



## Entre el Límite & La Memoria

Un barrio en transformación con mirada de Género, Bellavista.

Por: Arq. Angie Jaramillo Q.  
& Arq. Daniela Trávez M.



**Universidad de las Américas**  
**Facultad de Posgrados**

**Maestría en Urbanismo con mención en Gestión de la Ciudad**

**Docentes**

Arq. Daniela Loaiza, Abg. José Cardador, Arq. Mauricio Moreno, Arq. Gustavo Fierro,  
Ing. Santiago Jaramillo, Ing. Diana Fiallos y Abg. Arturo Mejía.

**Autores**

Arq. Angie Shanttal Jaramillo Quiroga  
Arq. Mónica Daniela Trávez Molina

Año

2023

## Resumen

La propuesta de regeneración urbana para el Barrio Bellavista en Quito se basa en una visión integral que reconoce a los barrios no solo como espacios físicos, sino como comunidades con identidades únicas y un potencial de desarrollo. Se establece el Plan Integral de Transformación del Barrio y su Área de Influencia (PIT-BAM) en el eje de la calle Mariano Calvache, zonificando 22,679 m<sup>2</sup> en 3 unidades de actuación urbanística.

La integración de un enfoque de género es esencial, considerando la significativa presencia de mujeres como cabezas de hogar y propietarias en Bellavista. Se proponen medidas específicas en las unidades para abordar sus necesidades, promoviendo la equidad y participación en todas las etapas del proyecto.

La primera unidad busca la reintegración de terrenos, incluyendo asentamientos informales, mediante herramientas de gestión de suelo. La segunda unidad se centra en la Cancha de la liga barrial, proponiendo un equipamiento de uso múltiple financiado por servicios públicos y comercio. La última unidad transforma terrenos municipales en un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social, generando bloques con usos comerciales y recreativos.

## Abstract

The urban regeneration proposal for the Bellavista neighborhood in Quito is based on a complete vision that recognizes neighborhoods not only as physical spaces, but also as communities with unique identities and development potential. The Integral Plan for the Transformation of the Neighborhood and its Area of Influence (PIT-BAM) is established on the street of Mariano Calvache, area of 22,679 m<sup>2</sup> divided into 3 units of urban development.

The integration of a gender approach is essential, considering the significant presence of women as heads of family and home owners in Bellavista. Specific measures are proposed in the units of intervention to attend to their needs, promoting equity and participation in all stages of the project.

The first unit seeks the reintegration of parcels, including informal settlements, through land management tools. The second unit focuses on the Cancha de la liga barrial, proposing a multi-purpose equipment financed by public services and commerce. The last unit of intervention transforms municipal land into a social housing project, generating blocks with commercial and recreational uses.

## Palabras clave

Regeneración urbana

Barrio Bellavista

Visión integral

Identidades únicas

Potencial de desarrollo

Plan Integral de Transformación (PIT-BAM)

Eje Mariano Calvache

Zonificación

Unidades de actuación urbanística

Enfoque de género

# Contents

## 01

---

### Justificación

- i. Introducción
- ii. Marco Conceptual y teórico
  - 1. Estado del Arte
    - a. Revisión de la literatura relacionada con el problema
  - 2. Casos de estudio Favela-Bairro
  - 3. Casos de estudio Barrio Rodrigo Bueno
  - 4. Casos de estudio Estadio de fútbol Villavicencio Colombia
  - 5. Casos de estudio João Pessoa
  - 6. Leyes y normativa
- iii. Identificación del Objeto de estudio
- iv. Planteamiento del problema
- v. Objetivos
- vi. Justificación
- vii. Metodología

## 02

---

### Diagnóstico Territorial

- i. Memoria Informativa
  - 1. Ubicación
  - 2. Polígono de intervención
  - 3. Topografía
- ii. Aspectos sociales
  - 1. Demografía
    - a. Población Total
  - 2. Densidad Poblacional
  - 3. Proyección Poblacional
  - 4. Situación Socio-Económica
- iii. Territorio, edificaciones y equipamientos
  - 1. Equipamientos
  - 2. Ocupación de Suelo
  - 3. Forma de Ocupación
  - 4. Concentración de lotes
    - a. Concentración de ocupación aislada
  - 5. Altura de edificaciones
  - 6. Estado de edificaciones
  - 7. Permeabilidad de edificaciones
  - 8. Lotes públicos y privados
  - 9. Consolidación de Edificaciones y Suelo Vacante
- iv. Movilidad
  - 1. Tipología vial
  - 2. Accesibilidad al barrio

## 03

---

### Diagnóstico Analítico

- i. Diversidad (Aspectos Sociales)
- ii. Legibilidad (Territorio, Edificaciones)
- iii. Porosidad (Fachadas y Equipamientos)
- iv. Permeabilidad (Movilidad, Servicios)
- v. Conclusiones generales
  - 1. Normativa
    - a. Potencialidades
    - b. Debilidades
  - 2. Morfología
    - a. Potencialidades
    - b. Debilidades
  - 3. Compacidad
    - a. Potencialidades
    - b. Debilidades
- vi. Resumen de Allazgos

## 04

---

### Propuesta

- i. Plan de ocupación de suelo
  - 1. Introducción
- ii. Diseño urbano y arquitectónico
  - 1. Escala Macro- Ciudad
  - 2. Escala Meso- Barrial
  - 3. Escala Micro- Polígono de Intervención Territorial
    - a. Unidad de Intervención 1
      - Estrategias
      - Criterios
      - Resultados
    - b. Unidad de Intervención 2
      - Estrategias
      - Criterios
      - Resultados
    - c. Unidad de Intervención 3
      - Estrategias
      - Criterios
      - Resultados
- iii. Infraestructura y servicios públicos
- iv. Movilidad y transporte
- v. Economía y desarrollo
- vi. Vivienda y desarrollo
- vii. Sostenibilidad ambiental
- viii. Matriz de evaluación de impactos
  - a. Evaluación de impactos

## 05

---

### Estrategias de implementación

- i. Plan o programa propuesto
  - 1. Ámbito de Actuación y Situación de los predios
  - 2. Eje de participación ciudadana
- ii. Gestión de suelo
  - 1. Descripción de Ordenación
  - 2. Unidades de Gestión
    - Clasificación de Suelo
    - Uso de Suelo
    - Edificación
    - Área y Densidad
    - Disponibilidad de Redes
    - Compacidad
  - 3. Resumen de resultados por unidades de actuación
  - 4. Volumetría de Zonificación
- iii. Instrumentos de gestión
  - 1 Gestión Normativa
    - Gestión UAU 1
    - Gestión UAU 2
    - Gestión UAU 3

## 06

---

### Monitoreo y evaluación

- i. Monitoreo y evaluación
  - 1. Diversificación económica
  - 2. Innovación y tecnología.
  - 3. Turismo y cultura
  - 4. Relación social
  - 5. Cambio de uso de suelo
  - 6. Desarrollo de zonas comerciales
  - 7. Inversión pública y privadas

## 07

---

### **Mecanismos de Financiamiento**

- i. Ámbito y metodología
- ii. Ámbito temporal del plan
- iii. Delimitación de zonas de actuación
- iv. Propuesta económica
- v. Sistema de actuación-cargas de urbanización
- vi. Coste de área de implementación y costes de servicios
- vii. Costes de obra de regularización y tráfico de movilidad
- viii. Cargas complementarias
- ix. Presupuesto total- Cargas y Beneficios
  - 1. Presupuesto total UAU 1-VIP
  - 2. Presupuesto total UAU 2-EQP
  - 3. Presupuesto total UAU 3-VIS

## 09

---

### **Anexos**

## 08

---

### **Revisión y actualización**

- i. Conclusiones
- ii. Recomendaciones

## 10

---

### **Bibliografía**

# Índice de siglas

**PIT-BAM:** Plan Integral de Transformación del Barrio y su Área de Influencia

**UAU:** Unidad de Actuación Urbana

**APP:** Asociación Público Privada

**UIU:** Unidad de Intervención Urbanística

**Geoquito:** Sistema de Información Geográfica del Municipio de Quito

**ONG:** Organización No Gubernamental

**INEC:** Instituto Nacional de Estadística y Censos

**INFONAVIT:** Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

**CIMU:** Comisión de Investigación de Mujeres en Urbanismo

**ENVIUD:** Estrategias Nacionales de Vivienda, Urbanismo e Infraestructura para el Desarrollo

**CIP:** Centro de Investigación en Planeación Urbana y Desarrollo Sustentable

**FGM:** Foro de Gestión Municipal

**SDU:** Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Quito

**SMVM:** Secretaría de Mujer y la Vicepresidencia de la Mujer

**ECOCIUDAD:** Programa para el Desarrollo Urbano Sostenible y la Convivencia Ciudadana

**SUVI:** Subsecretaría de Vivienda del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

**CPT:** Comisión de Planificación del Territorio

**GAD:** Gobierno Autónomo Descentralizado

**GIZ:** Agencia Alemana de Cooperación Técnica

**INAMU:** Instituto Nacional de la Mujer

**SENPLADES:** Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo

**CEDAT:** Centro de Estudios y Desarrollo Alternativo de Tecnologías

**CEPAL:** Comisión Económica para América Latina y el Caribe

**IADB:** Banco Interamericano de Desarrollo

**VPP:** Vivienda de Interés Público

**CEDOCUT:** Centro de Documentación del Ecuador CUT

**ONUHABITAT:** Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos

**OEA:** Organización de los Estados Americanos

**ONG:** Observatorio Nacional de Género y Territorio

**SEP:** Secretaría de Educación Pública

**CNDH:** Comisión Nacional de Derechos Humanos

**CIT:** Centro de Investigación en Territorio y Urbanismo

**IDEHAB:** Instituto de Desarrollo Urbano y Hábitat

**SETEC:** Secretaría Técnica de Planificación

**UE:** Unión Europea

# Índice de figuras

|  |    |   |    |
|--|----|---|----|
| Figura 1 (Barrio Bellavista).....                          | 7  | Figura 22 Equipamientos.....                                    | 34 |
| Figura 2.....  | 7  | Figura 23 Ocupación de Suelo.....                               | 35 |
| Figura 3 (Imagen de Vista exterior Barrio Bellavista)..... | 8  | Figura 24 Formas de Ocupación.....                              | 36 |
| Figura 4 (Vista Exterior Barrio Bellavista).....           | 9  | Figura 25 Concentración de Lotes.....                           | 37 |
| Figura 4 (Vista Exterior Guápulo).....                     | 9  | Figura 26 Concentración de Ocupación Aislada.....               | 38 |
| Figura 5 Favelas Bairro Brasil.....                        | 14 | Figura 27 Altura de Edificación.....                            | 39 |
| Figura 6 Barrio Rodrigo Bueno.....                         | 15 | Figura 28 Estado de Edificaciones.....                          | 40 |
| Figura 7 Estadio de Fútbol Villavicencio.....              | 16 | Figura 29 Permeabilidad de Edificaciones.....                   | 41 |
| Figura 8 Barrio Complexo Beira Rio.....                    | 17 | Figura 30 Lotes Públicos y Privados.....                        | 42 |
| Figura 9 Estadio Barrio Bellavista.....                    | 20 | Figura 30 Consolidación de edificaciones y suelo y vacante..... | 43 |
| Figura 10 Barrio Bellavista.....                           | 22 | Figura 31 Tipología Vial.....                                   | 44 |
| Figura 12 Polígono de Intervención Territorial.....        | 25 | Figura 32 Accesibilidad al Barrio.....                          | 45 |
| Figura 13 Vista Exterior Barrio Bellavista.....            | 26 | Figura 33 Energía Eléctrica.....                                | 46 |
| Figura 14 Vista Aérea Barrio Bellavista.....               | 26 | Figura 35 Agua Potable.....                                     | 46 |
| Figura 15 Área de Estudio Bellavista.....                  | 27 | Figura 36 Alcantarillado.....                                   | 46 |
| Figura 16 Modelo Topográfico Bellavista.....               | 28 | Figura 37 Riesgos y Seguridad Ciudadana.....                    | 47 |
| Figura 17 Cuadro de Demografía Bellavista.....             | 29 | Figura 38 Seguridad Ciudadana.....                              | 48 |
| Figura 18 Población Total.....                             | 30 | Figura 39 AIVAS 2020-2021.....                                  | 50 |
| Figura 19 Densidad Poblacional.....                        | 31 | Figura 50 AIVAS 2008-2010.....                                  | 50 |
| Figura 20 Proyección Poblacional.....                      | 32 | Figura 51 Modelo Mariano Calvache.....                          | 52 |
| Figura 21 Situación Socioeconómica.....                    | 33 | Figura 52 Modelo Estadio Barrio Bellavista.....                 | 52 |
|  |    | Figura 53 Modelo Boulevard Bellavista.....                      | 52 |

# Índice de figuras

|  |    |  |    |
|--|----|--|----|
| Figura 54 Modelo Mariano Calvache II.....      | 52 | Figura 76 Tamaño de Lote.....                        | 57 |
| Figura 55 Modelo Estadio Bellavista.....       | 53 | Figura 77 Mariano Calvache.....                      | 57 |
| Figura 56 Mapa de Nodos.....                   | 53 | Figura 78 Vista Aérea Mariano Calvache .....         | 58 |
| Figura 57 Distribución de Negocios.....        | 53 | Figura 79 Vista Aérea Mariano Calvache II.....       | 59 |
| Figura 58 Boulevard Bellavista.....            | 53 | Figura 80 Acera Mariano Calvache.....                | 59 |
| Figura 59 Propiedades Públicas y Privadas..... | 53 | Figura 86 Mapa Nodos.....                            | 59 |
| Figura 60 Modelo Mariano Calvache III.....     | 53 | Figura 87 .....                                      | 60 |
| Figura 61 Modelo Estadio Bellavista.....       | 54 | Figura 88 .....                                      | 60 |
| Figura 62 Modelo Estadio Bellavista.....       | 55 | Figura 89 Morfología.....                            | 61 |
| Figura 63 Mapa Nodos.....                      | 55 | Figura 90.....                                       | 62 |
| Figura 64 Red Vial.....                        | 55 | Figura 91.....                                       | 62 |
| Figura 65 Edificaciones .....                  | 55 | Figura 92 Tabla de Situación Actual.....             | 64 |
| Figura 66 Espacio Público.....                 | 55 | Figura 93 Tabla de Características del Polígono..... | 66 |
| Figura 67 Vista Privatizada.....               | 55 | Figura 94 Mapa de Área de Estudio.....               | 66 |
| Figura 68 Mirador Bellavista .....             | 55 | Figura 95 Escala Macro - Ciudad.....                 | 67 |
| Figura 69 Uso de Suelo Municipal.....          | 55 | Figura 96 Escala Meso-Barrial.....                   | 68 |
| Figura 70 Boulevard Bellavista.....            | 56 | Figura 97 Vista Aérea Barrio Bellavista .....        | 69 |
| Figura 71 Mariano Calvache.....                | 56 | Figura 98 Vista Aérea Barrio Bellavista.....         | 69 |
| Figura 72 Modelo Estadio Bellavista.....       | 56 | Figura 99 .....                                      | 70 |
| Figura 73 Modelo Mariano Calvache.....         | 56 | Figura 100 Propuesta de Plan Parcial.....            | 72 |
| Figura 74 Mirador Bellavista.....              | 57 | Figura 101 Mapa Unidad de Intervención 1.....        | 73 |
| Figura 75 Negocios del Sector .....            | 57 | Figura 102 Zona de Intervención 1.....               | 73 |
|  |    | Figura 103 Unidad de Intervención 2.....             | 74 |

# Índice de figuras

|   |    |   |    |
|---|----|---|----|
| Figura 103 Unidad de Intervención 2.....                | 74 | Figura 125 Situación de Predios.....              | 85 |
| Figura 104 Zona de Intervención 2.....                  | 74 | Figura 126 Modelo de Situación Actual.....        | 85 |
| Figura 105 Unidad de Intervención 3.....                | 75 | Figura 127 Modelo Propuesto.....                  | 85 |
| Figura 106 Zona de Intervención 3.....                  | 75 | Figura 128 Descripción de Ordenación Zona 1.....  | 87 |
| Figura 107 Zonas de Intervención.....                   | 76 | Figura 129 Descripción de Ordenación Zona 2.....  | 87 |
| Figura 108 Unidad de Actuación Urbanística 1 VIP.....   | 76 | Figura 130 Descripción de Ordenación Zona 3.....  | 87 |
| Figura 109 Unidad de Actuación Urbanística 2 EQP.....   | 76 | Figura 131 Tabla Estado Actual.....               | 88 |
| Figura 110 Unidad de Actuación Urbanística 3 VIS.....   | 76 | Figura 131 Tabla de Propuesta.....                | 88 |
| Figura 111 Mapa Situación Actual.....                   | 77 | Figura 132 Modelo Propuesto UAU 1.....            | 89 |
| Figura 112 Mapa Propuesta.....                          | 77 | Figura 133 Tabla de Datos del Proyecto UAU 1..... | 89 |
| Figura 113 Equipamiento Propuesto.....                  | 77 | Figura 134 Modelo Propuesto UAU 2.....            | 90 |
| Figura 114 Situación Actual Movilidad y Transporte..... | 78 | Figura 135 Tabla de Datos del Proyecto UAU 2..... | 90 |
| Figura 115 Propuesta Movilidad y Transporte.....        | 78 | Figura 136 Modelo Propuesto UAU 3.....            | 91 |
| Figura 116 Propuesta de Movilidad.....                  | 78 | Figura 137 Tabla de Datos del Proyecto UAU 3..... | 91 |
| Figura 117 Situación Actual Economía y Desarrollo.....  | 79 | Figura 138 Representación del Proyecto I.....     | 92 |
| Figura 118 Propuesta Economía y Desarrollo.....         | 79 | Figura 139 Representación del Proyecto II.....    | 92 |
| Figura 119 Equipamiento Propuesto.....                  | 79 | Figura 140 Representación del Proyecto III.....   | 92 |
| Figura 120 Situación Actual Vivienda y Desarrollo.....  | 80 | Figura 141 Representación del Proyecto IV.....    | 93 |
| Figura 121 Propuesta y Desarrollo.....                  | 80 | Figura 142 Representación del Proyecto V.....     | 93 |
| Figura 122 Tabla Sostenibilidad Ambiental.....          | 81 | Figura 143 Representación del Proyecto VI.....    | 93 |
| Figura 123 Tabla Indicadores de Resultados.....         | 82 | Figura 144 Tabla de Instrumentos de Gestión.....  | 95 |
| Figura 124 Evaluación de Impactos.....                  | 83 |   |    |

# Índice de figuras

|   |     |
|---|-----|
| Figura 144 Tabla de Instrumentos de Gestión.....                      | 95  |
| Figura 145 Área de Estudio.....                                       | 100 |
| Figura 146 Tabla de Sistema de Actuación.....                         | 102 |
| Figura 147 Tabla de Coste de Implementación.....                      | 103 |
| Figura 148 Tabla de Coste de Obra Movilidad.....                      | 103 |
| Figura 149 Tabla de Presupuesto Total UAU 1.....                      | 105 |
| Figura 150 Tabla de Detalle de Área Computables y No Computables..... | 106 |
| Figura 151 Tabla de Detalle de Área Vendibles y No Vendibles.....     | 106 |
| Figura 152 Tabla de Presupuesto Inversión.....                        | 106 |
| Figura 153 Tabla de Presupuesto Total UAU 2.....                      | 107 |
| Figura 154 Tabla de Detalle de Área Computables y No Computables..... | 108 |
| Figura 155 Tabla de Detalle de Área Vendibles y No Vendibles.....     | 108 |
| Figura 156 Tabla de Presupuesto Inversión.....                        | 108 |
| Figura 157 Tabla de Presupuesto Total UAU 3.....                      | 109 |
| Figura 158 Tabla de Detalle de Área Computables y No Computables..... | 110 |
| Figura 159 Tabla de Detalle de Área Vendibles y No Vendibles.....     | 110 |
| Figura 160 Tabla de Presupuesto Inversión.....                        | 110 |

# 01

## Justificación

“Su medida de la calidad de vida consiste en la calidad de tiempo que sea capaz de pasar en libertad”

Elmore Leonard

# i. Introducción

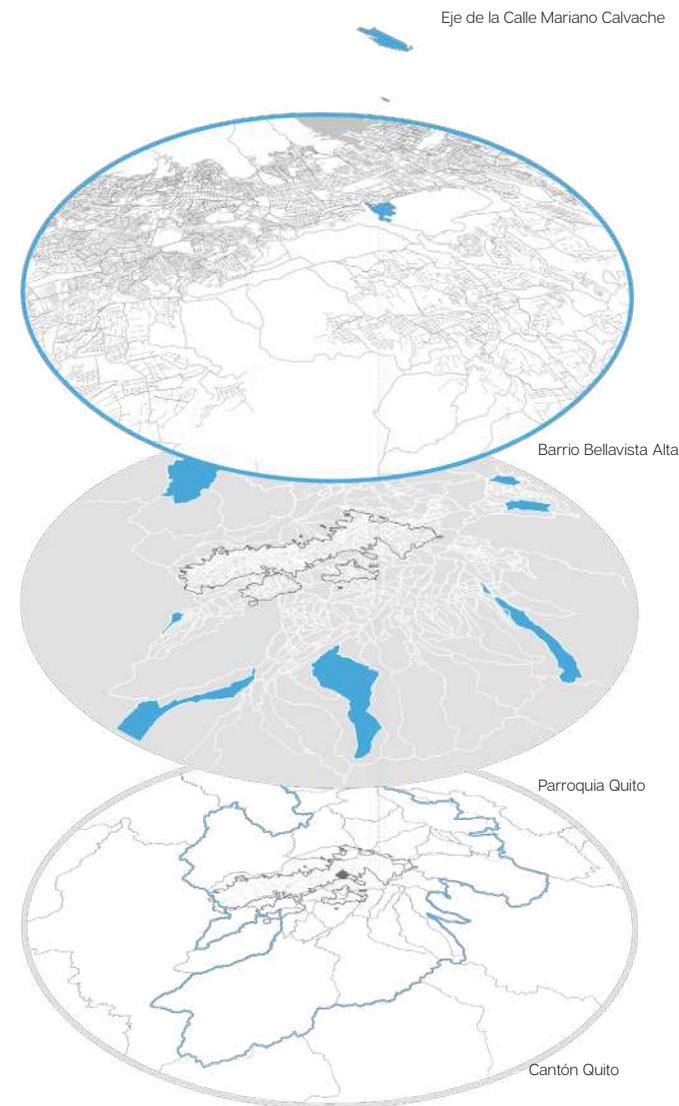
## Situación Actual



Elaboración propia

En el hipercentro de Quito se encuentra el polígono de intervención territorial Iñaquito establecido por el Plan de uso y gestión de suelo del DMQ, como suelo Urbano y con consolidación alta. Se encuentra el Barrio Bellavista Alta, determinado en el Plan de Uso y Gestión (Septiembre 2022) de Suelo dentro del Polígono de Intervención territorial Iñaquito de siglas EE-PITU061. Razón por la cual esta zona presenta un Uso y edificabilidad de subclasificación Consolidado alto.

Además que presenta un tratamiento de tipo Potenciación en el que el uso de suelo predominante y determinante de la zona es el Residencial Urbano de media densidad (3), con una edificabilidad básica D203-80 y no dispone de posibilidad a edificabilidad máxima. En este sector se ubica un eje vial predominante en el que se extiende el ingreso al barrio, el cual es el eje vial de la calle Mariano Calvache que cruza el barrio en sentido longitudinal de este a oeste.



Por Elaboración propia.



Nota. Imagen de Vista exterior al Barrio Bellavista sector Playa Alta.  
por (Facultad de Arquitectura UDLA, 2022)

En el constante fluir de la evolución urbana, los barrios desempeñan un papel fundamental como testigos vivos de la historia y la cultura de una ciudad. Uno de estos tesoros es el emblemático barrio Bellavista caracterizado por su pendiente pronunciada y sus maravillosas miradas. El área de estudio pertenece al polígono de intervención territorial de la zona de Ñaquito en el hiper centro de la ciudad y corresponde al 10.61% del mismo, colinda al sur con la quebrada de Guápulo y al norte con el parque Metropolitano. Un barrio que ha sido testigo de innumerables historias y que conserva la esencia de tiempos pasados. Sin embargo, el paso de los años, el abandono de sus habitantes y la explotación de la vista por parte de las inmobiliarias han dejado su huella en esta comunidad, afectando su disfrute y la visión de su paisaje tan característico.

Durante la época de la República el barrio Bellavista era considerado como zona agrícola y su único acceso a la comunidad era por la calle Vosmediano. Con el tiempo y la expansión urbana de Quito el barrio fue estableciéndose mayormente como zona residencial media-alta y alta. Uno de los rasgos característicos del lugar es su estructura morfológica que se manifiesta en el sistema vial adaptado a su empinada pendiente. Lo que ha dificultado, en la actualidad, el acceso de transporte público. Otro rasgo importante reflejado de la estructura morfológica es la vista y el paisaje del barrio; años atrás las viviendas no sobrepasaban una cantidad determinada de altura de tres pisos. Sin embargo, hoy la vista se ha considerado como una mercancía privilegiada únicamente a los privados. ¿Qué es Bellavista sin su vista?.



Nota. Imagen de Vista exterior al Barrio Bellavista sector Playa Alta.  
por Elaboración propia.



Nota. Imagen de Vista exterior a Guápulo  
por (Facultad de Arquitectura UDLA, 2022)

El presente proyecto surge como respuesta a la necesidad imperante de restaurar la conexión entre la comunidad y su entorno, recuperando el espíritu de Bellavista a través de la regeneración de predios municipales para que vuelvan a tener el disfrute y vista de la ciudad. Se busca la correcta aplicación de normativa para cuidar el derecho del disfrute pleno de la ciudad y de los espacios públicos que todos tienen del barrio Bellavista.

Dentro este contexto también se analiza la calidad de vivienda precaria existente en las calles principales de este emblemático barrio. Siendo así que, la evidente brecha de desigualdad al tener un proyecto inmobiliario que cuenta con todos los accesos y servicios básicos de calidad en contra posición con asentamientos de morfología irregular y accesos limitados. A pesar de, que se encuentran en un PIT con las recaudaciones más altas con respecto a la concesión onerosa de derechos en la ciudad de Quito. Razón por la cual, se ha determinado una unidad de intervención urbanística en los lotes de asentamientos precarios.

En las siguientes secciones, exploraremos el marco teórico, los objetivos específicos de este proyecto, el diseño metodológico a seguir, el diagnóstico actual del barrio, una propuesta que responda a las necesidades de Bellavista, los instrumentos de gestión y los mecanismos de financiamiento para llevar a cabo el proyecto.



## Marco Teórico y Conceptual

El siguiente proyecto de titulación tomará como base obras y lecturas de autores que enfatizaron la importancia de hacer y devolver ciudades correctamente diseñadas, planificadas y seguras para la gente. El marco teórico es el siguiente:

# 1.

## Estado del Arte



Foto: (Do You City, 2017)

**Libro: Espacios públicos, espacios colectivos**

**Autor: Manuel de Sola Morales**

Vacios urbanos: “Son lugares aparentemente olvidados donde parece predominar la memoria del pasado sobre el presente. Son lugares obsoletos en los que solo ciertos valores residuales parecen mantenerse a pesar de su completa desafección de la actividad de la ciudad. Son, en definitiva, lugares externos, extraños, que quedan fuera de los circuitos, de las estructuras productivas.” (1995, p.127)



Foto: (Elliott Erwitt Boston College, 1969)

**Libro: Muerte y vida de las grandes ciudades norteamericanas**

**Autor: Jane Jacobs**

“Las ciudades tienen la capacidad de proporcionar algo para todo el mundo, sólo porque, y sólo cuando, se crean para todo el mundo”.



Fuente: (Sbpturkiye, 2017)

**Libro: La imagen de la ciudad**

**Autor: Kevin Lynch**

“Una ciudad muy imaginable (evidente, legible o visible) parecería, en este sentido específico, bien formado, nítida, notables; incitaría a los ojos y a los oídos a una atención y una participación mayor.” (2008, p.20)



Fuente: (Sf23-Dario Núñez, 2016)

**Libro: Diccionario metápolis de arquitectura avanzada**

**Autor: Gausa**

“Un espacio auténticamente colectivo abierto al uso, al disfrute, al estímulo, a la sorpresa: a la actividad. En la indeterminación de lo dinámico, del intercambio entre escenarios de activos y paseantes-usuarios-actores-activadores.” (2001, p.204)



Foto: (Ismael Llopis, 2021)

**Libro: Los no lugares**  
**Autor: Mark Auge**

"A este paralelo entre el lugar como conjunto de elementos que coexisten en un cierto orden y el espacio como animación de estos lugares por el desplazamiento de un elemento móvil le corresponden varias referencias que los mismos términos precisan". (1992)



Foto: (Elliott Erwitt Boston College, 1969)

**Libro: Un lenguaje de patrones**  
**Autor: Christopher Alexander**

"Naturalmente, cuando N supera cierto límite, los canales de comunicación necesarios para la democracia, la justicia y la información simplemente se atascan y se hacen demasiado complejos; la burocracia aplasta los procesos humanos." (1977, pg.37)



Foto: (Urbipedia, 2008)

**Libro: La Arquitectura de la Ciudad**  
**Autor: Aldo Rossi**

"...ciertas funciones como tiempo, lugar, cultura modifican este esquema como modifican las formas de la arquitectura; pero esta modificación tiene valor cuando, y sólo cuando, ella es un acto, como acontecimiento y como testimonio, que hace la ciudad evidente a sí misma." (1993, p.127)

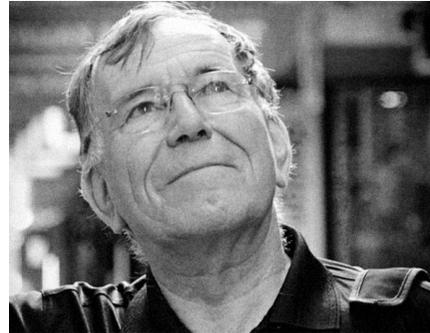


Foto: (Urbipedia, 2008)

**Libro: Ciudades para la gente**  
**Autor: Jan Gehl**

Indicar de modo claro los límites territoriales y reforzar el sentido de pertenencia resulta ser una práctica crucial cuando hablamos de los contactos entre las personas y la protección de la esfera privada" (2013, p.103)

a.

## Revisión de la literatura relacionada con el problema

Al establecer la relación entre la organización del territorio y la belleza de un lugar es imperante apreciar los ámbitos subjetivos y objetivos del espacio. En este aspecto lo que formula el arquitecto Aldo Rossi es la influencia de los factores de cultura y la relativa temporal infuyente en la transformación evolutiva de un espacio de comunidad, en donde las variables están relacionadas con la composición, construcción y materialidad.

En este esquema convergen las vicisitudes de la humanidad, las tragedias, los hechos y las vivencias que al hacer ciudad buscan una sistematización y una convivencia en un espacio armónico y adecuado. (Rossi, 1993) Esta propuesta cimienta los impactos del desarrollo morfológico de un espacio y su relación tangible con los procesos de apropiación de la ciudad. Por lo tanto, la modificación tangible del aspecto mor-

fológico y temporal causa mutaciones en el territorio, y en la gente que lo vive.

En este aspecto Jan Gelh, propone la importancia de los límites claros con el fin de mantener una práctica favorable en la convivencia y la práctica armoniosa del contacto con las personas que habitamos (2013), tanto la forma como las dinámicas pueden alterar y generar ambientes dentro de un área delimitada, segura y conectada en una sociedad. Es por este motivo que la sistematización de un diseño planificado claro y de un trazado morfológico se vuelve clave para que los actores sociales vivan y se apropien del espacio.

En este marco conceptual el autor Solá-Morales, en su libro Espacios públicos, espacios colectivos, refuerza la premisa de que el espacio donde se desarrolla la vida cotidiana tiene que ver con los escenarios para la comunicación, muchos de ellos establecidos desde los vacíos urbanos “espacios aparentemente olvidados donde parece predominar la memoria del pasado sobre el presente” (1995). Estos espacios en donde la apropiación es inestable por el cambio latente por el olvido y la ignorancia, pasan a convertirse en espacios residuales; mismos que como establece el autor Christopher Alexander, al quitar los patrones definidos preexistentes de una comunidad consolidada, se pierde esta configuración general, despojando al espacio de la naturaleza de las cosas del entorno, suprimiendo su lenguaje y los patrones que constituirían la apropiación real del espacio. (1997) generando un cambio dentro de la percepción del espíritu del sitio.

De mismo modo, Gausa, manifiesta que los componentes que generan la apertura para la transformación y el desarrollo, producen un espacio auténticamente colectivo, en donde el intercambio de dinámicas se convierte en el escenario de los usuarios del sitio. (2001)

Dichos componentes, vistos desde el análisis de Jane Jacobs en su libro Muerte y vida de las grandes ciudades, se entienden como espacios de carácter público en los que el comercio, las dinámicas y la transformación son parte de las funciones espaciales y articuladoras de la ciudad. Las plazas, parques, boulevares se vuelven puntos de concentración.

Sustentando este texto, Jacobs analiza que la concentración de masas con los equipamientos y generadores de diversidad, tienen una relación estrecha, siempre y cuando el área de densificación residencial sea alta. Si este no fuera el caso y únicamente existiere un uso de suelo únicamente exclusivo para espacios residenciales, no existiría diversidad alguna ni dinámicas probables.

En este aspecto y finalmente, Kevin Lynch establece varias formas de leer la ciudad en base a elementos de ordenamiento y clasificación que el considera necesarios para la lectura correcta de la ciudad. Estos criterios establecen ciertos parámetros de democratización para fortalecer no solo la identidad local, fortaleciendo el sentimiento de comunidad, si no también, las necesidades socio culturales del espacio habitado. (2008) . Mark Auge desarrolla el término de los lugares y no lugares, exponiendo que, “La presencia del pasado en el presente lo desvorda y lo reivindica” (1992, p.81) el punto de vista del autor establece que un lugar tiene sentido cuando es el que genera movimiento, que es atrapado entre la ejecución y convecciones del pasado y del presente. Su transformación e historia es indiferente de la magnitud y las dimensiones temporales del mismo, en cuanto se mantengan las experiencias del viaje. Los espacios y dinámicas que generan el reconocimiento la práctica del espacio, cuando generan “repetir la experiencia alegre y silenciosa de la infancia”.

## 2.

### Casos de estudio Favela Bairro Brasil

El Programa Favela-Bairro en Brasil, lanzado en la década de 1990, ha sido un paradigma en la mejora de las condiciones de vida en las favelas, los asentamientos informales que caracterizan muchas de las ciudades brasileñas. Este programa es un testimonio de cómo las políticas públicas y la planificación urbana pueden desempeñar un papel vital en la transformación de los paisajes urbanos y en la creación de comunidades más equitativas y sostenibles. (Cardoso, 2017)

El Programa Favela-Bairro se diseñó con una visión audaz y progresista: mejorar la calidad de vida de los habitantes de las favelas y reducir la segregación social abarcando las 608 hectáreas. Para lograr este fin la alcaldía logró conseguir el apoyo del Banco Interamericano de Desarrollo que cubrió el 60% de la inversión, también tuvieron apoyo de la Unión Europea y fondos sociales de la Caixa Económica Federal.



Elaboración por: BID,2020

El programa se desarrolló en tres aspectos principales:

1. Mejorar la infraestructura: El programa buscaba proporcionar servicios básicos, como agua potable, saneamiento, electricidad, pavimentar calles y mejorar el acceso a servicios de salud y educación. Estas mejoras fundamentales crearon un entorno más habitable y saludable.

2. Fomentar la participación comunitaria: Una característica distintiva del Programa Favela-Bairro fue su enfoque en la participación de la comunidad. Los residentes de las favelas desempeñaron un papel clave en la planificación y ejecución de proyectos, lo que permitió adaptar las intervenciones a las necesidades específicas de cada comunidad. Además, se lanzaron concursos para arquitectos y equipos multidisciplinarios para potenciar los recursos a utilizar en la ciudad construida.

rios para potenciar los recursos a utilizar en la ciudad construida.

3. Reducir la segregación y la exclusión social: Al promover la regularización de la propiedad de la tierra y mejorar las condiciones de vida en las favelas, el programa buscó integrar estas comunidades en la ciudad formal, reduciendo la división entre los asentamientos informales y los barrios formales. Incluso dentro de las mismas favelas se dio el siguiente caso:

“Se hizo célebre cierto episodio que ocurrió en un conjunto de favelas llamado Maré: mientras se desarrollaban las obras de mejoras, una comisión de vecinos solicitó a los responsables del Programa la cesión de un terreno de propiedad municipal para que allí se edificarán ocho Iglesias, cada una de ellas de un credo diferente. Esa demostración de tolerancia, esa inequívoca lección de convivencia, han sido desde el inicio la gran riqueza (cultural y social) dentro de todos los valores universales vigentes” (Andreatta,s/e).

Los resultados del Programa Favela-Bairro han sido notables. Se observaron reducciones significativas en la violencia y la criminalidad en las favelas donde se implementó el programa. La mejora de la infraestructura también condujo a una mejor salud y educación para los residentes.

El programa ayudó a integrar estas comunidades en la ciudad formal, reduciendo la segregación y la exclusión social. Su buena gestión ha inspirado programas similares en todo el mundo, demostrando que la planificación urbana inclusiva y la participación comunitaria pueden ser herramientas poderosas para abordar desafíos urbanos.

Este enfoque ha influido en la forma en que se abordan los asentamientos informales y la desigualdad en muchas ciudades en vías de desarrollo.

### 3.

## Casos de estudio Barrio Rodrigo Bueno. Buenos Aires, Argentina

### b. Caso de estudio Rodrigo Bueno

A inicios de la década de los 80 hubo dos asentamientos irregulares: el primero ubicado en la Reserva Ecológica Costanera Sur y la antigua ciudad de Boca Juniors próxima al barrio de Puerto Madero, en Buenos Aires, Argentina. Durante mucho tiempo la villa Rodrigo Bueno no fue reconocida por el Gobierno, sino que era denominado asentamiento precario (Yacovino, 2019).

Esta condición irregular de vivienda conllevó a que sus habitantes tuvieran un estilo de vida carente de recursos básicos como: luz, agua potable, gas y saneamiento. En el año 2005, hubo un desalojo parcial debido a la situación informal de vivienda. Por esta razón, los habitantes del barrio Rodrigo se vieron en la



Elaboración por: Infobae, 2020

necesidad de emprender un amparo legal patrocinado por la Asamblea Permanente por los Derechos Humanos (APDH) basados en el decreto 1247 se pretendía desalojar a las personas. Sin embargo, el fallo de la corte fue a favor de las personas del barrio Rodrigo Bueno. La sentencia dictaminó que se les proveyera de servicios básicos y vivienda digna.

Además, el desalojo estaba motivado por el interés del sector privado por construir unas torres habitacionales en el lugar donde estaban asentados los moradores de la villa Rodrigo Bueno. Sin embargo, esto no fue un obstáculo para el incremento de la población. Es así, que en el año 2016 tras un censo, se identificó que vivían 2665 personas en 593 viviendas (Giambartolomei, 2019).

Las medidas para regularizar estos predios fueron una negociación continua entre el Gobierno y el barrio. La

primera reubicación de 23 familias en los nuevos departamentos se llevó a cabo, es parte del programa dirigido por el instituto de vivienda. En el año 2016, el IVC intervino en el barrio y se decidió la reubicación de las familias con una selección de acuerdo con las necesidades de cada familia.

A cada usuario se le proporcionó un crédito por el IVC y el Banco de la Ciudad, este deberá pagar una cuota que no superará el 20% de sus ingresos. El proyecto cuenta con agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y calefones solares. Esta intervención dio como resultado espacios públicos como el playón gastronómico (Giambartolomei, 2019).

## 4.

### Casos de estudio Estadio de fútbol Villavicencio. Medellín, Colombia

“Arquitectura sin límites; las transformaciones públicas borran las barreras, rechazan los espacios “encerrados” y privilegian los espacios abiertos.” (UVA Sol de Oriente / EDU, 2016)

En la ciudad de Medellín en el barrio Villavicencio en Colombia, se ubica el estadio de fútbol, con un área de 3719m2 realizado en el año 2015. En el que, empresa de desarrollo urbano (EDU) analizando las problemáticas del barrio, en el que existía un latente desequilibrio entre los servicios del barrio en relación con la distancia de los equipamientos encontrados en la ciudad. En el análisis realizado se percataron de que la necesidad latente de poseer espacios de cultura, recreación y comercio estaban únicamente centrados en un deporte único. Por lo que mediante variedad de estrategias urbanas y sociales se generó un condensador de espacios donde la reactivación urbana fue uno de sus cimientos de diseño. La reactivación activa de infraestructuras municipales de un solo



Elaboración por: Archdaily,2020

uso fue una oportunidad para el desarrollo de nuevos espacios públicos que integren variedad de disciplinas y propósitos. Esto sumado a que al tener presente los hitos urbanos ya conmemorados por la comunidad se potencia como hitos barriales, que ahora son lugares donde el libre acceso está dispuesto todo el día, apoyado con infraestructura pública de calidad en los escenarios de las nuevas canchas, condensando entornos seguros que, a través de su lectura, uso de suelo y composición generan recorridos de interacción con el usuario.

El espacio rehabilitado, era una cancha barrial de arenilla ubicada en la parte más alta de la ciudad de Medellín, que era utilizada por todos los habitantes y estaba considerada como un hito colectivo en la histórica barrial. La reivindicación de este espacio radicó en un diseño colectivo y con una participación ciudadana que condensó las ideas y sueños de sus habitantes con su principal deseo de conservar la

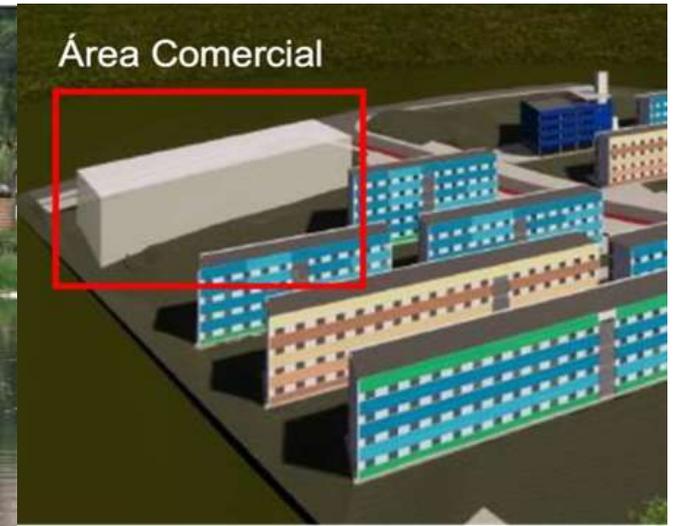
cancha barrial y aportar una oferta de variedad de usos y servicios para la comunidad. Este equipamiento a su vez logra establecer una plataforma de transformación social, fusionando entornos en el límite rural y urbano de una ciudad consolidada, en el que el deporte es el eje principal en donde se cimientan los diferentes usos del equipamiento convirtiéndose en un lugar multipropósito que resignifican las memorias de los lugares vividos y comunitarios. (ArchDaily 2016)

## 5.

### Barrio Complexo Beira Rio. João Pessoa, Brasil



Elaboración por: Silva, 2023



En la ciudad de João Pessoa, se ubica el barrio Complexo Beira Rio. En dicho espacio existía una segregación socioespacial, ya que, a pesar de que, estaba ubicado junto al mayor centro comercial de la ciudad, existían asentamientos con infraestructura básica y ubicados en áreas de alta susceptibilidad ambiental, donde lo que primaban era la precariedad de las construcciones y de alta densidad poblacional. Además, se menciona la incapacidad de muchas ciudades y gobiernos locales para regular el suelo, esto sumado a la falta de resiliencia de la ciudad frente al cambio climático, el que en los peores escenarios se predice que podría acarrear gastos estatales altos con el fin de reparar daños en dichos asentamientos. Que con un IDH de 0,3545, dicha urbe presentaba baja accesibilidad a servicios públicos, poca compactación urbana y deficiente red de transporte la cual es prácticamente inexistente (Camões de Melo, 2021). Estas fueron las razones por las que mediante una cooperación técnica de organismos internacionales y gobiernos locales se plantea la idea de una propuesta de intervención urba-

na la que se basa en preceptos explicados mediante el Urbanismo Ecosistémico, con el fin de recatar la vida digna en la comunidad y de esta forma minimizar los riesgos de estos asentamientos.

