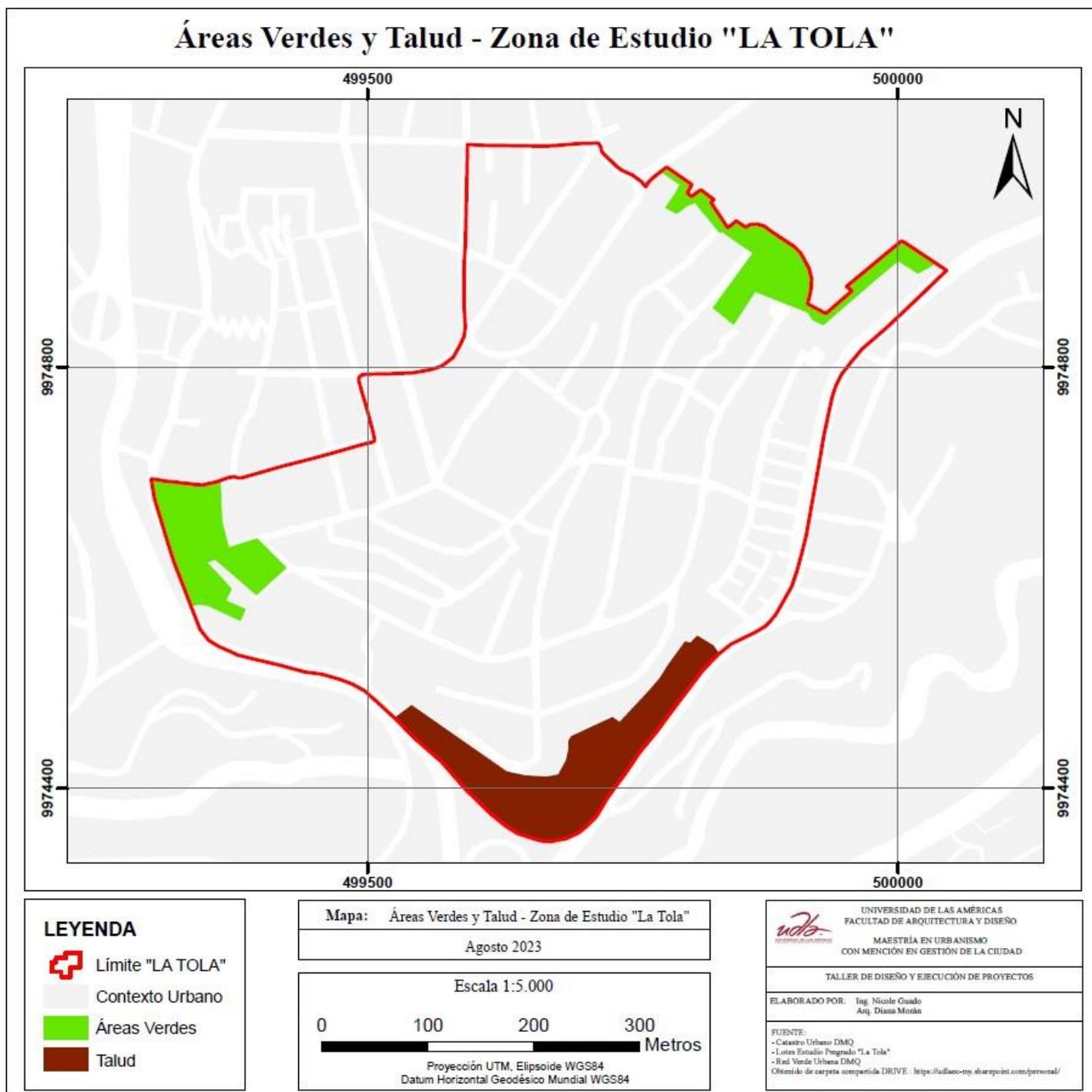
Tomada por: Nicole Guado

Fotografía N° 9. Área de Estudio . Vacío urbano.



Tomada por: Nicole Guado.

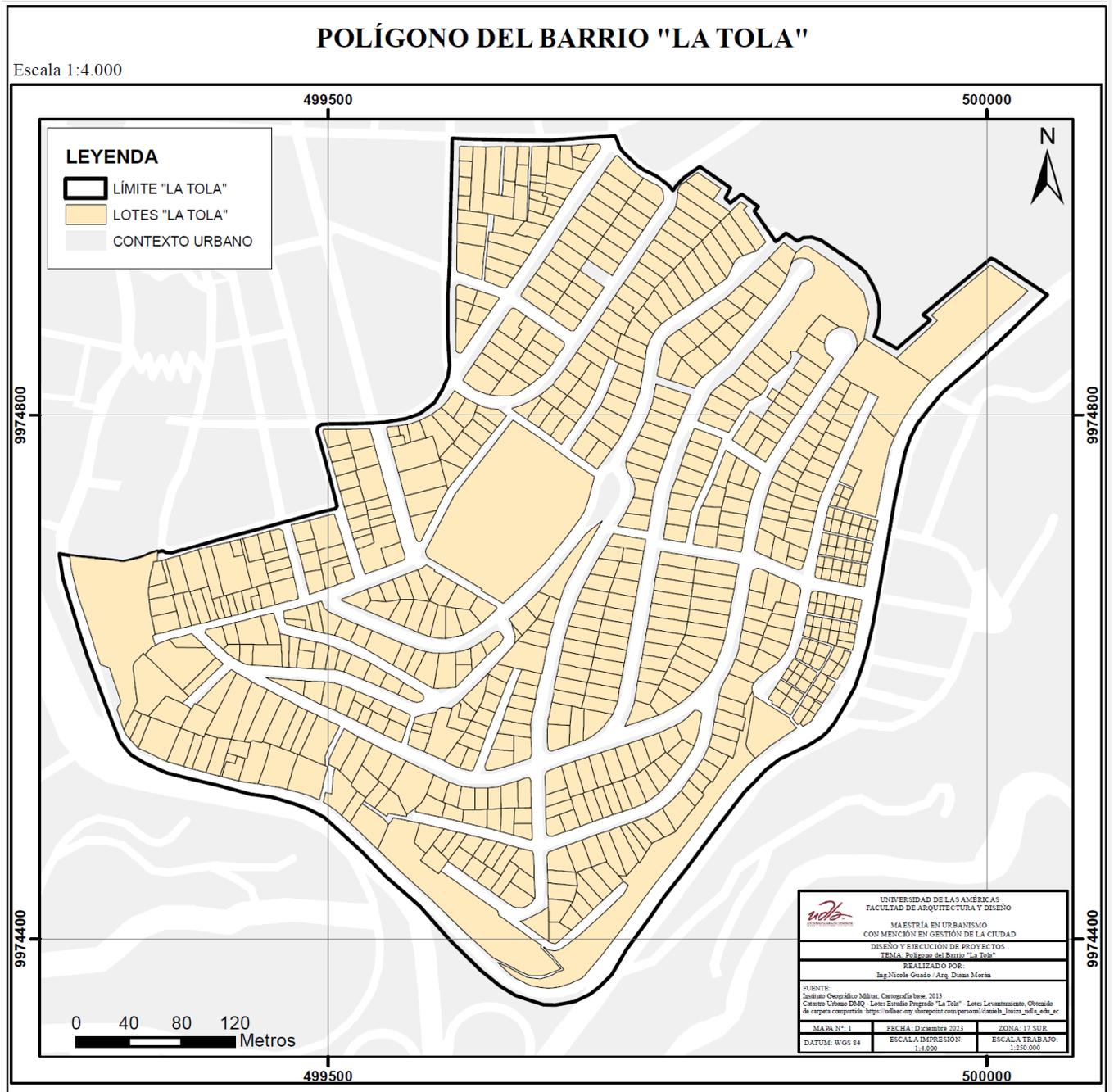
Mapa N°. 1. Áreas Verdes y Talud – Zona de Estudio “La Tola”



Fuente: (Municipio de Quito, 2023).

Elaborado por: Nicole Guado (2023).

Mapa N°. 2. Polígono del Barrio "La Tola".



Fuente: (Municipio de Quito, 2023).

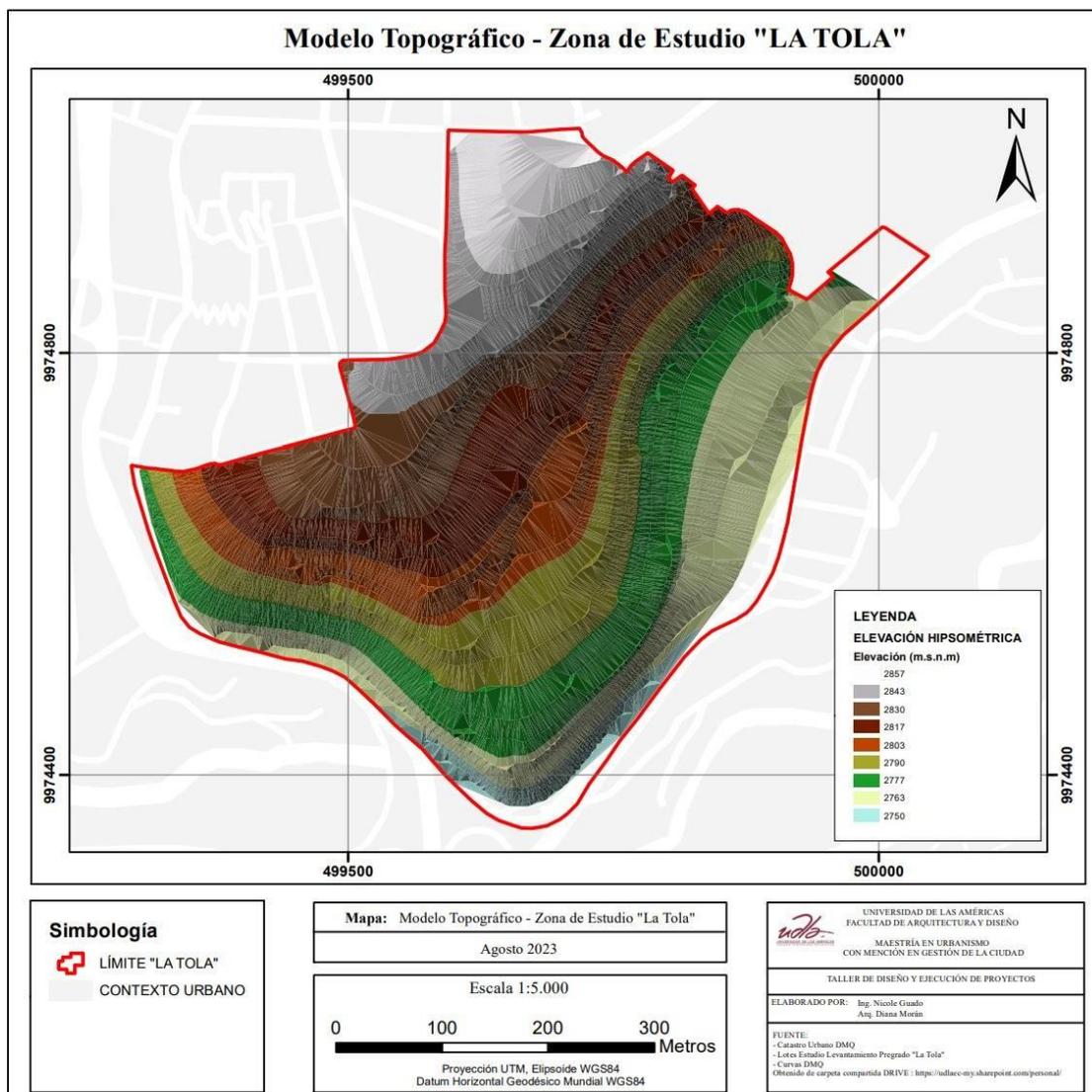
Elaborado por: Nicole Guado (2023).

## 7.2. DESCRIPCIÓN BIOFISICA

### 7.2.1. RELIEVE

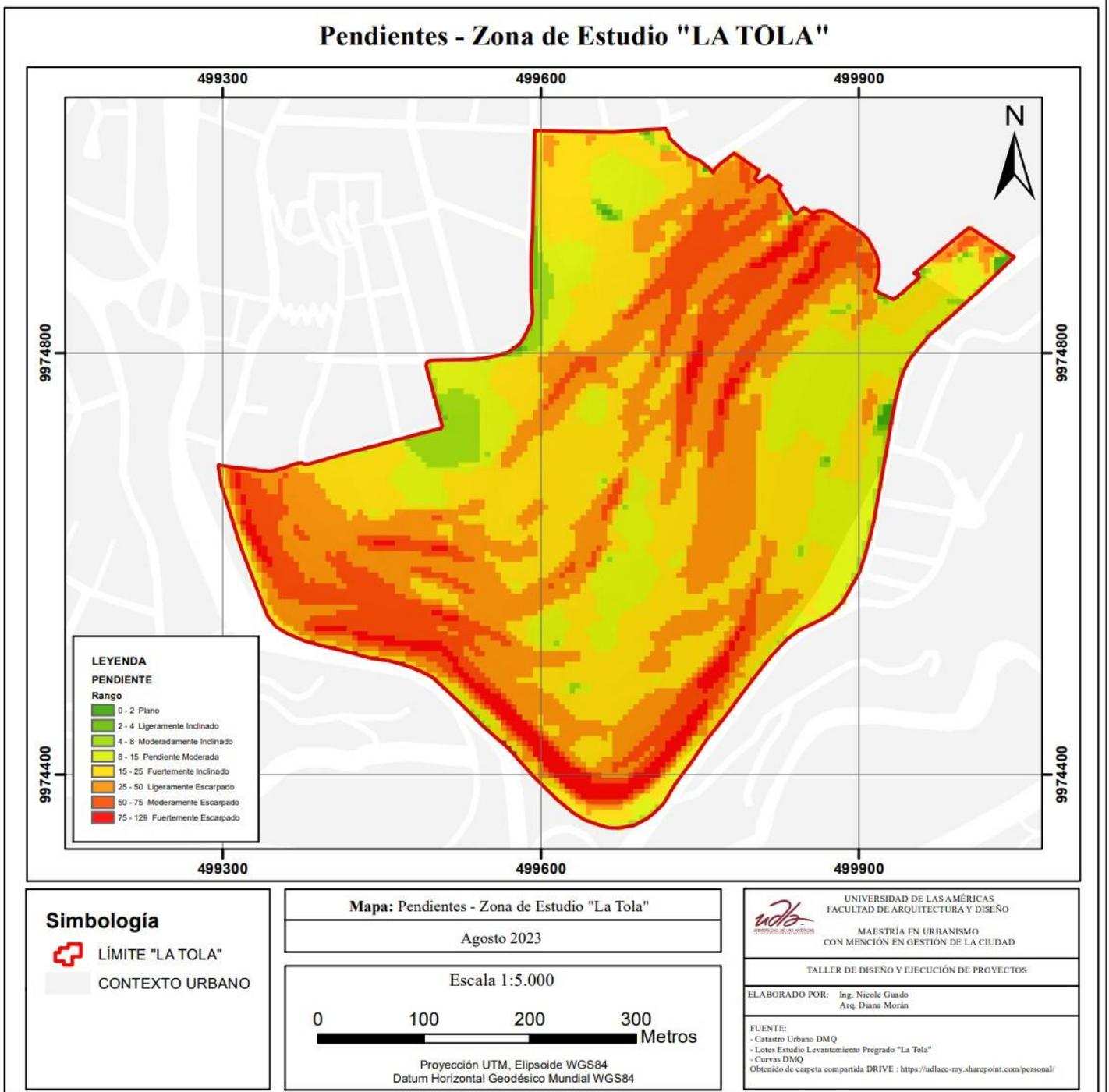
El barrio "La Tola", se caracteriza por tener es un macrolieve que está conformado por sinuosidades, pendientes, cordillera y piedemonte, asimismo muestra un trazado variado, el cual está asentado en suelos amorfos montañosos; los cuales son los que cubren la mayor parte del barrio, como se puede observar en el mapa de pendientes del barrio. (Ver Mapa No. 3). (Ver Mapa No. 4)

Mapa N°. 3. Modelo Topográfico – Zona de Estudio "La Tola."