13000 habitantes, se establecían en un área de quebrada abierta a orillas del río Jaquaribe, mismo que albergó a decenas de grupos humanos los cuales sin un desarrollo ordenado ni forma de ocupación designada fueron ubicándose en estos lugares. Los que al no contar con inversión privada y con falta de políticas de gestión, generaron un ambiente propicio para dichos asentamientos informales. Por lo que en base al enfoque de género y mediante la cooperación técnica del BID, se generó un proyecto de viviendas mínimas con las cualidades necesarias para responder al bienestar de personas, en donde mediante un plan de diseño integrado se plantea una máxima flexibilidad, funcionalidad, seguridad y participación para sus habitantes (Silva, 2023) sobre el Marco de política Ambiental y social impulsada por la Nueva Agenda Urbana.

Este proyecto presenta la realización de 3 bloques

de vivienda de interés social con enfoque de género, que mediante estrategias de seguridad, funcionalidad, usos mixtos y sostenibilidad tanto ambiental como financiera buscan mejorar la calidad de vida de mujeres y personas vulnerables. Es importante recalcar, que desde la perspectiva arquitectónica, se garantizó no solo espacios de estancia sino también de trabajo que permitan a dichas mujeres hacer uso de sus viviendas no solo como habitar si no como espacio de trabajo, así como mediante la cooperación con organizaciones internas se fomentó la presencia de grupos de recicladores, fundaciones para niños espacios sociales, organizaciones de asistencia social, cocina comunitaria y espacios colectivos para ocio, finalmente para la sostenibilidad financiera se piensa en la construcción de un bloque de áreas comerciales de arriendo que aportarán para aligerar el costo del mantenimiento de las edificaciones, todo esto priorizando como eje de decisiones, la participación activa de los futuros habitantes en la toma de decisiones (Silva, 2023).

## 6. Leyes y Normativa

Los casos de estudio presentados proporcionan una perspectiva importante sobre la planificación y desarrollo de asentamientos informales, áreas verdes y espacios públicos en Ecuador. Para el proyecto de tesis, se utilizarán como referencia las leyes y normativas relevantes del país que regulan estas cuestiones.

El Artículo 76, que establece la “Declaratoria de regularización prioritaria”, será fundamental en la exploración de estrategias de regularización de asentamientos informales, destacando la importancia de otorgar un estatus legal a estas comunidades y proporcionarles acceso a servicios básicos. (LOOTUGS, 2016)

El Artículo 86, que trata sobre los “Procedimientos administrativos para la implementación de vivienda de interés social”, servirá como guía para comprender cómo se planifican y ejecutan proyectos de vivienda

asequible en el contexto ecuatoriano, considerando la necesidad de vivienda de interés social en áreas urbanas. (LOOTUGS, 2016)

Además, el Artículo 87, que se refiere al “Acceso al suelo para vivienda de interés social”, será crucial para analizar cómo se facilita el acceso a la tierra y la vivienda asequible, promoviendo la inclusión de comunidades de bajos ingresos en el desarrollo urbano. (LOOTUGS, 2016)

Asimismo, los Artículos 88 y 89, que abordan la “Producción social del hábitat” y la “Valoración catastral en suelos destinados a vivienda de interés social”, respectivamente, desempeñarán un papel esencial en la evaluación de estrategias de producción de viviendas y la valoración de tierras destinadas a vivienda asequible en Ecuador. (LOOTUGS, 2016)

Estas leyes y normativas proporcionarán un marco sólido para analizar y proponer soluciones efectivas en la planificación y desarrollo urbano del país.

A su vez la presente documentación toma como parte de partida, el softlaw (Derecho no vinculante) determinado por los pactos y lineamientos de los organismos internacionales en relación con la nueva agenda urbana de los ODS (PNUD,2023) , en relación directa con los objetivos:

Nº3 Garantizar una vida sana y promover el bienestar para todos en todas las edades.

Nº5 Lograr la igualdad entre los géneros y empoderar a todas las mujeres y las niñas

Nº9: Construir infraestructuras resilientes, promover la industrialización sostenible y fomentar la innovación

Nº17: Revitalizar la Alianza Mundial para el Desarrollo Sostenible (Brito, 2023)

Para la sustentación de los instrumentos de gestión que sostiene la LOOTUGS se tomará las siguientes premisas:

Instrumentos para regular el mercado de suelo, que son los mecanismos para evitar la especulación inmobiliaria y facilitar la adquisición de suelo para las unidades de actuación urbana.(Art. 60, LOOTUGS, 2016) Derecho de superficie, mismo que se refiere a la facultad que tiene el Estado de transferir el derecho a edificar a un tercero de una propiedad de su pertenencia. (Art. 69, LOOTUGS, 2016)

Además, según lo establecido en la Ley Orgánica de Incentivos para asociaciones público provadas, en el Art. 14., Estipula que, un proyecto público podrá constituir la construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios, vivienda de interés social y obras de desarrollo urbano. (Sección 14.5)

En cuanto a la Ley Orgánica de Empresas Públicas (LOEP) en su Artículo 35 establece Capacidad Asociativa, las empresas públicas tienen capacidad asociativa para el cumplimiento de sus fines y objetivos empresariales y en consecuencia para la celebración de los contratos que se requieran, para cuyo efecto podrán construir cualquier tipo de asociación, alianzas estratégicas, sociedades de la economía popular y solidaria, en el marco de las disposiciones del artículo 316 de la Constitución de la República (2008).

Finalmente la Constitución de la República (2008), en su Artículo 14, reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*.

Se declara interés público la preservación del ambiente, conservación de los ecosistemas y la integridad del patrimonio genérico del país.



## Identificación del Objeto de Estudio

La calle Mariano Calvache y pinto General, cuyo eje longitudinal abarca desde la intersección con la calle José Bosmediano y finaliza con la Lorenzo Chávez. En la intervención propuesta este eje posee una longitud total de 294.96m y es un eje articulador dentro del barrio, ya que es el que desemboca la primera arteria de ingreso al barrio.

# iv.

## Planteamiento del Problema

La expansión de la zona urbana en Quito y la escasez de viviendas accesibles y adecuadas se han convertido en uno de los desafíos más apremiantes en los municipios pertinentes. Según datos del INEC (2016), la tasa de crecimiento del área suburbana del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) es del 4,1%, lo que duplica la tasa de crecimiento de la ciudad en sí, que apenas alcanza el 1,5%. Estos datos subrayan la necesidad urgente de una intervención urbana.

Dentro de este contexto, nos enfocamos en el Barrio Bellavista, que ya se ha consolidado como una zona urbana en pleno desarrollo, con diversas dinámicas urbanas analizadas anteriormente. En esta área, existe un asentamiento precario de más de 3000 metros cuadrados, caracterizado por una calidad constructiva deficiente, desigualdad en el acceso a servicios básicos e incluso hacinamiento deliberado de grupos



Fuente: Elaboración propia

prioritarios. Según los datos del último censo, mujeres, niños y ancianos viven en condiciones de difícil accesibilidad y precariedad de servicios.

Los factores importantes a considerar en temas demográficos son la predominancia del grupo femenino en el área de intervención la cual alcanza el 53%; dato que a su vez complementa la información de propiedad de la vivienda en que se muestra que existen más mujeres tenencia de vivienda a título personal, con un total de 56% en contraposición con el 44% de los hombres en las viviendas que se encuentran totalmente pagadas que representan el 37,8% de viviendas en general, en cambio, de las viviendas arrendadas las cuales representan el 36% del total, presentan un porcentaje de 51,8% llevado por las mujeres cabezas de hogar del sector.

En contraste, hay una serie de propiedades municipales subutilizadas que abarcan más de 8000 metros

cuadrados y actualmente se utilizan para ligas deportivas privadas. En un barrio que ha perdido su autenticidad y donde la gentrificación ha provocado el desplazamiento de sus habitantes originales, muchos de los cuales pertenecían a comunidades de larga data, se ha decidido llevar a cabo una unidad de intervención urbanística centrada en la reorganización de toda la infraestructura vial.

En adición a esta problemática, existe en la presente un índice de subocupación de lotes, en donde a pesar del tratamiento urbano que presenta la zona el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) los lotes del eje estudiado (10 lotes) tienen un porcentaje de subocupación del 85% en promedio, el cual al estar en una zona de potenciación no cumple la función básica al no poder aprovechar el suelo, a su vez a pesar de estar en el hipercentro la normativa actual no permite la compra de pisos establecida por la edificabilidad máxima dado que no contempla su informe de regulación metropolitana esta parte de la norma.

La subocupación y desaprovechamiento de este suelo que se encuentra a menos de 1km del hipercentro de Quito, genera indicios de que la función social del cielo no está cumpliendo con los objetivos de desarrollo de la ciudad el cual indica una meta de una ciudad compacta. (Quito 2040, 2016)

Finalmente, los equipamientos públicos carecen de una infraestructura adecuada y de dinámicas sostenibles que aporten vida a los mismos, es más son espacios actualmente relegados y olvidados, que por su poca apertura y porosidad en planta baja, acompañado del estado desgastado que presentan; generan poco incentivo de uso y de apropiación, aportando muy poco para la integración y dinámicas sociales del sector.



## Objetivos

### 1.5.1 Objetivo general:

Realizar una propuesta integral de regeneración barrial en base a la determinación de categorías de ordenamiento del eje Mariano Calvache en el barrio Bellavista para el periodo 2023-2033.

### 1.5.2 Objetivos Específicos:

- a) Generar un diagnóstico de la zona a intervenir en cuanto a las variables sociales, ambientales, políticas y morfológicas.
- b) Establecer las categorías de ordenamiento territorial en base a vivienda digna, espacio público y áreas verdes enfocados a la perspectiva de género.
- c) Generar un modelo de gestión establecido en el tratamiento del objeto urbano.

# vi.

## Justificación

“Los suelos subocupados constituyen los productos de desecho de la planificación arquitectónica” (Frediani, 2012) La temática de los vacíos urbanos es uno de los principales desafíos que presenta la planificación territorial en la actualidad, es así que se establece a un área urbana deficitaria crítica cuando proporciones de la ciudad con todos los servicios públicos presentan un fenómeno de segregación y subutilización, que se distinguen por su desarticulado y carente urbanidad, (FAU-UNN, 2017) En este contexto se cimenta la parroquia Ñaquito, misma que con los datos de la secretaría de hábitat y vivienda de la EMMOPS (2021) recauda aproximadamente 30 millones al año por tema de concesión onerosa de derechos y sobre la cual se cimentan las edificaciones con mayor plusvalía a nivel de la capital. Dentro de este polígono considerado un



Fuente: Elaboración propia

espacio consolidado se encuentra el barrio Bellavista Alta, en el cual encontramos sobre su avenida principal (Mariano Calvache) un aproximado de 1 hectárea de lotes subocupados y de presencia de asentamientos informales con precariedad de vivienda.

La presencia de lotes subocupados en la ciudad genera un problema de deterioro y abandono en las zonas donde se encuentran ubicados. Esto puede tener un impacto negativo en la calidad de vida de los residentes y contribuir al incremento de la delincuencia y la falta de mantenimiento de los espacios públicos. La regeneración de estos lotes permitirá revitalizar estas áreas, promoviendo una mayor ocupación y uso adecuado de los mismos. Por lo que, la construcción de nuevos proyectos en estos lotes requerirá mano de obra local, lo que impulsará la generación de empleos

temporales y permanentes. Además, la presencia de nuevos comercios y actividades económicas en estas áreas revitalizadas estimulará la economía local, a su vez contribuirá con la generación de viviendas cómodas que permitirá que familias de bajos ingresos accedan a una vivienda digna en áreas bien ubicadas y bien conectadas. Además, la creación de espacios públicos en estos lotes permitirá la interacción y convivencia de los habitantes de la ciudad.

En resumen, la optimización del espacio urbano, la reducción de la subocupación, el impulso al desarrollo económico, la mejora de la imagen de la ciudad y la integración social. Todos estos factores contribuirán a mejorar la calidad de vida de los habitantes y promoverán un desarrollo sostenible en la ciudad.

# vii.

## Metodología

Este proyecto está generado a partir de la revisión y análisis de datos cartográficos, bases de datos obtenidos desde el gobierno abierto y registros realizados por medio de elaboraciones propias. En el cual se condensa información académica por parte del pregrado de la Universidad de las Américas y a su vez concepciones de 9 autores establecidos en el estado del arte y del marco teórico general, casos prácticos, normativas e investigaciones analíticas de tipo cuantitativas. El proceso de investigación se desarrolla a partir del establecimiento de conceptos examinados en el estado del arte en una muestra documental. De este modo, se profundiza el estado del arte como una metodología de investigación cualitativa-documental, entendiéndose también que “da cuenta de construcciones de sentido sobre datos que apoyan un diagnóstico en relación con el material documental sometido a análisis” (Hoyos Botero, 200) en primera instancia que

presenta un carácter interpretativo y relaciona los criterios hacia la realidad del polígono de investigación; posterior a esto, y mediante una metodología cartográfica de análisis e interpretación, se recaudan los datos geográficos, morfológicos y sociales del sitio. En razón a lo expuesto se evidencia la necesidad de comparar los criterios para la formulación de un proyecto y delimitación de un área de intervención que establezca parámetros e indicios de delimitación. Por tanto, mediante el levantamiento de información cuantitativa de subutilización de suelo en donde usamos una metodología de evaluación y categorización: mediante la que se evaluó distintas características del barrio y se desarrolló un sistema de ponderaciones, mediante un estudio de carácter objetivo estableciendo porcentajes y clasificaciones en base a conceptos urbanísticos dictaminados por el arquitecto Gustavo Fierro (2023).

Dicha metodología se sustenta mediante el texto de Castillo H, (1983) Quien establece la necesidad de un procedimiento formal de evaluación y categorización presentando un diseño de un procedimiento que expresa de forma explícita la identificación de categorías, actividades y funciones mediante una matriz. Que establece factores y funciones, determinación de pesos y clasificación de factores mediante el peso obtenido, que en nuestro caso de clasificaron en Suelo Sub-ocupado, vacante y Sobreocupado. En conclusión, la investigación unifica variabilidad de metodologías enfrascadas en un diseño de tipo cualitativo e interpretativo, mediante una documentación presentada mediante cartografías y matrices que determinan un proceso de selección, categorización y registro de prácticas aplicables y propuestas en desarrollo.

# 02

Diagnóstico Territorial  
i. Memoria Informativa  
Estado Actual

# 1.

## Ubicación

El área de intervención se encuentra ubicada bajo la jurisdicción de la Administración Zonal Eugenio Espejo, en la parroquia Ñaquito, en el hipercentro de Quito en el Barro Bellavista Alta, conformado por 1910ha .

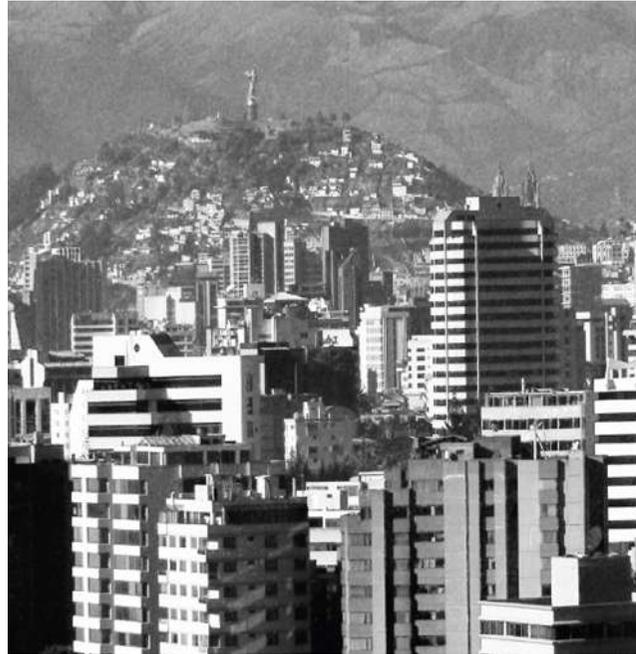


a.

## Historia

El Barrio Bellavista, se remonta hace aproximadamente 70 años, ha experimentado una transformación notable a lo largo de las décadas. Se encuentra emplazado cerca del parque metropolitano en la quebrada Batán Grande, este ofrece a sus residentes vistas impresionantes hacia el volcán Pichincha, la Quebrada de Guápulo y el Norte de la ciudad de Quito, convirtiéndolo en un auténtico mirador que ha influenciado significativamente su desarrollo urbano.

La dualidad arquitectónica en el Barrio Bellavista es evidente al observar la coexistencia de viviendas grandes y construcciones informales. Esta peculiaridad ha creado un tejido urbano único, donde las nuevas edificaciones se han adaptado a la topografía del terreno, aprovechando las ventajas de su condición de



Fuente: Tesis Urbana Pregrado Carrera de Arquitectura, 2022.



Fuente: Elaboración propia

mirador. Las construcciones más destacadas, erigidas en la década de los 90, incluyen la imponente Capilla del Hombre y la Casa Museo Guayasamin, hogar de las obras del renombrado artista plástico Oswaldo Guayasamin, que contribuyen a la riqueza cultural y artística del barrio (Abreu y otros, 2023, p.86).

La topografía del Barrio Bellavista, con sus orígenes en actividades agrícolas, ha experimentado una metamorfosis a medida que se ha integrado gradualmente a la trama urbana de Quito. Lo que antes era un área predominantemente agrícola ha evolucionado hasta convertirse en un próspero sector residencial, manteniendo aún vestigios de su pasado en la arquitectura y la disposición del terreno.

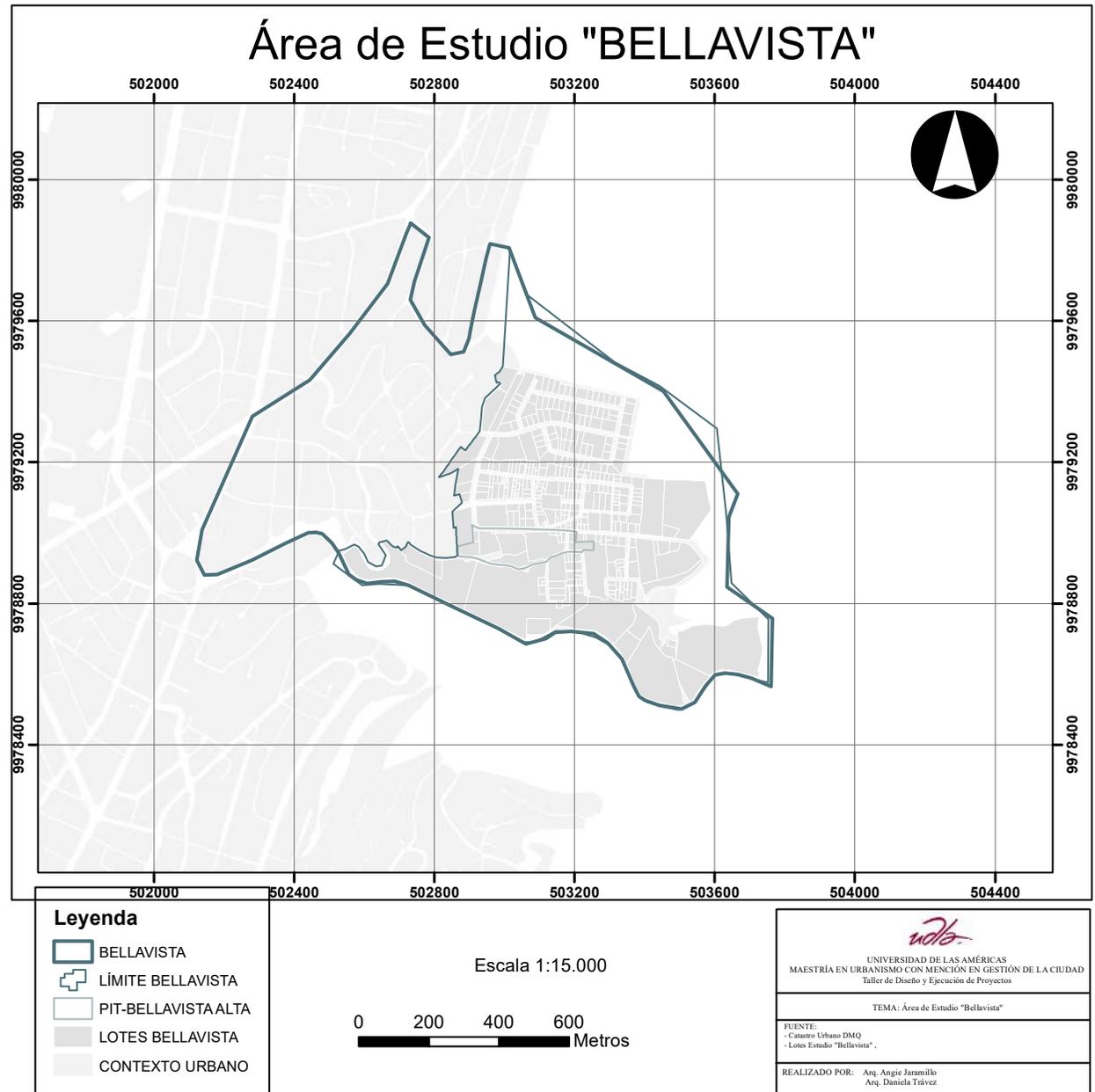
Este proceso de cambio ha llevado al Barrio Bellavista a posicionarse estratégicamente como un área residencial cercana al centro financiero de la ciudad. Los habitantes de este encantador barrio disfrutan ahora de un entorno completo que abarca desde iglesias y tiendas hasta escuelas y espacios deportivos, creando así una comunidad diversa y vibrante.

La evolución del Barrio Bellavista es un testimonio de cómo la planificación urbana y el desarrollo pueden transformar un antiguo enclave agrícola en un floreciente y ecléctico centro residencial, preservando al mismo tiempo su rica historia y características topográficas distintivas.

## 2.

### Polígono de intervención

El área de estudio delimitante para este presente análisis se encuentra en el territorio conocido como "Bellavista Alta" mismo que presenta una extensión de 690997m<sup>2</sup> correspondiente al 62.33% del total del área de Bellavista con un área de 11086762m<sup>2</sup>.

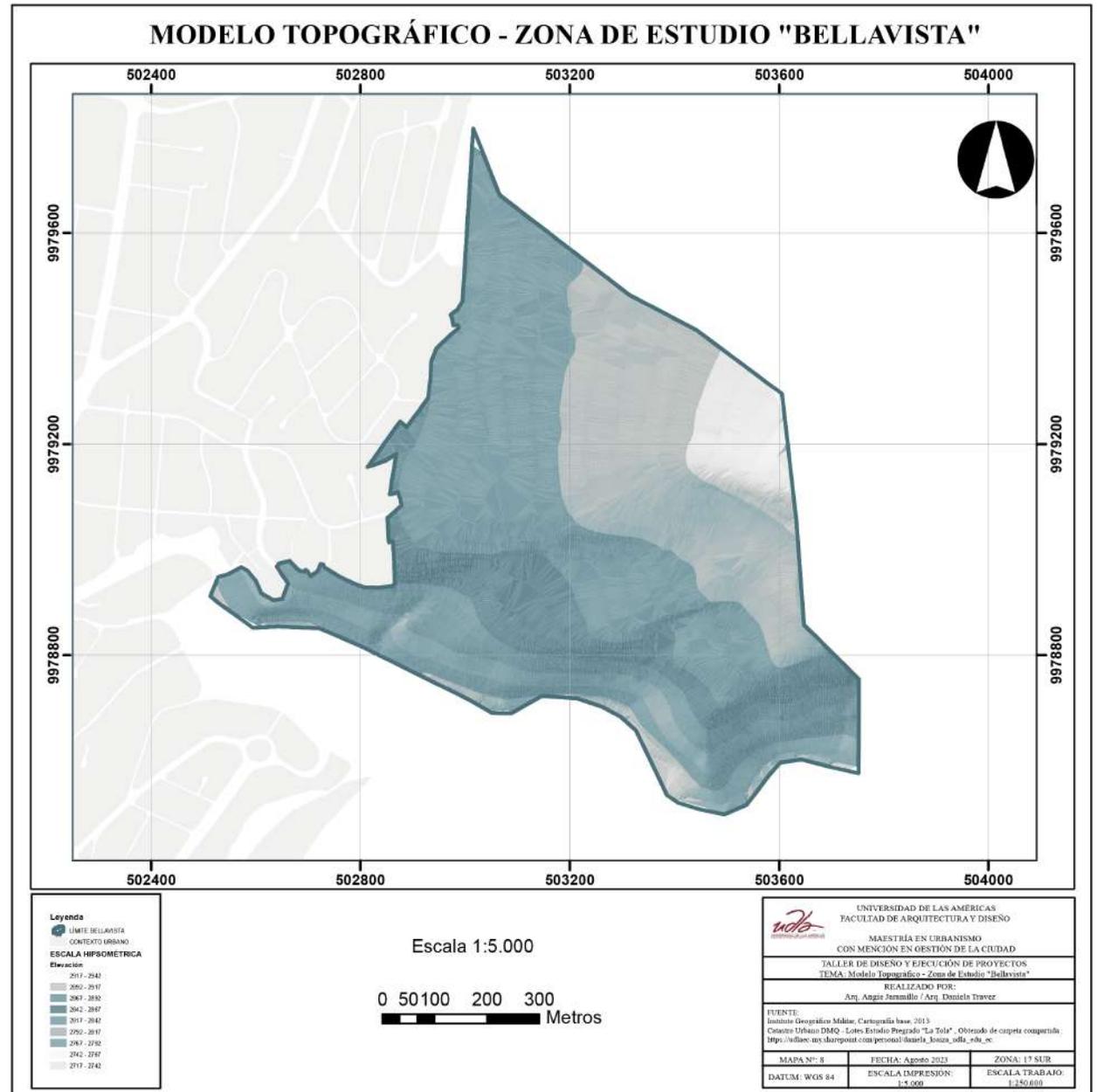


### 3.

## Topografía

La característica más influyente del barrio Bellavista es su estructura morfológica que refleja la adaptación de sistemas viales e infraestructura a su empinada pendiente.

Esta particularidad topográfica ha sido un desafío y una oportunidad en el desarrollo urbano de la zona. Por un lado, ha permitido la creación de un entorno urbano pintoresco, con calles serpenteantes y escalinatas que añaden carácter y encanto al barrio. Sin embargo, esta misma condición ha generado dificultades en el acceso al transporte público en la parte alta del barrio. La topografía empinada ha limitado la capacidad de implementar rutas de transporte público eficientes, lo que ha resultado en una falta de accesibilidad y movilidad para los residentes de esa zona.



Por Elaboración propia.

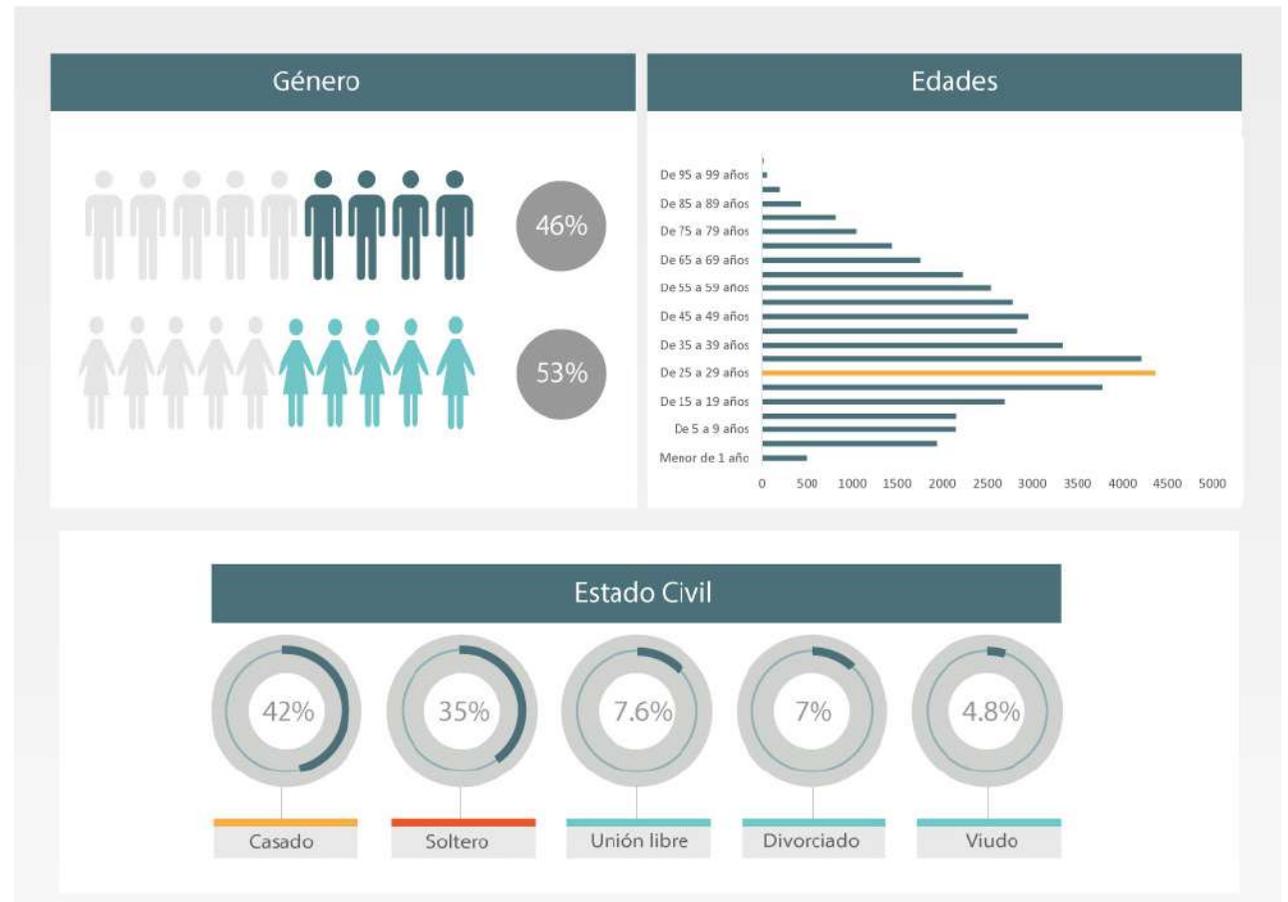
# ii.

## Aspectos sociales

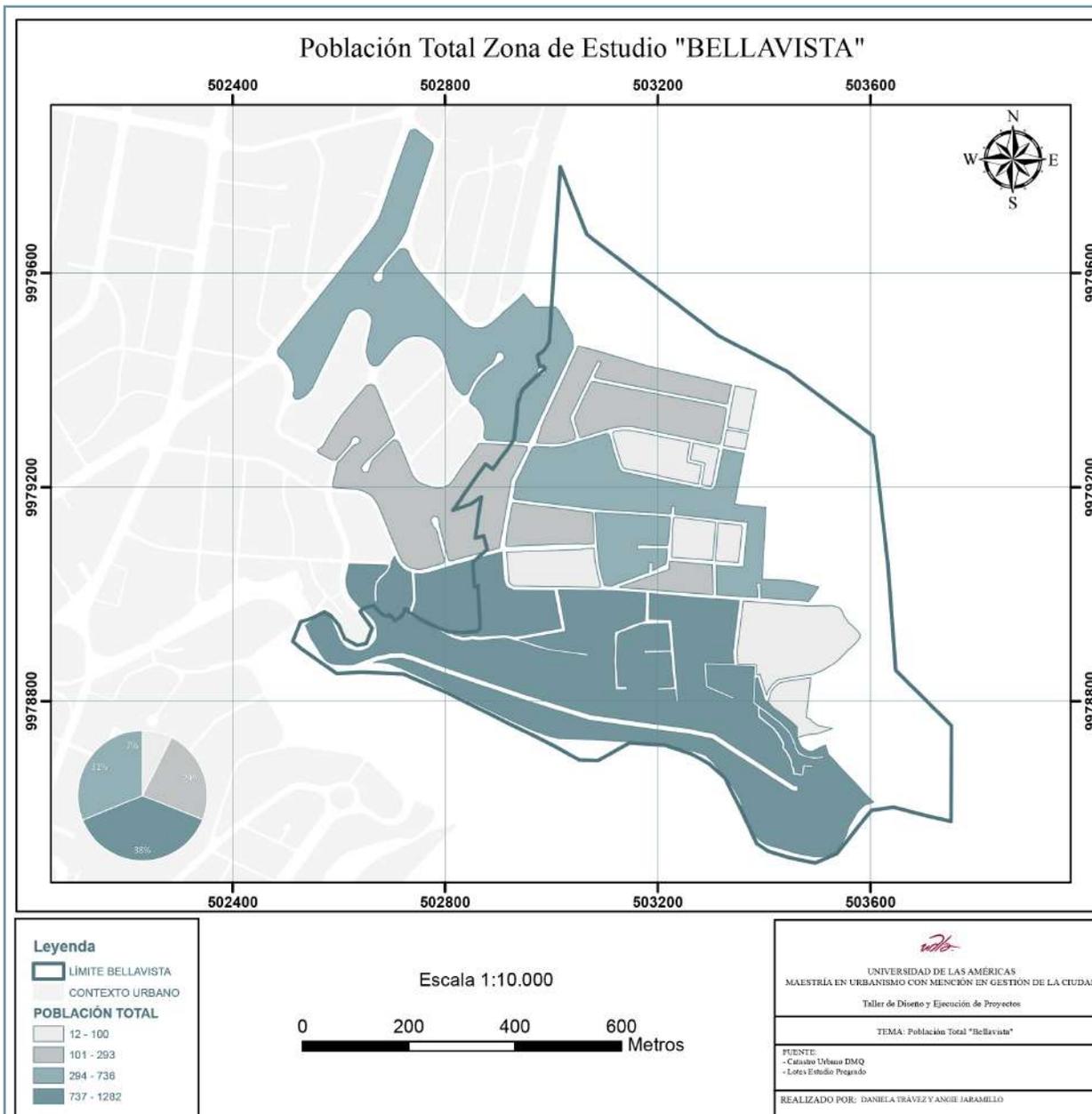
### 1.

#### Demografía

Analizando los datos demográficos proporcionados por el Instituto de la Ciudad de Quito (INEC) en 2010 para el sector Lñaquito, se destaca una marcada predominancia de mujeres, registrando 23,783 frente a 20,366 hombres. Al examinar la distribución por grupos de edad, es notorio que la mayoría de la población se encuentra en el rango de 25 a 34 años, señalando una concentración demográfica significativa en este intervalo. En cuanto a la composición étnica, prevalece la identificación como mestizo, reflejando la diversidad cultural de la comunidad. La mayoría de los habitantes del sector Lñaquito se encuentran en estado civil de unión libre y divorciados, aspecto que puede influir en las dinámicas familiares y sociales de la zona.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), 2010  
Elaboración propia



**a.**

## Población Total

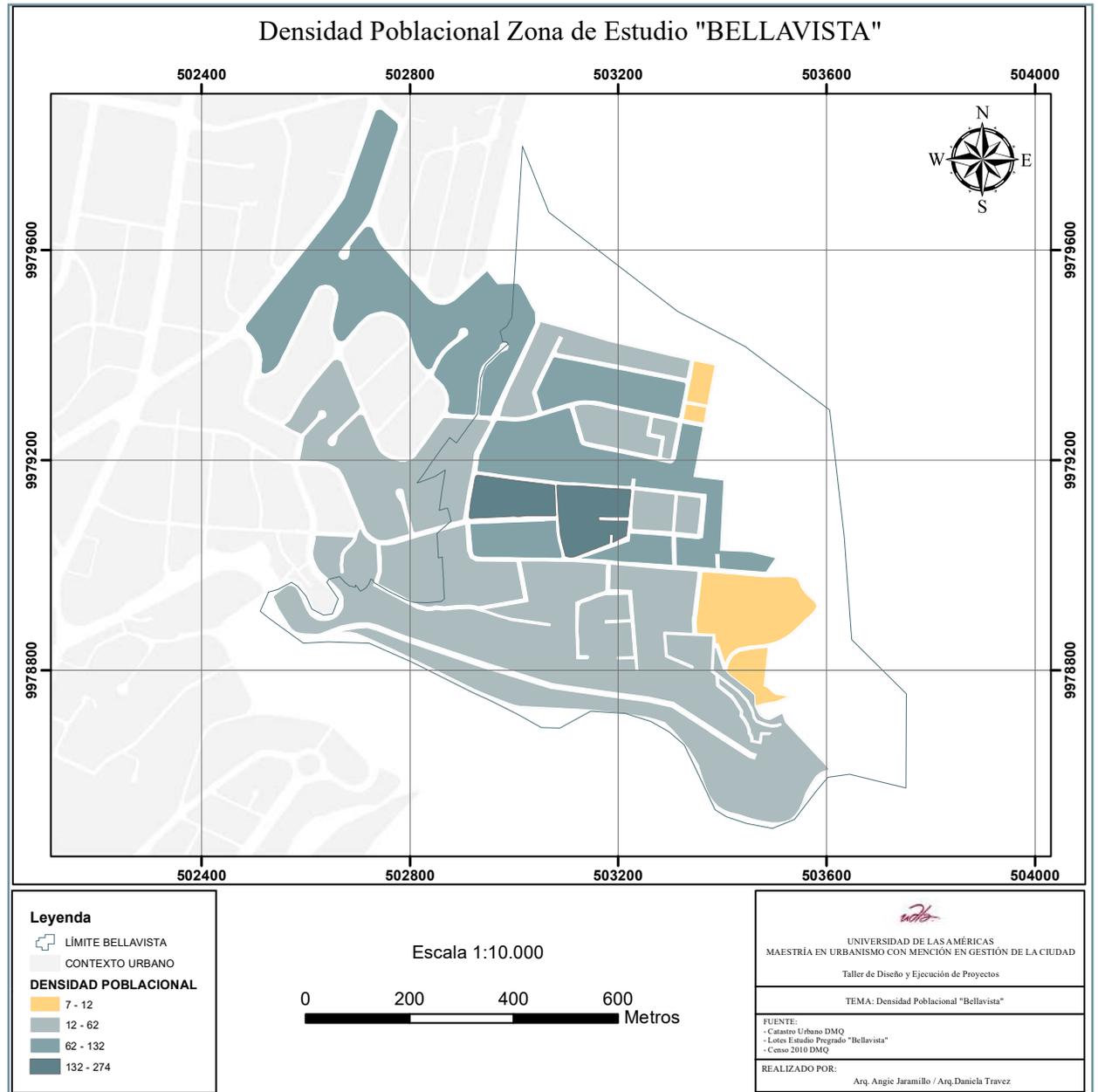
En cuanto a los temas demográficos es pertinente rescatar, es que en el eje de la calle Mariano Calvache se encuentra la mayor cantidad de población con respecto a las manzanas consiguientes que se encuentran al norte de la pieza urbana de investigación, siendo así que esta cantidad de población presenta datos de 737 a 1332 personas sobre dichas manzanas, en contraposición con lo existente en todas las manzanas ubicadas sobre el eje de la calle José Carbo, las que presentan de 101 habitantes a 299 habitantes en esos sectores, esto es un dato global encontrado sobre toda la manzana sin tomar el corte del perímetro del área de estudio por cuestiones cartográficas.

Por Elaboración propia.

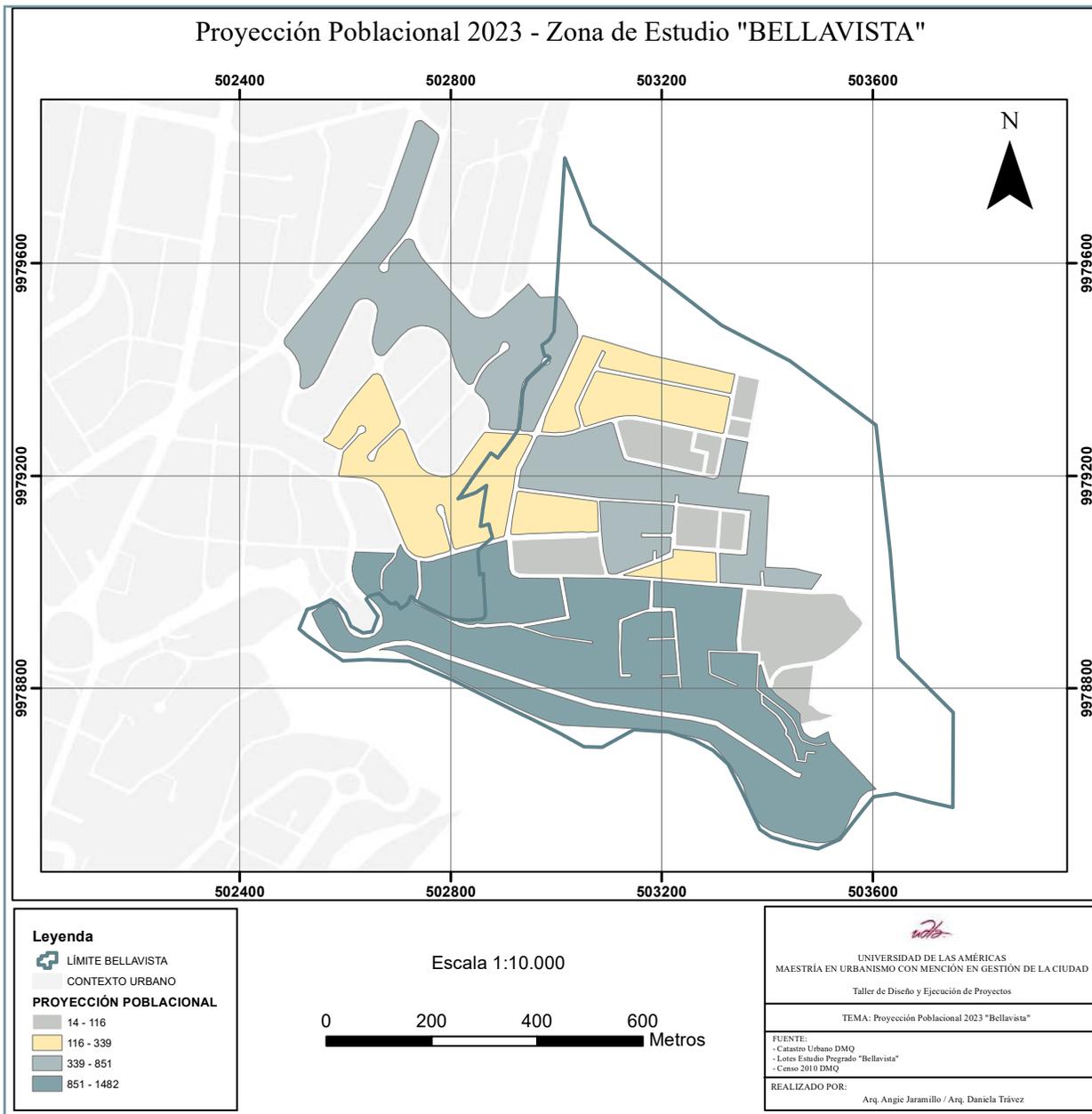
## 2.