Elaborado por: Nicole Guado).

Mapa N°. 4. Pendientes en la Zona de Estudio "La Tola".



Fuente: (UDLA - Arquitectura Pregrado, 2021).

Elaborado por: Nicole Guado (2023).

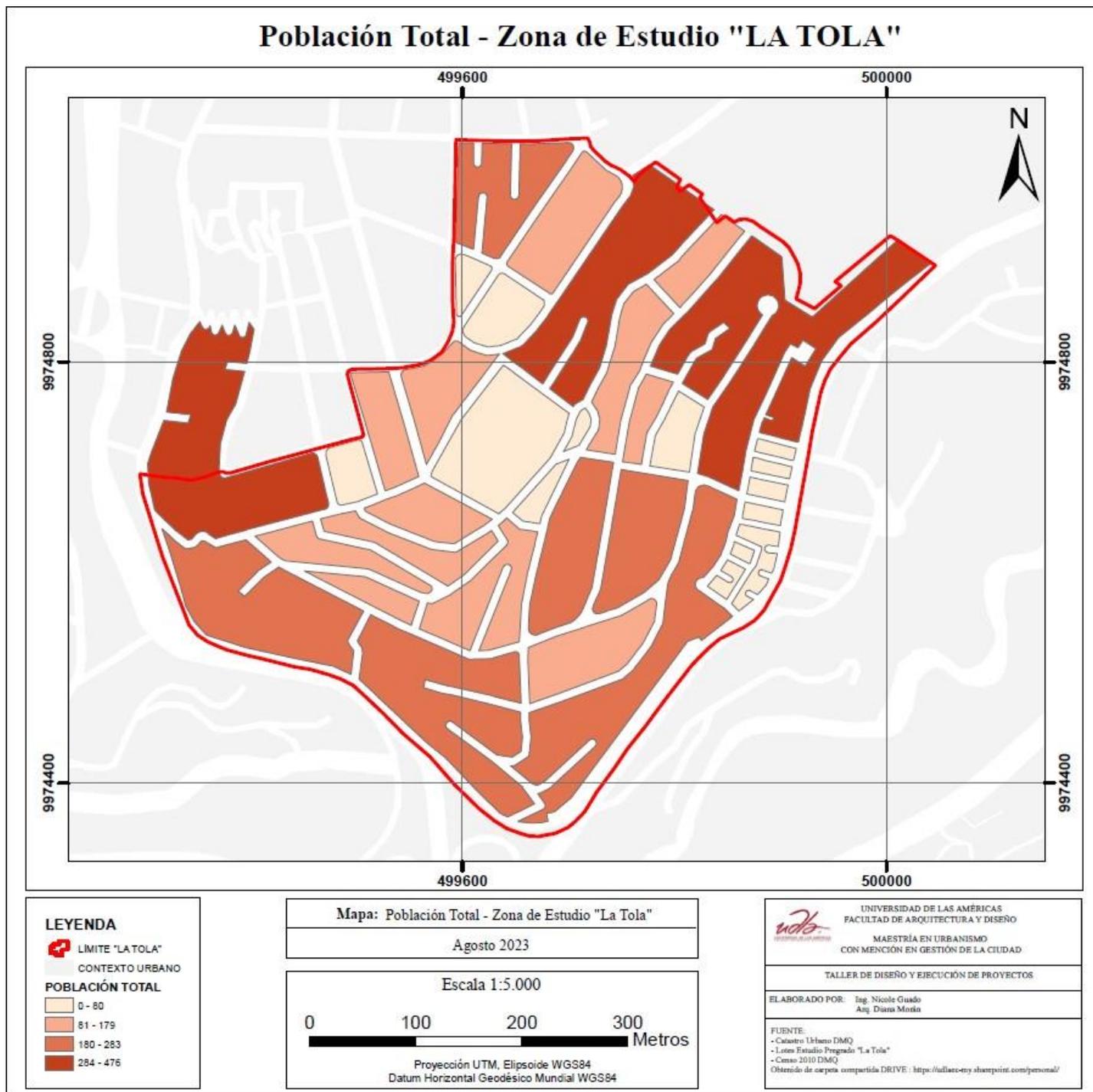
## **7.3. ANÁLISIS SOCIOECONOMICO**

### **7.3.1. DEMOGRAFÍA**

Según el último Censo Nacional de Población y Vivienda del INEC (2010), en el barrio La Tola hay 13.260 habitantes, se debe que tomar en cuenta que esta cantidad ha fluctuado en los ulteriores ocho años. Para obtener el tamaño de la muestra, se empleó el método estadístico para una población finita, para estimación de proporciones. A su vez para determinar la población total lo relacionamos a la población total sobre la superficie total del barrio. Y finalmente para determinar la densidad poblacional se lo plantea para el año 2023, es decir se hace la población total por uno más el error muestral de 0.012 a eso le multiplicamos el número de años. (*Ver Mapa No. 5*). (*Ver Mapa No. 6*).

El subsector de La Tola tiene una población total de 16.480 habitantes, de los cuales 46,75% son hombres y el 56,25% mujeres. Existen 4.719 hogares. El promedio de cada familia es de 3.50 integrantes; las mujeres jefas de hogar son el 30% mientras los hombres jefes de hogar son el 69%, indicador similar a los otros subsectores vecinos reflejando una situación de mayor presencia de las mujeres, por la condición de madres solteras o por la migración masculina por falta de fuentes de trabajo.

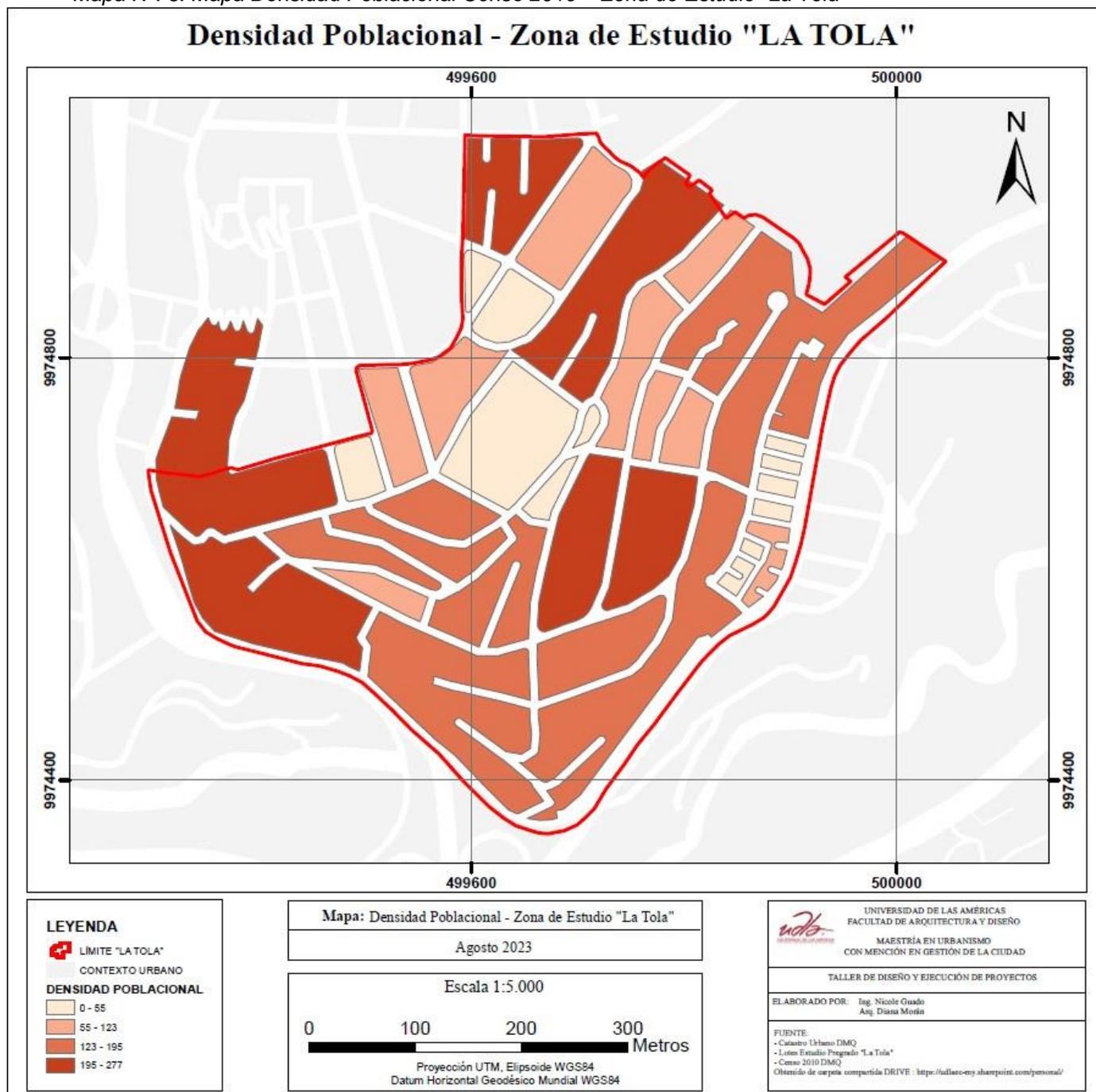
Mapa N°. 5. Mapa Población Total Censo 2010 – Zona de Estudio “La Tola”.



Fuente: (UDLA - Arquitectura Pregrado, 2021).

Elaborado por: Nicole Guado (2023).

Mapa N°. 6. Mapa Densidad Poblacional Censo 2010 – Zona de Estudio “La Tola”



Fuente: (UDLA - Arquitectura Pregrado, 2021).

Elaborado por: Nicole Guado (2023).

## 7.4. TERRITORIO, EDIFICACIONES Y EQUIPAMIENTOS

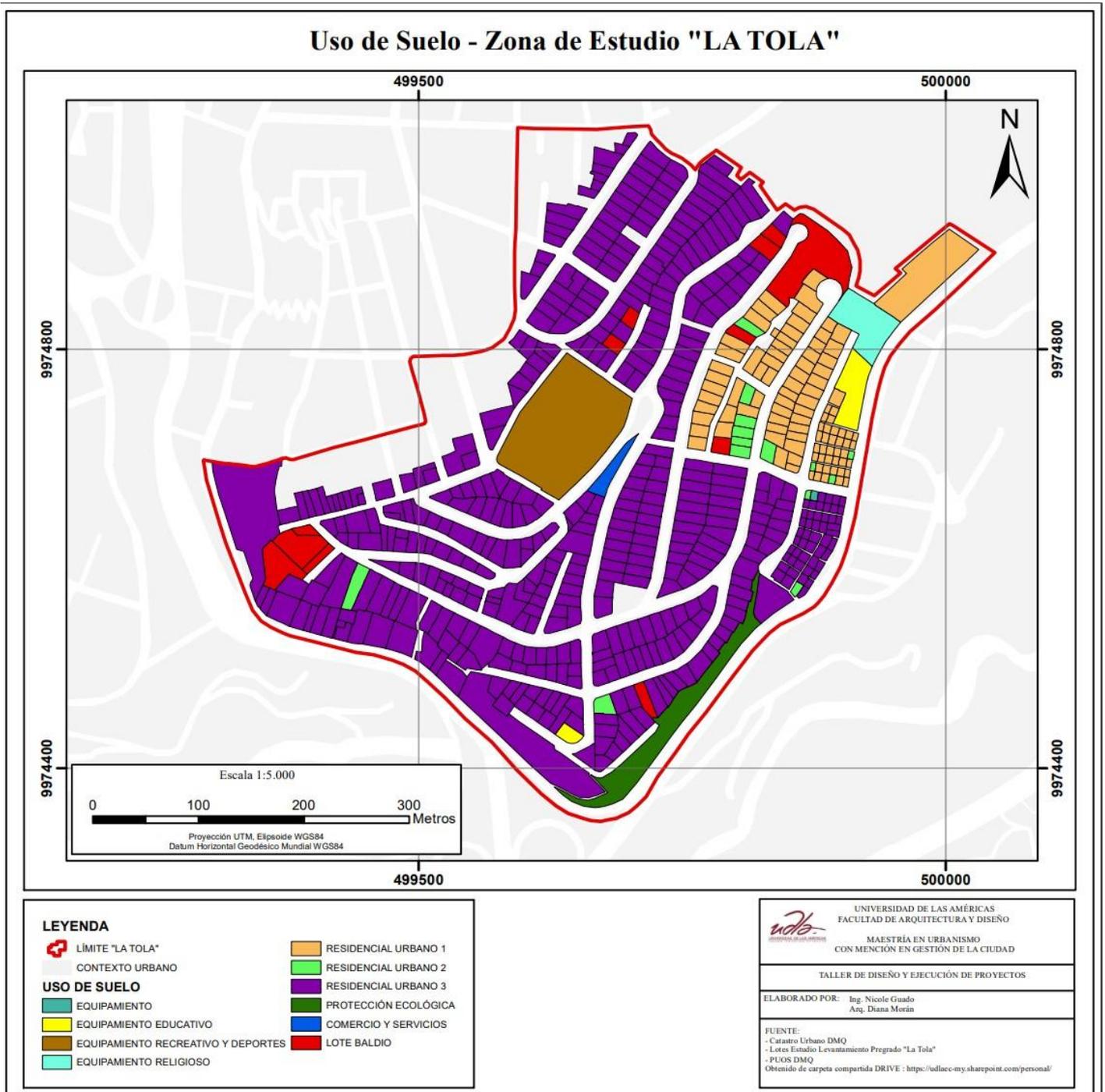
### 7.4.1. USO DE SUELO Y FORMAS DE OCUPACIÓN

El Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) es el instrumento de planificación territorial por parte del Municipio de Quito mismo que se encarga de regular parámetros y normas específicas del uso, ocupación, edificación, y habilitación del suelo. (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021). En el área de estudio se determinan que existan los siguientes usos de suelo como: residencial, múltiple, comercial, servicios, equipamiento, protección ecológica, preservación patrimonial. (*Ver Mapa No. 7*) y (*Ver Mapa No. 8*).

Los usos de suelo principales del barrio La Tola:

- Residencial 2 y Residencial 3: De uso residencial en las que se permite comercios y servicios de nivel barrial, sectorial, zonal y equipamientos barriales.
- Equipamiento: Es el destinado para actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, esparcimiento y mejorar la calidad de vida sea de carácter público o privado, en áreas del territorio, lotes y edificaciones.
- Protección ecológica: Es un suelo no urbanizable con usos destinados a la conservación del patrimonio natural bajo un enfoque de gestión ecosistémica, que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable.
- Patrimonial cultural: Suelo ocupado por áreas o edificaciones que forman parte del legado histórico, con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. Sujeto a regímenes legales que determina los usos de suelo de estas áreas, compatibles con la conservación y recuperación.

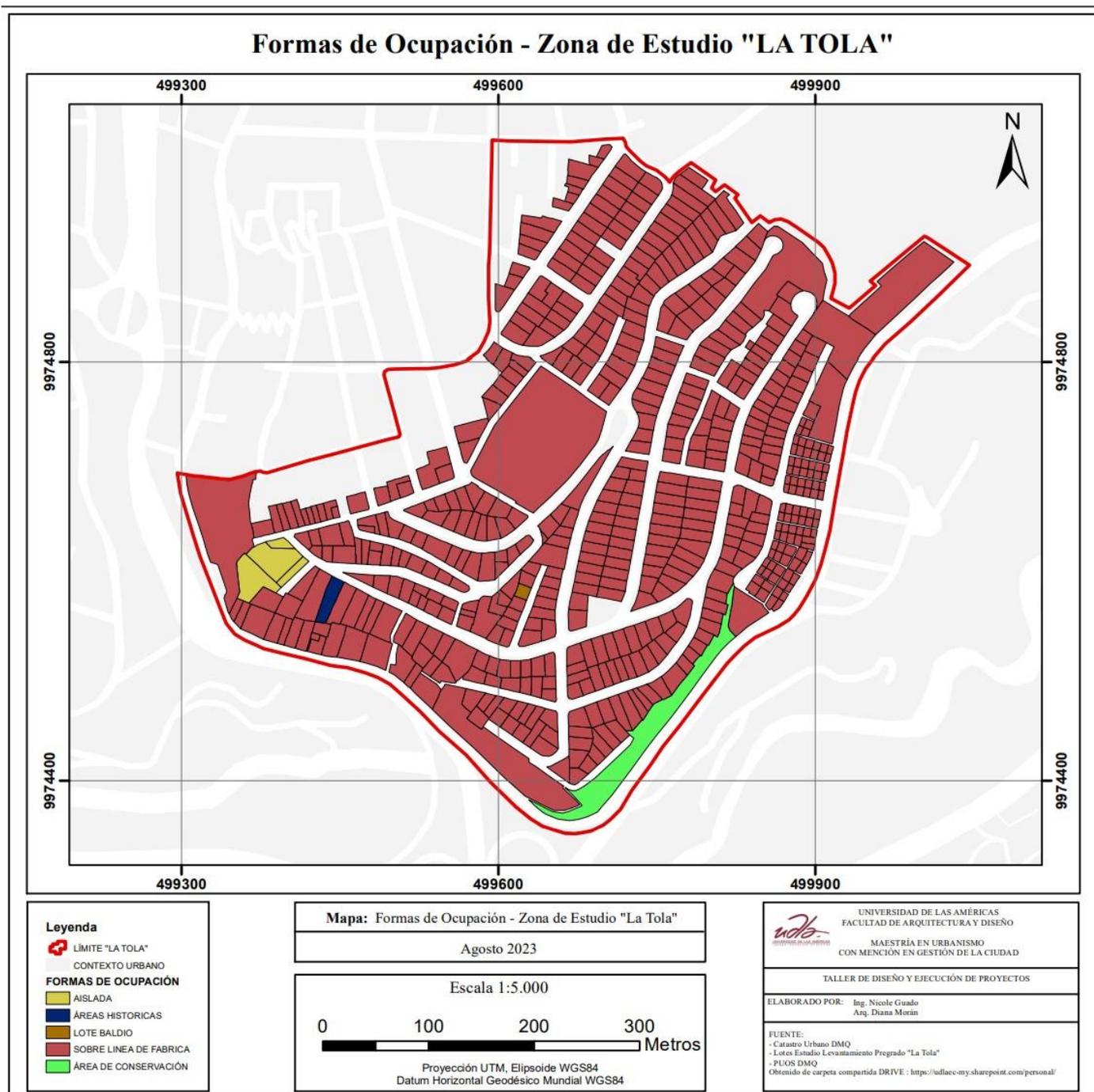
Mapa N°. 7. Uso de Suelo – Zona de Estudio “La Tola”.



Fuente: (UDLA - Arquitectura Pregrado, 2021).

Elaborado por: Nicole Guado (2023).

Mapa N°. 8. Formas de Ocupación del Suelo – Zona de Estudio “La Tola”



Fuente: (UDLA - Arquitectura Pregrado, 2021).

Elaborado por: Nicole Guado (2023).

#### **7.4.2. EQUIPAMIENTO URBANO Y ÁREAS DE INFLUENCIA UPC**

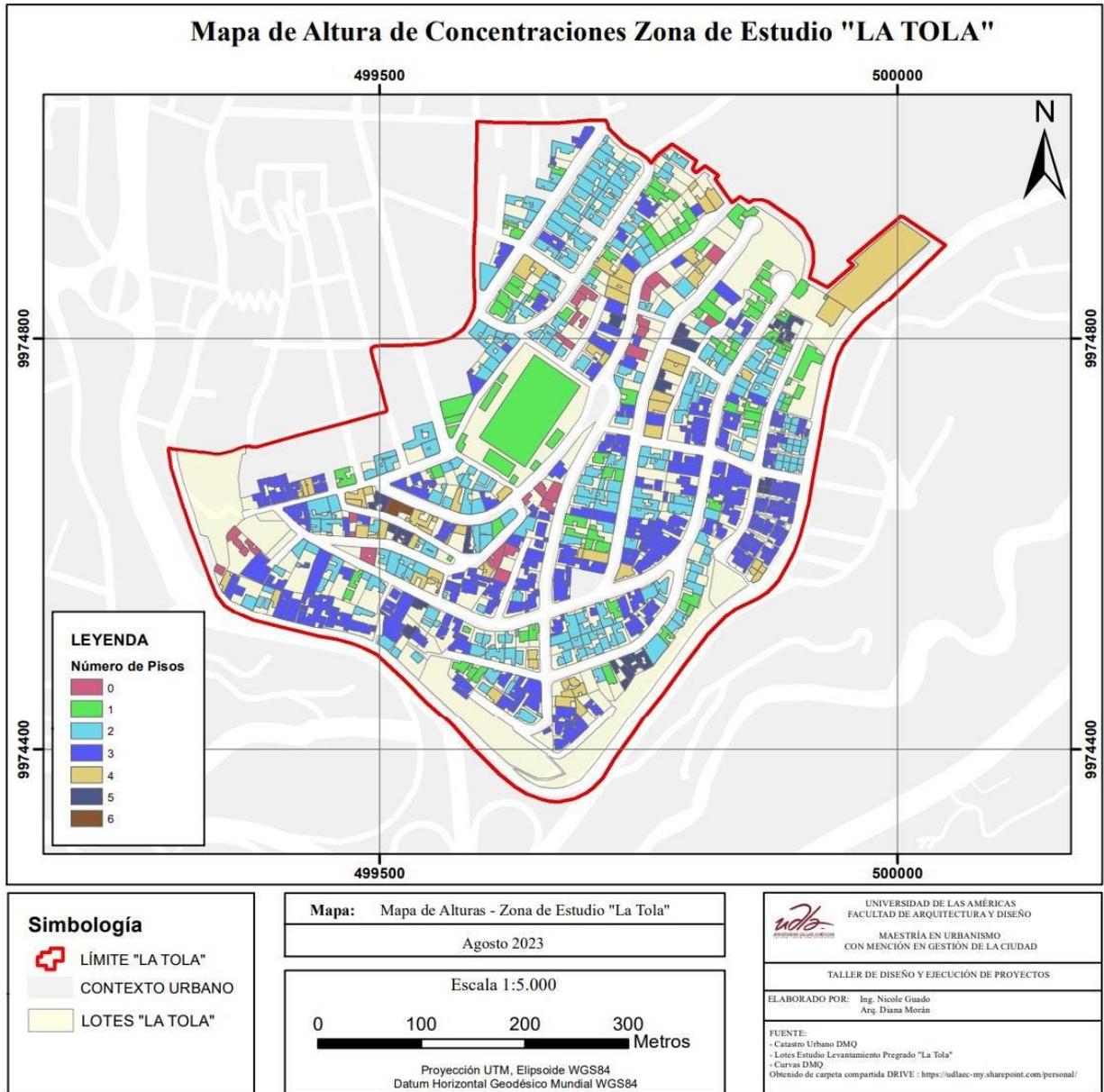
Otro punto que destacar es la disposición de los equipamientos urbanos de índole primordial, como lo son los mercados de abastos, dentro de “La Tola” solo cuenta con un único establecimiento “El Mercado Central”, el mismo que se encuentra a una distancia considerable para ciertas partes del polígono; sumando lo complicado que es la movilización por sus veredas a su vez cuenta con una UPC para todo el barrio generando una inseguridad barrial en la parte posterior y del Itchimbía.

En el mapa se puede identificar una relación espacial de un buffer realizada a un alcance de 300 metros entre el área de estudio y el UPC de “La Tola” y nos sirve para la toma de decisiones como eje de prevención y mitigación por los altos índices de violencia en la capital. Es decir que, para acceder a estos espacios, la forma más rápida y segura es usando un automóvil, lo cual aporta a otras problemáticas, como lo son la contaminación y el congestionamiento vehicular. (*Ver Mapa No. 9*).



cabe destacar que es un estudio previo a nuestro estudio del área. (Ver Mapa No.10). (Ver Mapa No.11). (Ver Mapa No.12).

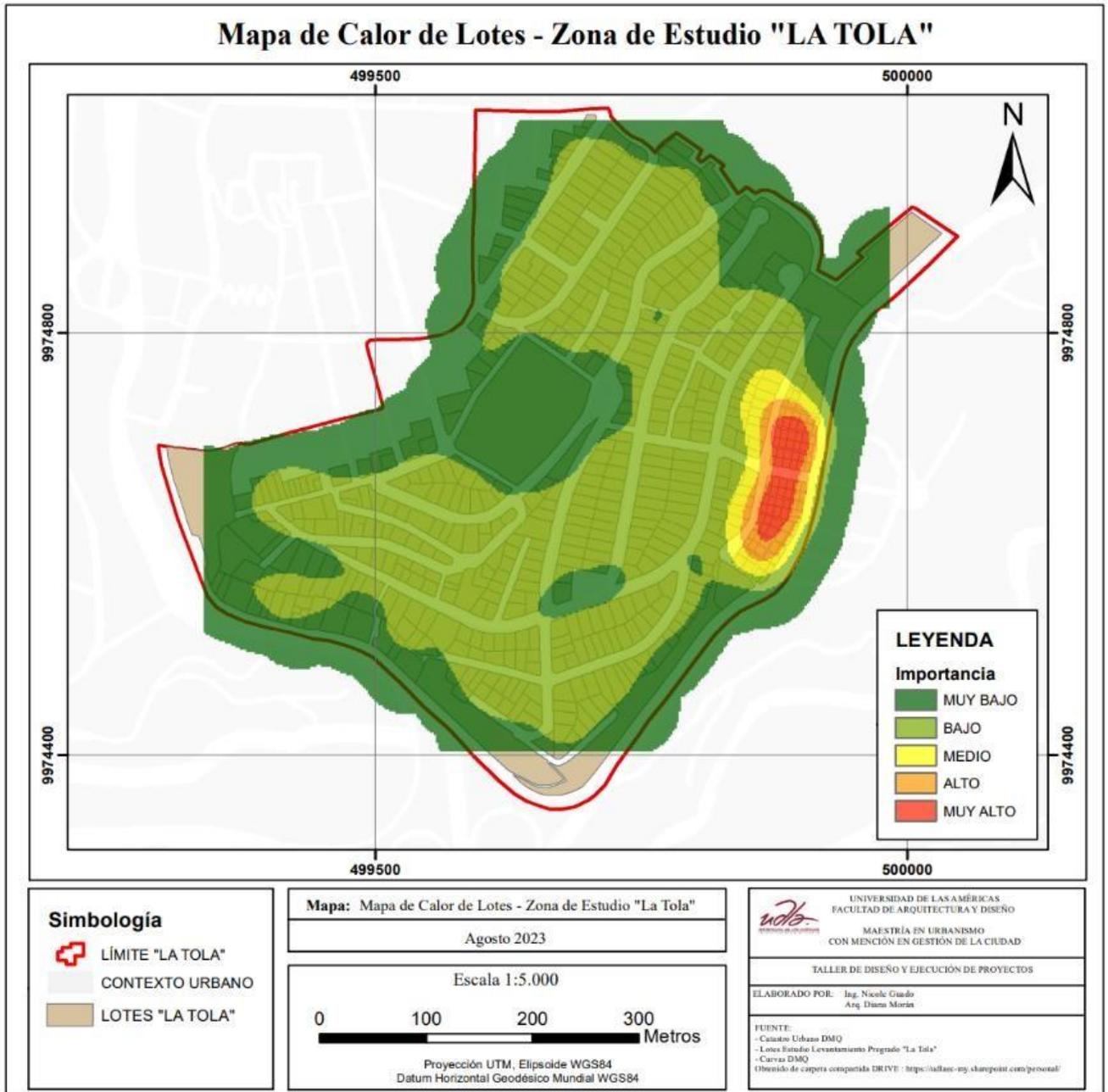
Mapa N°. 10. Mapa de Altura de Concentraciones – Zona de Estudio “La Tola”



Fuente: (UDLA - Arquitectura Pregrado, 2021).

Elaborado por: Nicole Guado (2023).

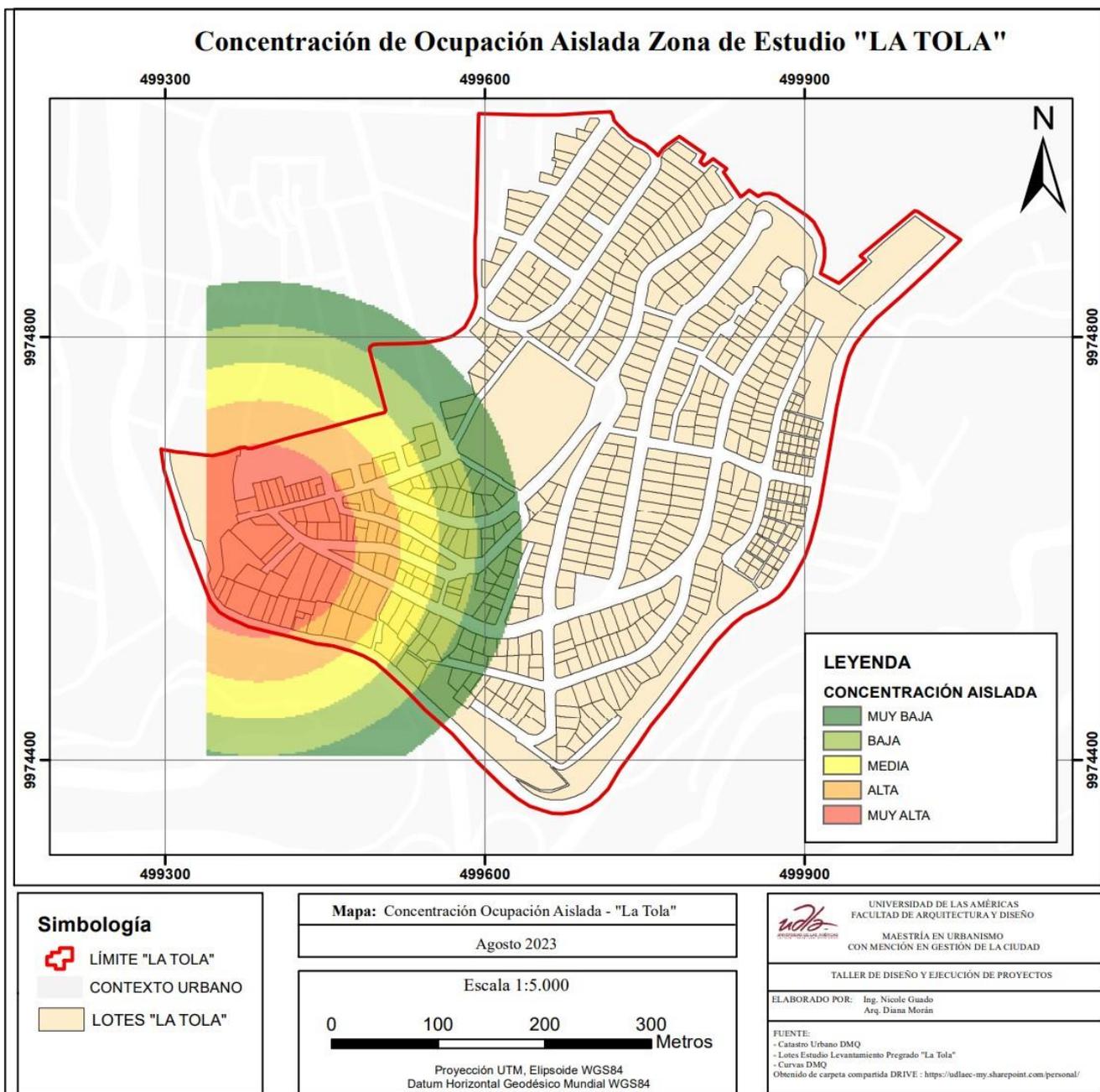
Mapa N°. 11. Mapa de Calor de Lotes – Zona de Estudio “LaTola”



Fuente: (UDLA - Arquitectura Pregrado, 2021).