### Densidad Poblacional

El mapa muestra claramente que la mayor concentración de población se encuentra en la parte alta del barrio Bellavista, específicamente en las zonas designadas como residencial urbano 1 y residencial urbano 2. Esto sugiere que estas áreas han experimentado un mayor desarrollo residencial, ahí se encuentran casas aisladas, edificios inmobiliarios y comunas. Sin embargo, se abre una perspectiva interesante al examinar la parte baja del barrio, particularmente en la calle Mariano Calvache, donde la densidad de población es más moderada en comparación con la parte alta. Esto podría indicar un potencial significativo para la densificación y el desarrollo urbano en esa área. La disponibilidad de espacio y recursos, junto con una población relativamente menor, podría ofrecer oportunidades para el crecimiento y la planificación estratégica que promueva un equilibrio adecuado entre los usos del suelo y la calidad de vida de los residentes.



Por Elaboración propia.



Por Elaboración propia.

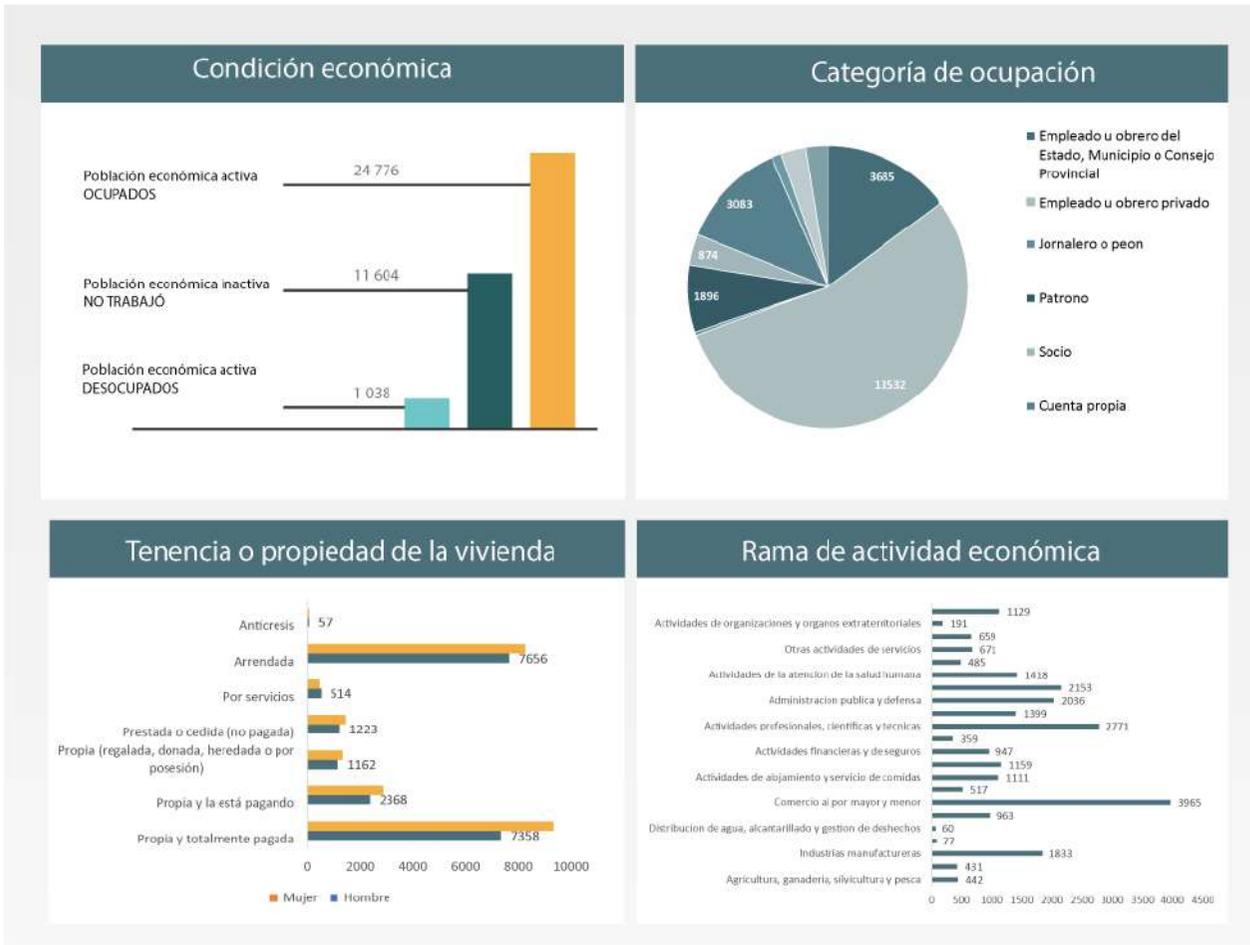
### 3.

## Proyección poblacional

La situación actual en el barrio Bellavista refleja un marcado aumento en la densificación, especialmente en la calle Mariano Calvache, debido a la aparición de bloques de vivienda de interés público en los últimos años. Este fenómeno ha generado un cambio significativo en la estructura urbana, concentrándose especialmente en la parte baja del barrio. La proyección hacia 2023 confirma este crecimiento, subrayando la importancia de abordar específicamente las necesidades habitacionales en esta zona en expansión. Es crucial tener en cuenta estos datos al planificar intervenciones urbanas, ya que la actual presencia de asentamientos informales en predios demuestra la urgencia de proporcionar viviendas dignas y accesibles. La atención a este aspecto no solo contribuirá a mejorar las condiciones de vida de las familias afectadas, sino que también ayudará a gestionar de manera más equitativa y sostenible el crecimiento demográfico y la transformación urbana en Bellavista.

# 4.

## Situación socioeconómica



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), 2010  
Elaboración propia

A partir de los datos demográficos del Instituto de la Ciudad de Quito (INEC) referentes al sector Iñaquito en 2010, se revela una panorámica significativa sobre la actividad económica y la estructura ocupacional de la comunidad. El 56% de la población se encuentra económicamente activa, mientras que el 2.35% se encuentra cesante y el 26.28% es económicamente inactivo. La rama de actividad más influyente en la zona es el comercio al por mayor y menor, seguido por las actividades de alojamiento y servicio de comida, administración pública y defensa, entre otros, esto indica una diversificación en las fuentes de empleo. Una perspectiva interesante surge al examinar la tenencia de viviendas, donde se destaca que la cantidad de mujeres propietarias supera a la de los hombres propietarios, lo cual podría tener implicaciones significativas en términos de equidad de género y roles en la toma de decisiones sobre la vivienda y la planificación urbana en este sector.

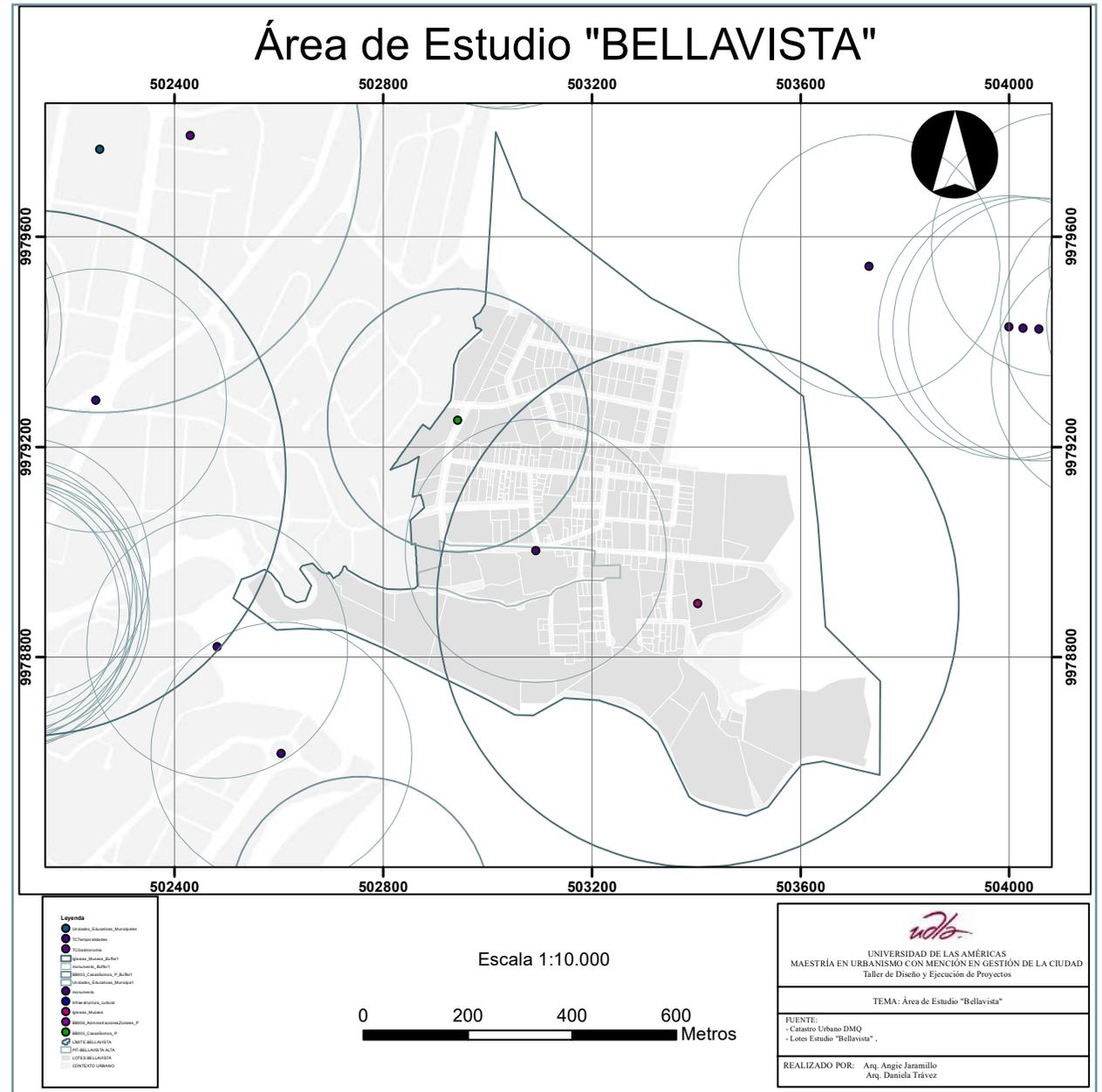


# Territorio edificaciones y Equipamientos

## 1.

### Equipamientos

En el barrio Bellavista podemos encontrar varios usos mixtos en planta baja que responden mayormente a categorías de comercio barrial. Sin embargo, cuando ya visualizamos el nivel de compacidad del barrio con respecto a equipamientos cercanos de tipo comercial zonal, salud, educación y cultura como se observa en el gráfico, se evidencia que la urbe se encuentra fuera del rango de influencia de dichos equipamientos. Siendo el único y más predominante el deportivo y cultural por la presencia de la cancha barrial, que es un equipamiento público, y el museo de la casa del hombre, el cual pertenece a privados y tiene acceso limitado al público.

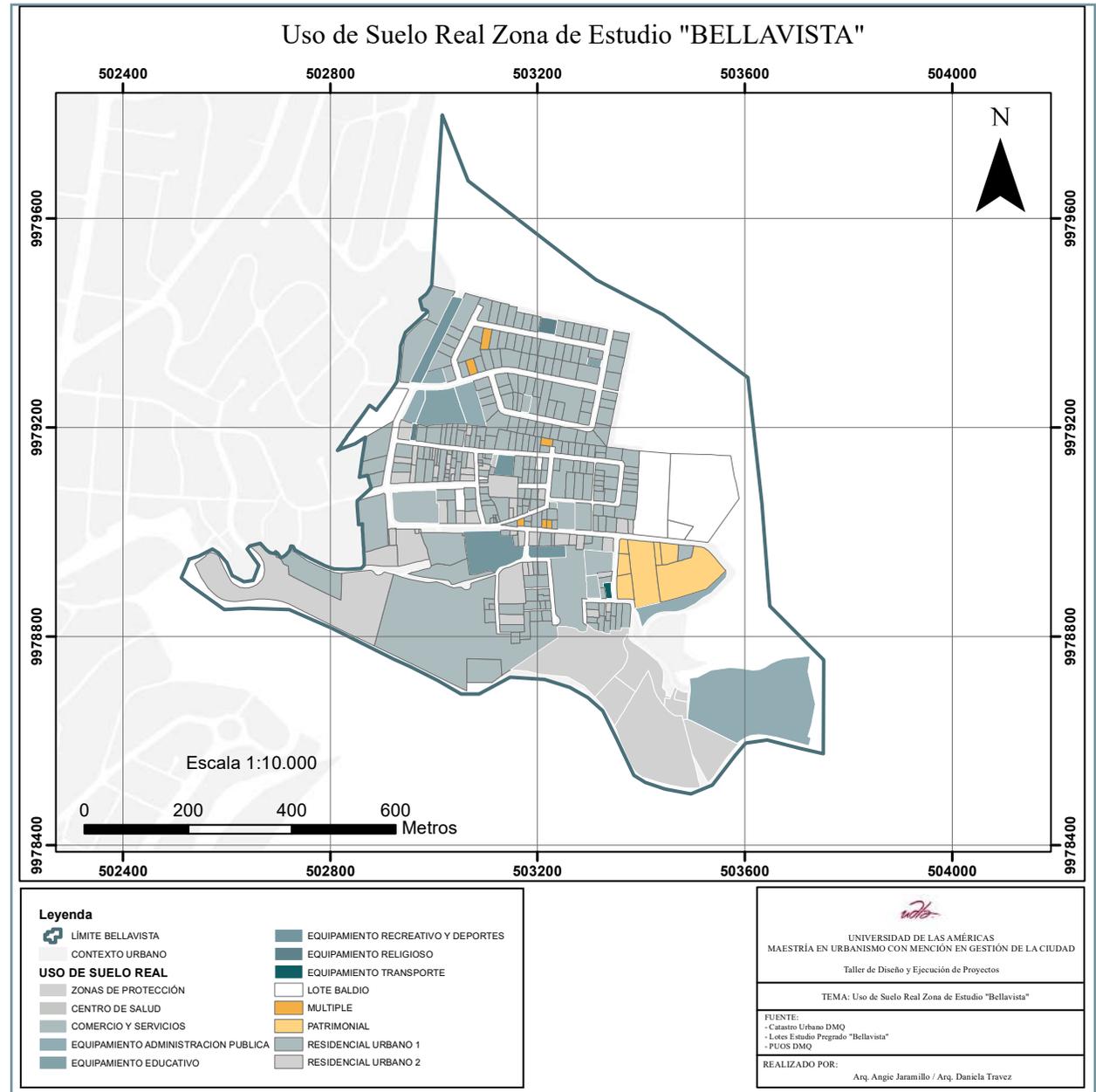


Por Elaboración propia.

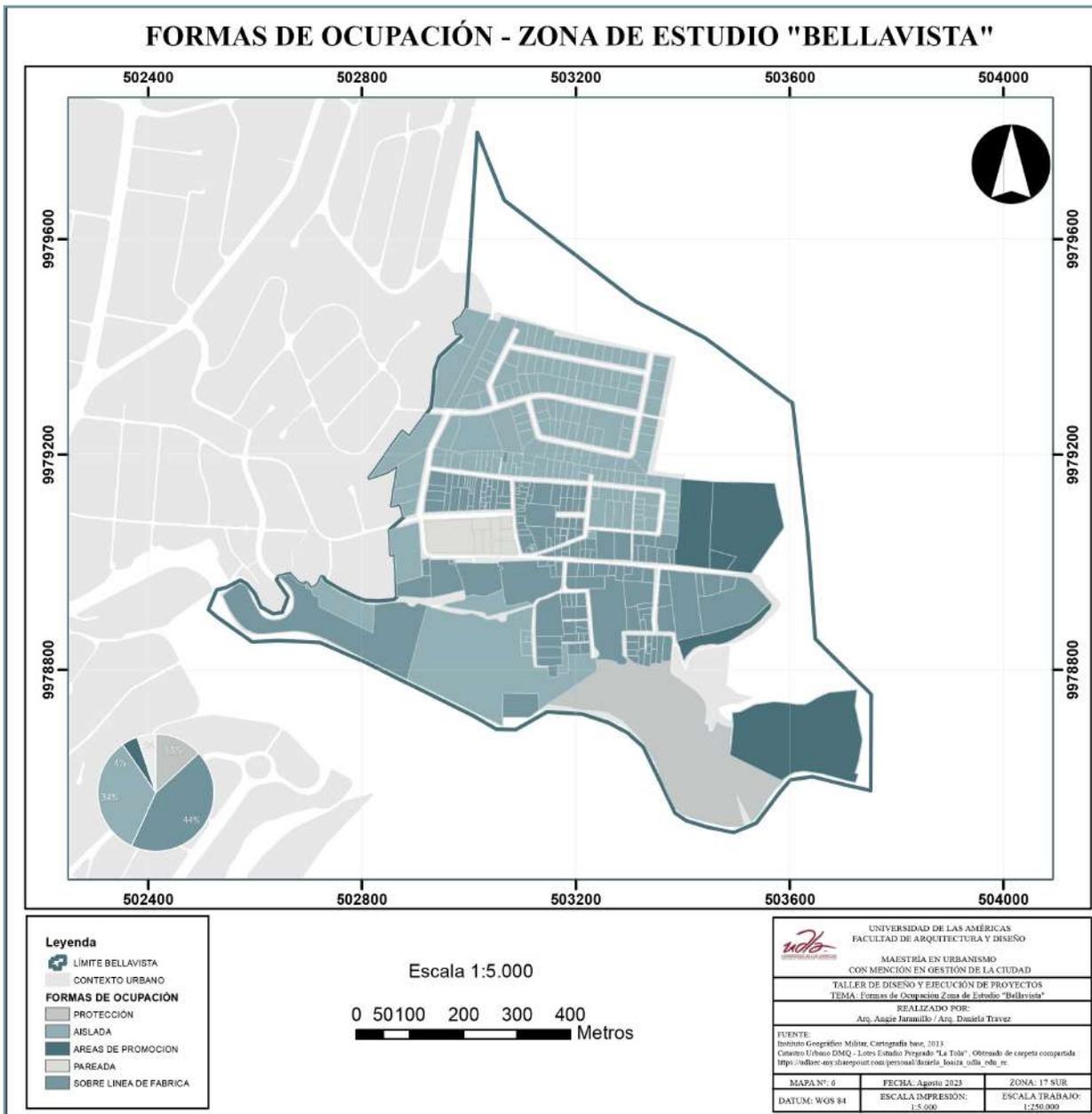
## 2.

### Ocupación de Suelo

A pesar de la diversidad del suelo en el barrio Bellavista, se puede observar que la preponderancia en el área recae en la categoría residencial urbano 1 y residencial urbano 2. La calle Mariano Calvache se destaca como el epicentro de la actividad comercial y de entretenimiento, albergando elementos clave como la cancha de fútbol, el mercado Bellavista, un parque y diversas tiendas locales. Además, esta vía sirve como un punto de acceso para las cooperativas de vehículos que proporcionan movilidad a los residentes debido a la falta de opciones de transporte público en la zona. En términos de infraestructura comunitaria, el barrio Bellavista cuenta con un centro de salud, una escuela municipal, una Unidad de Policía Comunitaria (UPC) y una Casa Somos, todos los cuales desempeñan un papel fundamental en el bienestar de la comunidad local. El parque metropolitano rodea y enmarca al barrio, aunque lamentablemente, los accesos a este espacio verde han experimentado problemas de seguridad debido a la falta de iluminación adecuada, lo que ha generado callejones oscuros y preocupantes para los residentes.



Por Elaboración propia.

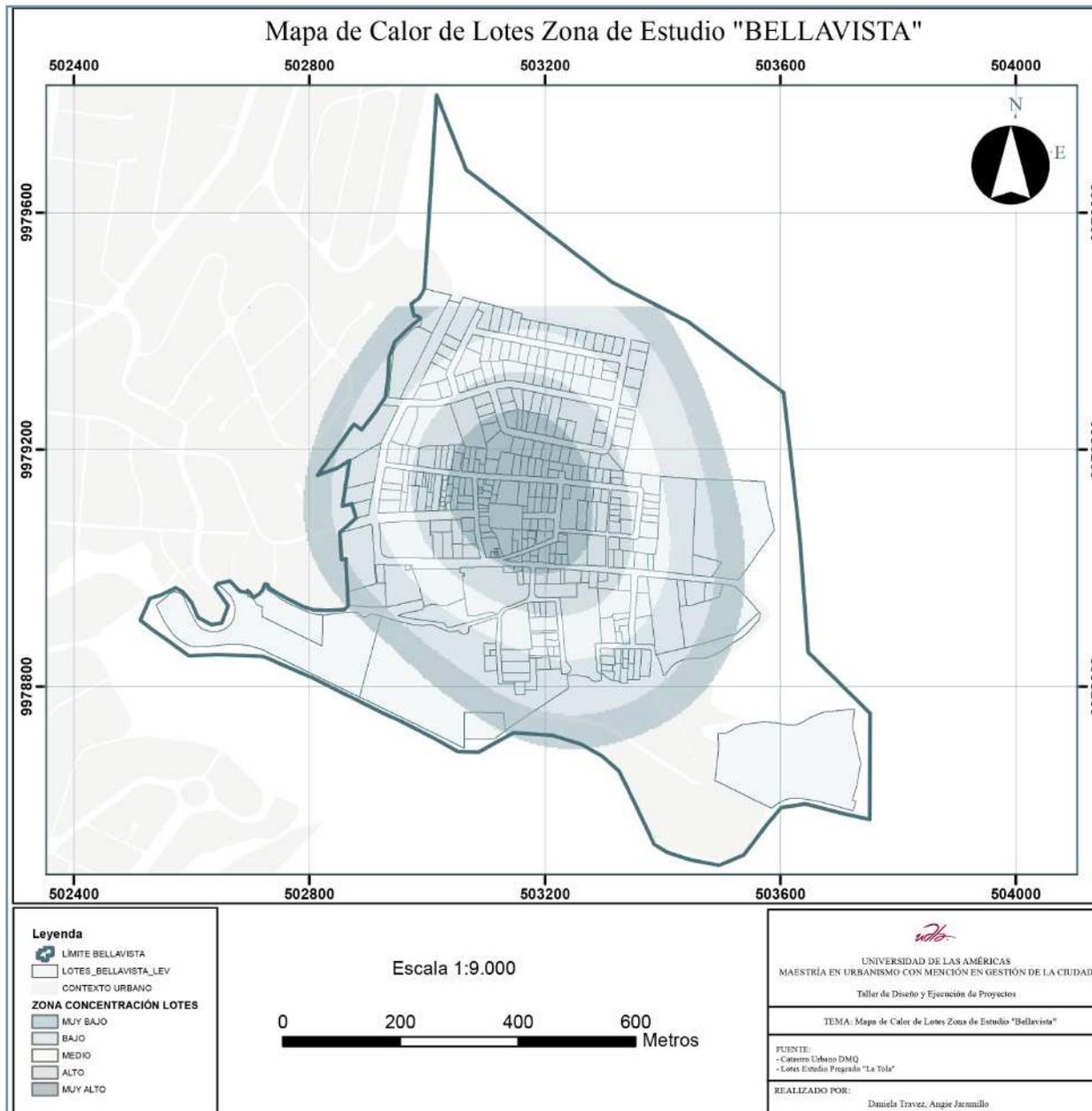


## 3. Formas de Ocupación

El barrio bellavista muestra una variada diversidad en cuanto a los tipos de ocupación presentes en su estructura urbana. Algunos lotes han seguido estrictamente las normas y regulaciones establecidas, mientras que otros han surgido de manera más orgánica, lo que ha dado lugar a un paisaje urbano caracterizado por una mezcla de estilos y usos del suelo. La forma de ocupación aislada es predominante en la parte alta del barrio, existen casas y urbanizaciones cerradas. Mientras que, en la parte baja se ubican edificaciones a línea de fábrica que activan las calles, principalmente la calle Mariano Calvache. El comercio y actividad principal de la zona se genera en esta vía.

Además, podemos encontrar varios asentamientos informales con infraestructura precaria que se ubican en la zona. Esta variabilidad en los tipos de ocupación refleja la dinámica y la adaptabilidad de las áreas urbanas en respuesta a las necesidades y preferencias de la comunidad.

Por Elaboración propia.



Por Elaboración propia.

## 4.

### Concentración de Lotes

En el Barrio Bellavista existe una concentración de zonas con alta presencia de lotes de morfología regular, están sobre la calle Diego de Brieda, en el corazón del Barrio Bellavista. Este mapa de calor se extiende a sus alrededores abarcando una distribución de viviendas de varios tipos, dichas zonas se representan con colores más intensos, indicando una alta presencia de lotes en el área.

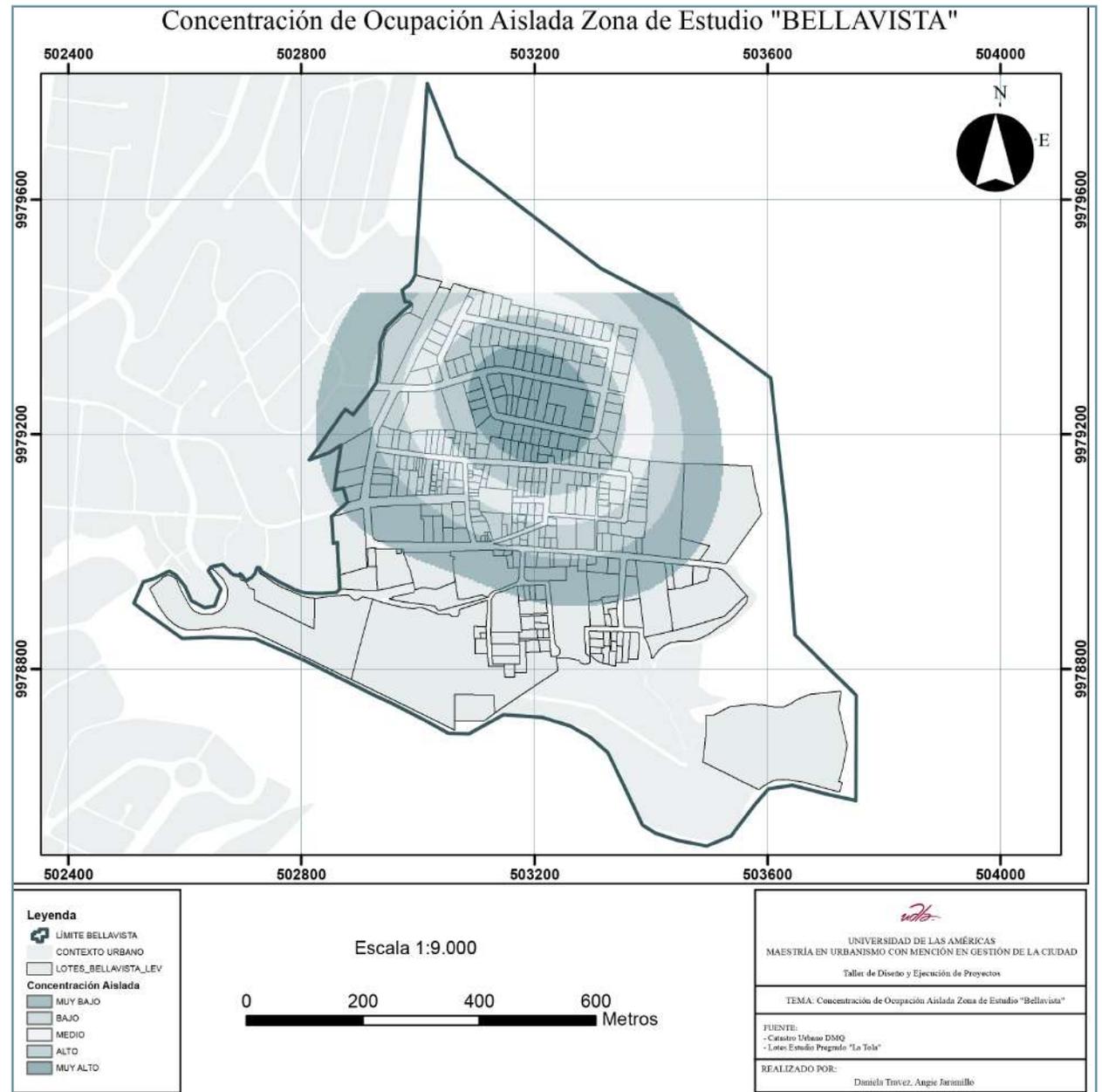
En otro aspecto la representación de dicho mapa establece una herramienta que proporciona una visión general de la estructura de las dinámicas de habitabilidad presentes sobre la zona, dado que mientras más se aleja del hipercentro representado, se establece cercanía a las vías principales del sector.

a.

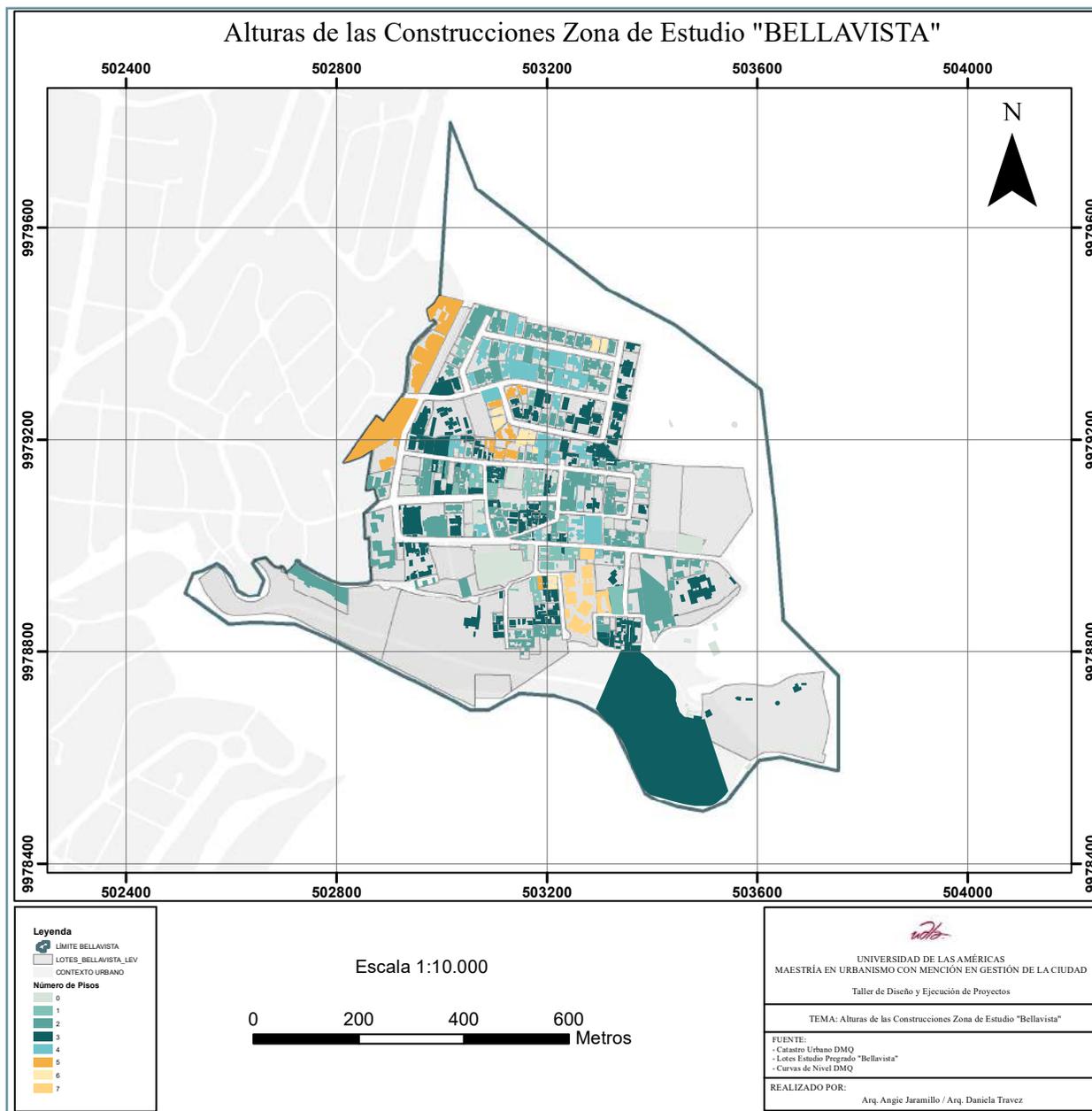
## Concentración de Ocupación Aislada

La presencia de las edificaciones con ocupación aislada en la zona de Bellavista, se encuentran ubicadas principalmente sobre la calle Manuel Sotomayor y Antonio Flores Jijón, las cuales a su vez se encuentran determinadas sobre vías sin continuidad de trazado urbano y también con cierres de vía, los cuales fraccionan y reducen el acceso libre a estos espacios.

La zona con menor presencia de edificaciones con ocupación aislada son las áreas ubicadas cerca de las calles Mariano Calvache y José Carbo, que presentan un porcentaje bajo de concentración y mayor continuidad del trazado presente.



Por Elaboración propia.



Por Elaboración propia.

## 5. Altura de Edificación

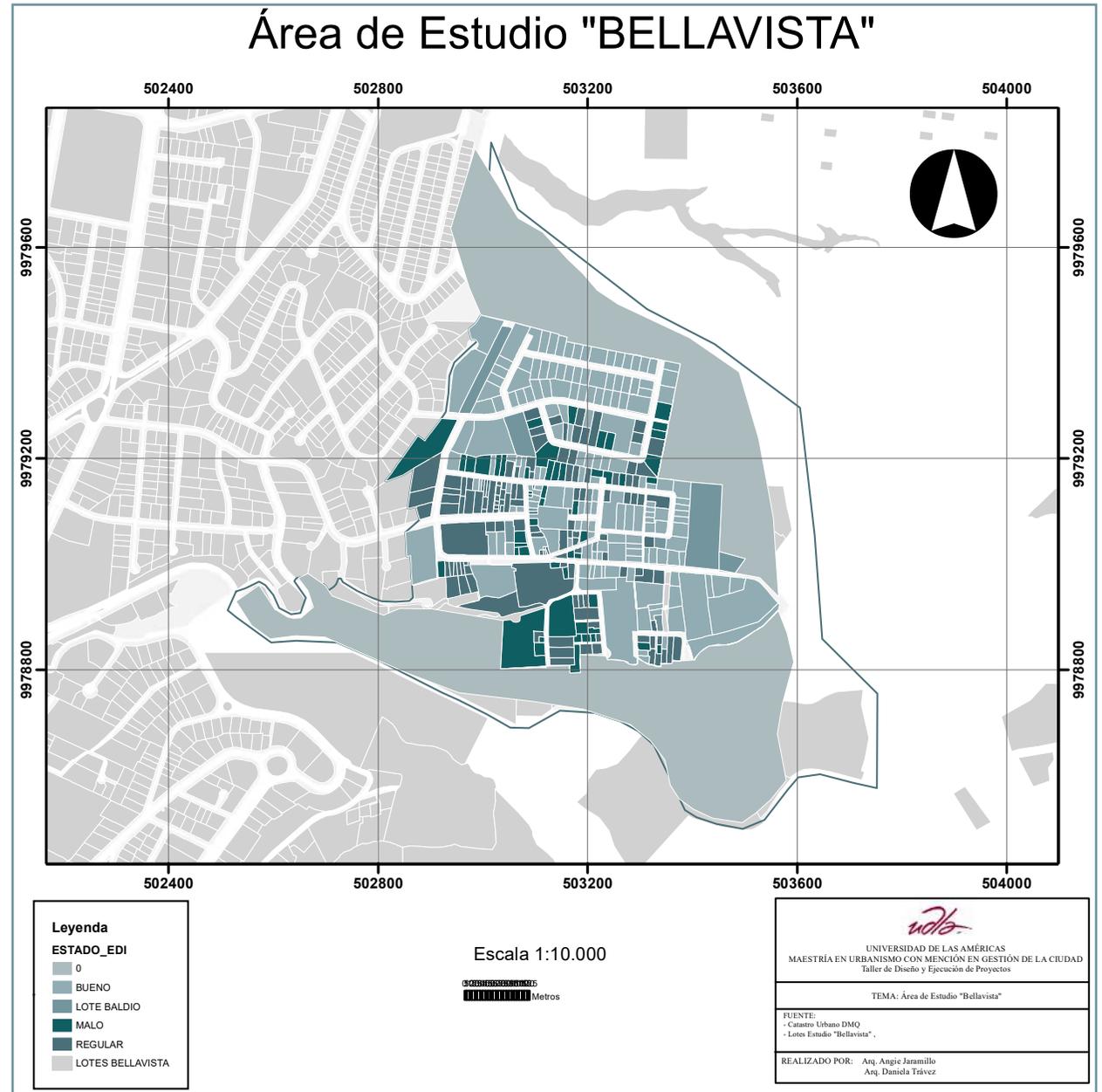
En la zona de estudios se encuentra presente una mayor cantidad de viviendas de tipo unifamiliar de 2-3 pisos predominantemente en todo el área establecida. Dichas estructuras ofrecen una porosidad y lectura barrial particular, en la que el habitante y el tamaño de la edificación convergen de manera tal que se comprende de manera secuencial las áreas familiares de las zonas de comercio, es importante destacar que estas edificaciones al estar cimentadas sobre un terreno de base irregular con una topografía empinada presentan una percepción distinta a la construída y en su naturaleza general se pueden diferenciar según la localidad de la ubicación pertinente.

Es decir en las zonas en donde la pendiente tiene un porcentaje más alto de desnivel, permite un mayor aprovechamiento del suelo, por la posibilidad de construir subsuelos habitables.

# 6.

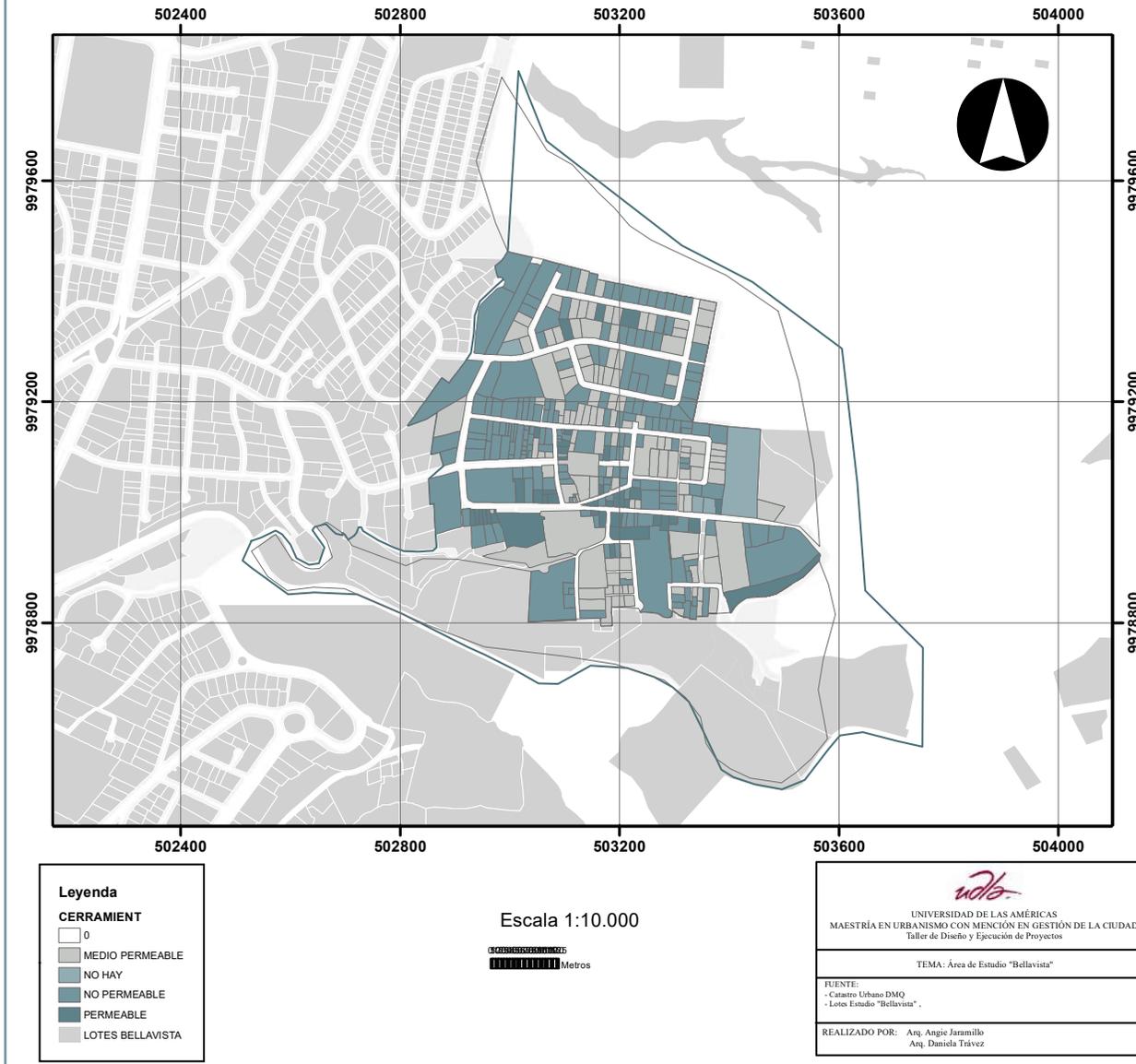
## Estado de edificaciones

En cuanto a los estados de las edificaciones se puede observar que dentro del barrio existe una tendencia marcada en el norte del polígono Bellavista Alta con respecto al buen estado de las edificaciones, en su mayoría presenta cerramientos en buen estado y la calidad de las fachadas de los mismos es bien mantenido, esto a su vez va de la mano con la ocupación del predio en planta baja dado que los mismos cuentan con zonas de tipo aislada con retiros en sus cuatro frentes mientras que por otro lado en la parte inferior del polígono se puede observar una media de estado de regular representando este el 32,69% en contraposición con el estado de las edificaciones de mal estado las cuales representan el 14,18% y en su mayoría se encuentran lejos del eje principal del polígono, mientras más lejos está del eje vial más deficiente es su estado de edificación



Por Elaboración propia.

# Área de Estudio "BELLAVISTA"



Por Elaboración propia.

## 7.

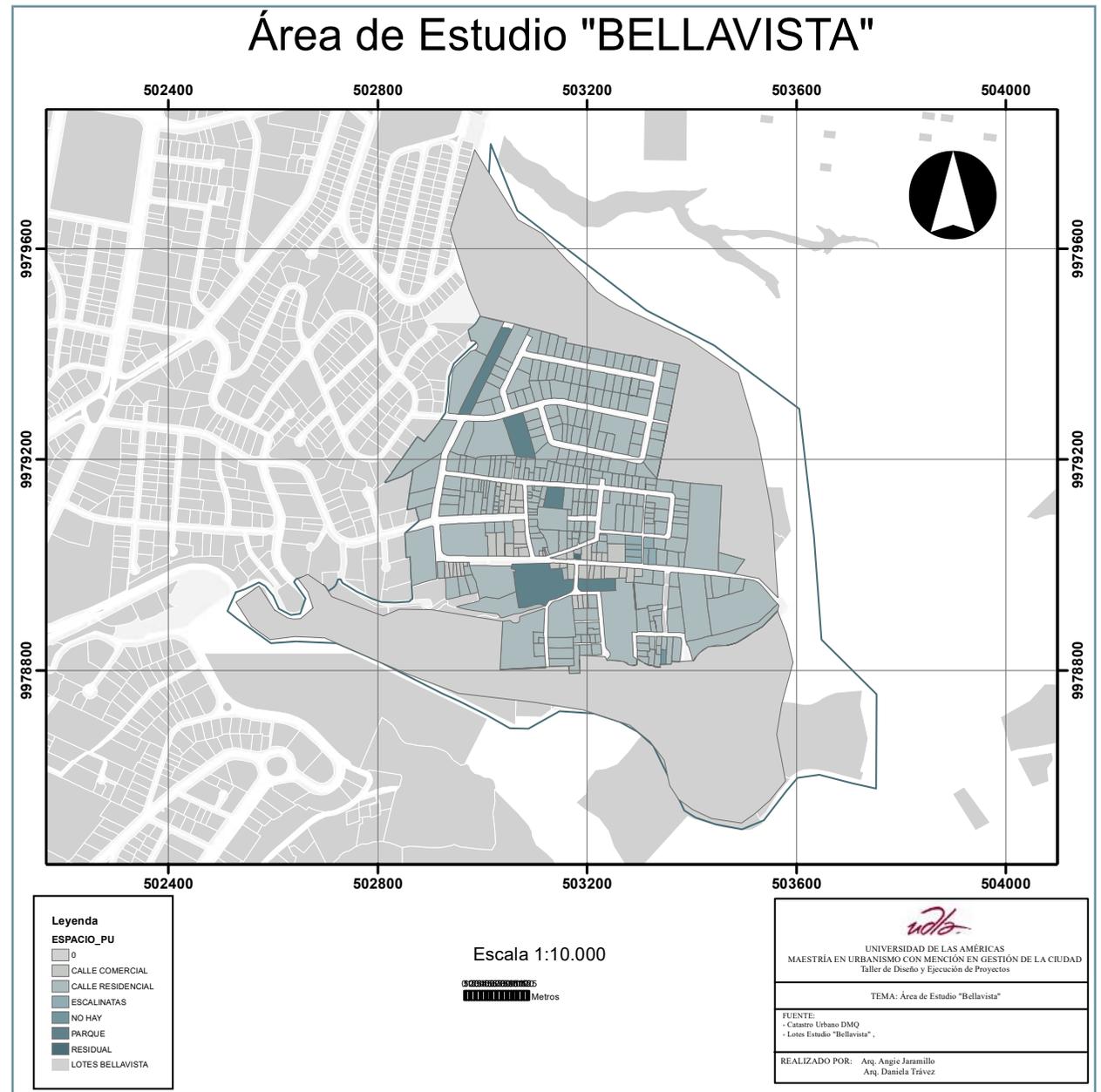
### Permeabilidad de edificaciones

El 50% de las edificaciones presentan poca permeabilidad en planta baja a nivel de los cerramientos. En su mayoría se encuentra sobre las vías principales que recorren el trazado interno del polígono, mientras que las edificaciones con una permeabilidad media representan el 34% del porcentaje total del barrio, ubicándose por lo general en las vías secundarias. Cabe recalcar, que el porcentaje de edificios con poca permeabilidad presentan en su mayoría dimensiones de macro lotes. Lo que afecta a la lectura de la escala del barrio, siendo que en promedio estos macro lotes tienen una dimensión mayor a los 5000 metros de bloques de muros ciegos en el trazado principal del barrio.

# 8.

## Lotes públicos y privados

La presencia de lotes públicos en el barrio tiene gran relevancia ya que el área de extensión de los mismos representa gran cantidad de metros cuadrados sobre el que se presenta. En este contexto, resalta la presencia continua de 4 predios municipales en el eje principal de la calle mariano calvache, de los cuales 2 presentan una subutilización al ser un lote que no presenta edificaciones consolidadas. Uno sobre el cual se asienta una cancha municipal y dos de los cuales tienen un parque de condiciones deficientes. Además, de ser inaccesibles y en estado de desuido. El mayor porcentaje de lotes en el barrio son privados y bajo la característica de la unipropiedad de personas naturales en el polígono de intervención territorial.



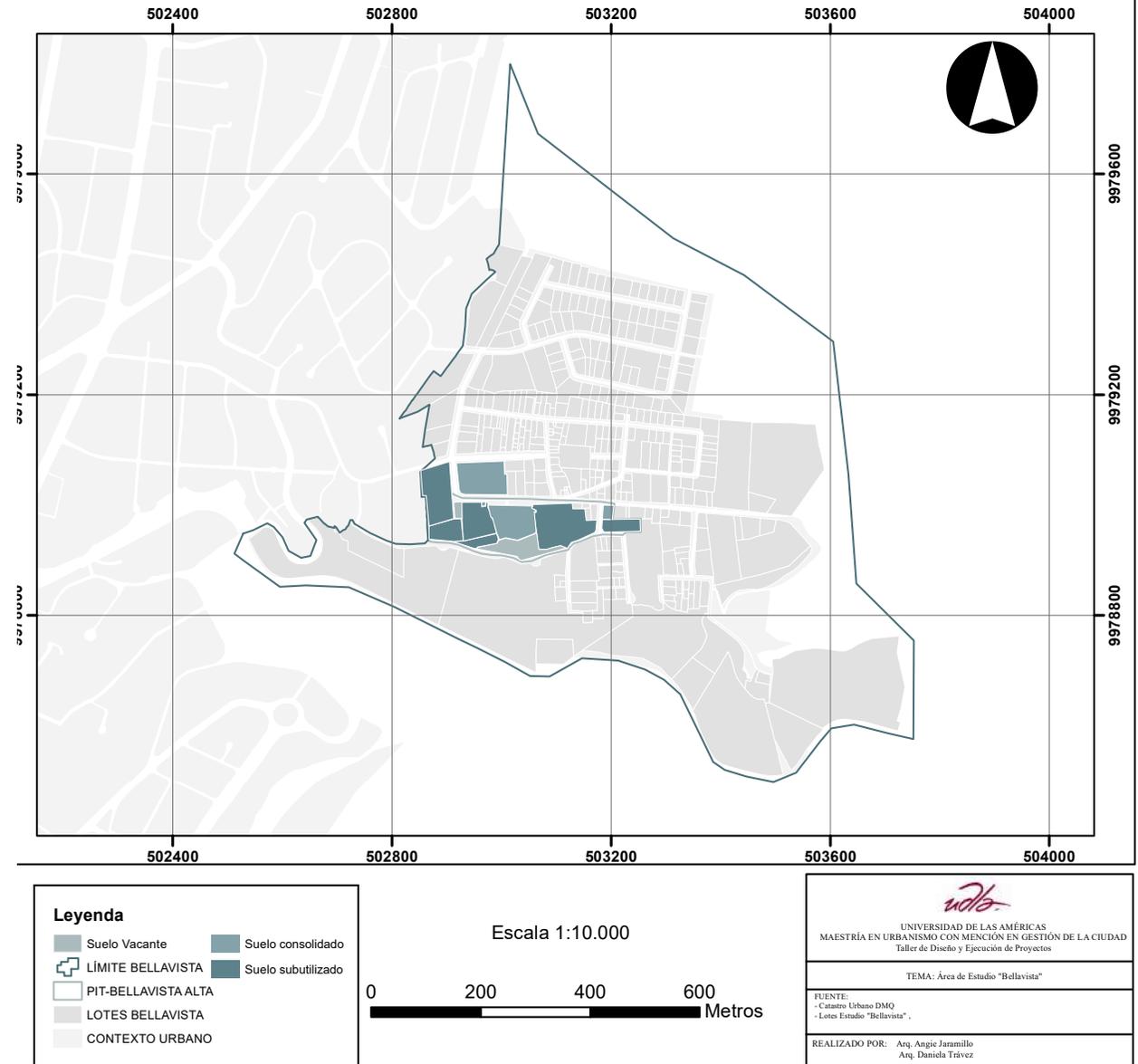
Por Elaboración propia.

# 9.

## Consolidación de edificaciones y suelo y vacante

Para el presente análisis se realizó un levantamiento de información lote a lote de los predios ubicados sobre el eje vial de la calle Mariano Calvache. Mismo que nos arrojó que el 17% es suelo vacante, el 50% es subutilizado y el consolidado es el 23%. A esto hay que agregarle que el tipo de edificaciones encontrados sobre el suelo ya consolidado presenta asentamientos informales y una calidad de vivienda deficiente para la zona de alto riesgo donde se encuentran ubicados. A su vez, la ocupación de suelo se está realizando sin tener consideraciones de integración con el espacio público vigente, donde a pesar de cumplir con su función social de ser un suelo consolidado, esta consolidación no le aporta significativamente a la historia del barrio, ni a la apropiación del barrio.

### Área de Estudio "BELLAVISTA"



Por Elaboración propia.

# iv.

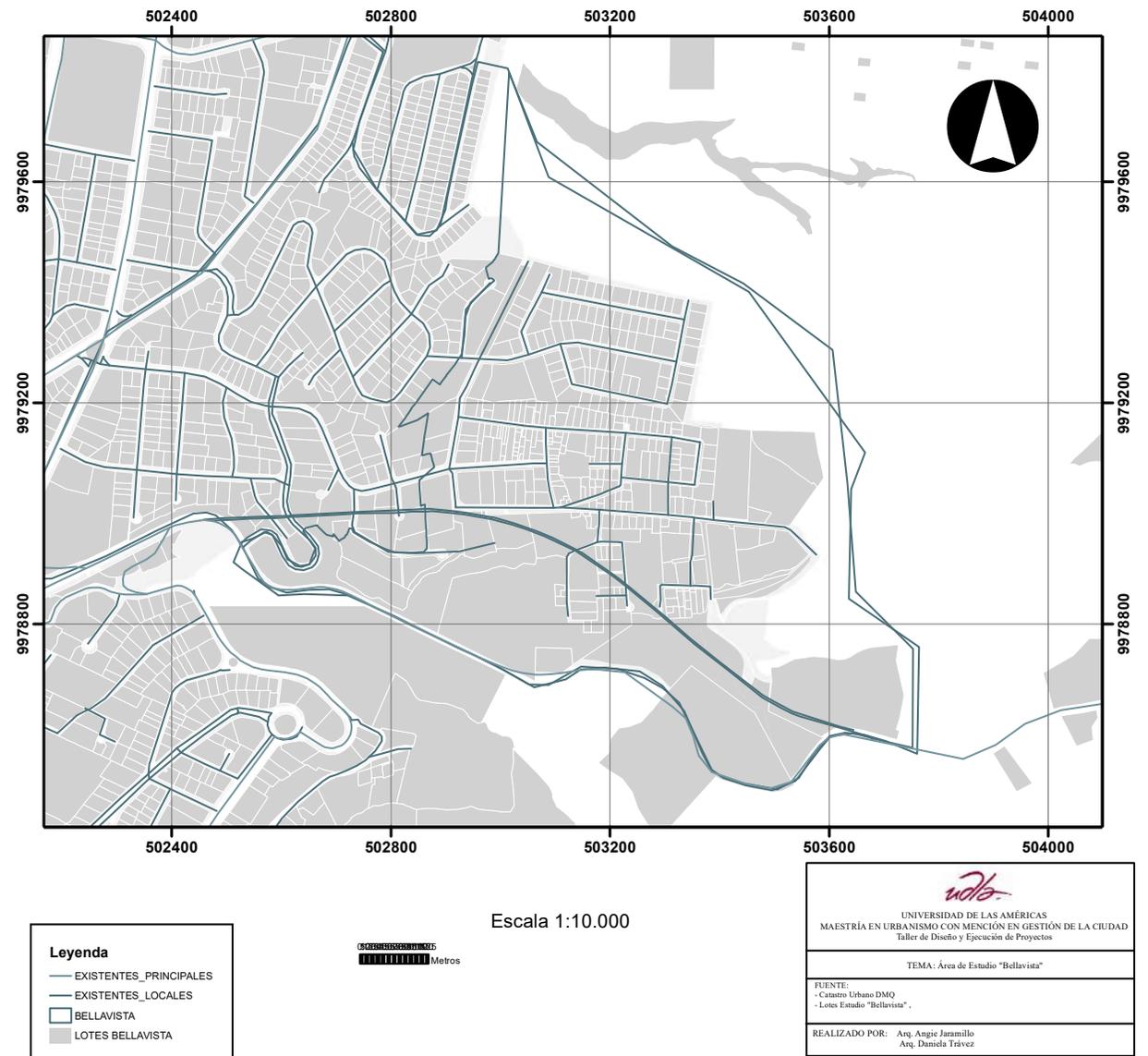
## Movilidad

### 1.

#### Tipología vial

La movilidad que se encuentra dentro del sector es reducida debido a la falta de oferta por parte del transporte público, se prioriza la utilización de vehículo propio para traslados. Esta problemática se da a la falta de servicio por parte de la operadora de transporte dado que los tiempos de espera llegan a ser de más de 12 minutos entre buses. Se espera que con la aplicación de la ordenanza 017-2020 cambie esto dado que se proyecta una ruta con el tiempo de espera de 5 min con conexión directa al Metro de Quito, de esta forma incentivando el uso del transporte público.

## Área de Estudio "BELLAVISTA"



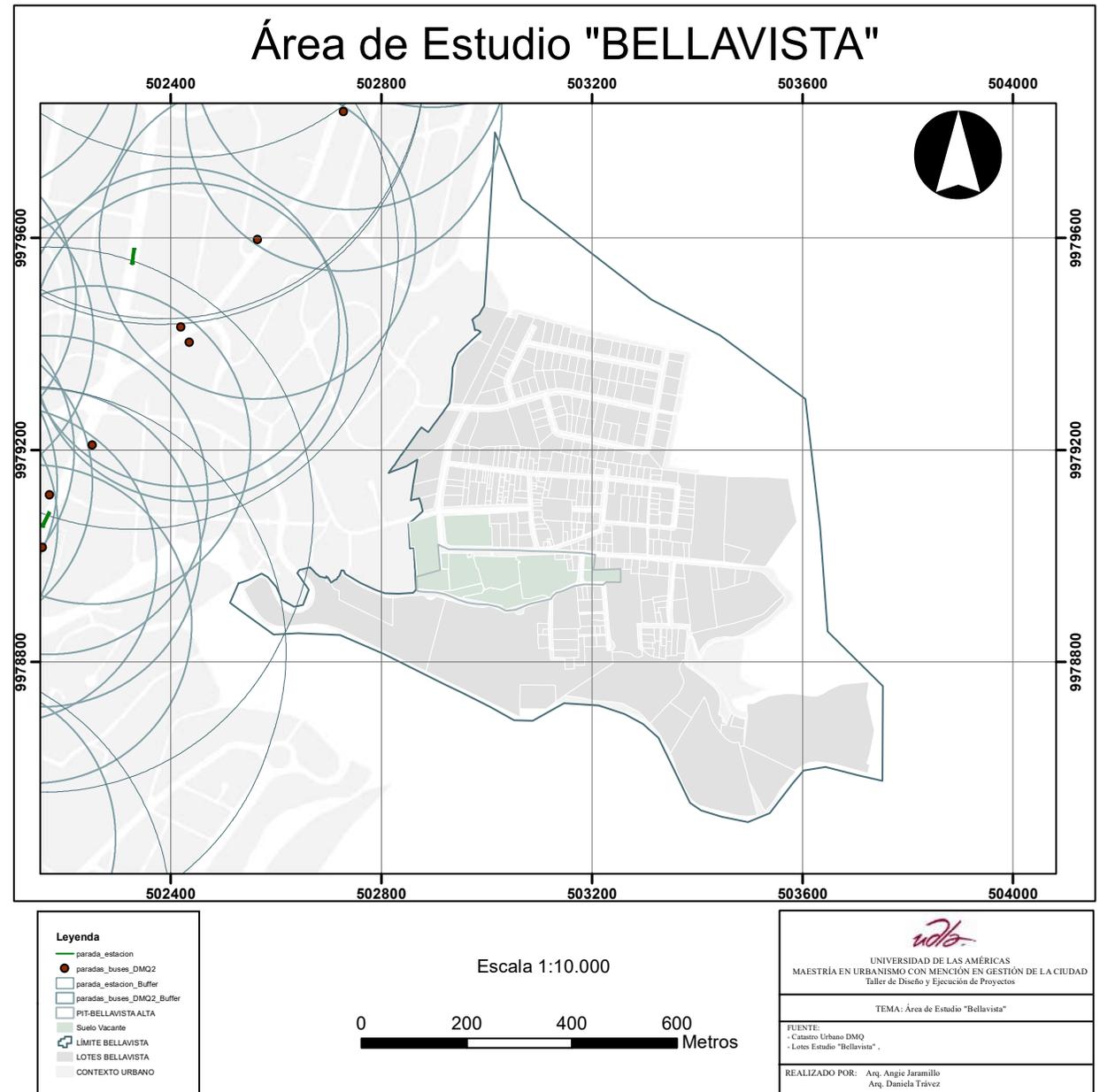
Por Elaboración propia.

## 2.

### Accesibilidad al barrio

El área de estudio no se encuentra dentro de los radios de influencia de las paradas de buses integrados del sistema de transporte público las cuales se están presentando dentro de un área de impacto de 300m (Aultman-Hall et al., 1997). Esto considerando que el sector de análisis está ubicado en el cerro de una topografía accidentada que presenta pendientes de hasta el 30%, ha generado que sus habitantes opten por el uso de transporte privado.

Esto a su vez, a impulsado la generación de transporte informal por medio de taxis ilegales que por trasladar a las personas de la avenidas principales de la 6 de Diciembre o Eloy Alfaro, cobran un valor similar al del transporte público, si bien es cierto esto ha sido netamente una respuesta arriesgada por parte de la ciudadanía ante una latente necesidad de un medio de transporte que sea efectivo para sus necesidades de conexión, provoca vulnerabilidades hacia los usuarios que ocupan el servicio, al no ser este legal no tiene ningún tipo de prestación o responsabilidad de seguridad ni de fiscalización municipal.



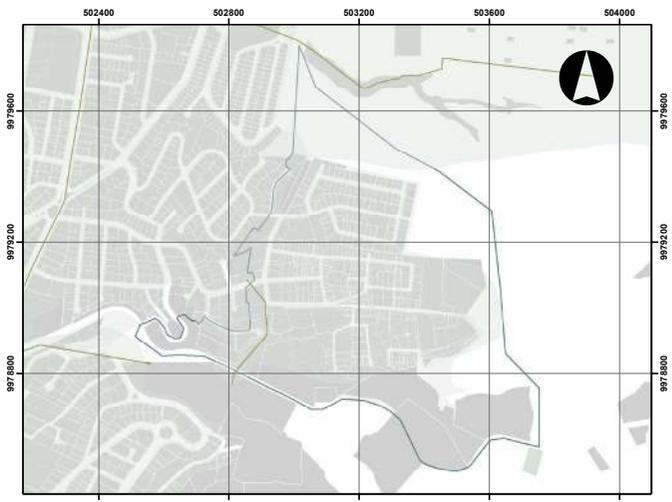
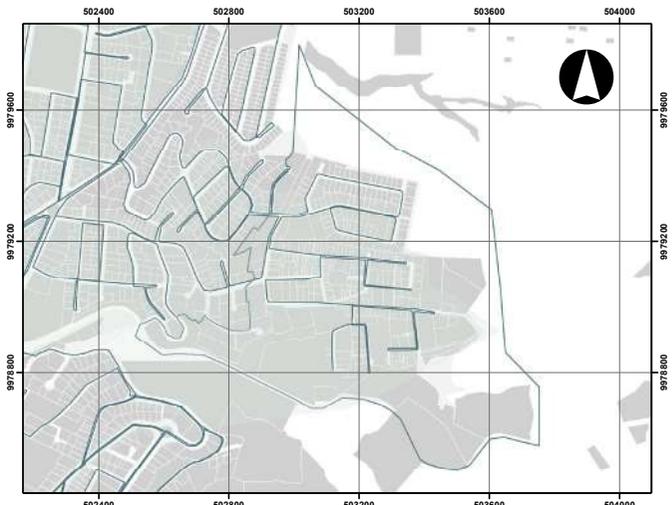
Por Elaboración propia.

# V.

## Redes de servicios básicos

### 1. Servicios básicos

Se observa claramente que hay una red de alta tensión que atraviesa justo el inicio del eje vial que se explorará en la próxima propuesta. Esta red no solo conecta la infraestructura eléctrica del barrio, sino que también sirve como un eje vital para toda la región noroccidental del polígono. Por este motivo, se está investigando la posibilidad de eliminar este cable, ya que al encontrarse en una zona residencial, representa varios riesgos que han suscitado preocupación entre la población circundante. Esto ha generado conflictos con las redes eléctricas, ya que los datos del sector indican posibles problemas, como la necesidad de sistemas sépticos individuales o el uso compartido de una única caja de revisión que podría ser vulnerable a inundaciones y otros riesgos presentes. En la propuesta subsiguiente, se abordarán detalladamente las acciones necesarias para mitigar estos riesgos y garantizar la seguridad y sostenibilidad de la infraestructura eléctrica en la zona.

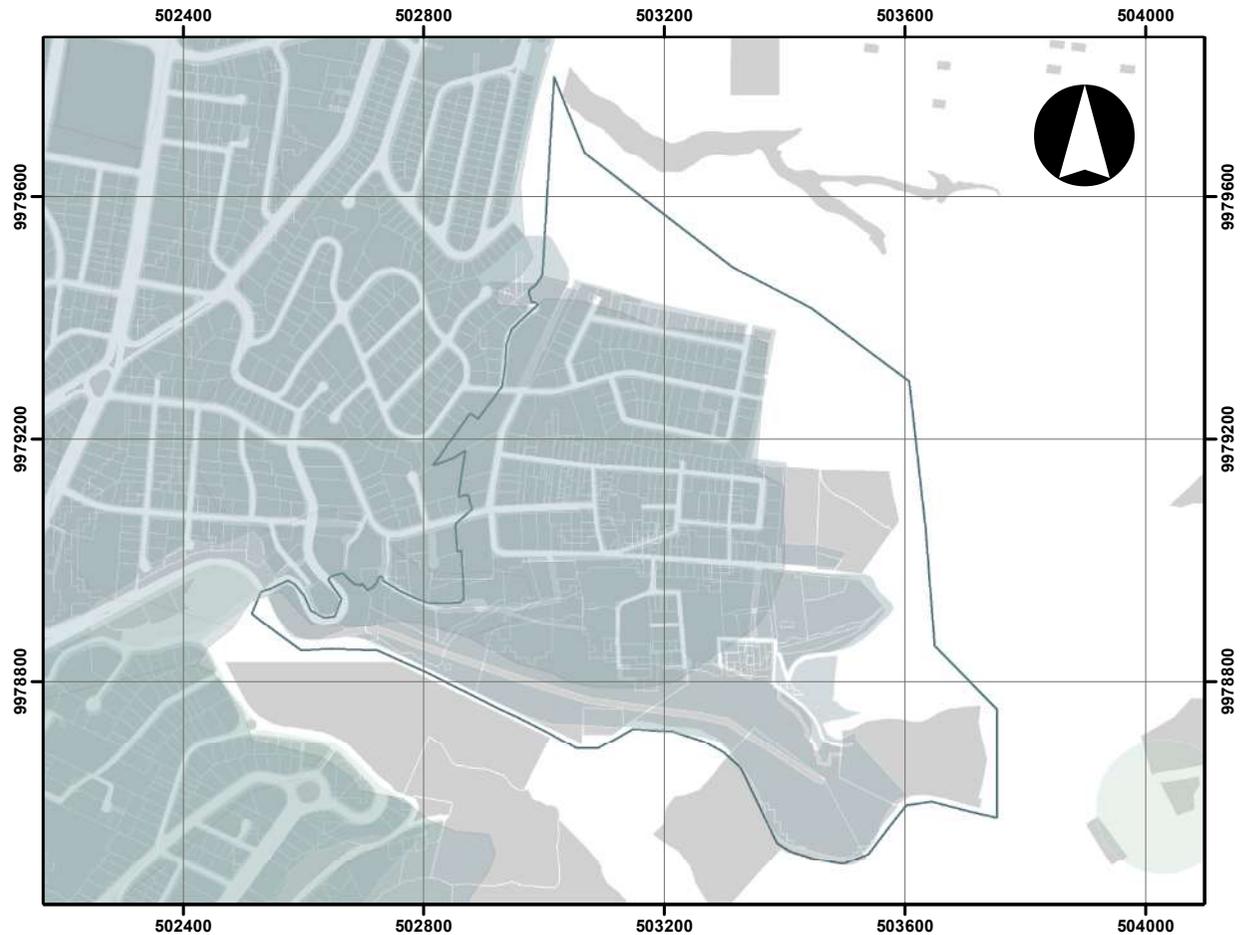


### 1.

### Riesgos y seguridad ciudadana

El barrio Bellavista tiene varias afectaciones ambientales entre las cuales se destacan su alta vulnerabilidad a sufrir grandes movimientos en masa siendo de prioridad media lo que representa una gran amenaza para todos los asentamientos informales quienes no poseen una estructura sólida y resistente a corde a su riesgo ambiental. Esto sumado a que gran parte del sector se encuentra sobre una quebrada rellena y con una estructura de movilidad subterránea cincuenta metros abajo, infiere en que al mínimo riesgo de movimiento en masa dichos asentamientos puedan sufrir consecuencias de sus estados precarios de vivienda.

## Área de Estudio "BELLAVISTA"



**Leyenda**

- riesgo\_sismico\_Q
- Barrios\_susc\_mov\_masa
- RI\_010204\_In\_Poblacion\_rcp45\_40
- eventos\_derrumbes
- LOTES BELLAVISTA

Por Elaboración propia.

Escala 1:10.000



*UdeA*

UNIVERSIDAD DE LAS AMÉRICAS  
 MAESTRÍA EN URBANISMO CON MENCIÓN EN GESTIÓN DE LA CIUDAD  
 Taller de Diseño y Ejecución de Proyectos

---

TEMA: Área de Estudio "Bellavista"

---

FUENTE:  
 - Catastro Urbano DMQ  
 - Lotes Estudio "Bellavista".

---

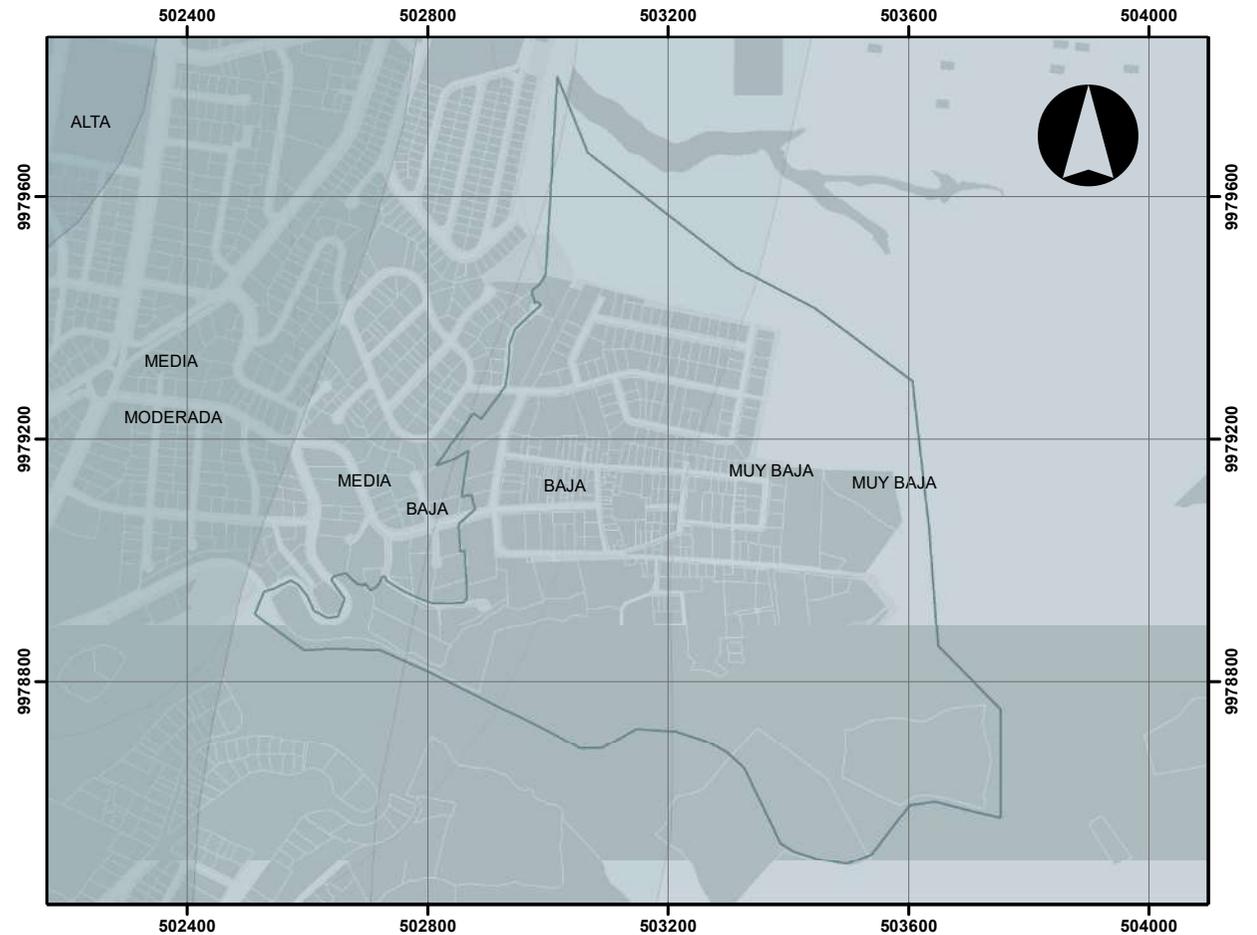
REALIZADO POR: Arq. Angie Jaramillo  
 Arq. Daniela Trávez

# Área de Estudio "BELLAVISTA"

a.

## Seguridad ciudadana y violencia sexual

Los temas analizados en cuanto a la violencia existente en el sector y la percepción de seguridad ciudadana son de vital importancia, ya que se encontró que al estar en las periferias del hiper centro y que el riesgo de delincuencia se encuentre en su categorización más baja en el sector. La sensación de seguridad no va entorno a los resultados esperados. Dado que, nos encontramos con edificaciones de baja permeabilidad y porosidad vía sin continuidad de trazado y un gran espacio verde que presenta poca delimitación e integración con el barrio bellavista a pesar de ser su colindante. Junto a esta clase de borde, no delimitado genera sensación de inseguridad y abandono.



Escala 1:10.000



Por Elaboración propia.

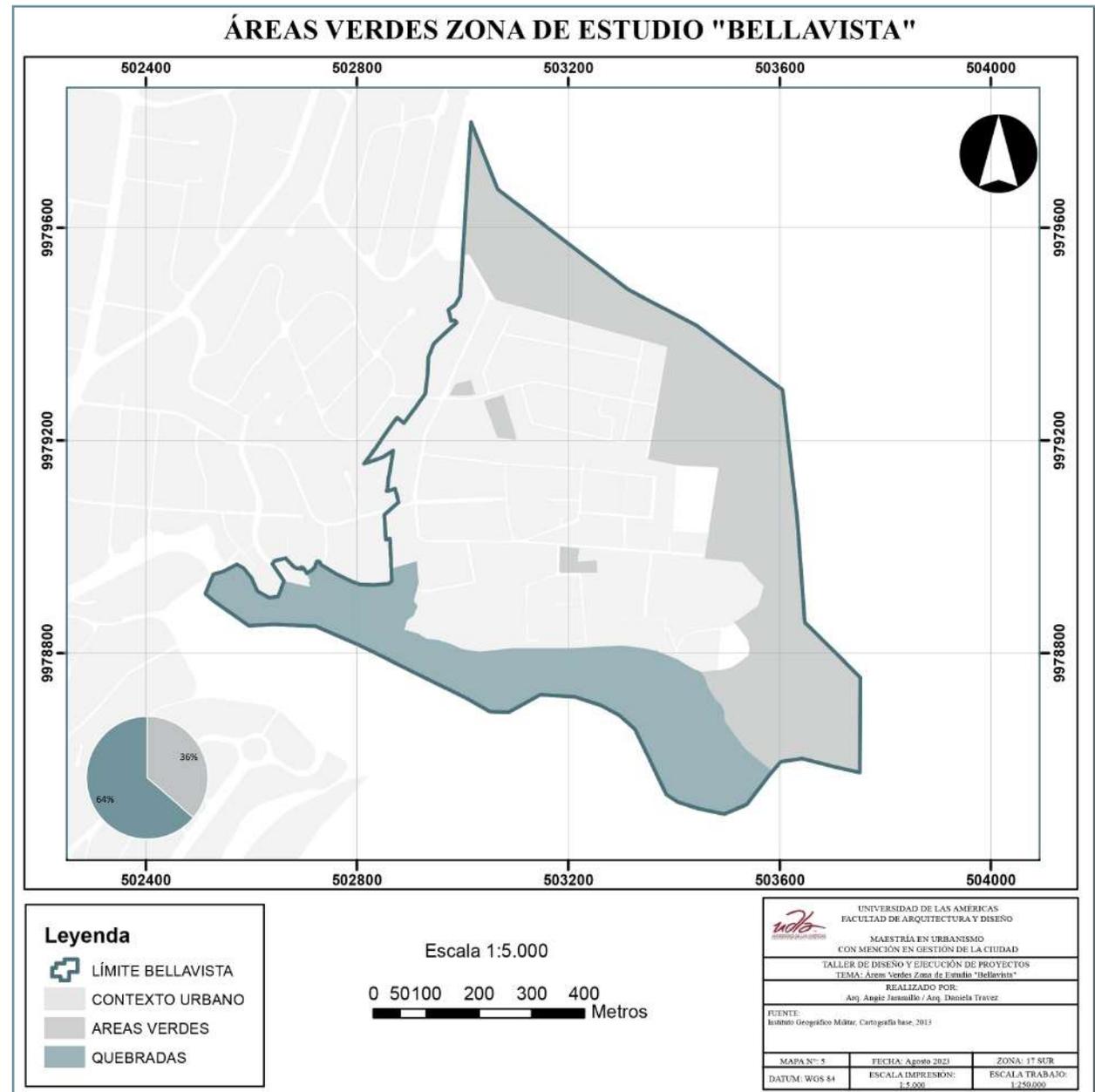
|  |
|--|
| <br>UNIVERSIDAD DE LAS AMÉRICAS<br>MAESTRÍA EN URBANISMO CON MENCIÓN EN GESTIÓN DE LA CIUDAD<br>Taller de Diseño y Ejecución de Proyectos |
| TEMA: Área de Estudio "Bellavista"   |
| FUENTE:<br>- Catastro Urbano DMQ<br>- Lotes Estudio "Bellavista",  |
| REALIZADO POR: Arq. Angie Jaramillo<br>Arq. Daniela Trávez   |

## 2.

### Áreas Verdes

El barrio Bellavista alberga uno de los parques más grandes de América Latina, conocido como el Parque Metropolitano de Quito. Este parque no solo es un refugio de biodiversidad, sino que también se extiende a lo largo de 676 hectáreas de terreno, ofreciendo un espacio natural de esparcimiento para el público en general. Sin embargo, desde la perspectiva de los residentes de Bellavista, los accesos al parque pueden ser confusos y poco definidos.

En particular, las urbanizaciones circundantes han construido grandes muros de cerramiento que separan el barrio del parque, creando zonas sin actividad y que, lamentablemente, se convierten en lugares inseguros debido a su amplitud y a la falta de iluminación adecuada y de infraestructura de calidad. Además, el barrio cuenta con el Parque Bellavista, que dispone de áreas de juego infantiles y espacios verdes para el disfrute de la comunidad. Sin embargo, es común que este parque esté cerrado al público por la inseguridad y falta de mantenimiento.



Por Elaboración propia.

# vi.

## Economía

### 1. AIVAS

En los datos abiertos del Municipio de Quito, se desglosa información sobre la variación e incremento que han tenido las Áreas de Intervención Valoratias (AIVAS) de dólares por metro cuadrado. En el año 2008 en la zona de estudio se presentaba un valor promedio de \$109,83 USD/m<sup>2</sup> presentando variaciones de 2 a 218 dado que en dichas delimitaciones temporales existían predios de determinación rural o pertenecientes al parque metropolitano.

Por el otro lado, para el año 2020 se presentó un incremento del 254% con un promedio de valores del AIVA del \$388,8 USD/m<sup>2</sup>, presentando variaciones de 20 a 745 por los predios rurales existentes en la zona.

| AIVAS 2020-2021 |           |        |           |                          |       |  |
|-----------------|-----------|--------|-----------|--------------------------|-------|--|
| FID             | CAT_AIVA_ | TIPO   | PARROQUIA | DESCRIPCIÓN              | VALOR |  |
| 1               | 4971      | URBANO | IÑAQUITO  | BELLAVISTA CANAL OCHO    | 560   |  |
| 2               | 4972      | URBANO | IÑAQUITO  | BELLAVISTA ALTA          | 381   |  |
| 3               | 4973      | URBANO | IÑAQUITO  | CAPILLA DEL HOMBRE       | 495   |  |
| 4               | 5917      | URBANO | IÑAQUITO  | SECTOR BOSSANO           | 745   |  |
| 5               | 4989      | URBANO | IÑAQUITO  | SECTOR EMBAJADA DE MALTA | 645   |  |
| 6               | 5002      | URBANO | IÑAQUITO  | BALCONES DE BELLAVISTA   | 500   |  |
| 7               | 7960      | RURAL  | IÑAQUITO  | AIVA_BIENIO_2018_2019_11 | 92    |  |
| 8               | 7970      | RURAL  | IÑAQUITO  | AIVA_BIENIO_2018_2019_10 | 386   |  |
| 9               | 5518      | URBANO | IÑAQUITO  | PARQUE METROPOLITANO     | 64    |  |
| 10              | 5999      | RURAL  | ITCHIMBIA | sin nombre 17            | 20    |  |

Por Elaboración propia.

| AIVAS 2008-2010 |           |        |           |   |       |  |
|-----------------|-----------|--------|-----------|---|-------|--|
| FID *           | CÓDIGO    | TIPO   | PARROQU   | DESCRIPCIÓN                               | VALOR |  |
| 1               | 03040303R | RURAL  | ITCHIMBÍA | RURAL                                     | 2     |  |
| 2               | 4030010   | URBANO | IÑAQUITO  | LA DOLOROSA                               | 182   |  |
| 3               | 4030015   | URBANO | IÑAQUITO  | LOTIZACIÓN PLAYA BAJA Y ALTA              | 55    |  |
| 4               | 4030043   | URBANO | IÑAQUITO  | SECTOR BELLAVISTA                         | 29    |  |
| 5               | 4030077   | URBANO | IÑAQUITO  | BALCONES DE BELLAVISTA                    | 78    |  |
| 6               | 4030078   | URBANO | IÑAQUITO  | SECTOR CAPILLA DEL HOMBRE                 | 182   |  |
| 7               | 4030014   | URBANO | IÑAQUITO  | URBANIZACIÓN INSTITUTO GEOGRÁFICO MILITAR | 218   |  |
| 8               | 4030016   | URBANO | IÑAQUITO  | BELLAVISTA ALTA                           | 81    |  |
| 9               | 4030017   | URBANO | IÑAQUITO  | URBANIZACIÓN PORTÓN DE BELLAVISTA         | 202   |  |
| 10              | 4030018   | URBANO | IÑAQUITO  | BELLAVISTA BAJA                           | 169   |  |
| 11              | 4030029   | URBANO | IÑAQUITO  | EL BATÁN ALTO                             | 117   |  |
| 12              | 4030042   | URBANO | IÑAQUITO  | PARQUE METROPOLITANO                      | 3     |  |

Por Elaboración propia.

# 03

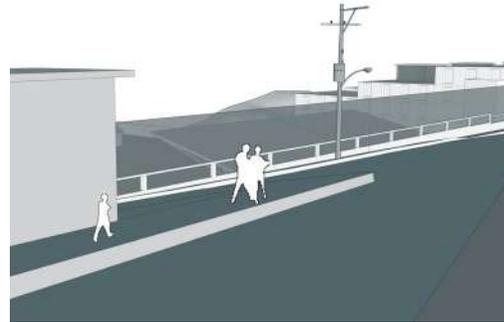
## Dignóstico

### La ciudad del no lugar

En el presente análisis, se revisó información levantada en el sitio, complementada con la documentación técnica establecida en documentos de pregrado otorgados por la facultad de Arquitectura de la Universidad en torno a establecer un precedente del lugar, saber las dinámicas presentes en el espacio y verificar el estado del mismo. Basándonos en los principios de porosidad, permeabilidad, legibilidad y diversidad.

# i.

## Diversidad



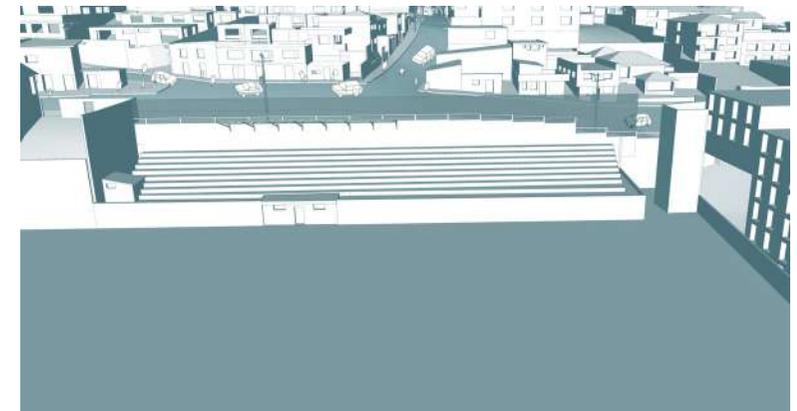
Por Elaboración propia.



Por Elaboración propia.



Por Elaboración propia.



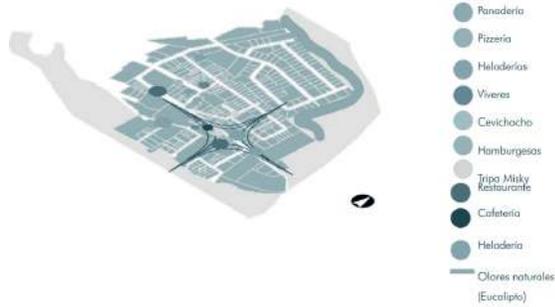
Por Elaboración propia.

El barrio Bellavista goza de diversidad en cuanto a infraestructura, equipamiento, tamaño de lotes, formas arquitectónicas, niveles de ocupación y variados usos. Se caracteriza principalmente como Residencial Urbano 1, en su mayoría se compone de casas aisladas, aunque también cuenta con algunas unidades de carácter múltiple. En el sector podemos encontrar lotes pequeños desde 23.51 m<sup>2</sup> contrastando con terrenos de una extensión equivalente a una manzana completa, tal como se observa en el área ocupada por la Fundación Oswaldo Guayasamín y el canal 8. La altura de

los edificios residenciales suele ser de tres pisos, lo que ha ayudado a mantener un sentido de comunidad en la parte baja de Bellavista. Sin embargo, se han desarrollado edificaciones en altura entre siete y nueve pisos que han dejado su huella en el horizonte y en la panorámica urbana. Una característica relevante en este entorno es la presencia de urbanizaciones cerradas, las cuales se encuentran protegidas por muros que, otorgan una sensación de exclusividad, también pueden contribuir a la percepción de inseguridad en las calles.



Foto: Elaboración propia.



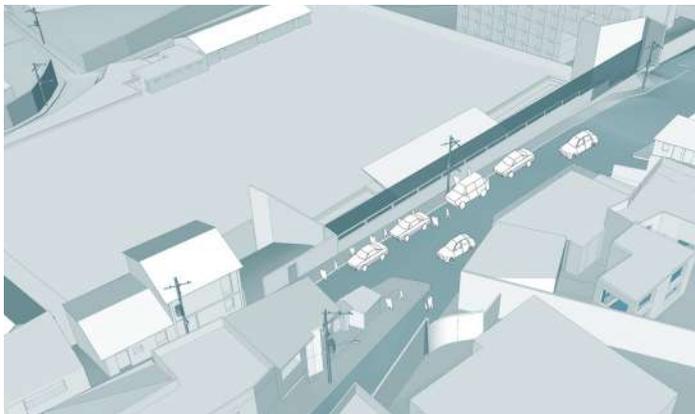
Fuente: Tesis Urbana Pregrado Carrera de Arquitectura, 2022.



Fuente: Tesis Urbana Pregrado Carrera de Arquitectura, 2022.



Fuente: Tesis Urbana Pregrado Carrera de Arquitectura, 2022.



Por Elaboración propia.



Por Elaboración propia.