Elaborado por: Nicole Guado (2023).

Mapa N°. 12. Concentración de Ocupación Aislada – Zona de Estudio “La Tola”.



Fuente: (UDLA - Arquitectura Pregrado, 2021).

Elaborado por: Nicole Guado (2023).

## **8. RESULTADOS**

Como aspectos generales se logró evidenciar que “La Tola” presenta varios espacios con desaciertos en el desarrollo urbanístico, generando ciertas molestias tanto para los habitantes como para quienes visitan el lugar, asimismo se obtuvo una perspectiva más cercana y real en cuanto al funcionamiento cotidiano; es inevitable presenciar sus falencias.

### **8.1. ACCESIBILIDAD**

En aspectos generales La Tola presenta varios puntos débiles en cuanto a la accesibilidad y medios de movilización, gracias al análisis de la situación actual se lograron identificar las problemáticas que están proporcionando malestar entre sus habitantes, impidiendo que su desarrollo cotidiano se pueda lograr de una manera eficiente y prudente.

En primer lugar, podemos hacer énfasis en los inconvenientes que se dan por medio de las condiciones en las que se encuentra el acerado dentro del polígono de estudio ya que se encuentran en mal estado, debido al mal dimensionamiento que se ha proyectado a través del tiempo, además del abandono de sus condiciones, sumando a ello la disposición de la morfología del sitio, por lo cual es evidente que el traslado a pie en “La Tola”, es una experiencia caótica y peligrosa. *(Ver Imágen No. 8)*

Fotografía N° 10. Situación Actual de las Aceras



*Nota. Mejor perspectiva de lo que acontece en la situación precaria de las aceras de ciertos sectores de La Tola. Tomada por: Nicole Guado.*

Otro punto a destacar en cuanto a la accesibilidad del lugar, es la presencia de varias escalinatas dispuestas en todo el polígono de estudio, las mismas que sí bien son para trasladarse, algunas de ellas se han convertido en espacios de alto peligro, debido al mal estado y descuido, asimismo de la falta de porosidad en estas zonas, inclusive algunas de ellas se han tomado como espacios para depositar basura creando de esta manera focos infecciosos de mal olor, sin dejar a un lado que las rampas son limitas para los transeúntes que necesitan movilidad inclusiva; es decir que en general se genera otra situación que aporta al difícil traslado para los habitantes de la Tola. (Ver Imágen N° 9).

Fotografía N° 11. Situación Real del mal estado de las escalinatas en "La Tola"



Tomada por: Nicole Guado

La falta de vías exclusivas para bicicletas en la zona de "La Tola" contribuye a problemas de movilización y accesibilidad. Esta carencia resulta en una preferencia por el uso de vehículos, agravando el impacto ambiental y señalando una clara ineficiencia en términos de movilidad sostenible en dicho polígono.

La falta de infraestructuras viales dedicadas exclusivamente a bicicletas en la zona de "La Tola" plantea un desafío significativo en términos de movilidad sostenible. Esta ausencia de vías específicas para bicicletas contribuye a la problemática de la movilización y accesibilidad en la región, impulsando a los residentes a optar por vehículos motorizados, con consecuencias negativas para el medio ambiente. La creación de vías exclusivas para bicicletas se presenta como una solución clave para mejorar la eficiencia del transporte y fomentar un estilo de vida más sostenible en esta área.

Fotografía N° 12. Situación real de la movilización en “La Tola”.



Tomada por: Nicole Guado

No obstante, si los transeúntes optan por movilizarse por medio de transporte público (buses), pues esta situación también es bastante limitada ya que únicamente las siguientes líneas se movilizan en La Tola: “Central Norte Metrobús” y la “Nor Oriental Ecovía”, desplazándose en pocas rutas, por lo tanto, no cubren un recorrido más amplio.

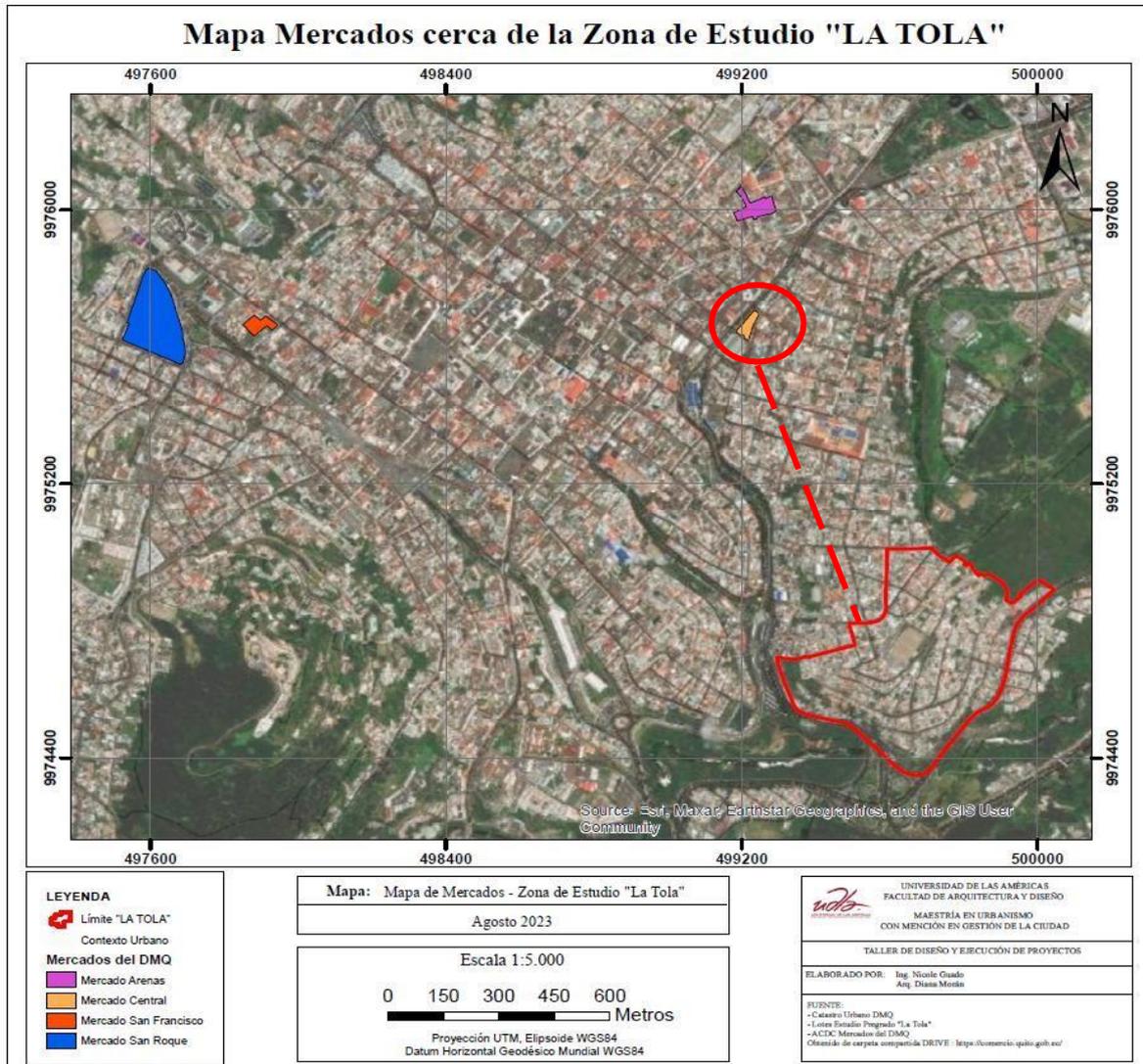
Es importante tomar en cuenta que, dentro de los estudios correspondientes de la situación actual de La Tola, se identifica que es una zona que cuenta con una alta presencia de pendientes pronunciadas, por lo cual hay que tomar en consideración para el tema de movilización vial y peatonal, sin embargo, la posición que adopta sus medidas de transporte no se ajusta a las necesidades presentadas por la originalidad de sus asentamientos.

## **8.2. MODELO DE OCUPACIÓN DEL SUELO.**

La investigación se enfoca en el patrón de uso del suelo en el barrio "La Tola". Se indaga sobre cómo se ha llevado a cabo la distribución y utilización del espacio en esta zona en particular. El análisis examina los diversos factores que han incidido en la ocupación del suelo a lo largo del tiempo, considerando tanto aspectos históricos como contemporáneos. La comprensión detallada de este modelo de ocupación del suelo resulta fundamental para evaluar la dinámica urbana y proponer estrategias que fomenten un uso más eficiente y sostenible del espacio en el barrio "La Tola". A pesar de que el polígono de La Tola es bastante concurrido en ciertas áreas, este cuenta con un gran porcentaje de uso de suelo netamente residencial, por lo cual la actividad comercial es bastante reducida para la cantidad habitantes existente, a pesar de contar con centralidades barriales emergentes, las mismas aún no han alcanzado su máximo potencial para provecho de sus moradores; específicamente podemos destacar el caso de la centralidad barrial establecida en los alrededores del Estadio Juan Quispe ubicado entre las calles Rafael Troya y H. Fierro.

De igual manera la presencia de los equipamientos urbanos es reducida, en otras palabras, la distribución y la cantidad de ellos no se ajusta a las necesidades actuales del sector, por ejemplo, podemos resaltar la clara necesidad de un establecimiento de mercado de abastos en el sector de a "La Tola Alta", debido a que el único mercado (Mercado Central) más cercano a esta área se encuentra a 2 km de distancia, incluso se encuentra fuera de La Tola. *(Ver mapa N° 13).*

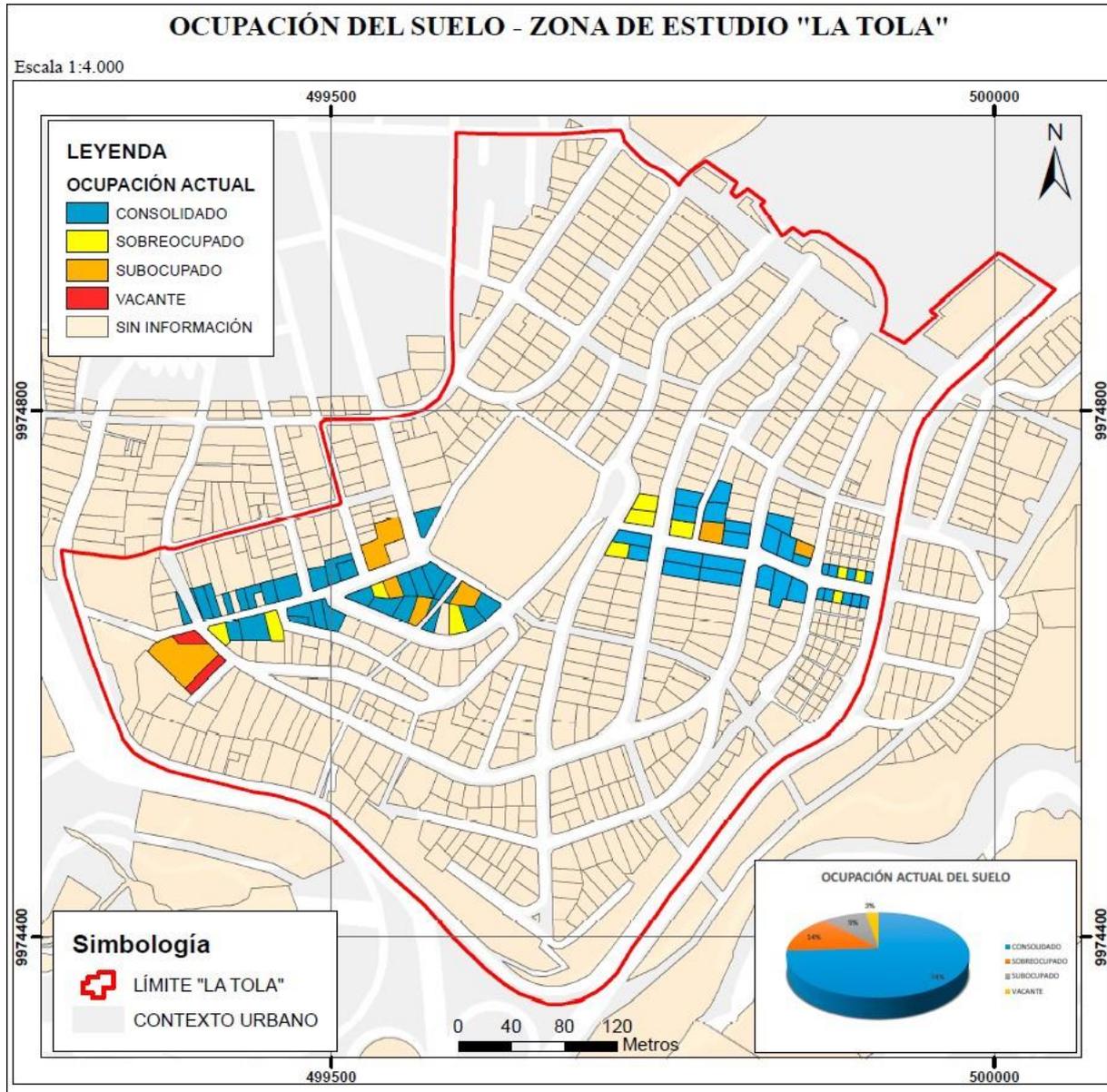
Mapa N°. 13. Mercados cercanos a la Zona de Estudio "La Tola".



Fuente: (ACDC, 2020).

Elaborado por: Nicole Guado (2023).

Mapa N°. 14. Ocupación Actual del Suelo en base al IRM – Zona de Estudio “La Tola”.



Fuente: (Municipio de Quito, 2022).