#### DIVERSIDAD EXCLUSIVA

Esta ocupación puede aislar a los residentes de la cotidianidad y las actividades compartidas que se generan en la comunidad. En el estudio de uso de suelo real se revela una diversidad de equipamientos y servicios que abarcan áreas educativas, recreativas, deportivas, religiosas, de movilidad y administración pública. El estado actual del espacio público en este barrio presenta un estado mayormente regular, se hace evidente la existencia de problemas de deterioro y abandono. Tanto los habitantes como el Municipio de Quito comparten la responsabilidad de mantener estos espacios como activos valiosos para la comunidad. La cohesión entre las partes interesadas resulta fundamental para garantizar que el entorno público refleje la identidad del lugar y responda a las necesidades de sus residentes. Aunque el barrio cuenta con el parque Metropolitano, se siente la necesidad de parques infantiles, áreas verdes de recreación y plazas. Estos espacios diseñados de manera adecuada podrían servir como puntos de encuentro, fomentando la interacción social y ofreciendo lugares de esparcimiento para todas las edades. “La cualidad del espacio público es el valor esencial de la ciudad, pues en él se expresan, en su sentido más amplio y ambicioso, comercio y cultura. El lujo del espacio público no es lujo, es inversión económica y es justicia social” (Borja, 1999, p.5).

# ii.

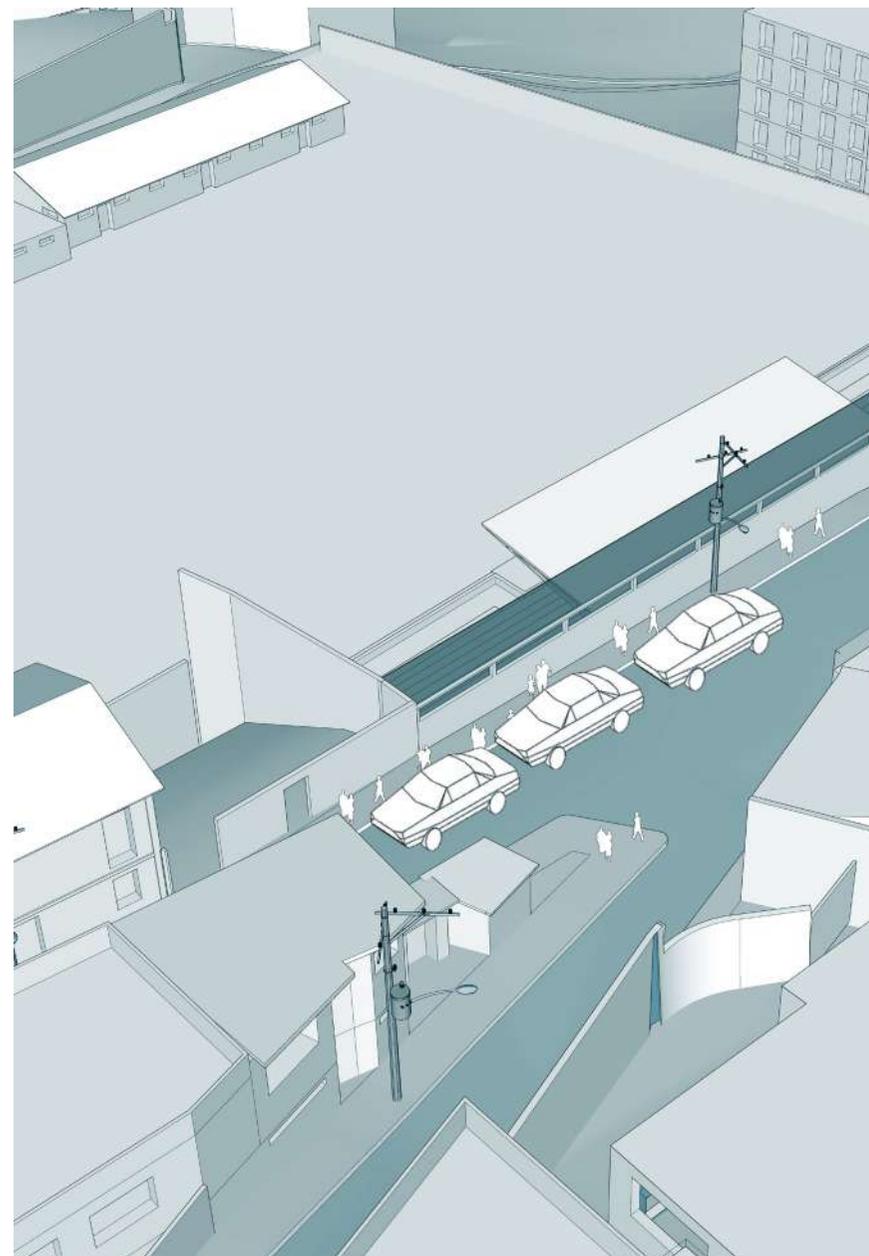
## Legibilidad

La legibilidad implica la capacidad de las personas para comprender y navegar fácilmente por las ciudades. Entre los elementos esenciales que contribuyen a esta legibilidad destacan los hitos, nodos, sendas, bordes de delimitación y barrios. En el contexto del barrio Bellavista, los hitos desempeñan un papel crucial

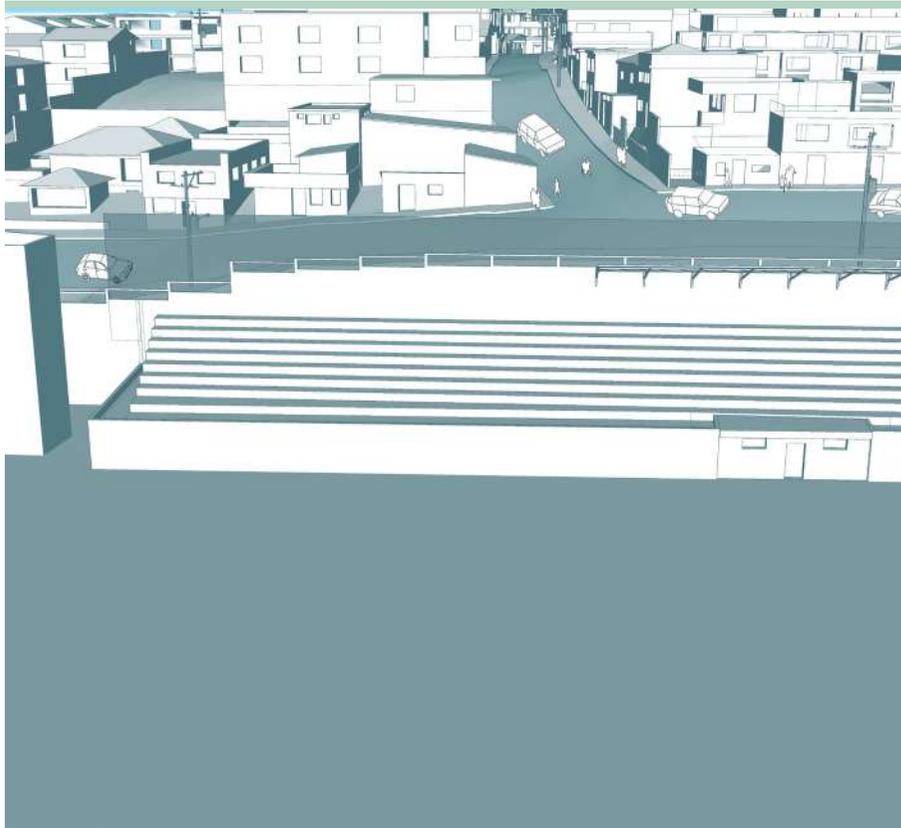
como puntos de referencia en el paisaje urbano, conectando los recorridos cotidianos de los habitantes. Elementos como la iglesia de Bellavista, el Canal 8, la Unidad Educativa Jaramillo, la Fundación Oswaldo Guayasamín, el mirador de Bellavista, la cancha barrial, el mercado local y la Capilla del Hombre constituyen

piezas clave que ayudan a situar a las personas dentro de su entorno y a fortalecer la identidad del barrio. “Una imagen ambiental eficaz confiere a su poseedor una fuerte sensación de seguridad emotiva. Puede este establecer una relación armoniosa entre sí y el mundo exterior. Esto constituye el extremo opuesto del

miedo provocado por la desorientación; significa que la dulce sensación del hogar es más fuerte cuando el hogar no solo es familiar sino también característico” (Lynch, 2008 p.13). Es decir, a mayor legibilidad de una ciudad, mayor apropiación por parte de sus residentes.



Por Elaboración propia.



Por Elaboración propia.

En términos de uso del suelo, la predominancia de la categoría Residencial Urbano 1 confirma la vocación residencial del barrio, donde las áreas comerciales son limitadas pero los diversos equipamientos logran satisfacer las necesidades de la comunidad.



Uso de Suelo Municipal  
Foto: Elaboración propia.



Espacio Público  
Foto: Elaboración propia.



"Mirador" de Bellavista  
Foto: Elaboración propia.



Vista Privatizada  
Foto: Elaboración propia.

### LEGIBILIDAD PRIVATIZADA

El tamaño del lote predominante en el sector representa lotes unifamiliares de viviendas de 3 pisos en promedio de altura, sin embargo la presencia de lotes de dimensiones grandes dentro del sector genera grandes muros ciegos que a su vez establecen trazados con dificultad de conexión, además la existencia de una red vial ausente de ciclovías

o de presencia de calzada de buena calidad genera dificultad en su aprovechamiento peatonal. A pesar de estas condicionantes es imperante destacar que los nodos existentes en el barrio se generan a partir de interconexiones de vías arteriales con espacios donde los lotes presentan dimensiones de amplio metraje, esto debido a que sobre las mismas

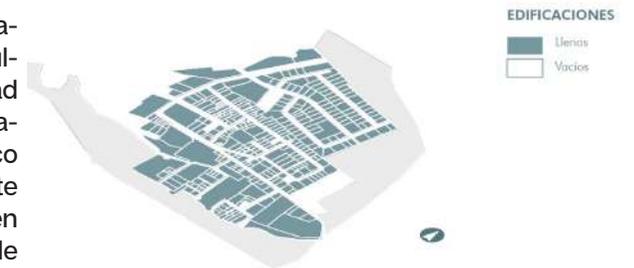
existen o complejos barriales de características deportivas o son multifamiliares que albergan variedad de familias. Sin embargo, el apropiamiento peatonal del espacio público de estos espacios es prácticamente inexistente debido a que no existen polos de atracción que nutran de vitalidad a estos espacios frecuentados por las actividades presentes.



Fuente: Tesis Urbana Pregrado Carrera de Arquitectura, 2022.



Fuente: Tesis Urbana Pregrado Carrera de Arquitectura, 2022.



Fuente: Tesis Urbana Pregrado Carrera de Arquitectura, 2022.



## Porosidad



Foto: Elaboración propia.



Foto: Elaboración propia.

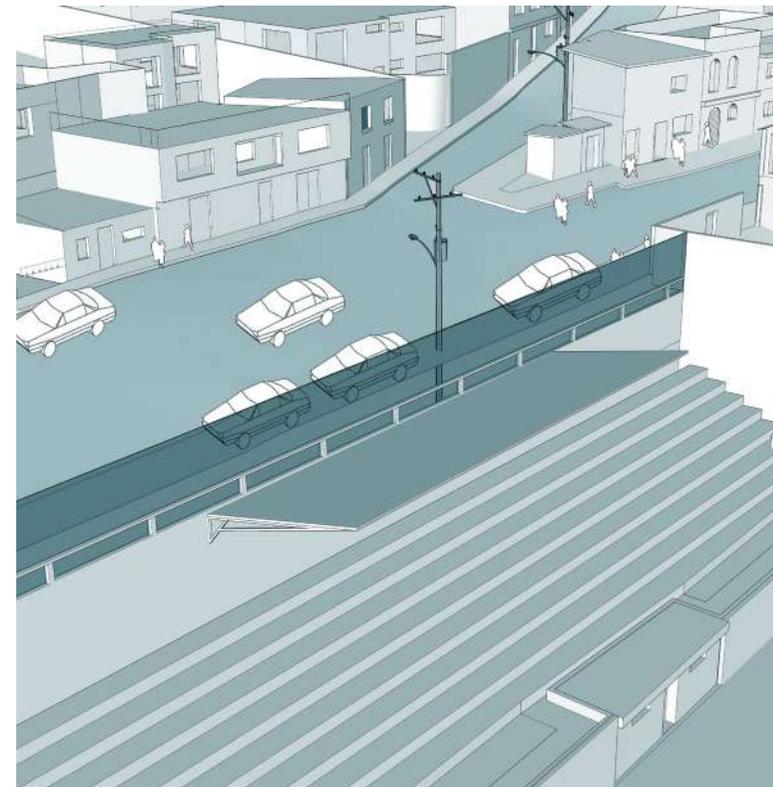


Foto: Elaboración propia.

El barrio presenta una membrana permeable muy poco porosa, debido a que en sus ejes principales de vialidad presenta un uso de suelo predominante netamente residencial (RU1), lo cual establece pocas rutas en las cuales dicha membrana si cumple su propósito de convertirse en los ojos vigilantes de la ciudad; específicamente se cumple este propósito en las parcelas que presentan un uso de suelo con ocupación sobre línea de fábrica. Mismo envuelve al espacio y crea una relación directa entre el peatón y el habitante. Esta interacción se tiene una presencia fuerte sobre la calle Mariano Calvache.

Misma que establece dinámicas sociales entre la apropiación del espacio público con los habitantes del lugar, Principalmente se destaca que este espacio existe mayor predominancia de comercio en planta baja teniendo una concentración del 40,64% sobre dicho trazado principal. Finalmente un aspecto a destacar es la falta de porosidad que existe en cuanto a dos lotes con dimensiones sobresalientes al del promedio ubicados en la calle que presentan un cerramiento totalmente cercado.



Foto: Elaboración propia.



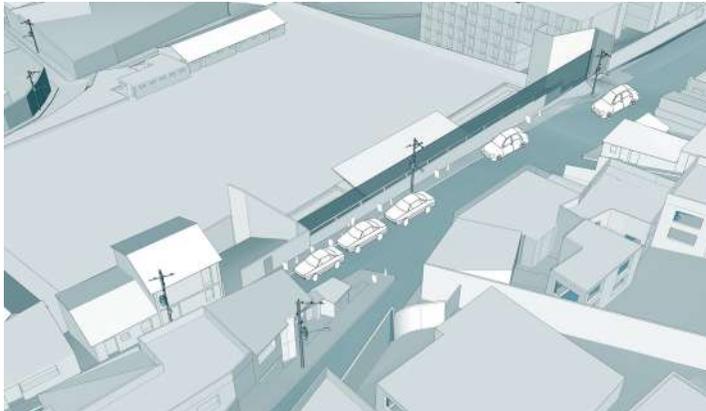
Por Elaboración propia.



Fuente: Tesis Urbana Pregrado Carrera de Arquitectura, 2022.



Fuente: Tesis Urbana Pregrado Carrera de Arquitectura, 2022.



Por Elaboración propia.



Fuente: Tesis Urbana Pregrado Carrera de Arquitectura, 2022.

### POCA POROSIDAD AL PAISAJE

Estableciendo como precedente, la existente belleza predominante del espacio a investigar y las dinámicas surgidas a partir de esta naturaleza del sitio, se establecen espacios que por la cualidad de sus ocupaciones en planta baja y del uso comercial que se le dio genera una variabilidad de conexiones horizontales dispuestas a través de membranas permeables distribuidas en la calle principal del sitio la calle Mariano calvache, sin embargo al realizar un análisis entre los tamaños de los lotes presentes observamos que lotes con dimensiones menores a 622m<sup>2</sup> son aquellos que albergan mayor cantidad de lotes de porosidad alta en el lugar y que lotes que presentan dimensiones que sobrepasan los 1935m<sup>2</sup> presentan muros ciegos que no generan cualidades de relaciones visuales ni espaciales dentro del mismo, esto al comparar cómo dicho espacio era ocupado en un principio para observar el paisaje urbano y natural de la ciudad y que generaba mayor aprovechamiento urbano ahora es inexistente y carece de apropiación de espacio público.

# iv.

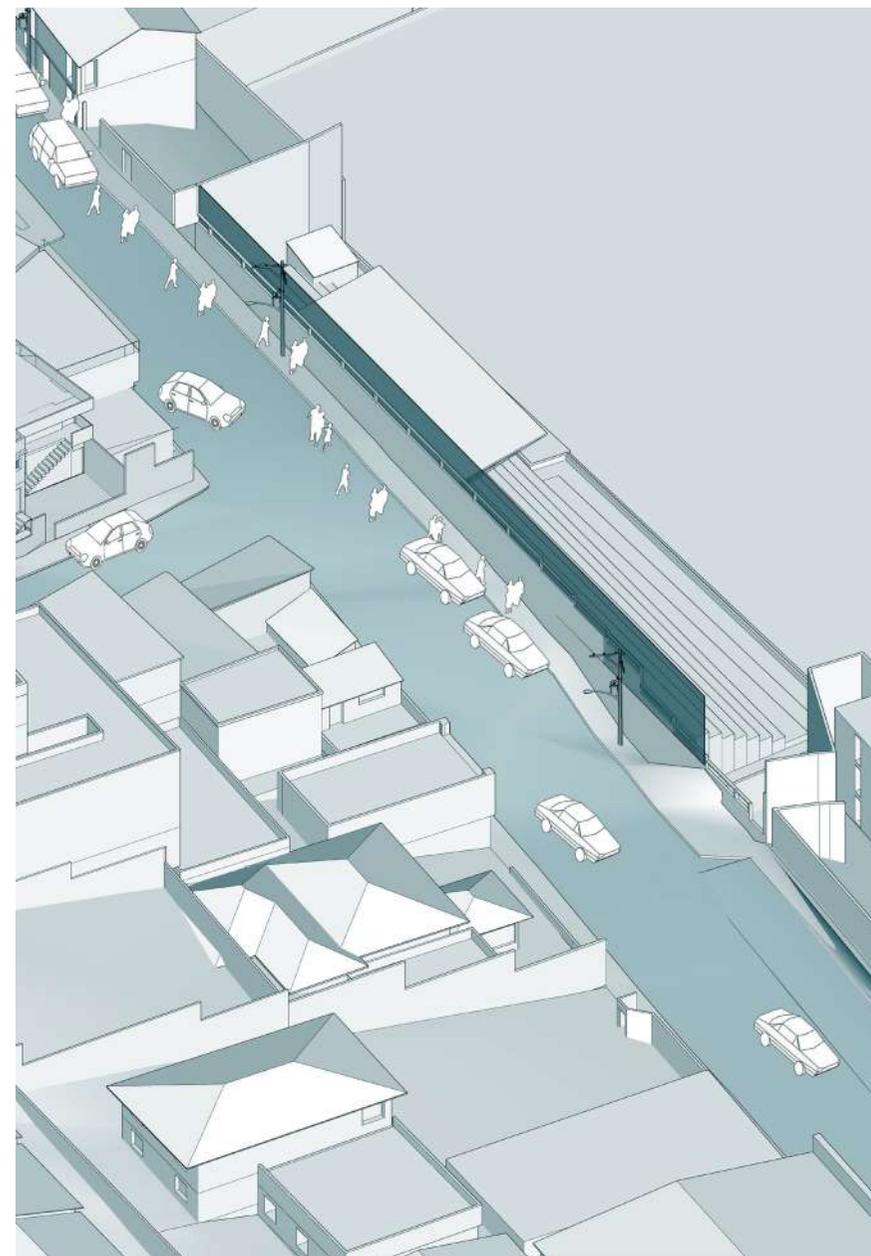
## Permeabilidad

El área de estudio, tiene una incidencia de baja permeabilidad, dado que la calidad del espacio público existente dificulta el transitar de sus habitantes, esto justificado por el análisis del flujo humano en donde predomina el apropiamiento en la parte límite del barrio con su vía principal que es ingreso a la conexión con la ciudad.

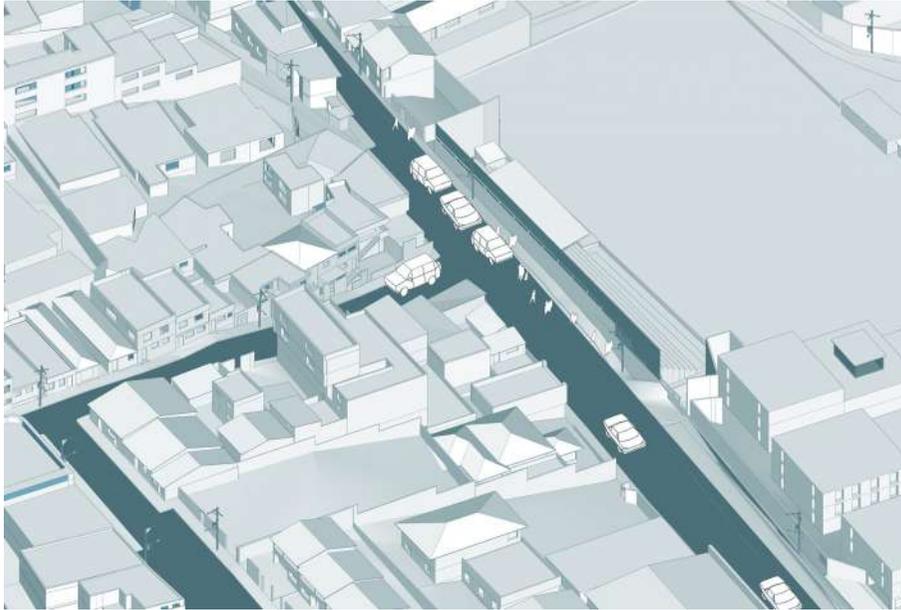
En la cual el transporte público es insuficiente para el nivel residencial que tiene el barrio, al punto que existe un método de transporte alternativo compuesto de autos que llevan a los habitantes desde las avenidas

principales del hipercentro de la ciudad al barrio. A su vez el trazado presente en el espacio responde a una topografía accidentada, que genera un tramado poco homogéneo que finaliza en vías sin salida que no presentan un remate apropiado ni una conexión con el resto de la urbe. Adicionalmente, el sistema de

áreas verdes constituido en el sector es deficiente debido a que existen franjas verdes constituidas sobre veredas de calles principales, estas al no tener el dimensionamiento adecuado no permiten la apropiación de estos espacios.



Por Elaboración propia.



Por Elaboración propia.

La situación actual de la movilidad pública dentro del sector genera una jerarquía en cuanto a la calle principal del barrio, en donde existe una presencia predominante de vehículos motorizados sobre la calzada, usando a la misma como parqueadero público y el que al estar con manzanas sobredimensionadas no permite el control del espacio.



Mariano Calvache Acera  
Foto: Elaboración propia.



Muro Ciego Ecuavisa  
Foto: Elaboración propia.



"Mirador" Mariano Calvache  
Foto: Elaboración propia.



Banca vista al cerramiento  
Foto: Elaboración propia.

### PERMEABILIDAD FRAGMENTADA

El tamaño del lote predominante en el sector representa lotes unifamiliares de viviendas de 3 pisos en promedio de altura, sin embargo la presencia de lotes de dimensiones grandes dentro del sector genera grandes muros ciegos que a su vez establecen trazados con dificultad de conexión, además la existencia de una red vial ausente de ciclovías

o de presencia de calzada de buena calidad genera dificultad en su aprovechamiento peatonal. A pesar de estas condicionantes es imperante destacar que los nodos existentes en el barrio se generan a partir de interconexiones de vías arteriales con espacios donde los lotes presentan dimensiones de amplio metraje, esto debido a que sobre las mismas

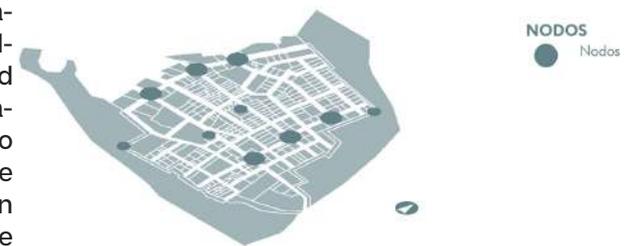
existen o complejos barriales de características deportivas o son multifamiliares que albergan variedad de familias. Sin embargo, el apropiamiento peatonal del espacio público de estos espacios es prácticamente inexistente debido a que no existen polos de atracción que nutran de vitalidad a estos espacios frecuentados por las actividades presentes.



Fuente: Tesis Urbana Pregrado Carrera de Arquitectura, 2022.



Fuente: Tesis Urbana Pregrado Carrera de Arquitectura, 2022.



Fuente: Tesis Urbana Pregrado Carrera de Arquitectura, 2022.

# V.

## Conclusiones generales

### 1. Normativa

#### a. Potencialidades

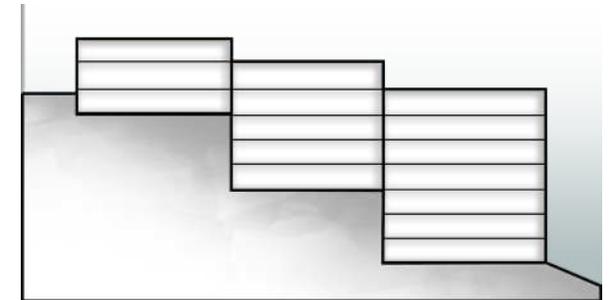
En la zona de estudios se encuentra presente una mayor cantidad de viviendas de tipo unifamiliar de 2-3 pisos predominantemente en todo el área establecida. Dichas estructuras ofrecen una porosidad y lectura barrial particular, en la que el habitante y el tamaño de la edificación convergen de manera tal que se comprende de manera secuencial las áreas familiares de las zonas de comercio, es importante destacar que estas edificaciones al estar cimentadas sobre un terreno de base irregular con una topografía empinada presentan una percepción distinta a la construida y en su naturaleza general se pueden diferenciar según la localidad de la ubicación pertinente.

Es decir en las zonas en donde la pendiente tiene un porcentaje más alto de desnivel, permite un mayor aprovechamiento del suelo, por la posibilidad de construir subsuelos habitables.

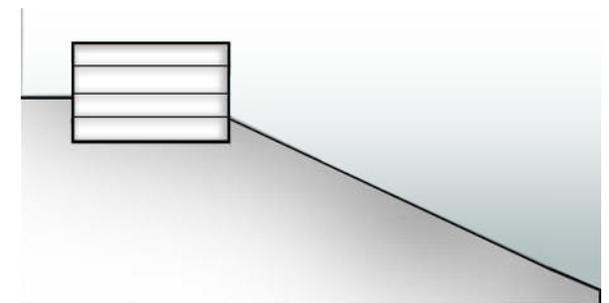
#### b. Debilidades

En el eje principal del territorio se encuentran edificaciones soterradas que implementando la normativa anterior, (PUOS) ocuparon la pendiente a su favor llegando a consolidar pisos soterrados, como subsuelos habitables sin pagar la concesión onerosa pertinente por el aprovechamiento total del suelo urbano.

En un terreno donde únicamente se permitían 3 pisos se contemplan edificaciones que presentan 12 pisos contando subsuelos. Sin embargo, la actual normativa no permite este tipo de aprovechamiento, dado que la cantidad de subsuelos habitables es de 2 pisos por lo cual a pesar de que el uso y factibilidad constructiva y de aprovechamiento permita otro proyecto de estas concepciones no sería viable con la aplicación de la normativa vigente.



Fuente: Elaboración Propia



Fuente: Elaboración Propia

# 2.

## Morfología

### a. Potencialidades

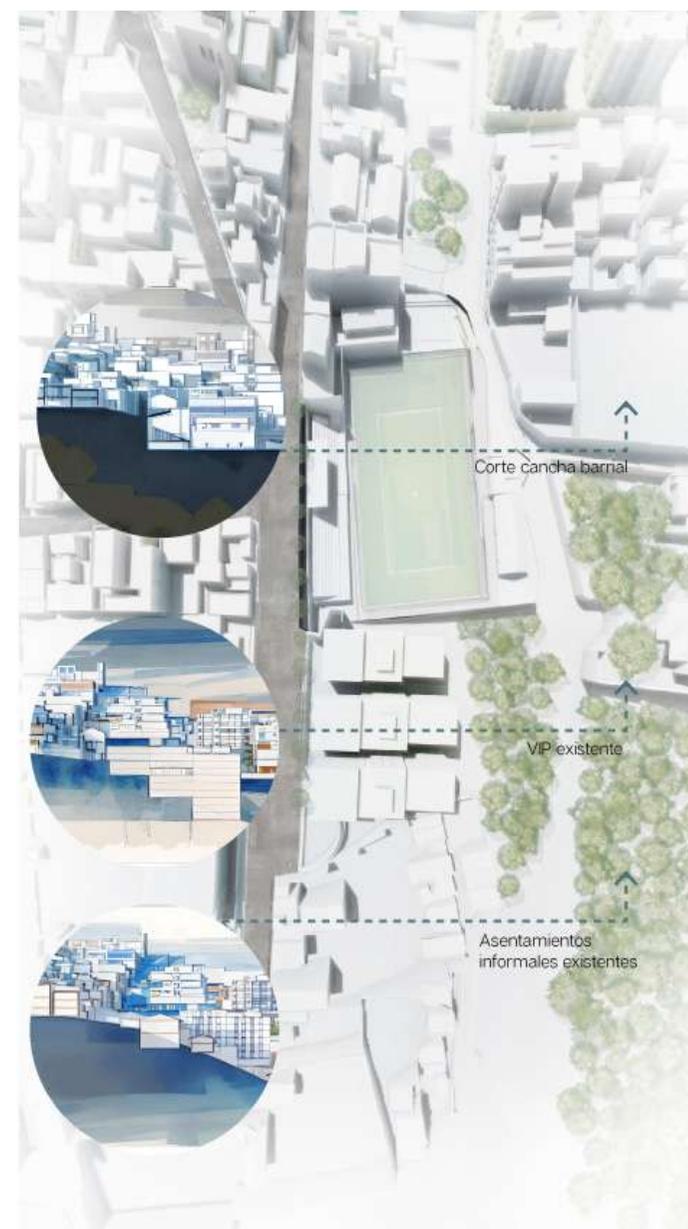
Existen dentro del sector variabilidades en las calles principales debido a la caracterización previa del espacio donde los boulevares y espacios públicos de contemplación formaban parte de su morfología, presentando estructuras viales que dotan de vacíos urbanos que tienen una memoria colectiva a escala metropolitana.

Esta estructura poco consolidada tiene una potencialidad de generar una morfología urbana atractiva de una red de calles y espacios públicos que podrían generar una sensación de unidad y cohesión promoviendo la diversidad social y economía social.

### b. Debilidades

El trazado de la morfología delimitado en el sector presenta un indicio de procesos de urbanización y dispersión autónomos dado que la presencia de macrolotes, sin subdivisiones caracterizada por los entes municipales, genera procedimientos urbanísticos naturales.

Estos asentamientos generan desigualdades sociales y segregación, debido a que dichas zonas al no tener conexiones con las vías directamente, presentan dificultad con su acceso y situaciones de disparidad, los estados de las edificaciones, la dificultad de conexión y acceso a los servicios como recreación, salud y recreación y una informalidad del uso y acceso de la infraestructura de saneamiento y gestión de residuos, agua potable y luz eléctrica.



Fuente: Elaboración Propia

# 3.

## Compacidad

### a. Potencialidades

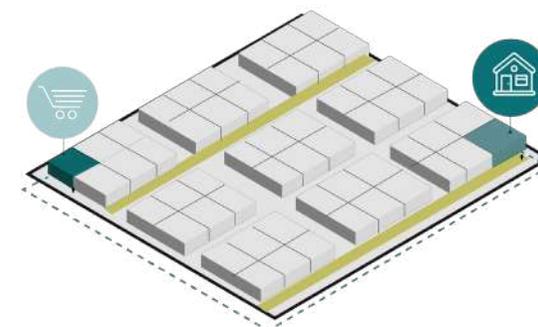
En el eje vial Mariano Calvache existe una presencia de diversidad de servicios comerciales de escala barrial, como tiendas, panaderías y papelerías, sin embargo en cuanto a la presencia de equipamientos de salud y educación únicamente tienen una escala baja y su infraestructura deteriorada.

Este eje comercial ya establecido es un potencial atractor de viaje en la comunidad, dado que sus características zonales y morfológicas permiten desembocar en un Mercado que tiene características de un equipamiento comercial, genera un flujo de gente que se interseca en un espacio donde la calzada es amplia (7m).

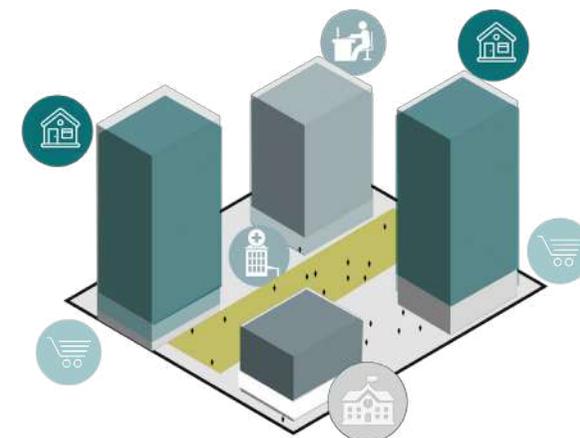
### b. Debilidades

Con respecto a equipamientos de una escala mayor, los cuales son necesarios para el nivel de uso de suelo de tipo residencial. Presentando estas distancias para equipamientos de una escala mayor tipo banco, universidad, clínica de salud, hospital más cercano, centro deportivo, tienen un promedio de distancia del lugar de 7,4 km, considerando que estas distancias vistas en corte pasan por vías como la Jose Bosmediano la que presenta una pendiente del 30%.

Es por esta razón que la cobertura de dichos equipamientos tiene una percepción diferente a la distancia real, dado que la pendiente produce que la cercanía a dichos equipamientos tenga una percepción real de mayor distancia que lo normal.



Fuente: Elaboración Propia



Fuente: Elaboración Propia

**vi.**

Resumen de hallazgos

## Resumen de hallazgos

La situación actual del polígono de intervención (PIT) en la calle Mariano Calvache presenta varios aspectos clave que requieren atención en el proceso de planificación urbana.

**1. Densidad Poblacional:** La densidad poblacional en el PIT en el año 2010 es de 2.4 habitantes por hectárea (hab/ha). Esta cifra indica una baja densidad, lo que podría tener implicaciones en términos de eficiencia en el uso del suelo y desarrollo urbano. La propuesta para la densidad poblacional máxima permitida en el PIT, al aplicar las normas de zonificación propuestas, es de 200 hab/ha. Esta propuesta sugiere la posibilidad de aumentar significativamente la densidad, lo que podría tener impactos en la vitalidad y la sostenibilidad del área.

**2. Estado de los Lotes:** Se han identificado dos lotes municipales que presentan un uso subutilizado. Este hallazgo puede ser una oportunidad para la reutilización o revitalización de esos espacios, contribuyendo al desarrollo integral del área.

**3. Accesibilidad y Servicios:** Aproximadamente el 95% de los predios en el PIT tienen acceso a servicios básicos como agua potable, electricidad y saneamiento. Sin embargo, la presencia de asentamientos informales que carecen de estos servicios destaca la necesidad de abordar las disparidades y garantizar el acceso equitativo a infraestructuras básicas.

**4. Conectividad y Movilidad:** La falta de una conectividad adecuada a las rutas de transporte público en el barrio es un desafío significativo. Esto puede afectar negativamente la movilidad de los residentes y la capacidad de incorporar modos de transporte sostenible. Mejorar la infraestructura de transporte público y fomentar alternativas de movilidad más sostenibles podría ser una prioridad.

| POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT)<br>STADO ACTUAL |  |  | Barrio Bellavista   |
|--|--|--|---|
| ÁREA Y DENSIDAD  |  |  | DESCRIPCIÓN   |
|  |  |  | El área de intervención se encuentra delimitada por el eje Mariano Calvache y Al sur delimitada por la calle  |
| Densidad existente   |  |  | Densidad poblacional en el PIT existente al   |
| ESTADO DE LOTES  |  |  | DESCRIPCIÓN   |
| Lotes ocupados   |  |  | Cantidad de lotes que al menos cuentan con una edificación  |
|  |  |  | Cantidad de lotes que no presentan edificaciones 3 lotes  |
| Área vacante   |  |  | Es sumatoria del área total de los lotes vacíos, más el pare disponible en los lotes  |
| Lotes subutilizados  |  |  | Cantidad de lotes que cuentan con un uso  |
| DISPONIBILIDAD DE REDES                                    |  |  | DESCRIPCIÓN   |
|  |  |  | Cobertura del servicio en el polígono de intervención. A pesar de que hay la disponibilidad de los servicios dependen de terceros para acceder a energía eléctrica y  |
| Energía eléctrica  |  |  | Disponibilidad de la población a obras de infraestructura necesaria para contar con una vida saludable. Entre ellos; agua potable, luz eléctrica, eliminación de excretas y recolección de basura (Epmap, 2014) |
|  |  |  | Densidad vial, metros de vía por hectárea   |
|  |  |  | Cobertura del servicio de agua potable  |
| Transporte Público   |  |  | Número de paradas.  |
| COMPACIDAD   |  |  | DESCRIPCIÓN   |
| Comercio Zonal   |  |  | Distancia promedio que se tiene que recorrer para encontrar uno de estos servicios, fuera o dentro del polígono de intervención   |
|  |  |  |   |
|  |  |  |   |
|  |  |  |   |

# 04

## Propuesta

### i.

#### Propuesta Plan Parcial del barrio Bellavista

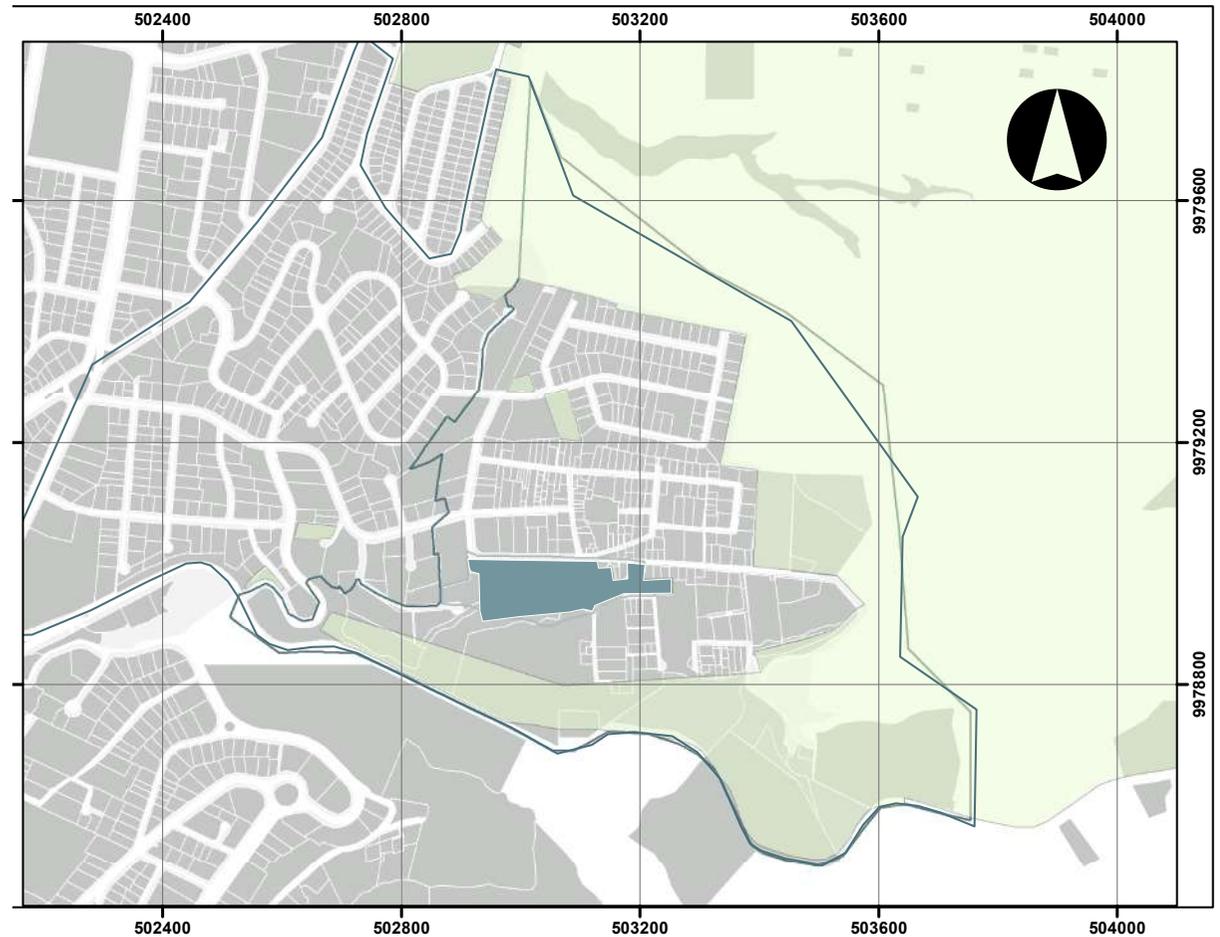
Se propone realizar una propuesta integral de Ordenamiento Territorial y gestión social en el Eje de Intervención calle Mariano Calvache en el barrio Playa Alta Baja con el fin de recuperar el sentido de apropiación barrial, mediante la unificación y rehabilitación urbana de los lotes subocupados establecidos dentro del Plan parcial Complementario del Polígono Bellavista.

# Área de Estudio "BELLAVISTA"

## 1.

### Introducción

La identificación y delimitación del Polígono de Intervención Territorial Bellavista, como resultado de la evaluación actual, se centra en un área precisa de 29,672.4 metros cuadrados, destacándose como un enclave estratégico dentro de la extensión total del barrio, que abarca 69,099 metros cuadrados, equivalente al 4.29% del área total. La creación de este Polígono de Intervención Territorial Bellavista permitirá un abordaje específico de los desafíos y oportunidades cruciales en este sector, facilitando así la implementación de soluciones adaptadas a las necesidades particulares de la comunidad. Este enfoque se encuadra dentro de una clasificación urbana, con una subclasificación consolidada, y seguirá un tratamiento de desarrollo. Con el fin de potenciar positivamente el entorno y promover un progreso sostenible en beneficio de la calidad de vida de los habitantes de Bellavista.

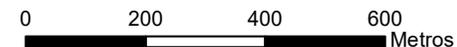


| Características de los polígonos de intervención territorial de Bellavista |                                    |               |                  |             |         |      |
|--|------------------------------------|---------------|------------------|-------------|---------|------|
| CODIGO PIT   | NOMBRE PIT                         | CLASIFICACION | SUBCLASIFICACION | TRATAMIENTO | AREA m2 | %    |
| PIT BV 1   | Intervención Urbanística - PIT BAM | Urbano        | Consolidado      | Desarrollo  | 22 679  | 4.29 |

**Leyenda**

- PIT-BAM1
- BELLAVISTA
- parque
- PIT-BELLAVISTA ALTA
- LOTES BELLAVISTA

Escala 1:10.000



*wla*

UNIVERSIDAD DE LAS AMÉRICAS  
MAESTRÍA EN URBANISMO CON MENCIÓN EN GESTIÓN DE LA CIUDAD  
Taller de Diseño y Ejecución de Proyectos

---

TEMA: Área de Estudio "Bellavista"

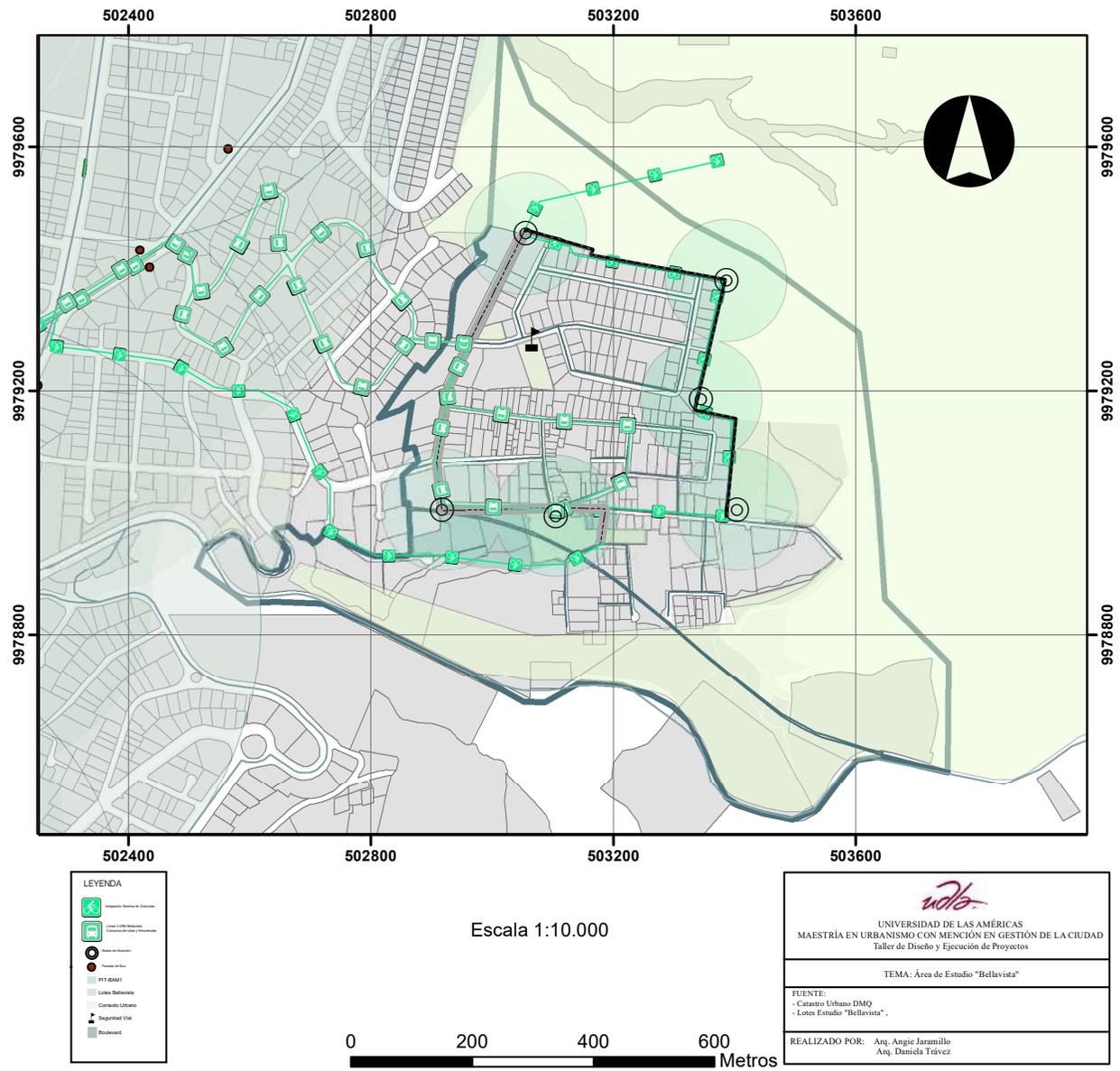
---

FUENTE:  
- Catastro Urbano DMQ  
- Lotes Estudio "Bellavista"

---

REALIZADO POR: Arq. Angie Jaramillo  
Arq. Daniela Trávez





## 2.

### Escala Meso-Barrial

La propuesta urbana sugiere una intervención en el límite entre el barrio Bellavista y el parque metropolitano, mediante la creación de una senda comercial que dinamice el eje recreativo propuesto a nivel de macro ciudad. Este enfoque no solo busca fomentar la actividad económica local, sino que también pretende fortalecer la conexión entre la vida urbana y el entorno natural del parque metropolitano. Además, se propone desarrollar una red verde interna que se extienda a lo largo del borde del polígono, promoviendo la caminabilidad y la apropiación del espacio público. Estos boulevares no solo acompañarán las ciclorutas, integrándose de manera coherente al sistema de transporte establecido en la ordenanza 017-2020, sino que también contribuirán a la creación de un entorno urbano más verde y sostenible. En el polígono se encuentra una escuela municipal, donde se implementará seguridad vial, límite de velocidad para vehículos y mejoramiento del diseño vial.

En consonancia con esta propuesta, se plantea la integración de plazas comerciales en puntos estratégicos, generando nodos de atracción a lo largo del eje de la calle Mariano Calvache. Esta estrategia busca revitalizar áreas específicas y recuperar vacíos urbanos, siguiendo la idea de Sola Morales sobre la importancia de los vacíos urbanos en la conformación de la identidad y memoria del lugar. Al fomentar la actividad comercial en estos puntos y alinearlos con la dinámica de movilidad y espacio público propuesta, se aspira a fortalecer la vitalidad urbana y la conexión entre los residentes y su entorno, enriqueciendo la experiencia urbana en el borde entre el barrio, el parque y la ciudad.

### 3.

## Escala Micro-Polígono de intervención territorial

El área de intervención que hemos determinado se ciementa sobre el eje de la calle Mariano Calvache, principalmente porque hemos denotado ciertas particularidades ha trabajar sobre este eje:

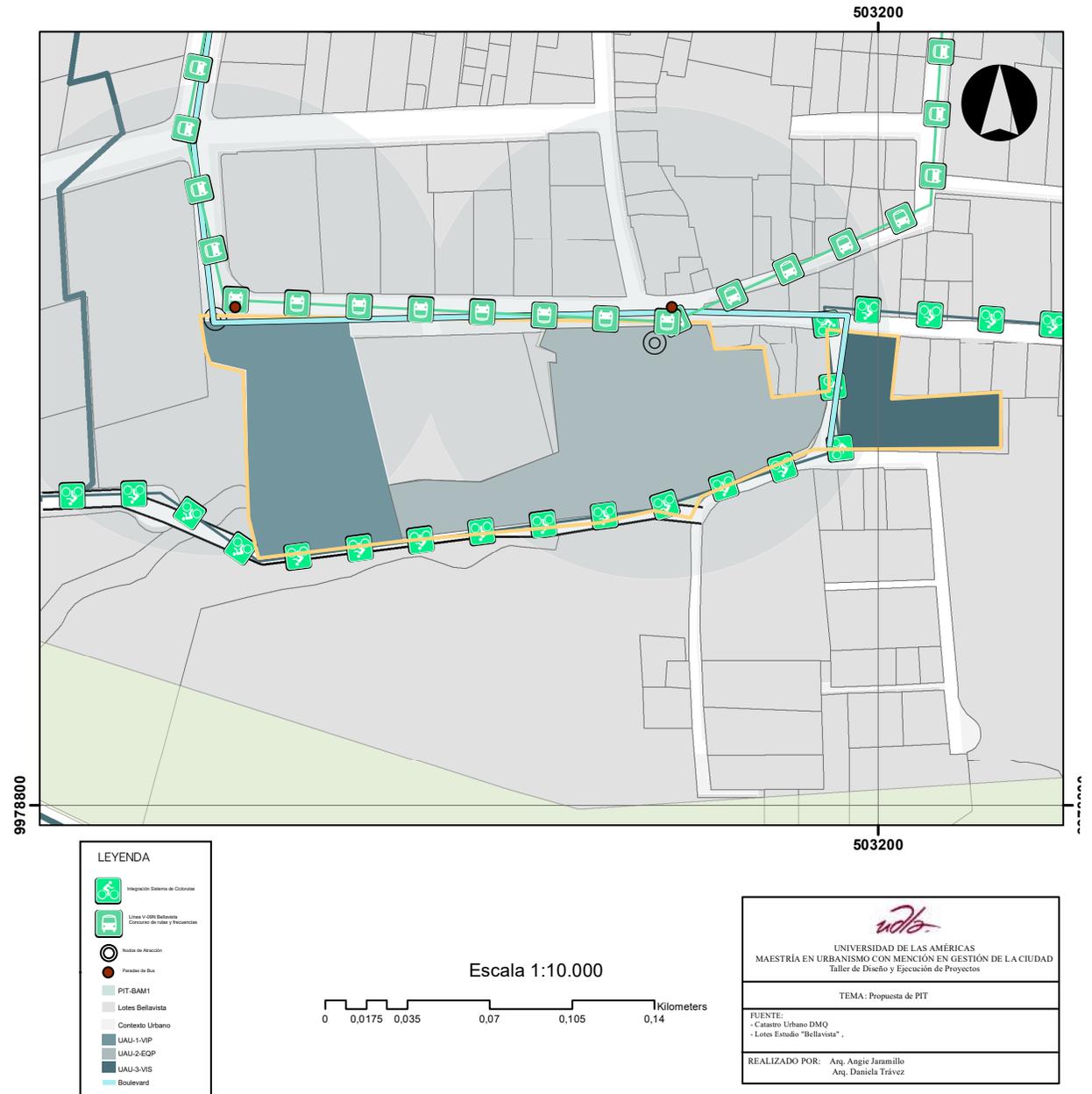
1. Presencia de mayor dinámicas y cantidad de diversidad de actividades como son de olores, comercio y habitabilidad.
2. Por su contexto histórico al representar la zona del imaginario colectivo como el “Mirador de Bellavista” ahora destinado para el uso de un boulevard que conecta un bloque de viviendas masivo con la cancha de la liga barrial
3. Presencia de asentamientos precarios con viviendas que no cuentan con accesos principales ni servidumbre de paso, las cuales presentan calidad constructiva depreciable para el hipercentro de la ciudad.
4. Mayor presencia de lotes subocupados y lotes municipales en condiciones limitadas para acceso público.



Por Elaboración propia.

La propuesta urbanística para el polígono de intervención territorial se estructura en tres unidades de actuación urbanísticas (UAU) que abordan integralmente las necesidades y dinámicas específicas del área. En primer lugar, la UAU 1 (5,652 m<sup>2</sup>) se enfoca en el desarrollo de viviendas de interés público (VIP) mediante el reajuste de suelo. Este proceso incluirá la integración parcelaria y la reconfiguración de predios, incorporando a los asentamientos informales ubicados en zonas de alta vulnerabilidad. Esta iniciativa no solo busca mejorar las condiciones de vivienda, sino también promover la inclusión social y la integración de comunidades en situación precaria.

Por otro lado, la UAU 2 (8,611 m<sup>2</sup>) tiene como objetivo la creación de un equipamiento que sirva como núcleo de actividades deportivas, culturales y recreativas, actuando como punto de encuentro vital para la comunidad. Se propone la reactivación estratégica de espacios públicos existentes, como miradores y plazas culturales, transformándolos en puntos de atracción. Este equipamiento se conectará con la red de transporte sostenible y rutas mediante un sistema de boulevard interno que se extiende desde el parque metropolitano, fomentando así la movilidad y la accesibilidad.



Por Elaboración propia.

# 4.

## Desarrollo de la Propuesta

La visión de la propuesta, se basa en entender que los barrios no solo son espacios físicos, sino también comunidades con una identidad única y un potencial de desarrollo. Por lo tanto, proponemos un enfoque integral en el que se establece el Plan Integral de Transformación del Barrio y su Área de Influencia (PIT-BAM) en el eje de la calle Mariano Calvache, el cual abarcará un límite de 22,679 m<sup>2</sup> y será zonificado mediante 3 unidades de actuación urbanística.

Por otro lado, es imprescindible la integración de enfoque de género en el PIT-BAM debido al considerable número de mujeres cabezas de hogar y propietarias de viviendas y arrendamientos que habitan en el barrio Bellavista. Este enfoque se centra en abordar las necesidades específicas de las mujeres en el diseño urbano y promover su equidad y participación en todas las etapas del proyecto. Se implementarán medidas en las unidades de actuación urbanística propuestas para garantizar la inclusión y bienestar de las mujeres, incluyendo la creación de espacios seguros y accesibles en zonas comerciales y recreativas, así como instalaciones específicas para atender sus necesidades. Además, se impulsará la participación femenina en la toma de decisiones y se buscará fortalecer el emprendimiento femenino en el ámbito económico, además de preferencia en la accesibilidad a vivienda de interés social y público. El propósito es me-

jorar las condiciones de vida de las mujeres en el barrio, fortalecer la cohesión social y la resiliencia comunitaria en el marco del proceso de transformación propuesto.

La primera unidad condensa la unión de 3 terrenos: el primero, con el número de identificación catastral 3695569, es un terreno municipal con una dimensión de 434.44 m<sup>2</sup>; el segundo terreno, con el número 320439, presenta asentamientos informales que tienen condiciones precarias; y finalmente, el terreno con el número 82777 tiene un área mínima de 65,82 m<sup>2</sup>.

También existen en esta zona de intervención asentamientos de invasión no reconocidos por el catastro ni por los levantamientos de la Geodatabase presentada por el municipio de Quito (Geoquito, 2023). Por lo tanto, se plantea un proyecto inmobiliario de reintegración barrial, que se manejará mediante herramientas de gestión de suelo como el derecho de superficie y la gestión de cargas y beneficios.

En base a esto, se propone que los propietarios de los terrenos involucrados realicen una integración parcelaria para aportar totalidad al proyecto, junto con el terreno municipal y la regularización de los asentamientos, con el fin de conformar una intervención inmobiliaria de viviendas de interés público que genere activación económica a través de la apertura de zonas comerciales en la planta baja, con alta porosidad a la línea de fábrica, y una plaza abierta que establece un espacio colectivo para el sector.

Mediante esta estrategia, se pretende triplicar el número de unidades habitacionales presentes en el sector, con el objetivo de limitar la expansión urbana de la ciudad y consolidar un barrio con memoria co-

lectiva que ha sido olvidado con el paso del tiempo.

La segunda unidad de actuación urbanística comprende el terreno con el número de identificación 196365, donde actualmente se encuentra la Cancha de la liga barrial de "Bellavista". Este espacio está actualmente privatizado y se accede y utiliza mediante el pago a los dirigentes de la liga. Por esta razón, y debido a la calidad deficiente de su estructura (suelo de tierra), se propone establecer en este terreno un equipamiento de uso múltiple donde se concentren los servicios públicos que se encuentran en los terrenos municipales ubicados en el eje mencionado. Esto generará un programa arquitectónico multiuso, donde el comercio, el deporte y las concesiones a corporaciones comerciales financiarán la reposición de la cancha barrial en la cubierta de este proyecto, así como un área recreativa abierta. Esto aportará compacidad al barrio y diversidad de dinámicas en el sector.

Finalmente, como última unidad de actuación, presentamos un bloque en el que dos terrenos municipales (420189 y 801528), donde antes se encontraba un parque barrial y el mercado del sector, se convertirán en el lugar propicio para el desarrollo de un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social.

Este proyecto consolidará 3 bloques independientes, 2 de ellos tendrán un uso mixto comercial en la planta baja, y un bloque estará destinado exclusivamente al arrendamiento, para que el proyecto sea viable a largo plazo y se sustente económicamente, generando una zona de potencial comercial, social y recreativo con la finalidad de surtir al barrio de espacios de calidad y diversidad de usos en su suelo.

## Propuesta de Plan Parcial para el Polígono de intervención territorial Bellavista

Por último, la UAU 3 (2,133 m<sup>2</sup>) se destinará a viviendas de interés social (VIS) para venta y arriendo, priorizando a mujeres cabezas de hogar, en respuesta a datos demográficos que indican la prevalencia de núcleos familiares liderados por mujeres en la zona. Esta propuesta no solo aborda las necesidades habitacionales, sino que también busca empoderar a este segmento específico de la población. En conjunto, estas tres unidades de actuación conforman una propuesta urbana integral que busca mejorar la calidad de vida, la cohesión social y la sostenibilidad en el polígono de intervención.



Por Elaboración propia.

a.

## Unidad de Intervención Urbanística 1-VIP

### Unidad de Intervención 1- Vivienda de Interés Público (VIP)



En la Unidad de Actuación Urbana 1 (UAU) se encuentran ubicados tres lotes, de los cuales dos pertenecen a la Municipalidad de Quito. El tercero y más grande está compuesto por asentamientos informales con infraestructura de alta vulnerabilidad. Debido a esto, se propone realizar un reajuste de suelo donde se implementará la integración parcelaria y hacer un solo predio. Mediante de instrumentos de regulación de mercado se otorgará mediante el derecho de superficie la fracción de un bien con el fin de que un tercero realice en suelo de propiedad pública bienes inmuebles. Los residentes de los asentamientos informales se convertirán en socios activos del proyecto recibiendo a cambio beneficios mobiliarios que se analizarán en conjunto con la Asociación Público Privada (APP) como compensación del suelo aportado.

Este equipamiento dotará de espacios públicos de calidad al territorio en complemento con un proyecto inmobiliario que mediante la participación ciudadana y una sociedad conjunta con los actuales residentes de los asentamientos se llevará a cabo la UAU 1-VIP.



**b.**

## Unidad de Intervención Urbanística 2-EQP

### Unidad de Intervención 2- EQP



En la unidad de intervención urbanística 2-EQP aplicando las distintas estrategias vanguardistas de la nueva agenda urbana como son el aprovechamiento de lotes sub ocupados para la realización de espacios públicos de calidad; recalando que el objetivo es equiparar la compacidad del sector e incentivar el uso de la movilidad sostenible del barrio. Considerando los distintos criterios necesarios conforme indica las nuevas tendencias como la creación de redes generales para la estructuración urbana y el planteamiento de centralidades.

El resultado va a ser el esperado logrando un fortalecimiento de la organizacional del territorio en base a las acciones en la vialidad, áreas verdes, equipamiento y a la vez promocionando la centralidad urbana a través de sus usos.



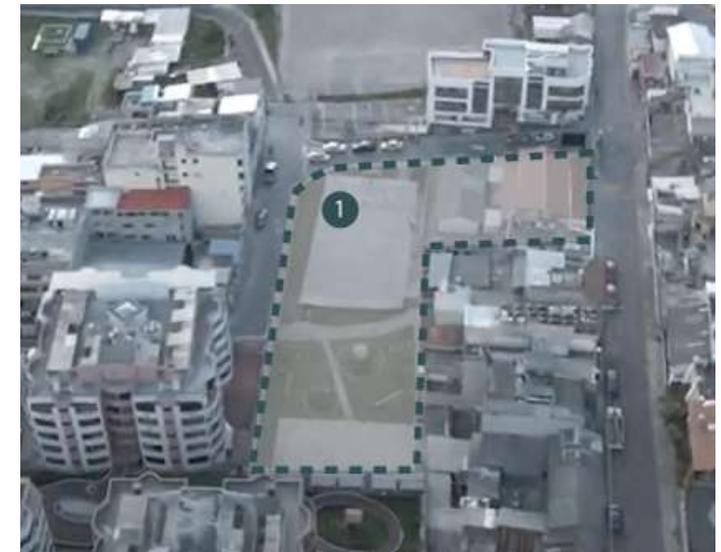
## C.

### Unidad de Intervención Urbanística 3-VIS

#### Unidad de Intervención 3-VIS



En la unidad de intervención urbanística 3-VIS mediante el uso de predios municipales para generar espacios públicos de calidad priorizando la vivienda con enfoque de género son las estrategias que planteamos utilizar para este caso en específico, debido a que los criterios aplicables es la prioridad a las familias en situación de vulnerabilidad tales como madres solteras o personas con capacidades reducidas; y la redensificación del sector. Como resultado final de lo expuesto anteriormente vamos a obtener la diversidad de unidades habitacionales para responder a las demandas familiares y su evolución en el tiempo para evitar de esta forma distintos asentamientos humanos que no cumplan con lo mínimo de una vida digna.



d.

## Volumetría de Ordenación del PIT por UAU



Unidad de Actuación Urbanística -1- VIP



Fuente: Elaboración Propia

Unidad de Actuación Urbanística -2- EQP



Fuente: Elaboración Propia

Unidad de Actuación Urbanística -3- VIS

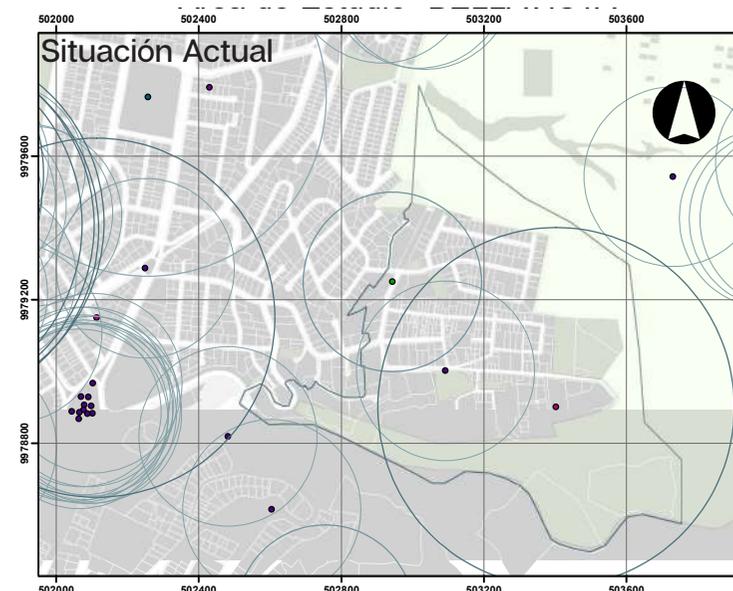


Fuente: Elaboración Propia

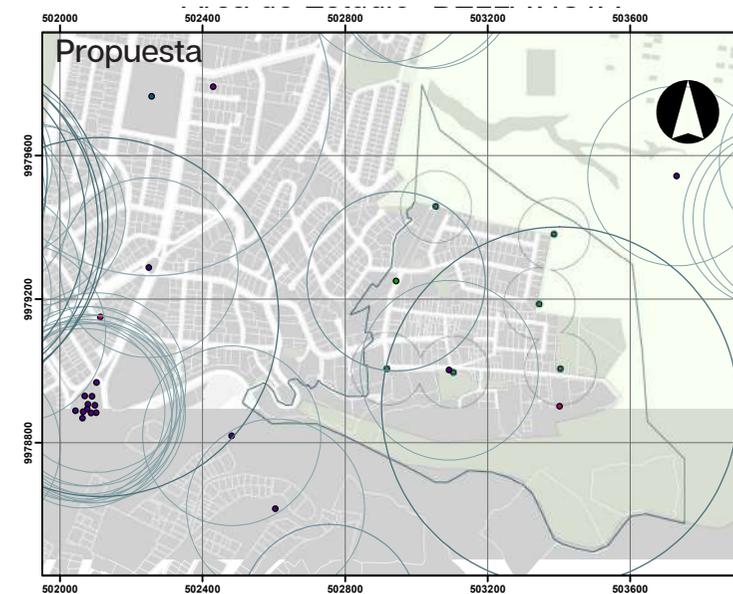


## Infraestructura y servicios públicos

El barrio Bellavista contaba con infraestructura deportiva como su fuente más potente de activación cultural y deportiva debido a su sobredimensionamiento. En el lado cultura se encuentra la capilla del hombre que es un atractor cultural determinante en el sector. Sin embargo, estos equipamientos presentan sus carencias en cuanto a la infraestructura pública se refiere dado que en el caso de la cancha, se presenta una infraestructura mono ambiente de calidad deficiente con respecto la importancia y el apropiamiento ciudadano que se tiene en torno a este equipamiento. Este condicionante no solo provocaba un daño visual, sino también efectos colaterales debido a que los fuertes vientos levantaban el polvo de la cancha afectando a los residentes aledaños. Esto sumado a la falta de integración del parque metropolitano genera condicionantes de segregación, falta de flujo peatonal y deterioro del espacio público. Por cuanto para solventar dichos inconvenientes se pretende una reactivación barrial por medio de nodos atractores de viaje ubicados tanto en la periferia del parque que colinda con el barrio y en el eje principal de actuación ubicando y condensando los servicios públicos como el mercado y el parque barrial en un equipamiento adecuado y de uso mixto que permitirá un buen aprovechamiento barrial.



Por Elaboración propia.

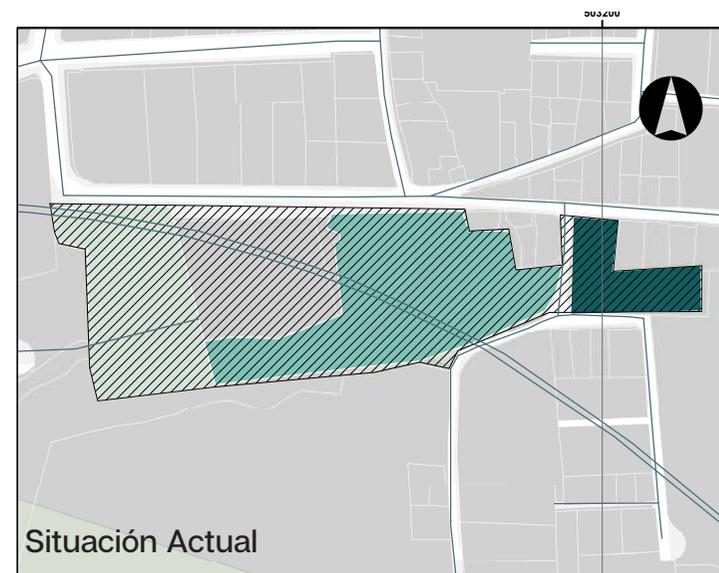
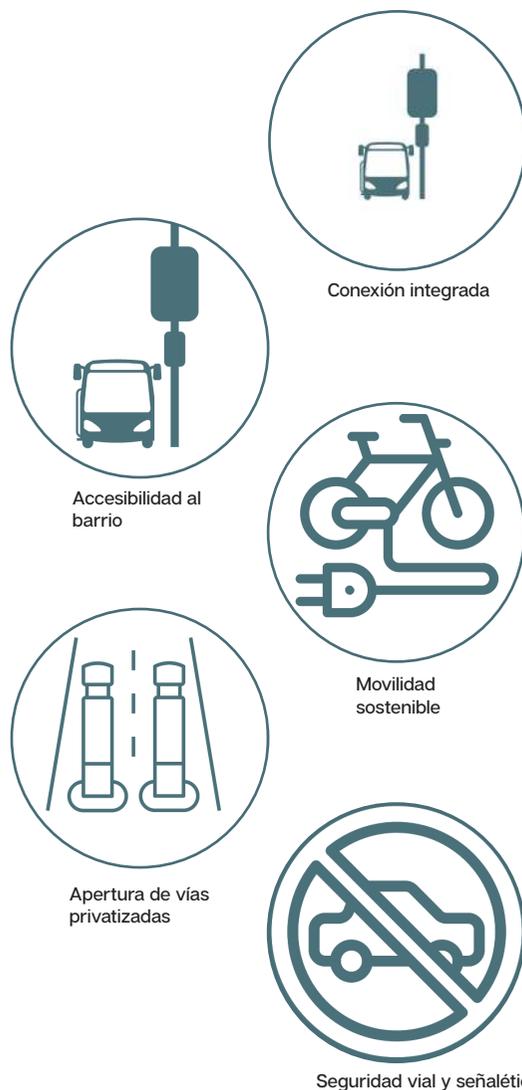


Por Elaboración propia.

# iv.

## Movilidad y transporte

En este sector, lamentablemente, el transporte ha sido gestionado de manera informal para satisfacer una necesidad evidente. En respuesta, la Secretaría de Movilidad ha promulgado la Ordenanza 17 del 2020 y ha lanzado un concurso para establecer nuevas rutas y frecuencias. Una de estas rutas, que abarcará el eje occidental y oriental de la meseta de Quito, se integrará con el barrio Bellavista y se conectará con el sistema de metro de la ciudad. Con la implementación de esta nueva ordenanza y la formulación de un plan integral para la ciudad, se busca no solo mejorar la movilidad, sino también contribuir con la creación de espacios públicos de calidad. Estos espacios no solo serán acogedores para la población que utilizará las nuevas paradas, sino que también se diseñarán para facilitar la incorporación de sistemas de movilidad alternativos. Además, se planea vincular estos espacios con las ciclovías existentes en la ciudad, fortaleciendo así la conexión entre el barrio y el hipercentro de Quito.



Por Elaboración propia.



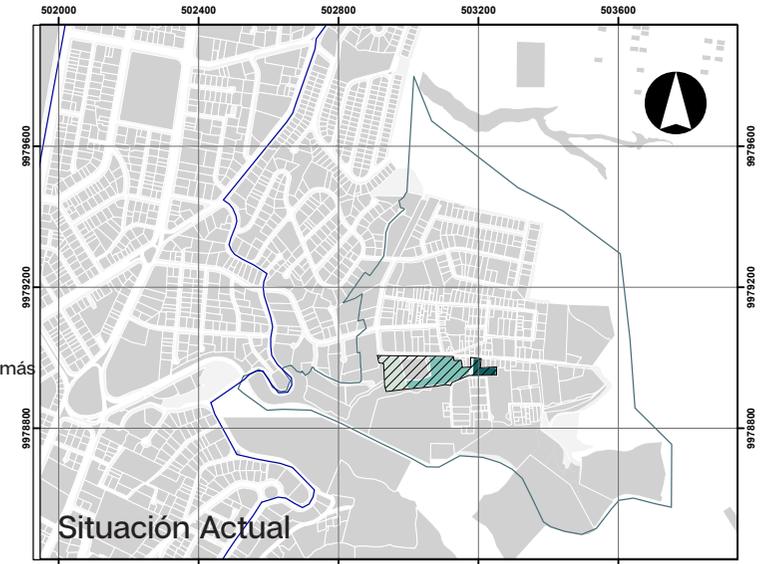
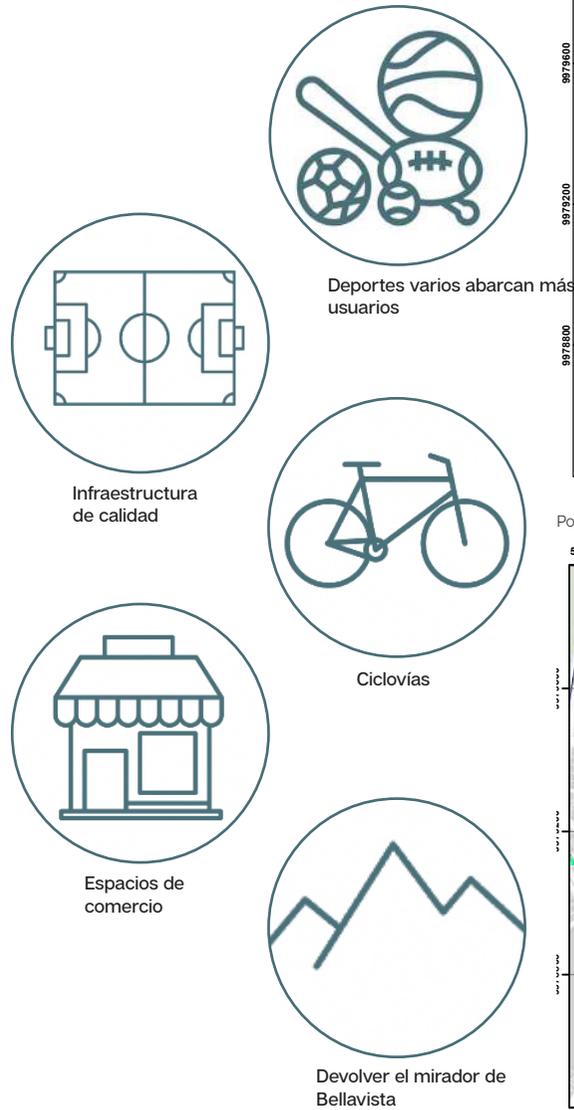
Por Elaboración propia.

# V.

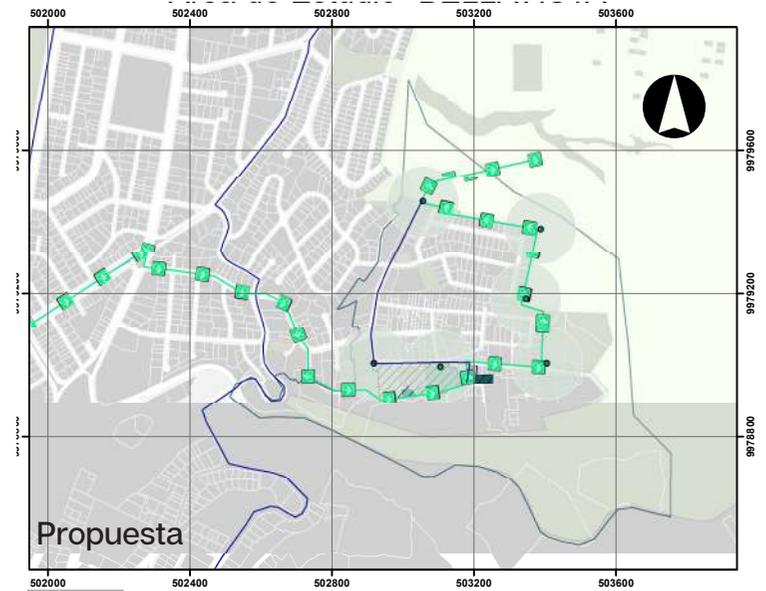
## Economía y desarrollo

En el ámbito económico, se ha decidido integrar el barrio al eje turístico a lo largo de la avenida principal Shyrís y 6 de diciembre, siguiendo los nuevos trazados urbanos delineados por la Secretaría de Movilidad. Esta propuesta incluye la reintroducción de espacios culturales significativos que anteriormente existían en el barrio, como miradores y centros polideportivos culturales. Al ser estos elementos parte integral de la memoria colectiva y representación cultural arraigada en el imaginario de los residentes, se anticipa una reactivación económica impulsada por la diversificación del uso del suelo y la adopción de nuevas dinámicas en los ámbitos comercial, residencial, cultural y deportivo.

Este enfoque se complementa con un plan integral a escala macro, que busca conectar los espacios verdes metropolitanos en los límites del barrio estudiado. El objetivo es revitalizar la zona y aprovechar plenamente el suelo disponible, fomentando así un desarrollo sostenible y una mejora sustancial en la calidad de vida de los residentes. Este enfoque estratégico no solo promueve la actividad económica, sino que también enriquece la identidad cultural y fortalece la cohesión social del barrio.



Por Elaboración propia.



Por Elaboración propia.

# vi.

## Vivienda y desarrollo

En el ámbito de la vivienda y desarrollo del sector, hemos elegido la implementación de dos proyectos inmobiliarios, respondiendo al crecimiento poblacional que experimenta el barrio y atendiendo la necesidad habitacional de sus residentes, quienes buscan opciones ajustadas a la realidad del salario básico digno y al costo de la canasta básica. Contrariamente a las viviendas tipo VIP ofrecidas en ubicaciones periféricas, nuestra propuesta se fundamenta en la plena utilización del suelo urbanizado, que ya cuenta con todos los servicios básicos, con el fin de frenar la expansión descontrolada de la mancha urbana.

Para lograr esto, proponemos un cambio en el uso de suelo, pasando de residencial urbano 2 a urbano 3, permitiendo así la incorporación de zonas comerciales que no solo serán atractivas a nivel local, sino que también se convertirán en puntos de interés a nivel zonal, fomentando la generación de atractores de viaje en el sector. Esta estrategia busca no solo abordar las necesidades de vivienda, sino también promover un desarrollo equilibrado y sostenible que contribuya a la calidad de vida de los habitantes del barrio.



Inclusión social



Vivienda digna



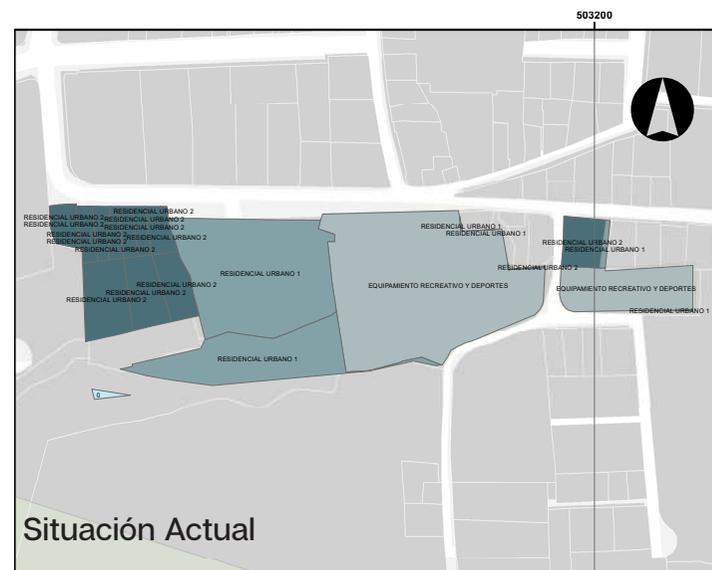
Ciclo vías



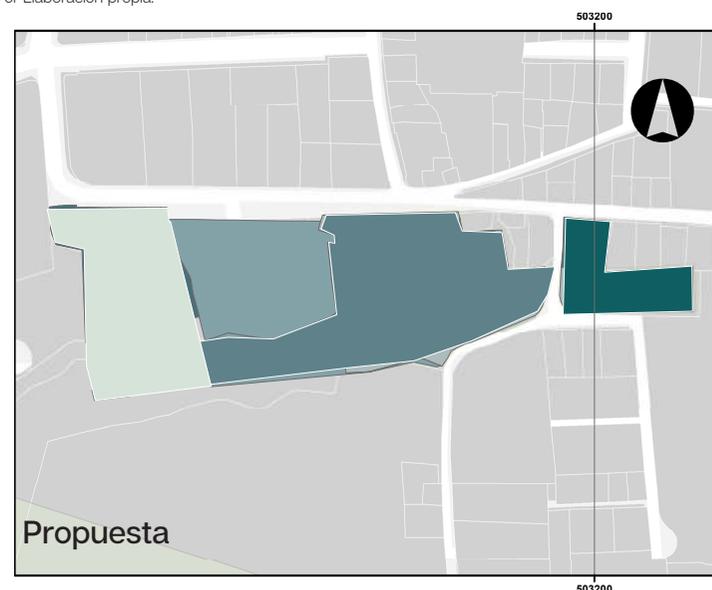
Espacios de comercio



Devolver el mirador de Bellavista



Por Elaboración propia.



Por Elaboración propia.

# vii.

## Sostenibilidad Ambiental

| Componente ambiental            | Condiciones |       |              | Descripción de la condición  | Calidad ambiental área de estudio   |   |   |   | Alternativas de solución o conservación de buen estado  |
|---------------------------------|-------------|-------|--------------|--|---|---|---|---|---|
|                                 | Favorable   | Medio | Desfavorable |  | Sitio   |   | Externo   |   |   |
|                                 |             |       |              |  | Fortaleza   | Debilidad   | Amenaza   | Oportunidad   |   |
| Aire                            | X           |       |              | Condiciones óptimas de aire y ambiente.  | Reducida cantidad de emisiones  | El sector puede densificarse descontroladamente aumentando el uso de vehículo particular.   | Mientras mayor sea la densificación, mayor es la cantidad de vehículos privados que ingresan al sector y afectan la calidad del aire. | Emisiones controladas por las autoridades, Promover la movilidad sostenible   | Promover el transporte público sobre el transporte privado. Mejorar la calidad de espacio público y caminabilidad en el sector.   |
| Suelo                           |             | X     |              | El suelo se encuentra en condiciones urbanizables, sin embargo está sobre un porcentaje de inclinación alto asemejándose al de una quebrada, sin embargo en la parte inferior del mismo no pasa ninguna fuente de agua adyacente al sitio. | Se encuentra en una zona urbanizable poco densificada y subutilizado                  | El sitio se encuentra sobre un espacio enteble, por la condicionante de su topografía mismo   | Deslaves, Inundaciones.   | La topografía del sitio permite un mejor aprovechamiento del suelo para proyectos urbanos y arquitectónicos             | Determinar la pendiente y la estructura de la misma, asegurando una buena filtración de agua y conservación del suelo a derivar por medio de soluciones de recolección de aguas para su redistribución en el sitio. |
| Agua (cuerpos de agua)          |             |       | X            | Actualmente el espacio se encuentra con alcantarillado público sin embargo en las zonas de los asentamientos humanos presentan acumulación de cuerpos de agua en temporadas de lluvia por escorrentía.                                     | Existencia de alcantarillado público y sistema público de saneamiento y agua potable. | Acceso limitado a toda el área de intervención  | Mala gestión ambiental y sobre demanda del sistema existente  | Promover cultura urbana para para reutilización de las aguas de escorrentía por medio de vegetación y sistemas internos | Estructuración de zonas de captación de escorrentías y programas de capacitación e investigación con el fin de fomentar la generación de nuevas fuentes de desfogaje para dichos cuerpos de agua.                   |
| Flora y Fauna (zonas naturales) |             | X     |              | El parque metropolitano cuenta con una variedad inmensa de flora y fauna nativa. Sin embargo, los parques alejados del sector no siguen la misma línea.  | Existencia de variedad de flora y fauna   | Áreas verdes abandonadas separadas totalmente del parque metropolitano.   | Abandono y descuido de flora y fauna nativa.  | Ministerio del Ambiente en protección de patrimonio ambiental   | Diseño y planificación de áreas para flora y fauna nativa en conexión con el parque metropolitano.  |
| Ecosistemas quebradas           |             |       | X            | Actualmente presentamos ecosistemas en deterioro dado el abandono y sobre contaminación de los mismos.   | Presencia vegetal y suelo fértil  | Existencia de agentes contaminantes y de basura existente.  | Sobre invasión de quebradas y poca presencia de capa vegetal que pueda producir deslaves.   | Presencia de población joven e infantes en el sitio   | Generar espacios de conservación basados en zonas de aprendizaje y capacitación para los jóvenes del barrio mediante programas  |
| Ecosistemas parques             |             |       | X            | No existen sistemas sólidos al presentar un parque deficiente cuyas dimensiones abarcan un área de influencia metropolitana  | Variedad de ecosistemas y de participación ciudadana                                  | Los ecosistemas se vuelven susceptibles a cambios ambientales producto de la presencia del ser humano inconsistente y desinformado. | Deterioro de ecosistemas presentes por la introducción de especies no nativas o nocivas para el sitio                                 | Participación ciudadana de un barrio organizado   | Establecer zonas ambientadas para cada miembro de la comunidad basado en categorización que permita la fácil inducción y apropiación barrial sobre el ecosistema efectuado  |
| Ruido                           | X           |       |              | Condiciones de ruido moderada por ser zona residencial   | Zona residencial  | Presencia de equipamientos que albergan grandes cantidades de personas. Canchas deportivas y parques                                | Presencia de equipamientos que albergan grandes cantidades de personas. Canchas deportivas y parques                                  | Participación ciudadana de un barrio organizado y empático.   | Participación ciudadana para establecer horarios y cronogramas deportivos y culturales que manejen adecuadamente el número de personas en eventos.  |

| Servicios Sanitarios                            |                             |   |   |  |  |  |  |
|---|-----------------------------|---|---|--|--|--|--|
| Servicios                                       | Condiciones                 | Descripción de la condición   | Fortaleza                                     | Debilidad  | Amenaza  | Oportunidad  | Alternativas mejoramiento o mantenimiento del servicio   |
| Servicio de recolección de residuos (cobertura) | 90%                         | Actualmente el mayor porcentaje de la población del sitio a intervenir posee servicio de recolección de residuos, sin embargo la zona de asentamientos humanos presenta dificultad para el acceso directo a las zonas de recolección, teniendo acumulación de desechos en sus propias viviendas | Mantenimiento y salubridad del barrio         | A mayor presencia de acumulación de basura en sitios específicos mayor presencia de animales infecciosos o de enfermedades | Descontrol de la presencia de los asentamientos genera mayor inestabilidad ambiental en cuanto a temas de salubridad | Capacitación y promoción de cultura urbana para promover la cultura del reciclaje                      | Diseño de redes de saneamiento en base a sistemas restablecidos de proyectos de vivienda digna |
| Servicio de agua potable (cobertura)            | 100%                        | Actualmente, todas las viviendas cuentan con acceso al servicio de agua potable en el sector. Existen viviendas en estado de precariedad que no tienen medidores individuales sino colectivos.  | Acceso al servicio de agua potable            | Existen viviendas en estado de precariedad que no tienen medidores particulares sino colectivos.                           | Falta de control en medidores de servicio de agua potable  | Mejorar la infraestructura para el acceso al servicio de agua potable, su control y mantenimiento.     | Fiscalización de infraestructura de servicio de agua potable, control y mantenimiento.         |
| Demanda de agua potable por habitante           | 9.982 l/s-10.728 l/s al día | La demanda actual del agua potable es óptima con referencia al barrio dado que se encuentra dentro de un entorno urbano   | Cubre las necesidades básicas de la población | La prestación de agua dificulta el acceso para los asentamientos humanos   | El desarrollo demográfico en aumento en contraposición con el deficiente acceso neto al lugar.                       | Educación y programas barriales con presencia de participación ciudadana en torno al cuidado ambiental | Promoción de la cultura del cuidado ambiental y del cuidado del medio                          |
| Generación de residuos por habitante            | 0,85kg/hab/día              | La generación de residuos es óptima con referencia al barrio dado que se encuentra dentro de un entorno urbano  | Cubre las necesidades básicas de la población | El sistema de recolección de residuos abastece suficientemente al barrio actual.   | El aumento descontrolado de generación de residuos por la densificación del sector                                   | Planificación de densificación para mejorar el sistema de recolección de residuos                      | Diseño y planificación de densificación para potenciar el sistema de recolección de residuos.  |

Por Elaboración propia.