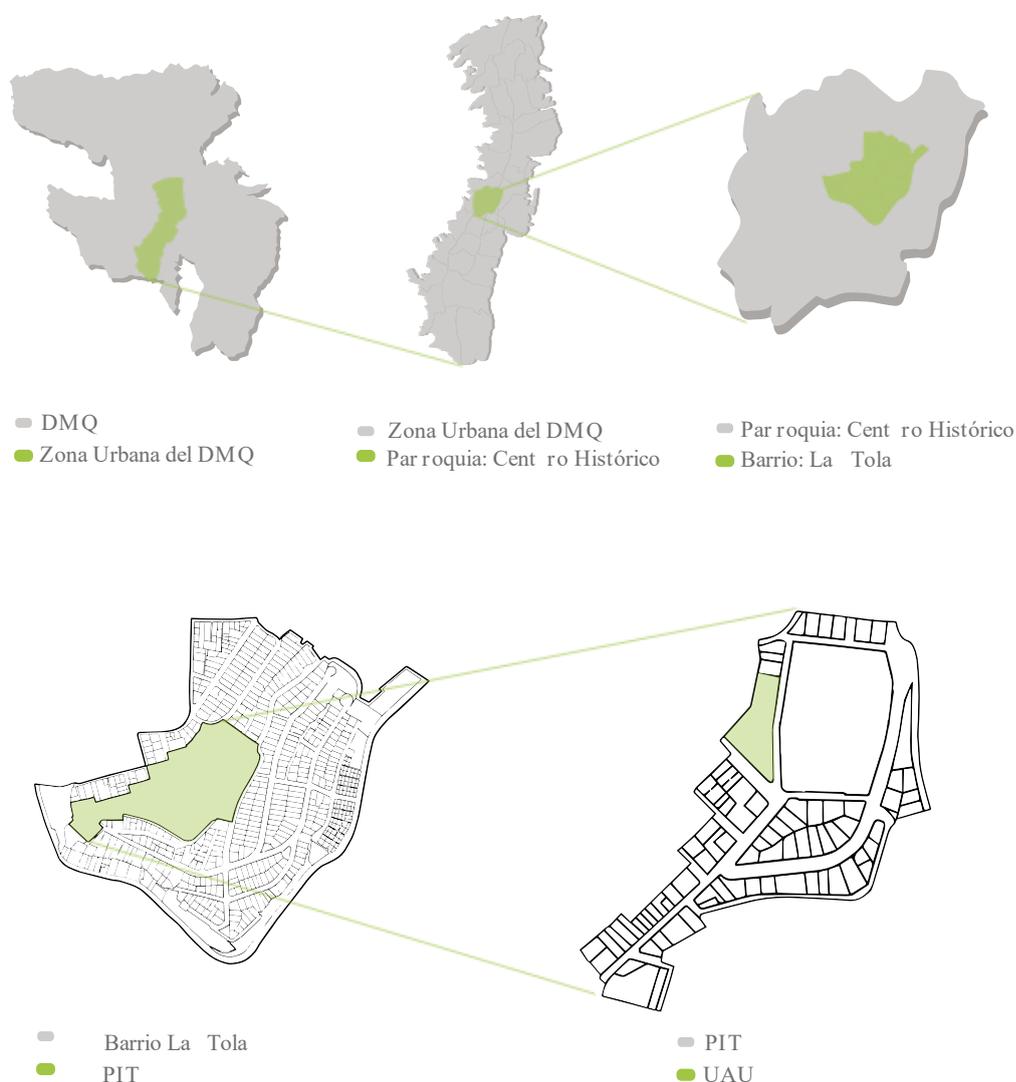
Elaborado por: Nicole Guado (2023).

## 9. PROPUESTA

### 9.1. ENFOQUE DE LA PROPUESTA

Efectivamente, al tener ya seleccionado el lugar preciso, que reúne todas las características y factores idóneos para trazar un proyecto con efectos positivos, se inicia la fase de despliegue de ideales que contendrá la propuesta, para resolver las problemáticas ya expuestas en dicho polígono.

Figura N°. 6. Ubicación y Zona de Propuesta.



Fuente: (Municipio de Quito, 2022).

Elaborado por: Diana Morán (2023).

## **9.3. MODELO DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

### **9.3.1. MODELO DE GESTIÓN**

Teniendo en cuenta los objetivos planteados, se considera alinear estas perspectivas para proponer el correcto enfoque en que se basará el modelo de gestión tanto para los lineamientos financieros de desarrollo urbano, así como la intervención de la gestión institucional.

El proyecto se acentúa en un nivel específico local, por lo cual el modelo de gestión de suelo estaría enfocado dentro de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, por lo cual la competencia de análisis y ejecución estaría encargada por autoridades a nivel cantonal además de especialistas en el área. Es importante destacar la presencia del PUGS, ya que sus normativas deben estar inmersas en el proyecto.

Indudablemente, los actores clave en el éxito del proyecto son las personas que ocuparán los futuros establecimientos comerciales y residenciales: ciudadanos naturales y comerciantes. En este sentido, la participación activa y la interacción ciudadana con ambas partes son fundamentales para el correcto desarrollo en todos los aspectos de la propuesta.

Es de suma importancia diseñar un plan urbanístico que aborde estratégicamente todas las necesidades y requisitos para garantizar impactos positivos, asegurando una distribución equitativa y ventajosa de cargas y beneficios para todos los involucrados. Esto implica el desarrollo de mecanismos efectivos de contribución, redistribución y compensación.

Dentro del marco de la identificación y asignación de cargas y beneficios en la propuesta, resulta imprescindible implementar un modelo de repartición equilibrada para todas las partes interesadas, con el objetivo de cumplir con las metas establecidas.

En primer lugar, se destaca la asignación de cargas desde el inicio del proyecto, abordando los gastos preliminares necesarios para iniciar la ejecución del mismo. Se busca distribuir los costos entre las instituciones

involucradas, considerando también la posibilidad de créditos por parte de entidades financieras como el "Banco de Desarrollo del Ecuador" para los costos de edificación y mobiliario.

En cuanto a los efectos positivos, se centran en los beneficios socioeconómicos generados. El crecimiento del sector comercial impulsaría el potencial económico, atrayendo a los residentes y fomentando la diversificación de locales comerciales. Esto contribuiría a la creación de una zona productiva sólida y dinámica.

### **9.3.1. MECANISMO DE FINANCIAMIENTO**

#### **Rango delimitado de temporalidad proyectado para la propuesta**

La propuesta de conservación y potenciación espacial estará sujeta a un rango de tiempo de entre 5 años, dentro de los mismos constará los estudios y análisis pertinentes, planimetría, la ejecución de obra y finalmente el seguimiento del proyecto para medir su efectividad.

#### **Zona seleccionada a intervenir**

Desde una perspectiva general el sector seleccionado es La Tola, en dicha zona se efectuará un cambio significativo en cuanto al incremento comercial por medio de la propuesta de cambio de uso de suelo a múltiple (comercial - residencial), estableciendo la planta baja como uso comercial debido a que está directamente relacionada con el espacio público y por otro lado las plantas altas serían destinadas para uso netamente residencial; la unidad de actuación urbanística específicamente está ubicada entre las calles Rafael Troya y Valparaíso, contando con cinco predios previamente seleccionados. (Ver Mapa N° 15)

Tabla N°. 2. Unidad de Actuación: UAU-11

UNIDAD DE ACTUACIÓN: UAU 11												
SITUACIÓN ACTUAL												
PREDIO No.	CLAVE CATASTRAL	TRATAMIENTO PUGS	AREA DE TERRENO	VALOR TERRENO \$	AREA DE CONSTRUCCIÓN P. BAJA	AREA DE CONSTRUCCIÓN OTROS PISOS	AREA DE CONSTRUCCIÓN TOTAL	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN TOTAL \$	VALOR TOTAL \$	ALTURA DE EDIFICACIÓN EN PISOS	COS PB %	COS TOTAL \$
2457	2020219006	PROTECCIÓN URBANÍSTICA	223,05	30912,00	145,62	0,00	145,62	45443,87	76355,87	1,00	65,29	65,29
38188	2020219007	PROTECCIÓN URBANÍSTICA	244,31	29198,28	167,27	0,00	167,27	23812,43	53010,71	1,00	68,47	68,47
632416	2020219008	PROTECCIÓN URBANÍSTICA	191,77	16021,34	191,77	81,21	272,98	93853,44	109874,78	2,00	100,00	142,35
1217870	2020219009	PROTECCIÓN URBANÍSTICA	466,36	27806,37	328,63	0,00	328,63	37877,62	65683,99	1,00	70,47	70,47
55283	2020219010	PROTECCIÓN URBANÍSTICA	622,50	62749,29	284,20	0,00	284,20	56546,64	119295,93	1,00	45,65	45,65
TOTALES Y PROMEDIOS:			1747,99	166687,28	1117,49	81,21	1198,70	257534,00	424221,28	1,20	63,93	68,58
SITUACIÓN PROPUESTA PUGS (INCLUIDOS VALORES)												
PREDIO No.	CLAVE CATASTRAL	TRATAMIENTO PUGS	AREA DE TERRENO	VALOR TERRENO \$	AREA DE CONSTRUCCIÓN P. BAJA	AREA DE CONSTRUCCIÓN OTROS PISOS	AREA DE CONSTRUCCIÓN TOTAL	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN TOTAL \$	VALOR TOTAL \$	ALTURA DE EDIFICACIÓN EN PISOS	COS PB %	COS TOTAL \$
2457	2020219006	PROTECCIÓN URBANÍSTICA	223,05	30912,00	178,44	356,88	535,32	167058,18	197970,18	3	80	240
38188	2020219007	PROTECCIÓN URBANÍSTICA	244,31	29198,28	195,448	390,896	586,344	83471,49	112669,77	3	80	240
632416	2020219008	PROTECCIÓN URBANÍSTICA	191,77	16021,34	153,416	306,832	460,248	158238,18	174259,52	3	80	240
1217870	2020219009	PROTECCIÓN URBANÍSTICA	466,36	27806,37	373,088	746,176	1119,264	129005,44	156811,81	3	80	240
55283	2020219010	PROTECCIÓN URBANÍSTICA	622,50	62749,29	498	996	1494	297257,85	360007,14	3	80	240
TOTALES Y PROMEDIOS:			1747,99	166687,28	1398,39	2796,78	4195,18	835031,13	1001718,41	3,00	80,00	240,00

Fuente: (Municipio de Quito, 2022).

Elaborado por: Nicole Guado (2023)

## Procesos pertinentes

Es de alta importancia exponer que el enfoque de la propuesta no está sujeta a proporcionar edificaciones de carácter público, en este caso se estaría proporcionando una iniciativa de mejora para ciudadanos civiles, los cuales obtendrían resultados favorecedores tanto para ellos como propietarios como para su zona, dado que la interacción social y movimiento incrementaría para este sector. (Ver Figura N°7). Por tal razón, es importante exponer los valores de costo y también los valores rentabilidad. (Ver Tabla N°5)

Tabla N°. 3. Situación Propuesta dentro de los Predios.

SITUACIÓN PROPUESTA POR EL PRESENTE ESTUDIO PARA EL UAU -11 (VALOR DE LA INVERSIÓN: COSTO ACTUAL DEL TERRENO + COSTOS DE CONSTRUCCIÓN)												
PREDIO No.	CLAVE CATASTRAL	TRATAMIENTO PUGS	AREA DE TERRENO	VALOR TERRENO \$	AREA DE CONSTRUCCIÓN P. BAJA	AREA DE CONSTRUCCIÓN OTROS PISOS	AREA DE CONSTRUCCIÓN TOTAL	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN TOTAL \$	VALOR TOTAL \$	ALTURA DE EDIFICACIÓN EN PISOS	COS PB %	COS TOTAL \$
TOTALES Y PROMEDIOS:		POTENCIACIÓN	1747,99	166687,28	1398,39	4195,18	5593,57	3915497,60	4082184,88	4,00	80,00	320,00

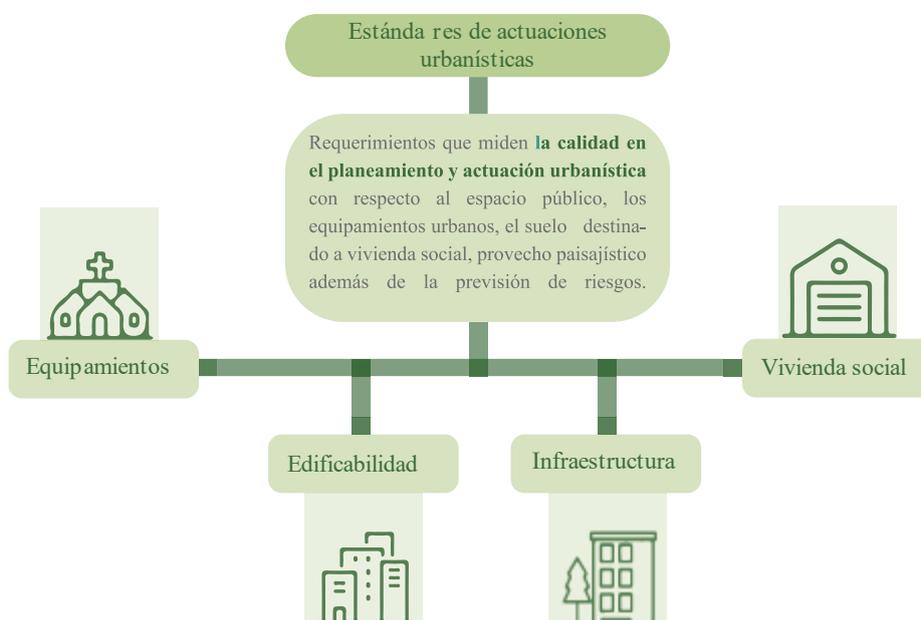
  

SITUACIÓN PROPUESTA POR EL PRESENTE ESTUDIO PARA EL UAU -11 (COSTOS DE VENTA: TERRENO + CONSTRUCCIÓN)												
PREDIO No.	CLAVE CATASTRAL	TRATAMIENTO PUGS	AREA DE TERRENO	VALOR TERRENO \$	AREA DE CONSTRUCCIÓN P. BAJA	AREA DE CONSTRUCCIÓN OTROS PISOS	AREA DE CONSTRUCCIÓN TOTAL	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN TOTAL \$	VALOR TOTAL \$ DE VENTA	ALTURA DE EDIFICACIÓN EN PISOS	COS PB %	COS TOTAL \$
TOTALES Y PROMEDIOS:		POTENCIACIÓN	1747,99	279678,40	1398,39	4195,18	5593,57	5611047,90	5890726,30	4,00	80,00	320,00
										424221,28		
										5466505,02	Rentabilidad	

Fuente: (Municipio de Quito, 2022).

Elaborado por: Nicole Guado.

Figura N°. 7. Estándares de actuaciones urbanísticas.



Fuente: (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021).

Elaborado por: Diana Morán (2023).



Tabla N°. 4. Propuesta de Financiamiento en base al tratamiento de potenciación de comercio y vivienda.

PROPUESTA POTENCIACIÓN (Usos mixtos y Cuatro (3) pisos de altura, Costo m2 de Comercio 200 Dólares y Costo m2 de Vivienda: 900 dólares)							
RUBRO:	%	COMERCIOS		VIVIENDA		TOTALES	
		%	SUPERFICIE	%	SUPERFICIE	%	SUPERFICIE
COS PB:	80,00	30,00	524,40	50,00	874,00	80,00	139 839
COS OTROS PISOS	240,00	0,00	0,00	80,00	139 839	240,00	419 518
Totales	320,00	30,00	524,40	130,00	227 239	320,00	559 357

Nota: el costo de venta de la vivienda y comercio incluye costos directos (materiales y herramientas, Mano obra) e indirectos (Honorarios profesionales de planificación y construcción, pago de impuestos, concesión onerosa de derechos por incremento de altura de edificación, utilidades y costos de terreno y construcciones actales)

Elaborado por: Nicole Guado (2023)

Sin embargo, los costos de obra para la mejora urbanística, tales como el acerado y cableado y alumbrado público, será proporcionado por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado del DMQ.

### **Financiamiento por parte del presupuesto del GAD**

Unas de las directrices correspondientes de este procedimiento, para la obtención a este tipo financiamiento son:

- La identificación de necesidades en el sector seleccionado
- La planificación de los arreglos.
- Presentar el presupuesto de obra.
- Elaborar la solicitud de financiamiento.
- Una vez realizado estos pasos, se evalúa la situación y la viabilidad del proyecto; de modo que, si es factible la propuesta, será aprobada.

Conforme a ello, se ejecuta la asignación de los fondos necesarios para elaboración del proyecto, por consiguiente, se procede a la licitación y adjudicación de los contratos.

### **Cargas y beneficios**

Por lo tanto, la principal carga que generaría el proyecto es:

Los costos de la inversión inicial, ya que esto puede significar riesgos económicos para cada propietario de los predios de la unidad de actuación urbanística. Sin embargo, los beneficios desplegarían varios efectos positivos en diferentes aspectos, tales como:

- El incremento de la valorización de las propiedades, ya que al cambiar el uso de suelo crearía un impacto más atractivo para personas que quieran establecerse tanto en vivienda como para negocio, es decir reubicarse en una zona como más afluencia.
- Las oportunidades laborales crecerían, a consecuencia de la llegada de más negocios emergentes y novedosos.
- Al existir nuevas infraestructuras destinadas al comercio, también se hacen presente las mejoras urbanísticas que favorecen al goce de sus habitantes.
- Inmediata accesibilidad al sector comercial.

La perspectiva de crecimiento en esta área, impulsada por el cambio de uso del suelo, abre la posibilidad de un desarrollo urbanístico y económico significativo a medio y largo plazo. Esta transformación tiene el potencial de incrementar el valor de las propiedades en la zona.

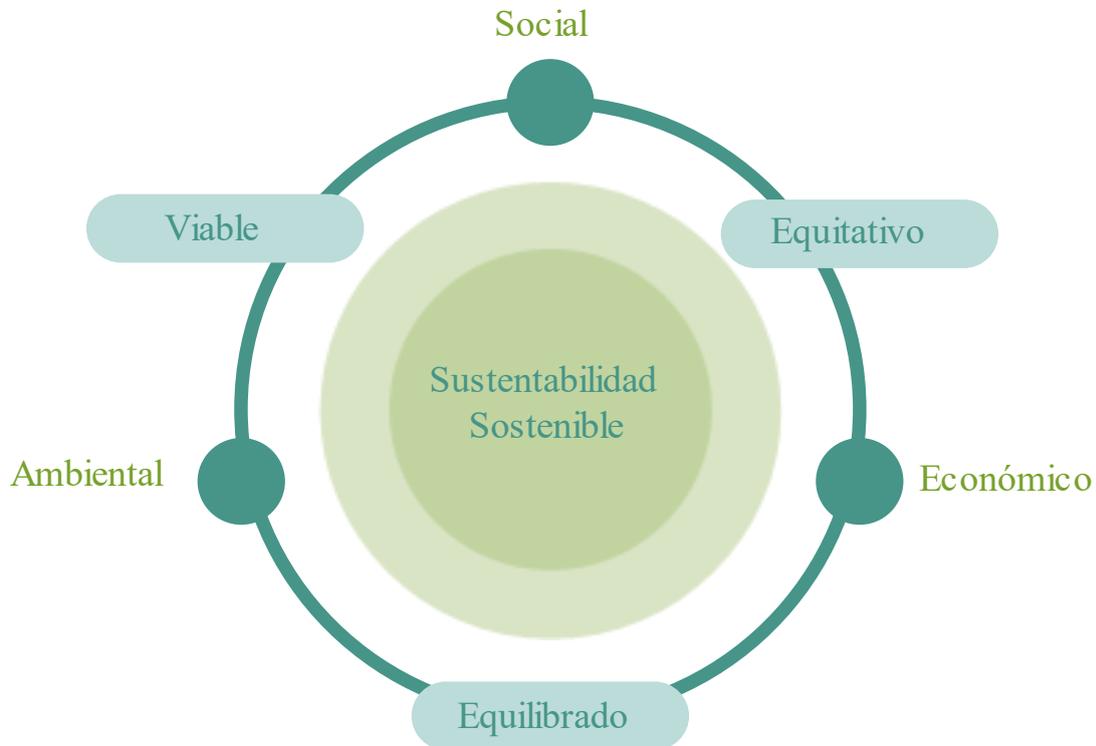
### **9.3.1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

La propuesta se propone evaluar la sostenibilidad económica a través de la construcción de la viabilidad financiera, centrándose en su impacto a medio y largo plazo. Se llevarán a cabo estudios exhaustivos para analizar el panorama comercial en el polígono de estudio "La Tola" en Quito, abordando tanto la demanda como la oferta de productos locales. Además, se realizarán estimaciones de ingresos que considerarán la demanda proyectada y los precios de los productos en el nuevo sector comercial.

Con el objetivo de lograr un enfoque integral y detallado, se examinarán los costos operativos, que comprenderán los gastos anuales de mantenimiento del mercado, incluyendo la edificación. La meta es obtener una visión completa de la rentabilidad financiera y el impacto económico que surgirían con la implementación de esta propuesta. Este enfoque holístico permitirá una evaluación más precisa, considerando aspectos clave como la dinámica del mercado, la oferta y la demanda, así como los costos operativos, lo que contribuirá a una mejor comprensión de la viabilidad financiera a largo plazo de

la iniciativa. (Ver Figura N°8).

Figura N°. 8. Enfoque y enfoque de la Propuesta.

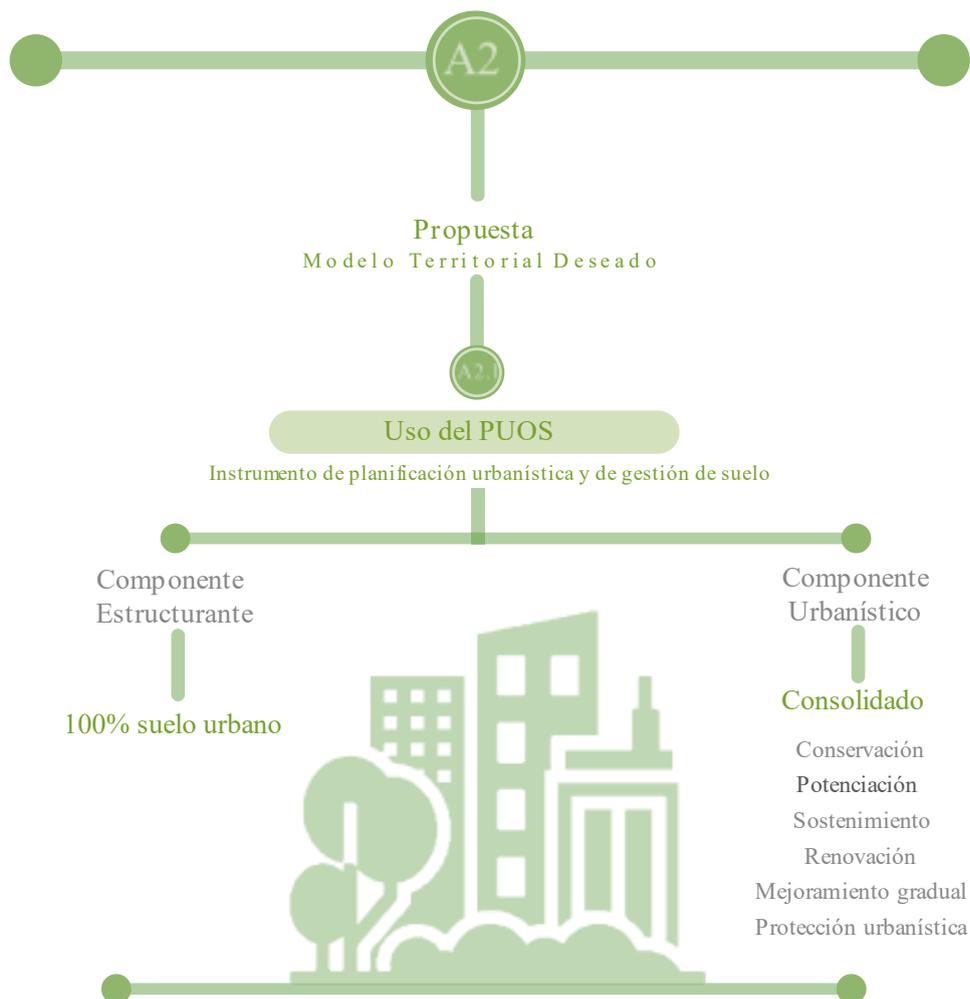


Fuente: (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021).

Elaborado por: Diana Morán (2023)

Para fortalecer aún más el análisis, se podría considerar la inclusión de estrategias específicas para mitigar posibles riesgos financieros y potenciar aún más los beneficios económicos. Además, podría explorarse la integración de análisis de tendencias económicas y comerciales a nivel local y global que puedan influir en el éxito a largo plazo del proyecto. Este enfoque refinado enriquecerá la investigación y proporcionará una base sólida para la toma de decisiones en la implementación del proyecto propuesto en "La Tola". (Ver Figura N°9).

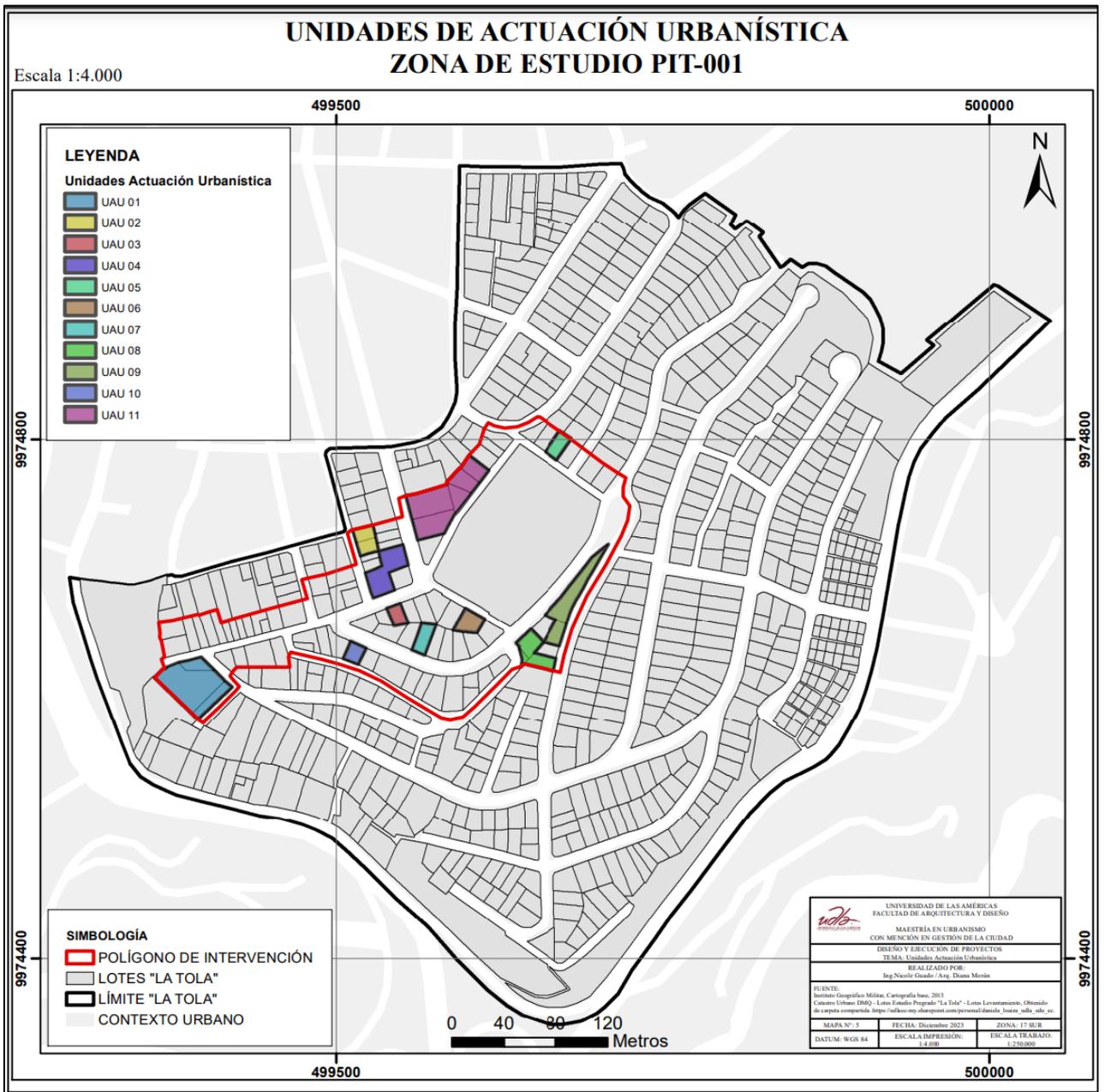
Figura N°. 9. Propuesta en base al PUGS



Fuente: (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021).

Elaborado por: Diana Morán (2023)

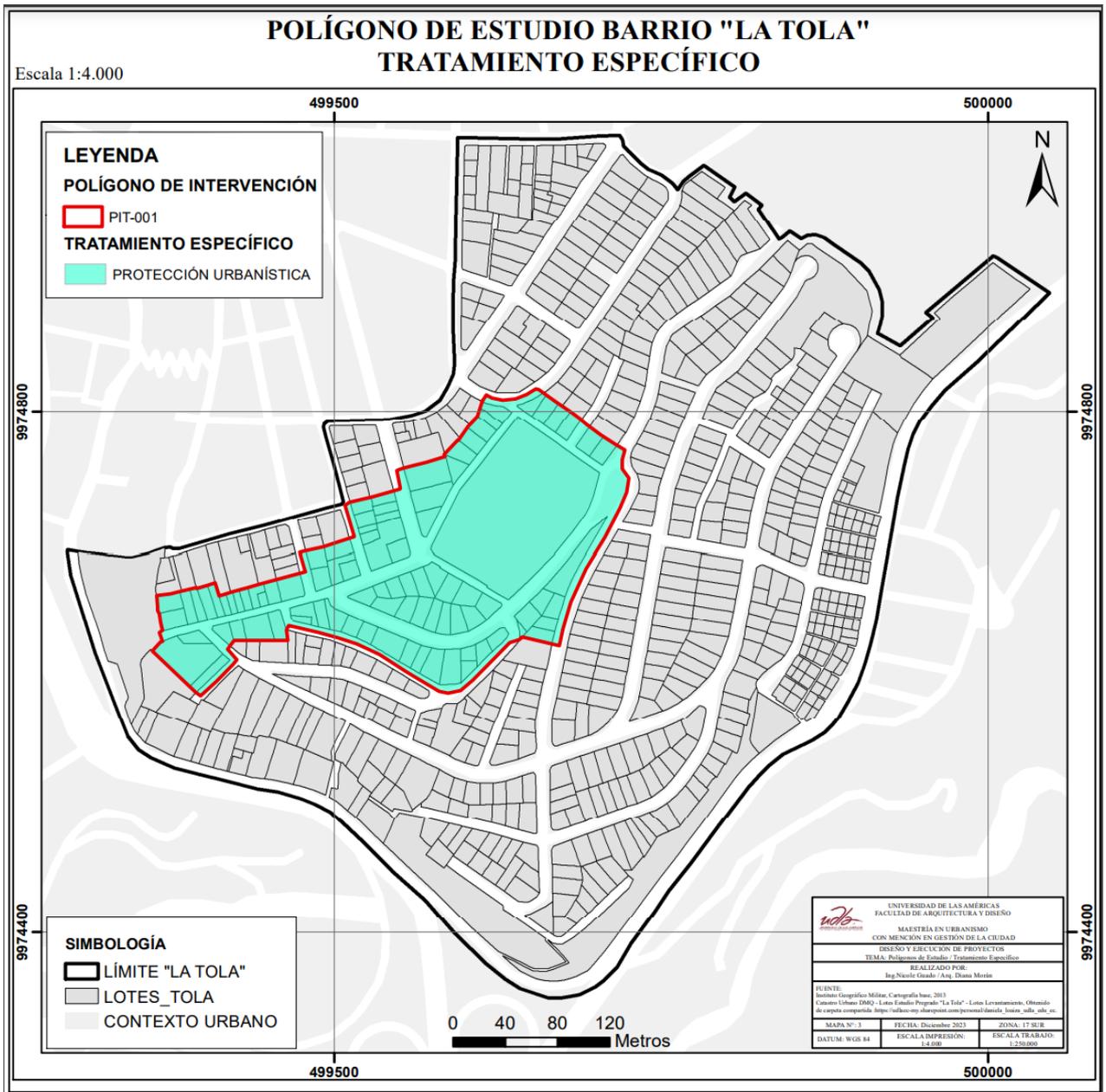
Mapa N°. 16. Unidades de Actuación Urbanística – Zona de Estudio “La Tola”



Fuente: (Municipio de Quito, 2022).