# viii.

## Matriz de indicadores de resultados

El Plan Parcial tiene como enfoque central la revitalización del eje Mariano Calvache en el barrio Bellavista, respondiendo a desafíos observados en relación con la expansión urbana y la baja compacidad de uso del suelo en la zona de estudio. Además, se ha identificado la presencia de grupos vulnerables en asentamientos informales con viviendas precarias, señalando la urgencia de intervenciones focalizadas. En esta fase inicial, nuestra investigación se orienta hacia la recopilación de información clave que sirva como base para desarrollar estrategias integrales. Nos centramos especialmente en las categorías de ordenamiento territorial con el objetivo de promover un desarrollo sustentable. Este enfoque no solo busca abordar las necesidades físicas del entorno, sino también fomentar un sentido de pertenencia y apropiación en la comunidad de Bellavista, estableciendo así las bases para un proyecto integral y sostenible.

| INDICADORES DE RESULTADOS                                  |                        |                  |        |        |                     |  |
|--|------------------------|------------------|--------|--------|---------------------|--|
| Indicadores de Resultados:                                 | Unidad de Medida:      | Línea Base: 2023 | Año 1: | Año 4: | Final del Proyecto: | Observaciones:                               |
| <b>1. Compacidad Urbana del Gestión</b>                    |                        |                  |        |        |                     |  |
| 1. Densidad Poblacional                                    | Unidad de vivienda/h a | 7                | 7      | 14     | 21                  | Inclusión de nueva población al barrio       |
| 2. Proximidad de Usos y Servicios                          | distancia/tiempo       | 500              | 500    | 250    | 150                 | Potencializará negocios locales              |
| 3. Porcentaje de espacios de Estancia                      | %                      | 3                | 3      | 6      | 12                  | Regenerar espacio público existente          |
| 4. Factibilidad de Movilidad                               | %                      | 3                | 3      | 10     | 15                  | Dependemos de las líneas y rutas municipales |
| <b>2. Redistribución urbana del territorio</b>             |                        |                  |        |        |                     |  |
| 1. Número de lotes   | u                      | 7                | 7      | 14     | 21                  | Aumento de lotes                             |
| 2. Tamaño de lotes   | m                      | 500              | 500    | 250    | 150                 | Potencializará negocios locales              |
| 3. Tamaño de manzanas                                      | m                      | 3                | 3      | 6      | 12                  | Regenerar espacio público existente          |
| 4. Espacio público accesible                               | %                      | 3                | 3      | 10     | 15                  | Accesibilidad para todos                     |
| <b>3. Mejoramiento integral de espacio público</b>         |                        |                  |        |        |                     |  |
| 1. Estado del espacio público                              | %                      | 7                | 7      | 14     | 21                  | Inclusión de nueva población al barrio       |
| 2. Porcentaje de uso                                       | %                      | 500              | 500    | 250    | 150                 | Potencializará negocios locales              |
| 3. Estado de las aceras                                    | %                      | 3                | 3      | 6      | 12                  | Regenerar espacio público existente          |
| 4. Porcentaje de flujo barrial                             | %                      | 3                | 3      | 10     | 15                  | Dependemos de las líneas y rutas municipales |
| <b>4. Desarrollo de infraestructura habitacional digna</b> |                        |                  |        |        |                     |  |
| 1. Estado de infraestructura existente                     | %                      | 7                | 7      | 14     | 21                  | Inclusión de nueva población al barrio       |
| 2. Calidad de materialidad                                 | %                      | 500              | 500    | 250    | 150                 | Potencializará negocios locales              |
| 3. Estado de fachadas                                      | %                      | 3                | 3      | 6      | 12                  | Regenerar espacio público existente          |
| 4. Porcentaje permeabilidad                                | %                      | 3                | 3      | 10     | 15                  | Análisis vial y accesibilidad                |

| POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT) |  |  | Barrio Bellavista   |
|--|--|--|---|
| ÁREA Y DENSIDAD                            |  |  | DESCRIPCIÓN   |
|  |  |  | El área de intervención se encuentra delimitada por el eje Mariano Calvache y Al sur delimitada por la calle  |
| Densidad propuesta                         |  |  | Densidad poblacional máxima que puede llegar a tener el PIT, al aplicar las normas de zonificación propuestas.  |
| ESTADO DE LOTES                            |  |  | DESCRIPCIÓN   |
| Lotes ocupados                             |  |  | Cantidad de lotes que al menos cuentan con una edificación  |
|  |  |  | Cantidad de lotes que no presentan edificaciones 3 lotes  |
| Área vacante                               |  |  | Es sumatoria del área total de los lotes vacíos, más el pare disponible en los lotes  |
| Lotes subutilizados                        |  |  | Cantidad de lotes que cuentan con un uso  |
| DISPONIBILIDAD DE REDES                    |  |  | DESCRIPCIÓN   |
|  |  |  | Cobertura del servicio en el polígono de intervención. A pesar de que hay la disponibilidad de los servicios dependen de terceros para acceder a energía eléctrica y  |
| Energía eléctrica                          |  |  | Disponibilidad de la población a obras de infraestructura necesaria para contar con una vida saludable. Entre ellos; agua potable, luz eléctrica, eliminación de excretas y recolección de basura (Epmap, 2014) |
|  |  |  | Cobertura del servicio de agua potable  |
| Línea de Transporte Público                |  |  | Número de paradas. Área de influencia de paradas BRT 400 m y área de influencia parada de bus 200m (Aultman   |
| alternativo propuesto                      |  |  |   |
| COMPACIDAD                                 |  |  | DESCRIPCIÓN   |
|  |  |  | Distancia promedio que se tiene que recorrer para encontrar uno de estos servicios, fuera o dentro del polígono de intervención   |
|  |  |  |   |
|  |  |  |   |
|  |  |  |   |

a.

## Evaluación de Impactos

# 05

## Estrategias de Implementación

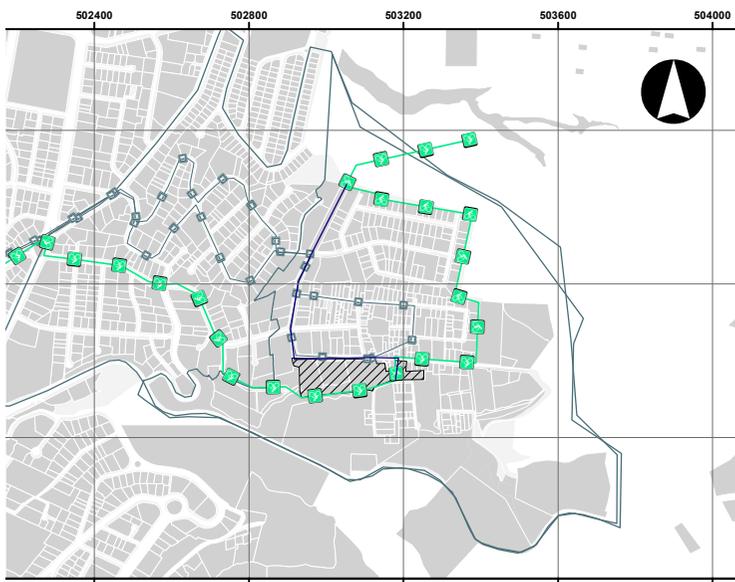
# i.

## Programa o plan propuesto

### 1.

#### Ámbitos y situación de los predios

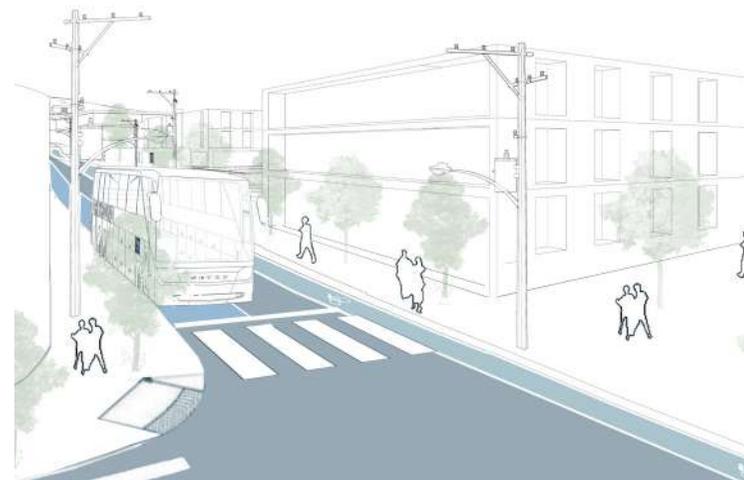
La propuesta se centra en la revitalización de los espacios públicos y la creación de áreas de permanencia más amplias. Se busca reconfigurar el eje vial Mariano Calvache mediante la implementación de medidas de seguridad vial, la reducción de la velocidad del tráfico, la instalación de señalización y la integración con los sistemas planificados por el municipio. Este enfoque resultará en un barrio más comprensible, con espacios de planta baja de visibilidad abierta y una alta porosidad. La incorporación de ciclorutas y bulevares complementará la infraestructura existente, fortaleciendo la conectividad y la cohesión del sistema Metropolitano de Quito. Con estas intervenciones, se pretende no solo mejorar la movilidad, sino también potenciar la identidad y la calidad del entorno urbano en Mariano Calvache.



Por Elaboración propia.



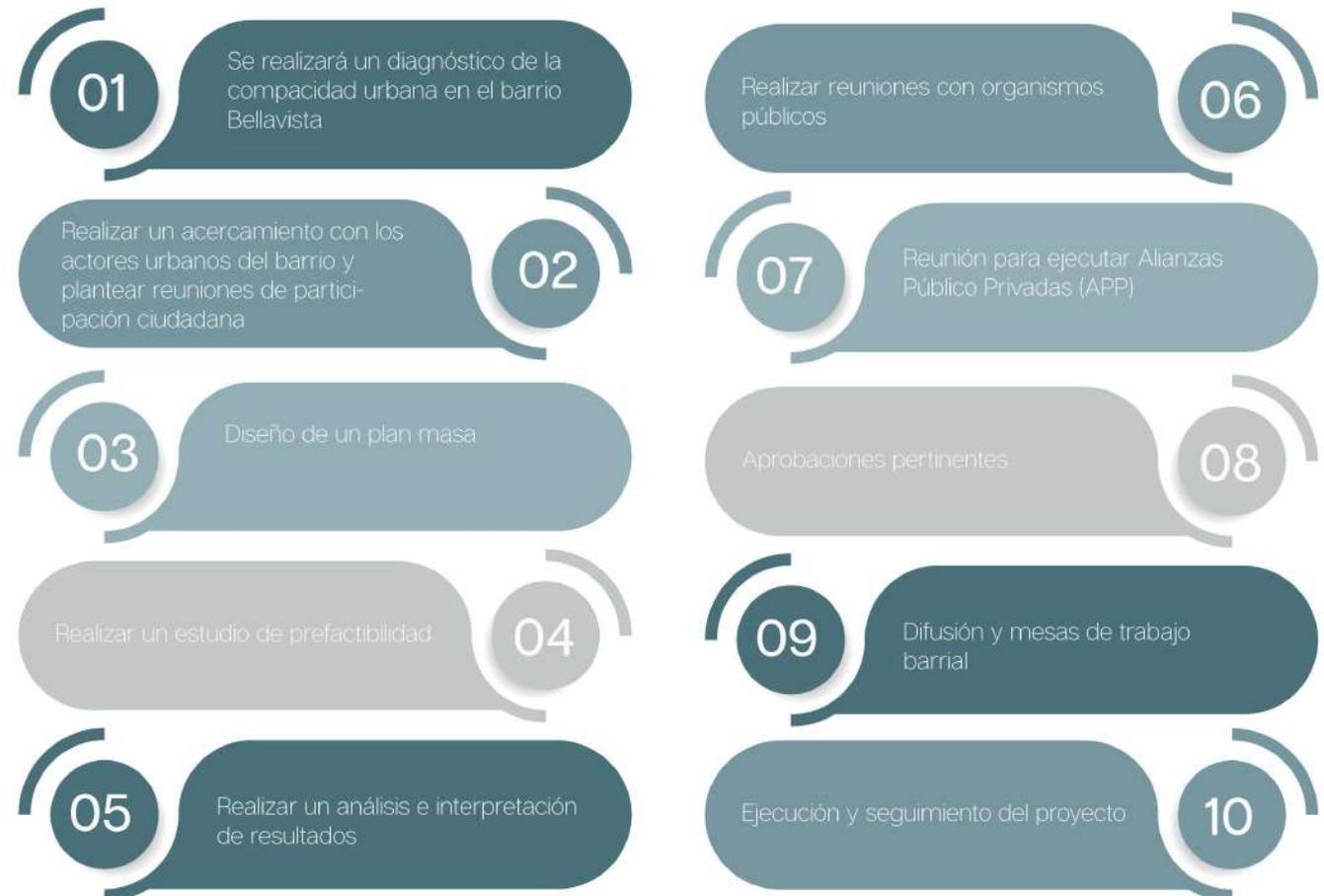
Por Elaboración propia.



Por Elaboración propia.

## 2.

### Plan de acción en base al eje de la participación ciudadana





## Gestión de suelo

1.

## Descripción de Ordenación

Conforme al Artículo 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), los Polígonos de Intervención Territorial (PITs) se definen a partir de atributos homogéneos que abarcan aspectos geomorfológicos, ambientales, paisajísticos, urbanísticos, socioeconómicos e histórico-culturales, así como la capacidad del territorio para sustentarlos. Esta identificación no se limita únicamente a las características actuales, sino que también considera las intenciones de planificación que influirán en la preservación o modificación de dichos atributos a través de tratamientos urbanísticos como la conservación, sostenimiento, renovación, mejoramiento integral, consolidación o desarrollo.

| ZONA 1- VIP            |        |  |                    |                  |                  |           |               |   |                   |                     |                         |              |                  |   |                  |                  |   |  |  |
|------------------------|--------|--|--------------------|------------------|------------------|-----------|---------------|---|-------------------|---------------------|-------------------------|--------------|------------------|---|------------------|------------------|---|--|--|
| CLASIFICACIÓN DE SUELO |        |  |                    | SUBCLASIFICACIÓN |                  |           |               | TRATAMIENTO   |                   |                     |                         | USO GENERAL  |                  |   |                  |                  |   |  |  |
| URBANO                 |        |  |                    | CONSOLIDADO      |                  |           |               | POTENCIACION  |                   |                     |                         | RESIDENCIAL  |                  |   |                  |                  |   |  |  |
| USOS ESPECÍFICOS       |        |  |                    |                  |                  |           |               |   |                   |                     |                         |              |                  |   |                  |                  |   |  |  |
| USO PRINCIPAL          |        | USOS COMPLEMENTARIOS   |                    |                  |                  |           |               | USOS PROHIBIDOS   |                   |                     |                         |              |                  | USOS RESTRINGIDOS   |                  |                  |   |  |  |
| Equipamiento           |        | II-EE2-EE3-EC1-EC2-EC3-EB1-EB2-ED1-ED2-ER1-ER2-ER3-EG1-EG2-EA1-EA2-ET1-EI1-H-CB1-CB2-CZ5-CZ7-CZ2A-ECZ-EAS-CMIA |                    |                  |                  |           |               | I3-I4-EB3-EF2-EF3-ET2-ET3-EI3-EPZ-EPCAM-CZ10-CZ11-CC1-CC2-CC3-CC4-CC5-CC6 |                   |                     |                         |              |                  | 2-ES1-ES2-ES3-ED3-EF1-EI2-CB3-CZ1-CZ2-CZ3-CZ4-CZ6-CZ8-CZ9-CZ12-CZ13 |                  |                  |   |  |  |
| No.                    | ZONA   | EDIFICABILIDAD   | FORMA DE OCUPACIÓN | PISOS BÁSICA     | PISOS BÁSICA (m) | PISOS MAX | PISOS MAX (m) | RETIROS (Frontal)   | RETIROS (Lateral) | RETIROS (Posterior) | Distancia entre bloques | COS - PB (%) | COS - PB MAX (%) | COS TOTAL MAX (%)   | Lote Mínimo (m2) | Frete Mínimo (m) | OBSERVACIÓN                                 |  |  |
| 1                      | PIT1Z2 | Básica   | Línea de fábrica   | 3                | 12               | 3         | 12            | 0   | 3                 | 3                   | 6                       | 80           | 720              | 240   | 500              | 10               | Se considera el uso de subsuelos habitables |  |  |

Por Elaboración propia.

| ZONA 2- EQP            |        |  |                    |                  |                  |           |               |   |                   |                     |                         |              |                  |   |                  |                  |   |  |  |
|------------------------|--------|--|--------------------|------------------|------------------|-----------|---------------|---|-------------------|---------------------|-------------------------|--------------|------------------|---|------------------|------------------|---|--|--|
| CLASIFICACIÓN DE SUELO |        |  |                    | SUBCLASIFICACIÓN |                  |           |               | TRATAMIENTO   |                   |                     |                         | USO GENERAL  |                  |   |                  |                  |   |  |  |
| URBANO                 |        |  |                    | NO CONSOLIDADO   |                  |           |               | POTENCIACION  |                   |                     |                         | RESIDENCIAL  |                  |   |                  |                  |   |  |  |
| USOS ESPECÍFICOS       |        |  |                    |                  |                  |           |               |   |                   |                     |                         |              |                  |   |                  |                  |   |  |  |
| USO PRINCIPAL          |        | USOS COMPLEMENTARIOS   |                    |                  |                  |           |               | USOS PROHIBIDOS   |                   |                     |                         |              |                  | USOS RESTRINGIDOS   |                  |                  |   |  |  |
| Equipamiento           |        | II-EE2-EE3-EC1-EC2-EC3-EB1-EB2-ED1-ED2-ER1-ER2-ER3-EG1-EG2-EA1-EA2-ET1-EI1-H-CB1-CB2-CZ5-CZ7-CZ2A-ECZ-EA9-CMIA |                    |                  |                  |           |               | I3-I4-EB3-EF2-EF3-ET2-ET3-EI3-EPZ-EPCAM-CZ10-CZ11-CC1-CC2-CC3-CC4-CC5-CC6 |                   |                     |                         |              |                  | 2-ES1-ES2-ES3-ED3-EF1-EI2-CB3-CZ1-CZ2-CZ3-CZ4-CZ6-CZ8-CZ9-CZ12-CZ13 |                  |                  |   |  |  |
| No.                    | ZONA   | EDIFICABILIDAD   | FORMA DE OCUPACIÓN | PISOS BÁSICA     | PISOS BÁSICA (m) | PISOS MAX | PISOS MAX (m) | RETIROS (Frontal)   | RETIROS (Lateral) | RETIROS (Posterior) | Distancia entre bloques | COS - PB (%) | COS - PB MAX (%) | COS TOTAL MAX (%)   | Lote Mínimo (m2) | Frete Mínimo (m) | OBSERVACIÓN                                 |  |  |
| 1                      | PIT1Z1 | Básica   | Aislada            | 3                | 12               | 3         | 12            | 0   | 0                 | 6                   | 6                       | 80           | 80               | 400   | 500              | 10               | Se considera el uso de subsuelos habitables |  |  |

Por Elaboración propia.

| ZONA 3- VIS            |        |  |                    |                  |                  |           |               |   |                   |                     |                         |              |                  |   |                  |                  |   |  |  |
|------------------------|--------|--|--------------------|------------------|------------------|-----------|---------------|---|-------------------|---------------------|-------------------------|--------------|------------------|---|------------------|------------------|---|--|--|
| CLASIFICACIÓN DE SUELO |        |  |                    | SUBCLASIFICACIÓN |                  |           |               | TRATAMIENTO   |                   |                     |                         | USO GENERAL  |                  |   |                  |                  |   |  |  |
| URBANO                 |        |  |                    | CONSOLIDADO      |                  |           |               | POTENCIACION  |                   |                     |                         | RESIDENCIAL  |                  |   |                  |                  |   |  |  |
| USOS ESPECÍFICOS       |        |  |                    |                  |                  |           |               |   |                   |                     |                         |              |                  |   |                  |                  |   |  |  |
| USO PRINCIPAL          |        | USOS COMPLEMENTARIOS   |                    |                  |                  |           |               | USOS PROHIBIDOS   |                   |                     |                         |              |                  | USOS RESTRINGIDOS   |                  |                  |   |  |  |
| Equipamiento           |        | II-EE2-EE3-EC1-EC2-EC3-EB1-EB2-ED1-ED2-ER1-ER2-ER3-EG1-EG2-EA1-EA2-ET1-EI1-H-CB1-CB2-CZ5-CZ7-CZ2A-ECZ-EAS-CMIA |                    |                  |                  |           |               | I3-I4-EB3-EF2-EF3-ET2-ET3-EI3-EPZ-EPCAM-CZ10-CZ11-CC1-CC2-CC3-CC4-CC5-CC6 |                   |                     |                         |              |                  | 2-ES1-ES2-ES3-ED3-EF1-EI2-CB3-CZ1-CZ2-CZ3-CZ4-CZ6-CZ8-CZ9-CZ12-CZ13 |                  |                  |   |  |  |
| No.                    | ZONA   | EDIFICABILIDAD   | FORMA DE OCUPACIÓN | PISOS BÁSICA     | PISOS BÁSICA (m) | PISOS MAX | PISOS MAX (m) | RETIROS (Frontal)   | RETIROS (Lateral) | RETIROS (Posterior) | Distancia entre bloques | COS - PB (%) | COS - PB MAX (%) | COS TOTAL MAX (%)   | Lote Mínimo (m2) | Frete Mínimo (m) | OBSERVACIÓN                                 |  |  |
| 1                      | PIT1Z1 | Básica   | Línea de fábrica   | 3                | 12               | 3         | 12            | 0   | 3                 | 3                   | 6                       | 80           | 320              | 240   | 500              | 10               | Se considera el uso de subsuelos habitables |  |  |

Por Elaboración propia.

# 3.

## Resumen de resultados por unidades de actuación

| ESTADO ACTUAL |                                   |   |                    |             |            |
|---------------|-----------------------------------|---|--------------------|-------------|------------|
| ANÁLISIS      | DESCRIPCIÓN                       | INDICADOR   | RESULTADO          | PONDERACIÓN | RESULTADOS |
| PERMEABILIDAD | TRAZADO URBANO LIBRE              | % Interconexión de vías y trazado conectado (VÍAS SIN SALIDA)                     | 0.4386             | 5           | 5.5        |
|               | RED VERDE                         | Cantidad de área verde útil por habitante   | 5,37m <sup>2</sup> | 6           |            |
|               | SOBREDIMENSIONAMIENTO DE MANZANAS | n° de manzanas con dimensiones de más de 5000m <sup>2</sup>                       | 12 de 17           | 6           |            |
|               | TRANSPORTE PÚBLICO                | Cantidad de rutas y paradas de transporte pública por vías principales            | 0                  | 5           |            |
| POROSIDAD     | LLENOS Y VACIOS                   | % de áreas construidas en el sector   | 0.8                | 7           | 4.5        |
|               | TIPO DE OCUPACIÓN DE SUELO        | % de ocupación a línea de fábrica en el sector                                    | 0.3386             | 3           |            |
|               | ÍNDICE DE INSEGURIDAD             | cantidad de atentados a la seguridad presentados en el área en un rango de tiempo | 2.3                | 4           |            |
|               | RELACIÓN PEATÓN ENVOLVENTE        | % de porosidad en fachada   | 2.89               | 4           |            |
| LEGIBILIDAD   | SENDAS                            | Cantidad de trazado caminable en el sector  | 0.87               | 6           | 5.67       |
|               | HITOS                             | Cantidad de hitos en el barrio (identificación de equipamientos)                  | 3                  | 5           |            |
|               | NODOS                             | Cantidad de espacios de atracción y de remate entre vías accesibles               | 1                  | 6           |            |
| DIVERSIDAD    | DIVERSIDAD DE USOS EN PB          | % De diversidad en planta baja  | 0.0289             | 7           | 6          |
|               | DINÁMICAS BARRIALES               | % de personas que ingresan y salen del barrio                                     | 0.8                | 6           |            |
|               | ACTIVIDADES Y COMPACIDAD          | N° de Equipamientos en el sector  | 3                  | 5           |            |

| PROPUESTA     |                                   |   |                 |             |            |
|---------------|-----------------------------------|---|-----------------|-------------|------------|
| ANÁLISIS      | DESCRIPCIÓN                       | INDICADOR   | RESULTADO       | PONDERACIÓN | RESULTADOS |
| PERMEABILIDAD | TRAZADO URBANO LIBRE              | % Interconexión de vías y trazado conectado (VÍAS SIN SALIDA)                     | 0.6             | 8           | 7.3        |
|               | RED VERDE                         | Cantidad de área verde útil por habitante   | 8m <sup>2</sup> | 8           |            |
|               | SOBREDIMENSIONAMIENTO DE MANZANAS | n° de manzanas con dimensiones de más de 2500m <sup>2</sup>                       | 12 de 17        | 6           |            |
|               | TRANSPORTE PÚBLICO                | Cantidad de rutas y paradas de transporte pública por vías principales            | 2               |             |            |
| POROSIDAD     | LLENOS Y VACIOS                   | % de áreas construidas en el sector   | 0.85            | 7           | 7.75       |
|               | TIPO DE OCUPACIÓN DE SUELO        | % de ocupación a línea de fábrica en el sector                                    | 0.4             | 8           |            |
|               | ÍNDICE DE INSEGURIDAD             | cantidad de atentados a la seguridad presentados en el área en un rango de tiempo | 5               | 8           |            |
|               | RELACIÓN PEATÓN ENVOLVENTE        | % de porosidad en fachada   | 5               | 8           |            |
| LEGIBILIDAD   | SENDAS                            | Cantidad de trazado caminable en el sector  | 0.9             | 8           | 8.00       |
|               | HITOS                             | Cantidad de hitos en el barrio (identificación de equipamientos)                  | 5               | 9           |            |
|               | NODOS                             | Cantidad de espacios de atracción y de remate entre vías accesibles               | 2               | 7           |            |
| DIVERSIDAD    | DIVERSIDAD DE USOS EN PB          | % De diversidad en planta baja  | 0.04            | 8           | 6.33       |
|               | DINÁMICAS BARRIALES               | % de personas que ingresan y salen del barrio                                     | 0.8             | 3           |            |
|               | ACTIVIDADES Y COMPACIDAD          | N° de Equipamientos en el sector  | 1               | 8           |            |

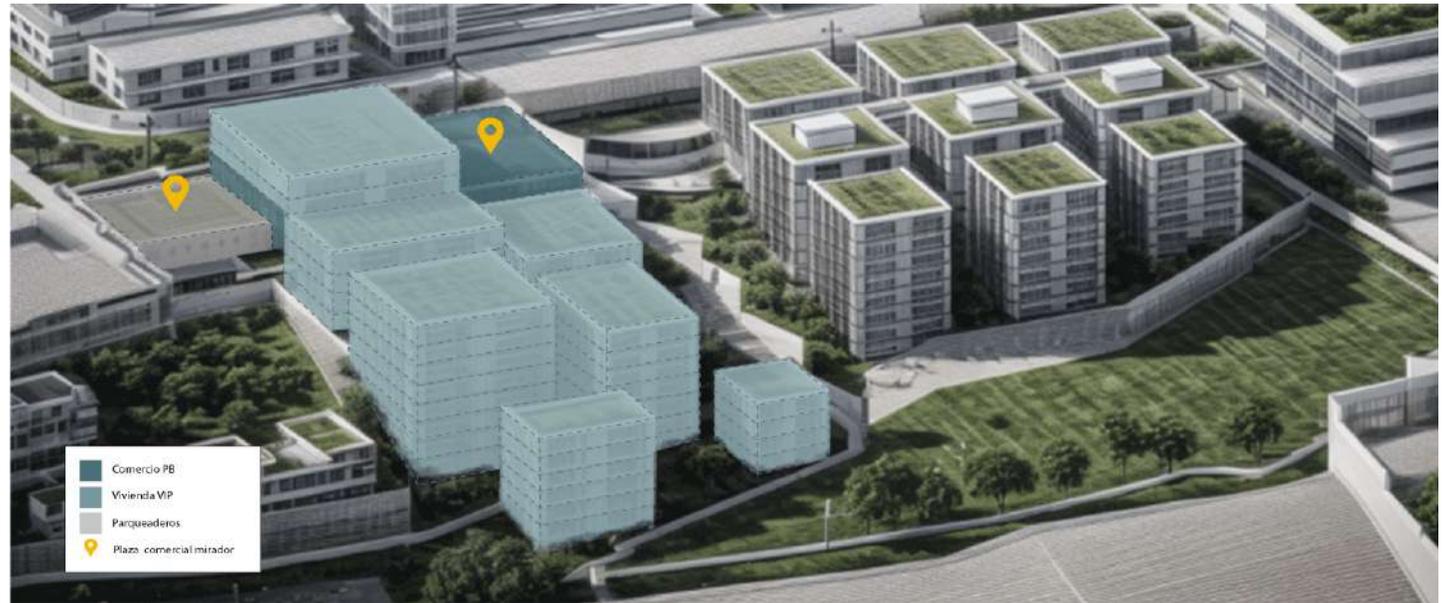
Por Elaboración propia.

# 4.

## Volumetría y zonificación

### a.

#### UAU 1 Vivienda de interés público



Por Elaboración propia.

La intervención urbanística propuesta para la Unidad 1 abarca una extensión de terreno de 5678.99 m<sup>2</sup>. En el frente, con una longitud de 125.31 metros lineales, se contempla la creación de un boulevard que incorporará espacios públicos de alta calidad, incluyendo una ciclovía y una ruta para el transporte público. En la planta baja, se planifica la disposición de locales comerciales alineados con la fachada, contribuyendo así a la diversidad de usos en la zona. El proyecto de vivienda de interés público se compone de cuatro torres que se integran armoniosamente con la morfología característica del barrio Bellavista. Estas torres ofrecen un área vendible de 16,698.26 m<sup>2</sup>, proporcionando soluciones habitacionales accesibles y de calidad. Además, se contempla la inclusión de parqueaderos en los niveles subterráneos, optimizando el espacio y promoviendo una estética urbana limpia. En la parte superior de los parqueaderos, se propone la creación de plazas comerciales y miradores con el objetivo de recuperar la vista y el entorno del barrio Bellavista.

| DATOS DEL PROYECTO              |                |           | DATOS A TOMAR EN CUENTA                                       |         |
|---------------------------------|----------------|-----------|---|---------|
| DESCRIPCIÓN                     | UNIDAD         | CANTIDAD  |   |         |
| área terreno                    | m <sup>2</sup> | 5678.99   | circulación y ductos en plantas tipo                          | 10%     |
| frente                          | ml             | 125.31    | circulación en subsuelos                                      | 40%     |
| profundidad                     | ml             | 45.319528 | <b>A</b> área del terreno para ubicar la edificación          | 4691.21 |
| retiro frontal                  | ml             | 0         | <i>Nota: descontar los retiros</i>                            |         |
| retiro lateral                  | ml             | 3         | <b>B</b> área del terreno para ubicar área útil               | 4543.19 |
| retiro posterior                | ml             | 6         | <i>Nota: en base al COS</i>                                   |         |
| N. Pisos                        | u              | 9         | <b>C</b> área circulación y ductos planta tipo                | 469.12  |
| COS PB                          | %              | 80.00%    | <i>Si A&lt;B, área de circulación calcular en función a A</i> |         |
| COS TOTAL                       | %              | 720.00%   | <i>Si A&gt;B, área de circulación calcular en función a A</i> |         |
| INDICE DE EDIFICABILIDAD MAXIMA | %              | 0.00%     | <b>A-C</b>  | 4222.09 |
| COS TOTAL ECOEFICIENCIA         | %              | 0.00%     |   |         |
| N. PISOS ECOEFICIENCIA          | u              | 9.00      |   |         |

| TIPOLOGÍA DE PLANTAS        | N. PISOS |
|-----------------------------|----------|
| Tipología PB (parqueaderos) | 1        |
| Tipología 2                 | 7        |
| Tipología 3                 | 1.00     |

Por Elaboración propia.

## b.

### UAU 2 Equipamiento polideportivo y comercial

La Unidad de Actuación Urbanística 2 presenta una combinación de instalaciones polideportivas y comerciales, abarcando una extensión de 6,880.01 m<sup>2</sup>. Su frente, de 165.62 metros lineales, se integrará con el boulevard propuesto para el eje Mariano Calvache, el cual incluirá una ciclovía y una ruta para el transporte público.

La primera fase del proyecto alberga un complejo de canchas deportivas de pádel y canchas de tenis concesionadas, brindando oportunidades para la práctica de deportes y actividades recreativas. La segunda fase se destina a la ubicación del mercado del barrio Bellavista, enriqueciendo la zona con opciones comerciales que contribuyen al desarrollo económico local.

En la parte superior, se plantea la instalación de una cancha barrial con césped sintético y gradas, concebida para el entretenimiento y recreación de la comunidad. La plaza exterior de ingreso se concibe como un punto de encuentro, fomentando la interacción social y fortaleciendo el sentido de comunidad. Los espacios verdes se transformarán en parques recreativos, ofreciendo áreas al aire libre para el disfrute de la comunidad del barrio. Este enfoque integral busca no solo satisfacer las necesidades deportivas y comerciales, sino también promover la cohesión comunitaria y mejorar la calidad de vida de los residentes de Bellavista.



Por Elaboración propia.

| DATOS DEL PROYECTO      |                |            |
|-------------------------|----------------|------------|
| DESCRIPCIÓN             | UNIDAD         | CANTIDAD   |
| área terreno            | m <sup>2</sup> | 6880.01    |
| frente                  | ml             | 165.62     |
| profundidad             | ml             | 41.5409371 |
| retiro frontal          | ml             | 0          |
| retiro lateral          | ml             | 0          |
| retiro posterior        | ml             | 6          |
| N. Pisos                | u              | 5          |
| COS PB                  | %              | 80.00%     |
| COS TOTAL               | %              | 400.00%    |
| INDICE ECOEFICIENCIA    | %              | 0.00%      |
| COS TOTAL ECOEFICIENCIA | %              | 0.00%      |
| N. PISOS ECOEFICIENCIA  | u              | 5.00       |

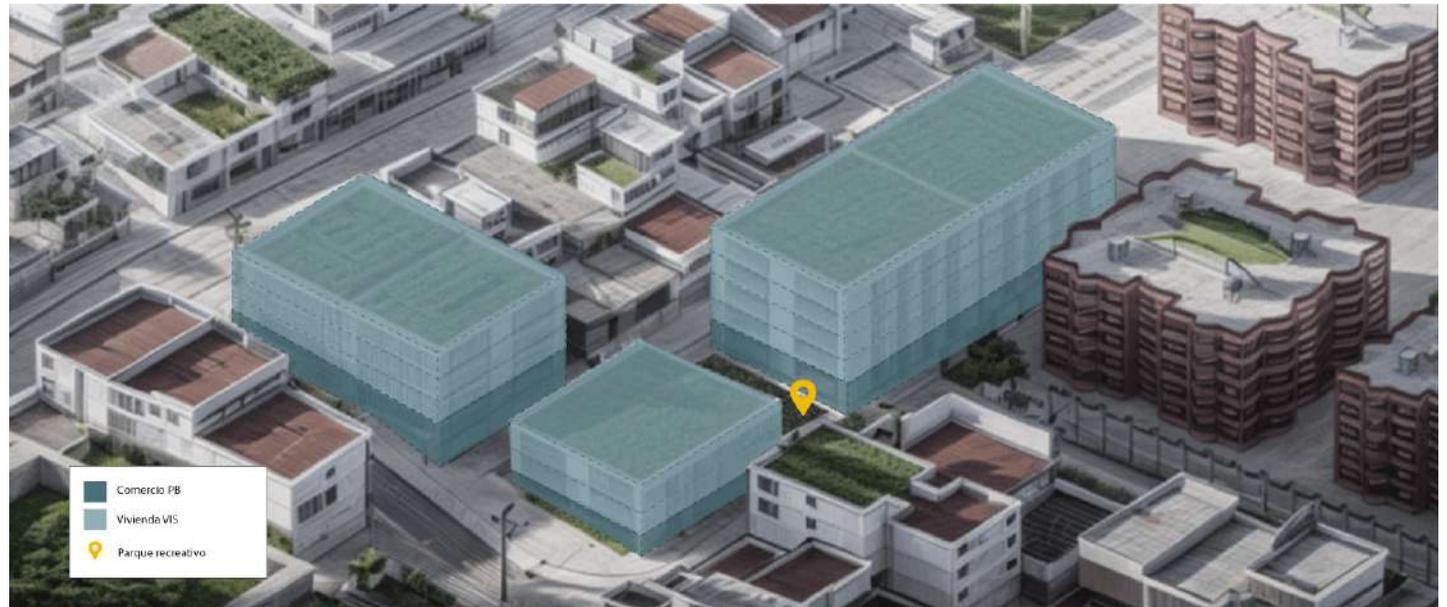
| TIPOLOGÍA DE PLANTAS | N. PISOS |
|----------------------|----------|
| Tipología PB INGRESO | 1        |
| Tipología 2          | 1        |
| Tipología 3          | 3.00     |

Por Elaboración propia.

| DATOS A TOMAR EN CUENTA                                       |         |
|---|---------|
| circulación y ductos en plantas tipo                          | 10%     |
| circulación en subsuelos                                      | 40%     |
| <b>A</b> área del terreno para ubicar la edificación          | 5886.29 |
| <i>Nota: descontar los retiros</i>                            |         |
| <b>B</b> área del terreno para ubicar área útil               | 5504.01 |
| <i>Nota: en base al COS</i>                                   |         |
| <b>C</b> área circulación y ductos planta tipo                | 588.63  |
| <i>Si A&lt;B, área de circulación calcular en función a A</i> |         |
| <i>Si A&gt;B, área de circulación calcular en función a A</i> |         |
| <b>A-C</b>  | 5297.66 |

## C.

### UAU 3 Vivienda de interés social



Por Elaboración propia.

En la Unidad de Actuación Urbanística 3, se localiza un conjunto de terrenos municipales (420189 y 801528), previamente ocupados por un parque barrial y el mercado local, que se transformarán en el sitio propicio para la implementación de un proyecto inmobiliario destinado a viviendas de interés social.

Este proyecto consolidará tres bloques autónomos, de los cuales dos contarán con usos comerciales mixtos en la planta baja, mientras que el tercer bloque se dedicará exclusivamente al alquiler, asegurando así la viabilidad a largo plazo y la sustentabilidad económica del proyecto. El propósito es generar una zona con potencial comercial, social y recreativo, con la intención de proporcionar al barrio espacios de alta calidad y una variedad de usos en su suelo.

| DATOS DEL PROYECTO              |        |          |
|---------------------------------|--------|----------|
| DESCRIPCIÓN                     | UNIDAD | CANTIDAD |
| área terreno                    | m2     | 2133     |
| frente                          | ml     | 49.66    |
| profundidad                     | ml     | 42.95207 |
| retiro frontal                  | ml     | 0        |
| retiro lateral                  | ml     | 0        |
| retiro posterior                | ml     | 3        |
| N. Pisos                        | u      | 6        |
| COS PB                          | %      | 80.00%   |
| COS TOTAL                       | %      | 480.00%  |
| INDICE DE EDIFICABILIDAD MAXIMA | %      | 0.00%    |
| COS TOTAL ECOEFICIENCIA         | %      | 0.00%    |
| N. PISOS ECOEFICIENCIA          | u      | 6.00     |

| TIPOLOGÍA DE PLANTAS        | N. PISOS |
|-----------------------------|----------|
| Tipología PB (parqueaderos) | 0        |
| Tipología 2                 | 20       |
| Tipología 3                 | -14.00   |

Por Elaboración propia.

| DATOS A TOMAR EN CUENTA                                       |         |
|---|---------|
| circulación y ductos en plantas tipo                          | 10%     |
| circulación en subsuelos                                      | 40%     |
| <b>A</b> área del terreno para ubicar la edificación          | 1984.02 |
| <i>Nota: descontar los retiros</i>                            |         |
| <b>B</b> área del terreno para ubicar área útil               | 1706.40 |
| <i>Nota: en base al COS</i>                                   |         |
| <b>C</b> área circulación y ductos planta tipo                | 198.40  |
| <i>Si A&lt;B, área de circulación calcular en funcion a A</i> |         |
| <i>Si A&gt;B, área de circulación calcular en funcion a A</i> |         |
| <b>A-C</b>  | 1785.62 |

d.

Representación de propuestas







## Instrumentos de gestión

Los instrumentos de gestión urbana son herramientas cruciales en el ámbito de la planificación urbana, destinadas a dirigir y regular el desarrollo de las ciudades. Estos instrumentos comprenden una variedad de enfoques, como planes maestros, reglamentos de zonificación, códigos urbanos y programas de desarrollo, que buscan ordenar el crecimiento de las áreas urbanas. Su función principal radica en canalizar el uso del suelo, la infraestructura y los recursos de manera coherente, considerando aspectos sociales, económicos y ambientales. Además, los instrumentos de gestión pueden promover la equidad en la distribución de beneficios y cargas urbanas, facilitar la participación ciudadana en la toma de decisiones y contribuir a la creación de entornos urbanos sostenibles y habitables.