Elaborado por: Nicole Guado (2023).

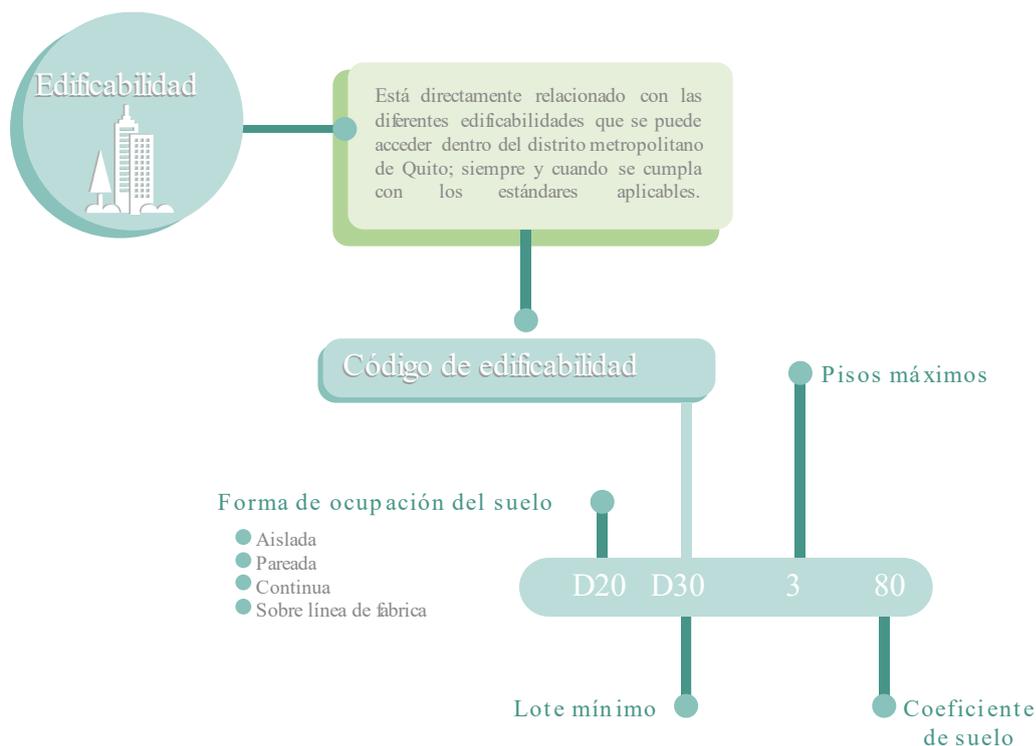
Mapa N°. 17. Propuesta Tratamiento Urbanístico – Zona de Estudio “La Tola”



Fuente: (Municipio de Quito, 2022).

Elaborado por: Nicole Guado (2023).

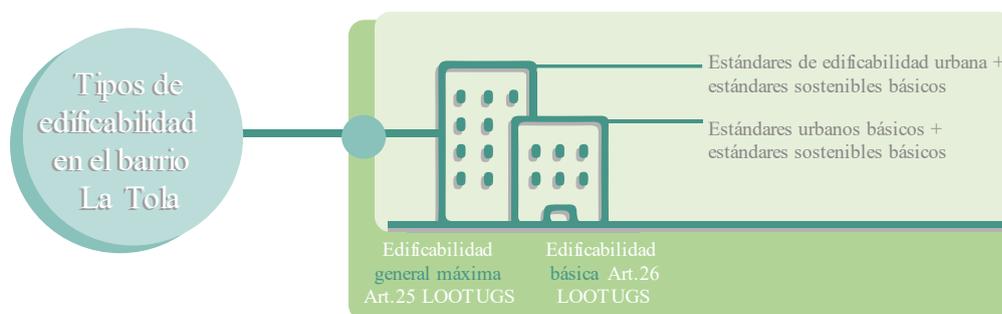
Figura N°. 10. Propuesta de Edificabilidad.



Fuente: (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021).

Elaborado por: Diana Morán (2023).

Figura N°. 11. Tipos de Edificabilidad.



Fuente: (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021).

Elaborado por: Diana Morán (2023).



## 10. CONCLUSIONES

En síntesis, la propuesta delineada en este estudio se erige como un proyecto integral que focaliza su atención en el análisis y la optimización del barrio "La Tola", especialmente enfocado en el impulso de actividades comerciales. La adopción de enfoques metodológicos mixtos, que incorporan entrevistas y encuestas, subraya la necesidad de abordar de manera pragmática las problemáticas específicas que afectan a la comunidad local.

El propósito central de esta iniciativa radicó en potenciar el desarrollo espacial del barrio con la meta explícita de mejorar la calidad de vida de los residentes locales. Este enfoque se manifiesta con la promoción de la accesibilidad, la revitalización del espacio público y la incentivación de la movilidad sostenible como pilares fundamentales para el progreso del entorno.

En términos más amplios, la ambición de este proyecto se extiende hacia la superación de los desafíos intrínsecos al desarrollo urbanístico del sector. Al contribuir al progreso socioeconómico de la comunidad, se aspira no solo a mejorar las condiciones de vida de los habitantes actuales sino también a catalizar el crecimiento urbano en toda la región.

Este proyecto no solo se sustentó en investigaciones rigurosas y pertinentes, sino que también abraza un enfoque holístico que entrelaza la mejora palpable de la calidad de vida con la creación de un entorno más seguro y sostenible. A través de la implementación de estas estrategias integradoras, se proyecta un impacto duradero que reconfigurará positivamente la dinámica del barrio, promoviendo un modelo de desarrollo urbano más equitativo y resiliente.

# 11. RECOMENDACIONES

Estas recomendaciones se desprenden de los objetivos y enfoques delineados en el texto, y se presentan como guía para la planificación y ejecución de futuros proyectos urbanos en La Tola u otras áreas similares.

## 1. Utilización de Enfoques Metodológicos Mixtos:

- Se recomienda la implementación de enfoques metodológicos mixtos, incorporando tanto entrevistas como encuestas. Este enfoque permitirá una comprensión más holística de las problemáticas y necesidades de la comunidad local, facilitando la toma de decisiones informadas en futuros proyectos.

## 2. Priorización de la Accesibilidad:

- Dado el objetivo de mejorar la calidad de vida de los residentes locales, se sugiere priorizar la accesibilidad. Esto implica desarrollar vías de acceso adecuadas y considerar soluciones que permitan a todas las personas, incluyendo aquellas con discapacidades, desplazarse de manera segura y cómoda en el área.

## 3. Fomento de la Mejora del Espacio Público:

- La promoción de la mejora del espacio público es esencial para fomentar interacciones sociales y crear un entorno más atractivo y seguro. Se recomienda considerar la creación de áreas verdes, parques, zonas de descanso y zonas de juegos, entre otras infraestructuras públicas.

## 4. Incentivación de la Movilidad Sostenible:

- Con el objetivo de reducir la congestión vehicular y promover la sostenibilidad, se sugiere la implementación de medidas que fomenten la movilidad sostenible. Esto puede incluir la promoción del transporte público, la creación de carriles para bicicletas y la mejora de las

opciones de transporte no motorizado.

5. **Enfoque en el Progreso Socioeconómico:**

- Es crucial que el proyecto se centre en mejorar las condiciones socioeconómicas de los habitantes de La Tola. Se recomienda explorar estrategias como la generación de empleo local, el apoyo a emprendedores y el fortalecimiento de la economía local como parte integral del plan de desarrollo.

## 12. BIBLIOGRAFÍA

- ACDC. (2020). *Informe de Levantamiento Catastral de los Mercados del DMQ*. Quito.
- Ácrono Arquitectura. (2020). *Proyectos*. Obtenido de <https://www.acronoarquitectura.com/proyectos/>
- Barrientos Barría, N. (04 de Junio de 2014). *Jeff Speck: La ciudad para caminar*. Obtenido de <https://www.plataformaurbana.cl/archive/2014/06/04/jeff-speck-la-ciudad-para-caminar/>
- Carrión, D., Rodríguez, A., Carrión, F., Guayasamín, H., & García, J. (1987). *El Proceso Urbano en el Ecuador "La renta del suelo y segregación urbana en Quito*. Obtenido de [https://ecuador.fes.de/fileadmin/user\\_upload/pdf/299%20PROURB1987\\_0092.pdf](https://ecuador.fes.de/fileadmin/user_upload/pdf/299%20PROURB1987_0092.pdf)
- Cassol, A., & Colpari Cruz, O. (2021). Mercados como cultura: Los lazos sociales, crédito rural y ferias de alimentos. *EUTOPIA - Revista de Desarrollo Económico Territorial*.
- Cedillo Medina, D. K. (17 de Febrero de 2021). DISEÑO DEL CENTRO DE EXPENDIO MIRAFLORES PARA LA CIUDAD DE CUENCA - ECUADOR. *TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DE TÍTULO DE ARQUITECTO*. Cuenca: Universidad de Cuenca.
- Cordero, L., & Salinas, A. (2017). Gentrificación comercial. Espacios escenificados y el modelo de los mercados gourmet. *Revista de Urbanismo*, 1-12. doi: <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2017.45735>
- El Comercio . (2017). *Pichincha es la capital económica del Ecuador*. Quito .
- El Comercio. (15 de Julio de 2017). La Tola, el barrio que nunca pierde. *Tendencias / SOCIEDAD*. Obtenido de <https://www.elcomercio.com/tendencias/sociedad/tola-barrio-quito-historia-tradiciones.html>
- Expansión. (s.f). Obtenido de *Diccionario - Economía*: <https://www.expansion.com/diccionario-economico/crecimiento->

economico.html

Falagan, D., Muxi, Z., & Montaner, J. (Enero de 2011). *Herramientas para habitar el presente. La vivienda del siglo XXI*. Obtenido de [https://www.researchgate.net/publication/315788077\\_Herramientas\\_para\\_habitar\\_el\\_presente\\_La\\_vivienda\\_del\\_siglo\\_XXI](https://www.researchgate.net/publication/315788077_Herramientas_para_habitar_el_presente_La_vivienda_del_siglo_XXI)

Fonseca Rodríguez, J. (23 de Agosto de 2014). La importancia y la apropiación de los espacios públicos en las ciudades. *Paakat: Revista de Tecnología y Sociedad, "Cultura digital y las nuevas formas del erotismo"*. Obtenido de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=499051556003>

Gehl, J. (2004). *La humanización del Espacio Urbano*. España: Editorial Reverté. Obtenido de <https://www.reverte.com/media/reverte/files/sample-81190.pdf>.

Granda, J. (21 de Julio de 2022). *UN RECORRIDO TRADICIONAL EN "LA TOLA", BARRIO CENTENARIO DEL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO*. Obtenido de <https://www.notyouraverageamerican.es/la-tola-quito-historico-ecuador/>

Harvey, D. (Septiembre de 2008). *Urbanismo y Desigualdad Social*. Obtenido de <https://pim.udelar.edu.uy/wp-content/uploads/sites/14/2018/09/harvey-david-urbanismo-y-desigualdad-social.pdf>

INEC. (Septiembre de 2023). *Índice de Precios de la Construcción*. Obtenido de <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/indice-de-precios-de-la-construccion/>

Instituto Interamericano de Cooperación para la Agricultura. (2018). *El Mercado y la Comercialización*. Obtenido de <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://repositorio.iica.int/bitstream/handle/11324/7088/BVE18040224e.pdf?sequence=1>

Janoschka, M. (Diciembre de 2002). *El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización*. Obtenido de [https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0250-71612002008500002](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612002008500002)

MAPFRE. (s.f). *¿Qué son las ciudades de 15 minutos?* Obtenido de

- <https://www.mapfre.com/actualidad/sostenibilidad/que-son-las-ciudades-de-15-minutos/>
- Mayoral, F. (mayo-junio de 2009). *Estado y mercado en la historia de Ecuador*.  
Obtenido de [https://www.flacsoandes.edu.ec/sites/default/files/agora/files/1245331852.3613\\_1\\_0.pdf](https://www.flacsoandes.edu.ec/sites/default/files/agora/files/1245331852.3613_1_0.pdf)
- Monapart. (18 de Julio de 2017). *Ruzafa, el barrio más cool de Valencia*.  
Obtenido de <https://magazine.monapart.com/es/magazine/hogar/ruzafa-el-barrio-mas-cool-de-valencia>
- Moreno, V. (03 de Febrero de 2014). *¿Crónica de una gentrificación anunciada? El caso de Ruzafa en Valencia*. Obtenido de <https://paisajetransversal.org/2014/02/cronica-de-una-gentrificacion-anunciada/>
- Municipio de Quito. (2022). *Consulta de predios - IRM*. Obtenido de [https://pam.quito.gob.ec/mdmq\\_web\\_irm/irm/buscarPredio.jsf](https://pam.quito.gob.ec/mdmq_web_irm/irm/buscarPredio.jsf)
- Municipio de Quito. (Septiembre de 2023). *Geoportal Municipio de Quito*.  
Obtenido de <https://geoportal.quito.gob.ec/visor/descargas.php>
- Naciones Unidas. (2019). *La Agenda para el Desarrollo Sostenible*. Obtenido de <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/development-agenda/>
- Organization of American States. (1974). *Estudio realizado por el Departamento de Desarrollo Regional con la colaboración del Consejo Nacional de Planificación y Coordinación Económica (CONAPLAN) del Gobierno de El Salvador*. Obtenido de <https://www.oas.org/dsd/publications/unit/oea34s/begin.htm#Contents>
- Real Academia Española. (s.f). *Diccionario de la Lengua Española*. Obtenido de <https://dle.rae.es/diccionario>
- Salgado, P. (03 de Mayo de 2019). El tradicional barrio de La Tola de Quito. *Barrios de Quito*. Obtenido de <https://inmo.ec/revista/tradicional-barrio-la-tola-quito/>
- Salvador, M., Larrea, C., Belmont, P., & Baroja, C. (Octubre de 2014). Un índice difuso de niveles socioeconómicos en Quito. *Revista EPN*, 34.  
Obtenido de

[https://revistapolitecnica.epn.edu.ec/ojs2/index.php/revista\\_politecnica2/article/download/316/pdf/2251](https://revistapolitecnica.epn.edu.ec/ojs2/index.php/revista_politecnica2/article/download/316/pdf/2251)

Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. (2021). Modelo Territorial Deseado Componente Estructurante y Urbanístico (PUGS). Quito. Obtenido de [https://www7.quito.gob.ec/mdmq\\_ordenanzas/Administraci%C3%B3n%202019-](https://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/Administraci%C3%B3n%202019-)

[2023/Comisiones%20del%20Concejo%20Metropolitano/Usode%20Suelo/Presentaciones/2020/2020-06-22/Avances%20PUGS.pdf](https://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/Administraci%C3%B3n%202019-2023/Comisiones%20del%20Concejo%20Metropolitano/Usode%20Suelo/Presentaciones/2020/2020-06-22/Avances%20PUGS.pdf)

UDLA - Arquitectura Pregrado. (2021). Proyecto "La Tola" Pregrado (Base de Datos SHP). Proyecto "La Tola" Pregrado.

Universitat Politècnica de Catalunya / UPCommons. Portal de acceso abierto al conocimiento de la UPC. (Junio de 2006). *La evolución de los factores de localización de actividades*. Obtenido de <https://upcommons.upc.edu/handle/2099.1/3308>

Valencia Plaza . (2018). *Ruzafa resucita el fantasma de la ZAS en pleno debate sobre el turismo*. Valencia .

Vicentini Harboe, G. J. (19 de Diciembre de 2018). *Vida urbana y ciudades para la gente: un análisis comparativo de Jane Jacobs y Jan Gehl en sus textos*. Obtenido de <https://riunet.upv.es/handle/10251/115838?show=full>

## **13. ANEXOS**

Tabla N°. 5. Presupuesto de mejora urbanística con relación al equipamiento - acerado.

Rubro N°	Descripción	Unidad	Cantidad	Costo unitario	total
1.00	Materiales				
1.01	Hormigón	m2	290	\$ 25,00	\$ 7.250,00
1.02	Armadura de refuerzo	kg	290	\$ 1,20	\$ 348,00
1.03	Acabado superficial	m2	290	\$ 10,00	\$ 2.900,00
1.04	Bordillos	ml	145	\$ 15,00	\$ 2.175,00
				Subtotal Materiales	\$ 12.673,00
Rubro N°	Descripción	Unidad	Cantidad	Costo unitario	total
2.00	Mano de obra				
2.01	Excavación y preparación del terreno	m2	290	\$ 15,00	\$ 4.350,00
2.02	Colocación del Hormigón	m2	290	\$ 20,00	\$ 5.800,00
2.03	Acabado y nivelación	m2	290	\$ 10,00	\$ 2.900,00
				Subtotal Mano de obra	\$ 13.050,00
Rubro N°	Descripción	Unidad	Cantidad	Costo unitario	total
3.00	Maquinarias				
3.01	Alquiler	dias	30	\$ 500,00	\$ 15.000,00
				Subtotal Maquinarias	\$ 15.000,00
				Subtotal	\$ 40.723,00
				Imprevistos 5%	\$ 2.036,15
				Subtotal	\$ 42.759,15
				Dirección técnica 20%	\$ 8.551,83
				Subtotal	\$ 51.310,98
				Iva 12%	\$ 6.157,32
				Total	\$ 57.468,30
				Costo por m2	\$ 198,17

Elaborado por: Diana Morán (2023)

Tabla N°. 6. Presupuesto de mejora urbanística con relación al equipamiento – cableado y alumbrado público.

Rubro N°	Descripción	Unidad	Cantidad	Costo unitario	total
1.00	Materiales				
1.01	Cableado eléctrico	ml	145	\$ 5,00	\$ 725,00
1.02	Postes de alumbrado público	glb	10	\$ 300,00	\$ 3.000,00
1.03	Luminarias LED	glb	10	\$ 150,00	\$ 1.500,00
1.04	Caja de conexiones y accesorios	glb	10	\$ 150,00	\$ 1.500,00
				Subtotal Materiales	\$ 6.725,00
Rubro N°	Descripción	Unidad	Cantidad	Costo unitario	total
2.00	Mano de obra				
2.01	Instalación del cableado	ml	145	\$ 10,00	\$ 1.450,00
2.02	Instalación de postes y luminarias	glb	10	\$ 50,00	\$ 500,00
				Subtotal Mano de obra	\$ 1.950,00
Rubro N°	Descripción	Unidad	Cantidad	Costo unitario	total
3.00	Otros gastos				
3.01	Permisos y trámites	glb		\$ 500,00	\$ 500,00
3.02	Costos de conexión eléctrica	glb		\$ 1.000,00	\$ 1.000,00
				Subtotal Maquinarias	\$ 1.500,00
				Subtotal	\$ 10.175,00
				Imprevistos 5%	\$ 508,75
				Subtotal	\$ 10.683,75
				Dirección técnica 20%	\$ 2.136,75
				Subtotal	\$ 12.820,50
				Iva 12%	\$ 1.538,46
				Total	\$ 14.358,96
				Costo por m2	\$ 49,51

Elaborado por: Diana Morán (2023)

Tabla N°. 7. Predios Municipales investigados por el IRM 2023.

No.	NÚMERO DE PREDIO	CLAVE CATASTRAL ANTERIOR	ÁREA GRÁFICA DE LOTE (TERREÑOS) (M <sup>2</sup> )	SUELO VACANTE Y SUBOCUPADO	USO ESPECÍFICO	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD	COSPR PROPUESTO PARA EL PROYECTO (U)	ALTURA DE EDIFICACIÓN PROPUESTA (MOS)	COS TOTAL PROYECTO (U)	ÁREA META DE CONSTRUCCIÓN PARA EL PROYECTO (U)	ÁREAS CONFINALES DE CONSTRUCCIÓN	ÁREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO	COSTO (M) DEL TERRENO (M/AR)	COSTO (M) DE CONSTRUCCIÓN (M)	COSTO TOTAL DEL TERRENO (M/AR)	COSTO TOTAL DE CONSTRUCCIÓN (M)
1	37727	2020233001	316,32	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	1	80	253,06	25,31	278,36	148,33	500,00	46920	139180,80
2	46146	2020110013	141,73	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	1	80	113,38	11,34	124,72	101,88	500,00	14439,88	62361,20
3	56714	2020110014	108,37	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	1	80	86,70	8,67	95,37	112,77	500,00	12221,05	47682,80
4	60620	2020110016	82,98	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	1	80	66,38	6,64	73,02	111,76	500,00	9273,6	36511,20
5	13806	2020240004	227,67	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	546,41	54,64	601,05	133,35	500,00	30360	300524,40
6	11094	2020240005	227,6	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	546,24	54,62	600,86	133,39	500,00	30360	300432,00
7	88358	2020240006	232,73	SUBOCUPADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	5	400	930,92	93,09	1024,01	132,82	500,00	30362	512006,00
8	46536	2020240008	220,48	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	2	160	352,77	35,28	388,04	127,21	500,00	28047,58	194022,40
9	64776	2020110018	158,14	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	2	160	253,02	25,30	278,32	99,12	500,00	15675,31	139163,20
10	92556	2020110019	209,39	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	2	160	335,02	33,50	368,52	110,25	500,00	23084,25	184263,20
11	58757	2020110021	164,63	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	395,11	39,51	434,62	121,88	500,00	20064,51	127311,60
12	40926	2020110011	174,71	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	2	160	279,54	27,95	307,49	132,70	500,00	23184	105349,20
13	647753	2020219018	241,08	CONSOLIDADO	MÚLTIPLE	DESARROLLO	D200300-80	80	3	240	578,59	57,86	636,45	175,22	500,00	42243,18	138225,60
14	34985	2020220007	669,98	SUBOCUPADO	MÚLTIPLE	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	1607,95	160,80	1768,75	96,25	500,00	64485,22	88473,60
15	7510	2020225003	238,01	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	2	160	380,82	38,08	418,90	120,73	500,00	28734,19	20948,80
16	13840	2020225004	173,43	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	416,23	41,62	457,86	169,49	500,00	29394	228927,60
17	13232	2020225005	212,79	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	510,70	51,07	561,77	156,29	500,00	33258	270882,80
18	52478	2020330013	198,12	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	2	160	316,99	31,70	348,69	129,31	500,00	27600	130465,60
19	89968	2020230012	185,97	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	2	160	297,55	29,76	327,31	128,23	500,00	23846,4	163653,60
20	86219	2020230011	239,45	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	1	80	191,56	19,16	210,72	132,55	500,00	31740	105358,00
21	92249	2020330014	79,81	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	191,54	19,15	210,70	143,52	500,00	11454	105349,20
22	65015	2020240001	254,15	CONSOLIDADO	MÚLTIPLE	DESARROLLO	D200300-80	80	3	240	609,96	61,00	670,96	90,91	500,00	23104,11	335478,00
23	80272	2020240002	269,72	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	2	160	431,55	43,16	474,71	91,22	500,00	24604,85	237533,60
24	794150	2020240003	277	SUBOCUPADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	664,80	66,48	731,28	17,68	500,00	4896,93	365640,00
25	587556	2020110020	207,13	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	2	160	331,41	33,14	364,55	108,24	500,00	22420,32	182274,40
26	201949	2020112001	1081,69	CONSOLIDADO	MÚLTIPLE	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	D200300-80	80	2	160	1730,70	173,07	1903,77	81,84	500,00	88523,14	951887,20
27	1245839	2020112002	252,41	YACANTE	MÚLTIPLE	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	605,78	60,58	666,36	94,14	500,00	23762,88	33381,20
28	1245838	2020112021	180,98	JACANTE	MÚLTIPLE	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	434,35	43,44	477,79	154,03	500,00	27876	238932,60
29	11287	2020224009	256,88	SUBOCUPADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	616,51	61,65	678,16	124,33	500,00	31938,38	339081,60
30	39116	2020224010	223,85	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	537,24	53,72	590,96	137,48	500,00	30774	295482,00
31	28077	2020224011	240,5	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	577,20	57,72	634,92	137,71	500,00	33120	317400,00
32	92364	2020224012	182,67	CONSOLIDADO	MÚLTIPLE	DESARROLLO	D200300-80	80	3	240	438,41	43,84	482,25	137,87	500,00	25185	241124,40
33	16034	2020224013	115,33	SUBOCUPADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	276,79	27,68	304,47	134,69	500,00	15344,22	152235,60
34	7509	2020224014	168,36	SUBOCUPADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	404,06	40,41	444,47	135,25	500,00	22770	22225,20
35	28372	2020224015	181,84	CONSOLIDADO	MÚLTIPLE	DESARROLLO	D200300-80	80	3	240	436,42	43,64	480,06	136,33	500,00	24790,32	240028,80
36	1327	2020224016	241,12	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	578,69	57,87	636,56	120,80	500,00	29126,99	318278,40
37	64873	2020111004	165,82	SUBOCUPADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	397,97	39,80	437,76	131,49	500,00	21804	128882,40
38	68898	2020111005	154,14	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	2	160	246,62	24,66	271,29	147,72	500,00	22770	135643,20
39	34087	2020111006	402,61	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	966,26	96,63	1062,89	124,29	500,00	50038,8	531445,20
40	84222	2020111007	245,9	SUBOCUPADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	590,16	59,02	649,18	108,67	500,00	26721,33	324588,00
41	25640	2020216015	257,5	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	618,00	61,80	679,80	118,99	500,00	30778,31	339900,00
42	17333	2020216016	230,36	SUBOCUPADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	552,86	55,29	608,15	125,80	500,00	28980	304075,20
43	203983	2020212012	208,23	SUBOCUPADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	499,75	49,98	549,73	135,20	500,00	28152	274883,60
44	35079	2020217001	280,22	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	672,53	67,25	739,78	122,24	500,00	34254,45	369890,40
45	204000	2020212009	268,99	SUBOCUPADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	645,58	64,56	710,13	109,18	500,00	29367,78	350666,80
46	69041	2020217002	318,92	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	765,41	76,54	841,95	96,51	500,00	30778,31	420974,40
47	10259	2020212008	210,4	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	504,96	50,50	555,46	131,18	500,00	27600	277728,00
48	76570	2020210028	237,79	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	570,70	57,07	627,77	134,64	500,00	32016	318882,80
49	79353	2020210029	218,33	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	523,99	52,40	576,39	147,90	500,00	32292	288195,60
50	82178	2020210001	88,71	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	212,90	21,29	234,19	185,56	500,00	16284	117097,20
51	14378	2020209008	207,81	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	498,74	49,87	548,62	167,35	500,00	34776	274309,20
52	14377	2020209007	312,1	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	745,04	74,50	819,54	99,93	500,00	31188	411972,00
53	83228	2020209006	218,1	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	523,44	52,34	575,78	129,71	500,00	28290	287892,00
54	69634	2020207043	39,76	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	95,42	9,54	104,97	149,63	500,00	5949,18	52483,20
55	42446	2020207042	58,62	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	140,69	14,07	154,76	127,13	500,00	7452,64	77378,40
56	91771	2020207041	61,8	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	148,32	14,83	163,15	127,76	500,00	7895,76	8176,00
57	41250	2020208001	46,89	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	112,54	11,25	123,79	172,94	500,00	8109,34	6184,80
58	56693	2020208012	62,84	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	150,82	15,08	165,90	124,56	500,00	7872,22	82948,80
59	38330	2020208011	64,15	SUBOCUPADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240	153,96	15,40	169,36	116,59	500,00	7479,11	84678,00
60	203984	2020212013	208,07	CONSOLIDADO	FUM-4 RESIDENCIAL DE MEDA DENSIDAD 4	PROTECCIÓN URBANÍSTICO	D200300-80	80	3	240							

Tabla N°. 8. Modelo de la entrevista en el barrio “La Tola”

 <b>UNIVERSIDAD DE LAS AMÉRICAS</b> <b>MAESTRÍA EN URBANISMO</b> <b>CON MENCIÓN EN GESTIÓN DE LA CIUDAD</b>	
<b><u>ENTREVISTA DE:</u></b> CRECIMIENTO URBANO Y ECONÓMICO EN “LA TOLAF”	
<b><u>ENTREVISTADOR:</u></b> NICOLE ESTEFANIA GUADO COQUE	
<b><i>DATOS DEL ENTREVISTADO</i></b>	
<b><u>AUTORIDAD:</u></b> Presidente del Barrio “La Tola”.	
<b><i>TEMA</i></b>	<b><i>PREGUNTAS</i></b>
<b>SECTOR ECÓNOMICO</b>	<b><u>PREGUNTA No.1</u></b> ¿Qué fuente económica es la de mayor eje de atracción en “La Tola”? ¿Cuál es la principal problemática que existe con relación al comercio en el barrio “La Tola”?
<b>CRECIMIENTO URBANO</b>	<b><u>PREGUNTA No.2</u></b> ¿Usted considera que el crecimiento urbano descontrolado ha afectado al comercio interno de la población o la competencia? ¿Considera que ha aumentado la inseguridad y la pérdida de espacio público y por qué?