## 2.

### Instrumentos de gestión

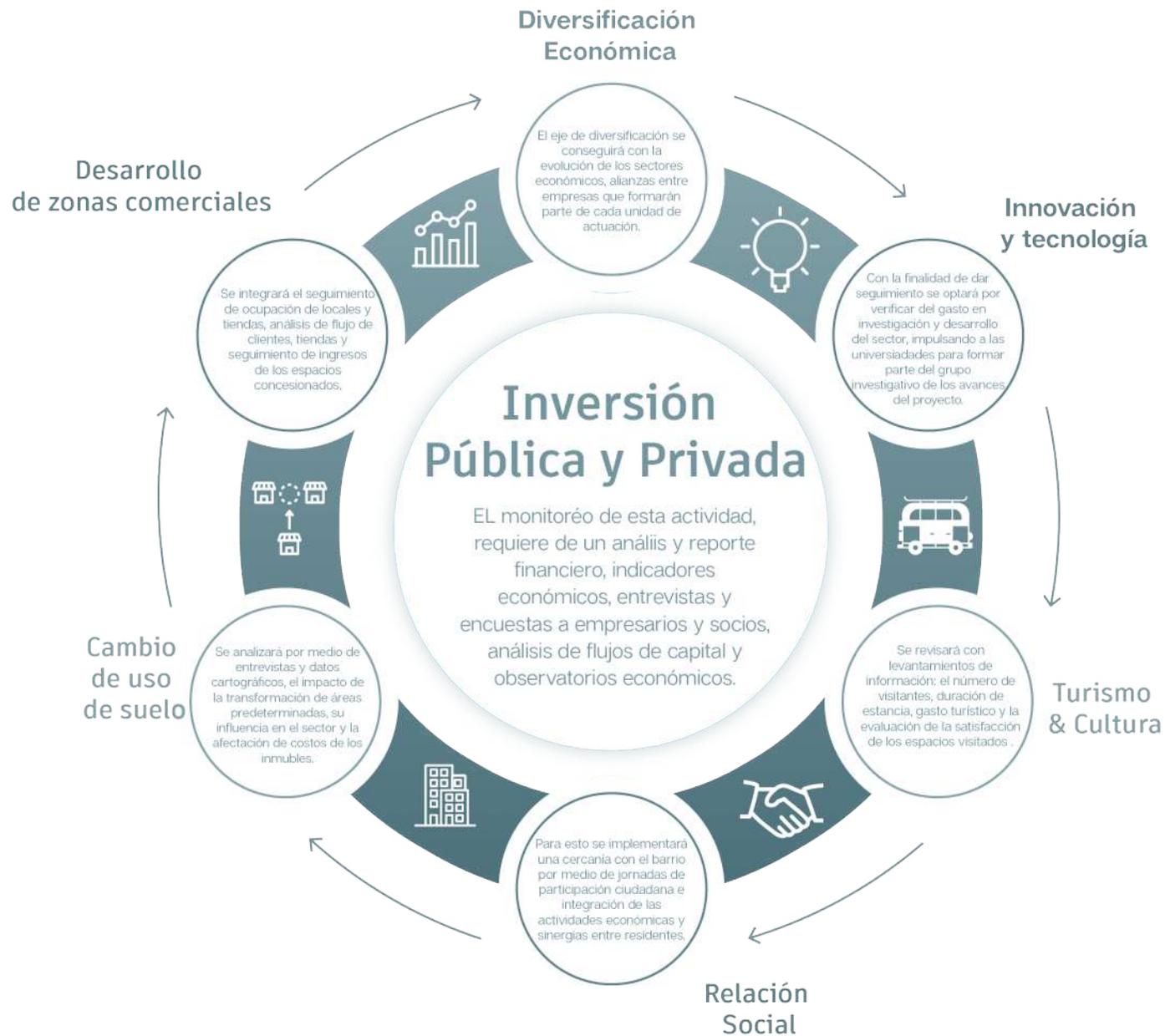
En la tabla siguiente se presenta de manera gráfica las áreas de intervención y las regulaciones específicas aplicadas en cada una de ellas para la implementación de las unidades de intervención urbanística en el barrio Bellavista. Este documento visual no solo destaca las zonas específicas de intervención, sino que también detalla las normativas utilizadas como marco referencial para guiar la ejecución de proyectos urbanísticos en cada área designada. Este enfoque estratégico permite una comprensión clara de las directrices normativas aplicadas, asegurando una implementación coherente y eficiente de las intervenciones en el tejido urbano de Bellavista.

| INSTRUMENTOS DE GESTIÓN                              |                   |                          |                    |  |  |                            |
|--|-------------------|--------------------------|--------------------|--|--|----------------------------|
| ZONA DE INTERVENCIÓN                                 | CLASIFICACIÓN     | TIPO                     | LOTES INTERVENIDOS | PROPIETARIO DEL LOTE   | DESCRIPCIÓN  | NORMATIVA                  |
| Unidad de Actuación Urbanística-1-VIP                | Morfología Urbana | Integración Inmobiliaria | 82777              | NATURAL PRIVADO  | Unificación de los lotes y de los asentamientos informales con la finalidad de generar un solo polígono    | Art. 56-52 (LOOTUGS, 2016) |
|  |                   |                          | 320439             | NATURAL PRIVADO  |  |                            |
|  |                   |                          | 3695569            | MUNICIPAL  |  |                            |
|  | Mercado de Suelo  | Derecho de Superficie    | 3695569            | MUNICIPAL  | El municipio aporta suelo con la finalidad de que en el mismo se realice un proyecto social acorde al plan | Art.69-60 (LOOTUGS, 2016)  |
| Unidad de Actuación Urbanística-2-VIP                | Morfología urbana | Integración Inmbiliaria  | 196365             | MUNICIPAL  | Se faculta a que el municipio transfiera el derecho a edificar a un tercero un proyecto mediante APP.      | Art.69-60 (LOOTUGS, 2016)  |
|  |                   |                          | 3014762            | JURÍDICO PRIVADO   |  |                            |
|  | Mercado de suelo  | Derecho de superficie    | 196365             | MUNICIPAL  | El municipio aporta suelo con la finalidad de que en el mismo se realice un proyecto social acorde al plan | Art.69-60 (LOOTUGS, 2016)  |
| Declaración de desarrollo y construcción prioritaria |                   | 3014762                  | JURÍDICO PRIVADO   | Se declara el suelo para que se cumpla su función social dentro de un plazo establecido no inferior a tres años contados. Sino iniciara el proceso de enajenación forzosa. | Art.64 (LOOTUGS, 2016)   |                            |
| Unidad de Actuación Urbanística-3-VIS                | Morfología Urbana | Integración Inmobiliaria | 420189-801528      | NATURAL PRIVADO  | Unificación de los lotes con la finalidad de generar un solo polígono                                      | Art. 56-52 (LOOTUGS, 2016) |
|  | Mercado de Suelo  | Derecho de Superficie    |                    |  | El municipio aporta suelo con la finalidad de que en el mismo se realice un proyecto social acorde al plan | Art.69-60 (LOOTUGS, 2016)  |

Por Elaboración propia.

# 06

Monitoreo y evaluación



Por Elaboración propia.

# 07

## Mecanismos De Financiamiento

Los mecanismos de financiamiento abarcan diversas estrategias para respaldar proyectos de desarrollo urbano. Estos incluyen fuentes de financiamiento público, como presupuestos municipales y fondos gubernamentales destinados a la mejora de infraestructuras y servicios. Asimismo, se pueden emplear instrumentos como asociaciones público-privadas (APP), que implican la colaboración entre entidades gubernamentales y empresas privadas para la financiación, construcción y gestión de proyectos urbanos. Otra vía común es el aprovechamiento de suelo, donde la venta o arrendamiento de terrenos municipales generan ingresos que pueden reinvertirse en iniciativas urbanísticas. las necesidades de financiamiento de manera integral, contribuyendo al desarrollo sostenible y equitativo de áreas urbanas.



## Ámbito & Metodología

### a. Aprovechamiento de Suelo Municipal

En el área del polígono de intervención, se identifican cuatro predios municipales actualmente subutilizados, presentando una disminuida compacidad en comparación con los estándares requeridos para el núcleo urbano central de la ciudad. Estos terrenos, que evidencian un bajo rendimiento en su uso actual, serán revitalizados mediante instrumentos de gestión permitidos por la normativa vigente. Además, se contempla la exploración de asociaciones estratégicas con organismos internacionales y actores inmobiliarios con el objetivo de potenciar el desarrollo urbano integral del polígono, asegurando una intervención eficaz que promueva la sostenibilidad y responda a las demandas específicas de la comunidad local.

### c. Asociaciones Público Privado

La colaboración público-privada se revela como un elemento vital para el progreso de las unidades de actuación enmarcadas dentro de este Plan Parcial destinado al barrio Bellavista. Se persigue la participación activa de actores inmobiliarios y se fomenta un compromiso continuo con la ciudadanía a lo largo de todas las fases de gestión del plan. Este enfoque integrador no solo propicia la eficiente implementación de las intervenciones urbanas, sino que también garantiza una planificación que refleje las necesidades y aspiraciones de la comunidad local, asegurando así un desarrollo armónico y sostenible para el barrio.

### c. Declaración de Suelo en Desarrollo Prioritario - Subasta de Suelo

En el polígono se identifica un terreno que actualmente no cumple con su función social, careciendo de un desarrollo consolidado en un entorno urbano que ya cuenta con todos los servicios básicos, y en una ciudad con un crecimiento latente. Para abordar esta situación, se propone la aplicación de la declaración de suelo en desarrollo prioritario, lo que implica que se establecerá la obligación de construir parques y equipamientos de necesidad barrial en un plazo de tres años. En caso de incumplimiento, se contempla la opción de poner a subasta pública el terreno que no esté cumpliendo con su función social.

### D. Financiamiento de Organizaciones Internacionales.

Con el propósito de enriquecer el diseño urbano planificado en el polígono de intervención y mitigar las cargas urbanísticas, se buscará obtener cooperaciones técnicas no reembolsables de organismos multilaterales, tales como el Banco Interamericano de Desarrollo, el Banco Mundial, CAF, entre otros. Esta estrategia no solo permitirá acceder a recursos especializados para fortalecer la ejecución del plan, sino que también establecerá colaboraciones estratégicas que enriquecerán la calidad y sostenibilidad del desarrollo urbano propuesto.

## ii.

### Ámbito temporal del plan

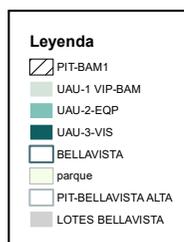
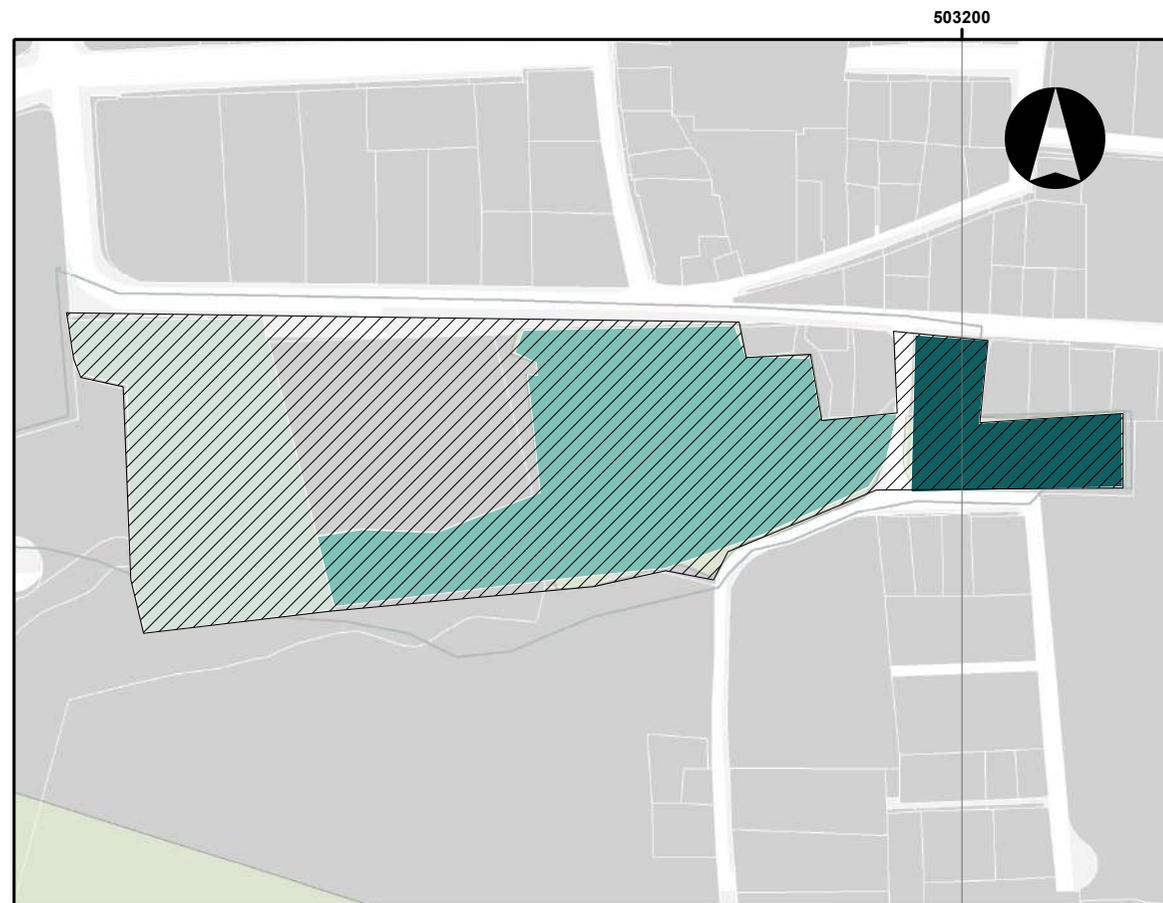
## iii.

### Delimitación de zonas de actuación

La elección de un período de 10 años es estratégica y se fundamenta en la necesidad de asegurar una gestión integral y eficiente de las actuaciones y las inversiones en el ámbito urbano. Durante esta década, se busca lograr

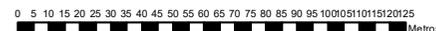
un equilibrio entre la estabilidad de las políticas y la capacidad de adaptación a cambios y desafíos emergentes en el contexto urbano. Un período de 10 años permite una planificación a medio plazo que resulta óptima para llevar a cabo proyectos de infraestructura, revitalización urbana y desarrollo comunitario. Esta duración ofrece una visión amplia para la implementación de políticas urbanas que aborden cuestiones clave como la movilidad, la vivienda, la sostenibilidad ambiental y la inclusión social. Además, brinda a las autoridades locales y a los inversores privados la estabilidad necesaria para comprometerse con proyectos de largo aliento, lo que a su vez puede fomentar la inversión y el crecimiento económico en la región.

## Área de Estudio "BELLAVISTA"



Por Elaboración propia.

Escala 1:10.000



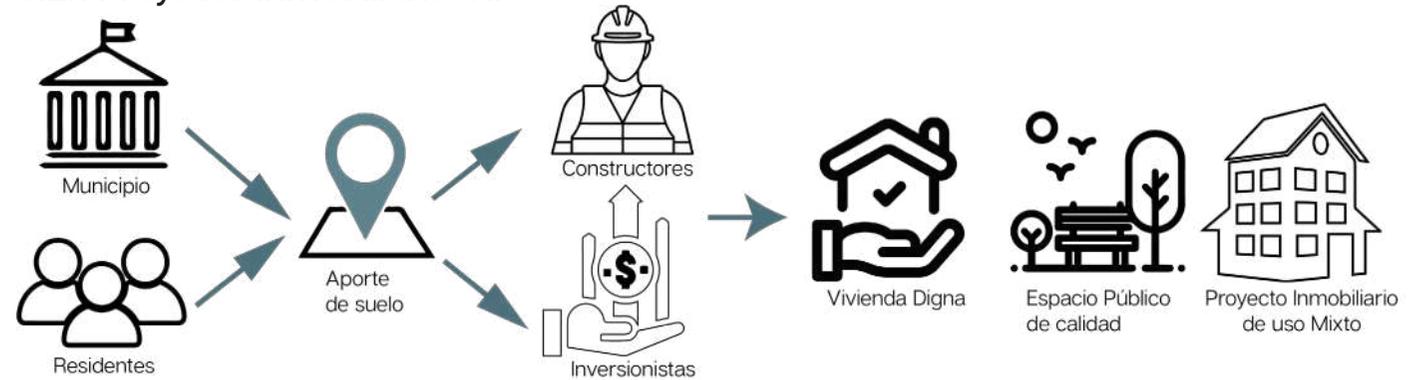
|   |  |
|---|--|
|   |  |
| UNIVERSIDAD DE LAS AMÉRICAS<br>MAESTRÍA EN URBANISMO CON MENCIÓN EN GESTIÓN DE LA CIUDAD<br>Taller de Diseño y Ejecución de Proyectos |  |
| TEMA: Área de Estudio "Bellavista"  |  |
| FUENTE:<br>- Catastro Urbano DMQ<br>- Lote Estudio "Bellavista".  |  |
| REALIZADO POR: Arq. Angie Jaramillo<br>Arq. Daniela Trávez  |  |

# iv.

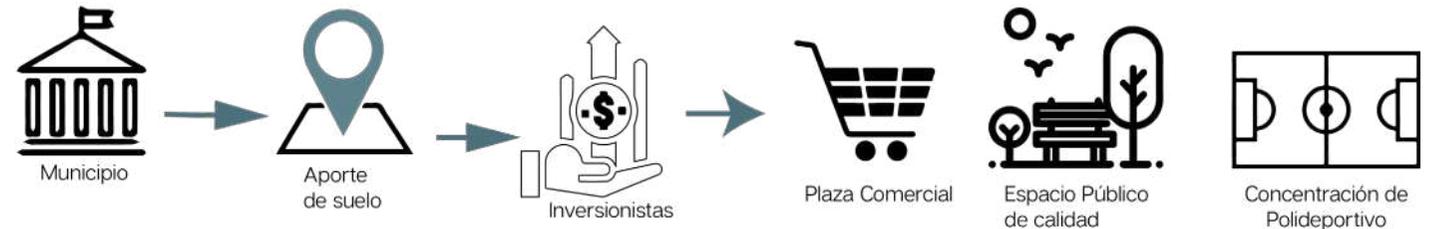
## Propuesta económica

En los diagramas siguientes se exponen las propuestas económicas diseñadas para el polígono de intervención en el barrio Bellavista. Estos esquemas ofrecen una visualización detallada de las iniciativas económicas que serán implementadas en la zona, delineando estrategias específicas que buscan potenciar el desarrollo económico local y fortalecer la sostenibilidad financiera del polígono.

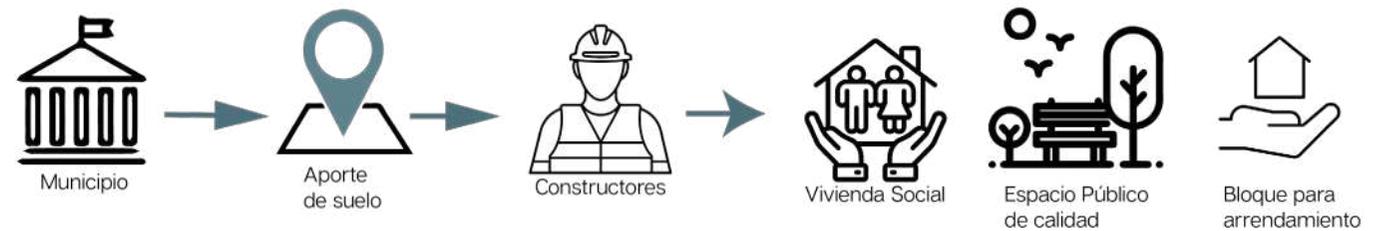
### 6.2.1 Proyecto Inmobiliario VIP



### 6.2.1 Proyecto Comercial



### 6.2.1 Proyecto VIS





## Sistemas de Actuación-Cargas de Urbanización

| Tipo  | Porcentaje de intervención | Cantidad              | Costo Estimado de carga              | Modelo de Financiamiento   |
|---|----------------------------|-----------------------|--------------------------------------|--|
| Red viaria (Reapertura de vía local y derrocamiento de verja)   | Bajo                       | 30m <sup>2</sup>      | 5250,0\$ (175\$/m <sup>2</sup> )     | Participación Ciudadana mediante Mingas del Sector   |
| Boulevard urbano y ciclovía (Repotenciación Mariano Calvache)   | Alto                       | 2.228,8m <sup>2</sup> | 66.864,0\$(30\$/m <sup>2</sup> )     | Cooperación Técnica no reembolsable División de Vivienda BID y Parques y Jardines de Quito |
| Absorción de déficits urbanísticos (urbanización secundaria incompleta) (Vía secundaria creación de bordillos y aceras) | Medio                      | 342.8m <sup>2</sup>   | 13496,03\$ (39,37\$/m <sup>2</sup> ) | Cooperación entre partícipes de la Unidad de Actuación Urbanística 2                       |
| Preparación legal de suelo  | Alto                       | 22679 m <sup>2</sup>  | 0,01% Costo total del PIT            | Los socios de cada unidad sostendrán el valor de la carga                                  |
| Obras Especiales  | Bajo                       | 0                     |                                      |  |

# vi.

## Coste de área de implementación y costes de servicios

| Tipo                                 | Específico   | Obras de urbanización básica |                    |                  | Modelo de financiamiento   |
|--------------------------------------|--|------------------------------|--------------------|------------------|--|
|                                      |  | Clasificación                | Cantidad           | Costo aproximado |  |
| Viario                               | Desplazamiento de antena eléctrica                                 | Complementario               | Global             |                  | Los socios de cada unidad sostendrán el valor de la carga          |
| Infraestructura se servicios         | Alumbrado público  | Infraestructuras de Ciudad   | 279ml (189,26\$/m) | 38,213.35        | Los socios de cada unidad sostendrán el valor de la carga          |
| Tratamiento de áreas libres y varios | Ajardinamiento (incluye alumbrado y riego)                         | Infraestructuras de Ciudad   | Global             | 6.686,4\$        | Cooperación Parques y Jardines de la Municipalidad de Quito        |
|                                      | Varios P.A. Mobiliario urbano, señalización y varios e imprevistos |                              |                    | 3.343,2\$        | Cooperación Técnica no reembolsable<br>División de Vivienda<br>BID |

### Vía secundaria de ingreso Calle Pinto General

# vii.

## Coste de obra de regularización de tráfico de movilidad

| ÍTEM         | DESCRIPCIÓN  | CANTIDADES Y PRECIOS CONTRACTUALES |          |          |                   |
|--------------|--|------------------------------------|----------|----------|-------------------|
|              |  | UNIDAD                             | CANTIDAD | UNITARIO | CONTRATADO        |
| 1.           | REPLANTEO Y NIVELACION                               | m2                                 | 1,615.28 | 0.37     | 597.65            |
| 2.           | DESBROCE, DESMONTE Y LIMPIEZA (MAQUINARIA PESADA)    | m2                                 | 1,615.28 | 0.61     | 985.97            |
| 3.           | EXCAVACION A MAQUINA CIELO ABIERTO (EN TIERRA)       | m3                                 | 646.11   | 1.22     | 788.26            |
| 4.           | CONFORMACIÓN Y COMPACTACIÓN DE LA SUBRASANTE         | m2                                 | 1,615.28 | 0.53     | 856.10            |
| 5.           | RELLENO COMPACTADO CON MATERIAL DE SITIO             | m3                                 | 646.11   | 2.00     | 1,292.22          |
| 6.           | SUB-BASE CLASE III / CASCOTE                         | m3                                 | 1,009.55 | 24.29    | 24,521.97         |
| 7.           | BORDILLO HS=180kg/cm2                                | m                                  | 403.82   | 19.13    | 7,725.08          |
| 8.           | ACERAS HS=180kg/cm2                                  | m2                                 | 605.73   | 17.01    | 10,303.47         |
| 9.           | ASFALTO DE 2"  | m2                                 | 1,615.28 | 20.24    | 32,693.27         |
| 10.          | AGUA POTABLE   | m                                  | 201.91   | 120.04   | 24,236.90         |
| 11.          | ALCANTARILLADO PLUVIAL                               | m                                  | 201.91   | 145.59   | 29,396.84         |
| 12.          | ALUMBRADO ELECTRICO INCLUYE CABLES Y TRANSFORMADORES | m                                  | 201.91   | 189.26   | 38,213.35         |
| 13.          | ROTULOS CON CARACTERISTICAS DEL PROYECTO             | m2                                 | 2.00     | 342.11   | 684.22            |
| 14.          | ELABORACIÓN DE PLANO AS BUILT LAMINA, TAMAÑO AO o A1 | u                                  | 201.91   | 3.00     | 605.73            |
| <b>TOTAL</b> |  |                                    |          |          | <b>172,901.02</b> |

**ix.**

Presupuesto total  
Cargas y Beneficios

# 1.

## Presupuesto total UAU 1-VIP

| DATOS DEL PROYECTO              |        |             | DATOS A TOMAR EN CUENTA                                       |         |
|---------------------------------|--------|-------------|---|---------|
| DESCRIPCIÓN                     | UNIDAD | CANTIDAD    |   |         |
| área terreno                    | m2     | 5678.99     | circulación y ductos en plantas tipo                          | 10%     |
| frente                          | ml     | 125.31      | circulación en subsuelos                                      | 40%     |
| profundidad                     | ml     | 45.31952757 |   |         |
| retiro frontal                  | ml     | 0           | <b>A</b> área del terreno para ubicar la edificación          | 4691.21 |
| retiro lateral                  | ml     | 3           | <i>Nota: descontar los retiros</i>                            |         |
| retiro posterior                | ml     | 6           | <b>B</b> área del terreno para ubicar área útil               | 4543.19 |
| N. Pisos                        | u      | 9           | <i>Nota: en base al COS</i>                                   |         |
| COS PB                          | %      | 80.00%      | <b>C</b> área circulación y ductos planta tipo                | 469.12  |
| COS TOTAL                       | %      | 720.00%     | <i>Si A&lt;B, área de circulación calcular en función a A</i> |         |
| INDICE DE EDIFICABILIDAD MAXIMA | %      | 0.00%       | <i>Si A&gt;B, área de circulación calcular en función a A</i> |         |
| COS TOTAL ECOEFICIENCIA         | %      | 0.00%       |   |         |
| N. PISOS ECOEFICIENCIA          | u      | 9.00        | <b>A-C</b>  | 4222.09 |

| TIPOLOGÍA DE PLANTAS        | N. PISOS |
|-----------------------------|----------|
| Tipología PB (parqueaderos) | 1        |
| Tipología 2                 | 7        |
| Tipología 3                 | 1.00     |

# Presupuesto total UAU 1-Vivienda de interés público (VIP)

| PRESUPUESTO INVERSIÓN              |                               |          |                 |                    |                         |
|------------------------------------|-------------------------------|----------|-----------------|--------------------|-------------------------|
| DESCRIPCIÓN                        | DETALLE                       | UNIDAD   | CANTIDAD        | COSTO UNITARIO     | COSTO TOTAL             |
| TERRENO                            |                               | m2       | 5678.99         | 744.99             | \$ 4,230,790.76         |
| CONSULTORIA                        |                               | m2       | 23191.95        | 30                 | \$ 695,758.51           |
| CONSTRUCCION                       |                               | m2       | 23191.95        | 380                | \$ 8,812,941.10         |
|                                    | Obras preliminares            | m2       | 23191.95        | 38                 | 881294.1102             |
|                                    | Estructura                    | m2       | 23191.95        | 152                | 3525176.441             |
|                                    | Acabados                      | m2       | 23191.95        | 114                | 2643882.331             |
|                                    | Instalaciones electricas      | m2       | 23191.95        | 19                 | 440647.0551             |
|                                    | Instalaciones electronicas    | m2       | 23191.95        | 15.2               | 352517.6441             |
|                                    | Instalaciones hidrosanitarias | m2       | 23191.95        | 19                 | 440647.0551             |
|                                    | Instalaciones mecánicas       | m2       | 23191.95        | 15.2               | 352517.6441             |
|                                    | Obras Exteriores              | m2       | 23191.95        | 7.6                | 176258.822              |
| MOBILIARIO                         |                               | glb      | 1               | 5000               | 5000                    |
|                                    |                               |          |                 | <b>COSTO TOTAL</b> | <b>\$ 13,744,490.37</b> |
| UTILIDAD ESPERADA(Costo Indirecto) | 30%                           | \$       |                 |                    | \$4,123,347.11          |
|                                    |                               |          | <b>SUBTOTAL</b> |                    | <b>\$17,867,837.48</b>  |
| GESTIÓN DE VENTA/ARRIENDO          | 5%                            |          |                 |                    | \$893,391.87            |
|                                    |                               |          | <b>TOTAL</b>    |                    | <b>\$18,761,229.35</b>  |
|                                    | area computable               | m2       | 8081            |                    |                         |
|                                    | area no computable            | m2       | 15110.95        |                    |                         |
|                                    | área vendible                 | m2       | 16698.26        |                    |                         |
| PRECIO DE VENTA                    | m2                            | 16698.26 |                 |                    | \$1,123.54              |

| DETALLE ÁREAS COMPUTABLES Y NO COMPUTABLES           |        |                 |          |                   |                 |
|--|--------|-----------------|----------|-------------------|-----------------|
| ÁREAS COMPUTABLES                                    |        |                 |          |                   |                 |
| DESCRIPCIÓN  | UNIDAD | M2              | CANTIDAD | TOTAL PLANTA TIPO | TOTAL           |
| Local PB Tipo A                                      | m2     | 25              | 3        | 75                | 75              |
| Local PB B   | m2     | 35              | 3        | 105               | 105             |
| Oficina PB A   | m2     | 35              | 3        | 105               | 105             |
| <b>SUBTOTAL</b>                                      |        |                 |          | <b>285</b>        | <b>285</b>      |
| Locales tipo A                                       | m2     | 25              | 3        | 75                | 75              |
| Locales tipo B                                       | m2     | 35              | 3        | 105               | 105             |
| <b>SUBTOTAL</b>                                      |        |                 |          | <b>180</b>        | <b>180</b>      |
| Vivienda tipo A                                      | m2     | 78              | 6        | 468               | 3276            |
| Vivienda tipo B                                      | m2     | 62              | 10       | 620               | 4340            |
| <b>SUBTOTAL</b>                                      |        |                 |          | <b>1088</b>       | <b>7616</b>     |
| <b>TOTAL</b>   |        |                 |          |                   | <b>8081</b>     |
| ÁREAS NO COMPUTABLES                                 |        |                 |          |                   |                 |
| DESCRIPCIÓN  | UNIDAD | M2              | CANTIDAD | TOTAL PLANTA TIPO | TOTAL           |
| circulación y ductos planta tipo                     | m2     | 469.12          | 1        | 469.12            | 3752.97         |
| terrazas y balcones por planta tipo                  | m2     | 0.00            | 1        | 0.00              | 0.00            |
| <b>SUBTOTAL PLANTA TIPO</b>                          |        |                 |          | <b>469.12</b>     | <b>3762.97</b>  |
| área circulación y ductos planta baja                | m2     | 469.12          | 1        | 469.12            | 469.12          |
| retiro frontal no vendible                           | m2     | 0               | 1        | 0.00              | 0.00            |
| retiros laterales y posteriores vendibles            | m2     | 987.78          | 1        | 987.78            | 987.78          |
| parqueaderos PB                                      | m2     | 4222.09         | 1        | 4222.09           | 4222.09         |
| <b>SUBTOTAL PLANTA BAJA</b>                          |        |                 |          | <b>5678.99</b>    | <b>5678.99</b>  |
| circulación, ductos, cuartos de máquinas             | m2     | 2271.60         | 1        | 2271.60           | 2271.596        |
| parqueaderos y bodegas                               | m2     | 3407.39         | 1        | 3407.39           | 3407.394        |
| <b>SUBTOTAL SUBSUELOS</b>                            |        |                 |          | <b>5678.99</b>    | <b>5678.99</b>  |
|  |        |                 |          |                   | <b>15110.95</b> |
| CUADRO DE ÁREAS RESUMEN COMPUTABLES Y NO COMPUTABLES |        |                 |          |                   |                 |
| DESCRIPCIÓN  | UNIDAD | CANTIDAD        |          |                   |                 |
| ÁREAS COMPUTABLES                                    | m2     | 8081            |          |                   |                 |
| ÁREAS NO COMPUTABLES                                 | m2     | 15110.95        |          |                   |                 |
| <b>TOTAL</b>   |        | <b>23191.95</b> |          |                   |                 |
| DETALLE ÁREAS VENDIBLES Y NO VENDIBLES               |        |                 |          |                   |                 |
| ÁREAS VENDIBLES                                      |        |                 |          |                   |                 |
| DESCRIPCIÓN  | UNIDAD | M2              | CANTIDAD | TOTAL PLANTA TIPO | TOTAL           |
| Local PB Tipo A                                      | m2     | 25.00           | 3        | 75.00             | 75.00           |
| Local PB B   | m2     | 35.00           | 3        | 105.00            | 105.00          |
| Oficina PB A   | m2     | 35.00           | 3        | 105.00            | 105.00          |
| Locales tipo A                                       | m2     | 25.00           | 3        | 75.00             | 75.00           |
| Locales tipo B                                       | m2     | 35.00           | 3        | 105.00            | 105.00          |
| Vivienda tipo A                                      | m2     | 78.00           | 6        | 468.00            | 3276.00         |
| Vivienda tipo B                                      | m2     | 62.00           | 10       | 620.00            | 4340.00         |
| terrazas y balcones por planta tipo                  | m2     | 0.00            | 1        | 0.00              | 0.00            |
| retiros laterales y posteriores vendibles            | m2     | 987.78          | 1        | 987.78            | 987.78          |
| parqueaderos PB                                      | m2     | 4222.09         | 1        | 4222.09           | 4222.09         |
| parqueaderos y bodegas                               | m2     | 3407.39         | 1        | 3407.39           | 3407.39         |
| <b>TOTAL</b>   |        |                 |          |                   | <b>16698.26</b> |
| ÁREAS NO VENDIBLES                                   |        |                 |          |                   |                 |
| DESCRIPCIÓN  | UNIDAD | M2              | CANTIDAD | TOTAL PLANTA TIPO | TOTAL           |
| circulación y ductos planta tipo                     | m2     | 469.12          | 1.00     | 469.12            | 3752.97         |
| área circulación y ductos planta baja                | m2     | 469.12          | 1.00     | 469.12            | 469.12          |
| retiro frontal no vendible                           | m2     | 0.00            | 1.00     | 0.00              | 0.00            |
| circulación, ductos, cuartos de máquinas             | m2     | 2271.60         | 1.00     | 2271.60           | 2271.60         |
| <b>TOTAL</b>   |        |                 |          |                   | <b>6493.69</b>  |
| CUADRO DE ÁREAS RESUMEN VENDIBLES Y NO VENDIBLES     |        |                 |          |                   |                 |
| DESCRIPCIÓN  | UNIDAD | CANTIDAD        |          |                   |                 |
| ÁREAS VENDIBLES                                      | m2     | 16698.263       |          |                   |                 |
| ÁREAS NO VENDIBLES                                   | m2     | 6493.6876       |          |                   |                 |
| <b>TOTAL</b>   |        | <b>23191.95</b> |          |                   |                 |

# 1.1

## Cargas y Beneficios UAU 1-VIP

| Descripción   | Área (m2) Actual | Área (m2) Propuesta |
|---|------------------|---------------------|
| Área Terreno  | 5,678.99         | 5,678.99            |
| Área de Construcción  | 8,081.00         | 8,081.00            |
| Vías - Áreas verdes   | 0                | 987.78              |
| Área Comunales Construidas                                  | 0                | 15,110.95           |
| Usos de la Edificación Útil                                 | Área (m2) Actual | Área (m2) Propuesta |
| Vivienda  | 4,800.00         | 7,616.00            |
| Oficinas  | 0                | 105.00              |
| Comercial   | 45               | 360.00              |
| Estacionamiento   | 0                | 7,629.49            |
| Área de uso compartido (Circulación, Áreas Comunales, etc.) | 480              | 15,110.95           |
| <b>Total</b>  | <b>5,325.00</b>  | <b>8,081</b>        |
|   | Variación (m2):  | 2,756               |
|   | Incremento (%):  | 52%                 |

|                           | Permitido | Propuesta |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Área de Terreno           | 5,678.99  | 5,678.99  |
| Planta Baja (80%)         | 4,543.19  | 2,250.00  |
| Construcción Total (320%) | 18,172.77 | 8,081.00  |

| CUADRO DE ÁREAS RESUMEN COMPUTABLES Y NO COMPUTABLES |        |                 |
|--|--------|-----------------|
| DESCRIPCIÓN  | UNIDAD | CANTIDAD        |
| Computables  | m2     | 8,081.00        |
| No computables                                       | m2     | 15,110.95       |
| <b>TOTAL</b>   |        | <b>23191.95</b> |

| Descripción de Cargas                            | Cantidad | Costo (USD)            |
|--|----------|------------------------|
| Avalúo de Terrenos                               | Varios   | \$ 1,572,551.71        |
| Avalúo de Construcciones                         | varias   | \$ 160,000.00          |
| Avalúo de Adicionales                            | Varios   | \$ -                   |
| <b>Costo de Terrenos existentes:</b>             |          | <b>\$ 1,732,551.71</b> |
| Derrocamiento de obras asistentes (m3)           | 1 global | \$ 346,510.34          |
| Construcción de Viviendas / Oficinas / Comercios | 8,081.00 | \$ 2,828,350.00        |
| Construcción de Área verdes y escaleras          | 987.78   | \$ 148,167.00          |
| <b>Costos de Construcción:</b>                   |          | <b>\$ 3,323,027.34</b> |
| Compensación a propietarios (Arriendos)          | 100      | \$ 600,000.00          |
| Programas sociales                               | 3        | \$ 10,000.00           |
| <b>Costos Sociales:</b>                          |          | <b>\$ 610,000.00</b>   |
| Impuestos  | 3%       | \$ 99,690.82           |
| Gastos Administrativos                           | 1%       | \$ 33,230.27           |
| Gastos de Ventas                                 | 1.80%    | \$ 134,935.71          |
| Gastos Financieros                               | 5%       | \$ 30,500.00           |
| <b>Costos Indirectos:</b>                        |          | <b>\$ 298,356.80</b>   |
| Utilidad (15%)                                   | 1 global | \$ 498,454.10          |
| <b>Costo Total:</b>                              |          | <b>\$ 6,462,389.95</b> |

\* Reubicación temporal de propietarios en proyectos Municipales, dependiendo de la negociación el costo de compensación puede variar.

# 1.1

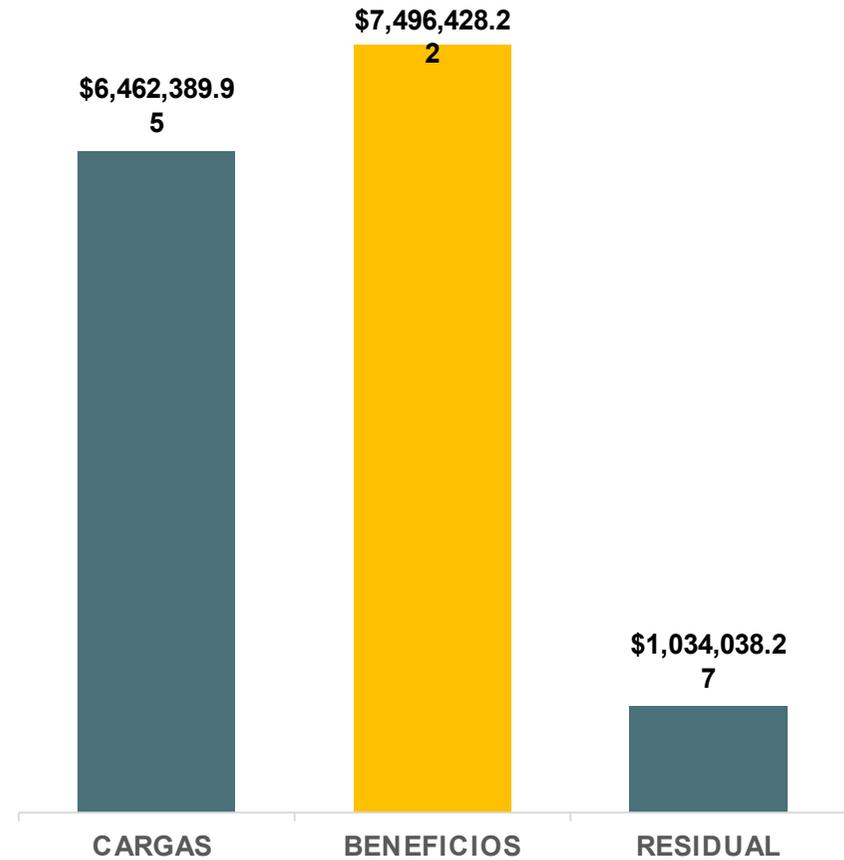
## Cargas y Beneficios UAU 1-VIP

| ANÁLISIS DE MERCADO DE VIVIENDAS VIP / OFICINAS |           |    |              |                  |
|---|-----------|----|--------------|------------------|
| Descripción                                     | Ubicación | m2 | Costo        | Costo /m2        |
| 1.- Bamboo Gardens (VIP)                        | Pomasqui  | 81 | \$ 72,000.00 | \$ 888.89        |
| 2.- La Toscana (VIP)                            | Calderon  | 90 | \$ 79,900.00 | \$ 887.78        |
| 3.- El Vitah                                    | Pomasqui  | 75 | \$ 65,000.00 | \$ 866.67        |
| <b>Promedio:</b>                                |           |    |              | <b>\$ 881.11</b> |

| ANÁLISIS DE MERCADO DE VIVIENDAS LOCALES |            |    |               |                    |
|--|------------|----|---------------|--------------------|
| Descripción                              | Ubicación  | m2 | Costo         | Costo /m2          |
| 1.- Plaza real                           | Calderon   | 25 | \$ 40,000.00  | \$ 1,600.00        |
| 2.- Bellavista                           | Bosmediano | 40 | \$ 121,962.00 | \$ 3,049.05        |
| 3.- Bellavista                           | Bellavista | 50 | \$ 95,000.00  | \$ 1,900.00        |
| <b>Promedio:</b>                         |            |    |               | <b>\$ 2,183.02</b> |

| Descripción de Beneficios | Costo Total            |
|---------------------------|------------------------|
| Viviendas                 | \$ 6,710,542.22        |
| Locales comerciales       | \$ 785,886.00          |
| <b>Valor de Ventas:</b>   | <b>\$ 7,496,428.22</b> |

| Descripción | Costo Total     |
|-------------|-----------------|
| Cargas      | \$ 6,462,389.95 |
| Beneficios  | \$ 7,496,428.22 |
| Residual    | \$ 1,034,038.27 |



## 2.

### Presupuesto total UAU 2-EQP

| DATOS DEL PROYECTO      |        |            | DATOS A TOMAR EN CUENTA                                       |         |
|-------------------------|--------|------------|---|---------|
| DESCRIPCIÓN             | UNIDAD | CANTIDAD   |   |         |
| área terreno            | m2     | 6880.01    | circulación y ductos en plantas tipo                          | 10%     |
| frente                  | ml     | 165.62     | circulación en subsuelos                                      | 40%     |
| profundidad             | ml     | 41.5409371 | <b>A</b> área del terreno para ubicar la edificación          | 5886.29 |
| retiro frontal          | ml     | 0          | <i>Nota: descontar los retiros</i>                            |         |
| retiro lateral          | ml     | 0          | <b>B</b> área del terreno para ubicar área útil               | 5504.01 |
| retiro posterior        | ml     | 6          | <i>Nota: en base al COS</i>                                   |         |
| N. Pisos                | u      | 5          | <b>C</b> área circulación y ductos planta tipo                | 588.63  |
| COS PB                  | %      | 80.00%     | <i>Si A&lt;B, área de circulación calcular en función a A</i> |         |
| COS TOTAL               | %      | 400.00%    | <i>Si A&gt;B, área de circulación calcular en función a A</i> |         |
| INDICE ECOEFICIENCIA    | %      | 0.00%      | <b>A-C</b>  | 5297.66 |
| COS TOTAL ECOEFICIENCIA | %      | 0.00%      |   |         |
| N. PISOS ECOEFICIENCIA  | u      | 5.00       |   |         |

| TIPOLOGÍA DE PLANTAS | N. PISOS |
|----------------------|----------|
| Tipología PB INGRESO | 1        |
| Tipología 2          | 1        |
| Tipología 3          | 3.00     |

# Presupuesto total UAU 2-Equipamiento polideportivo y comercial

| PRESUPUESTO INVERSIÓN              |                               |        |                 |                    |                         |
|------------------------------------|-------------------------------|--------|-----------------|--------------------|-------------------------|
| DESCRIPCIÓN                        | DETALLE                       | UNIDAD | CANTIDAD        | COSTO UNITARIO     | COSTO TOTAL             |
| TERRENO                            |                               | m2     | 6880.01         | 0                  | \$ -                    |
| CONSULTORÍA                        |                               | m2     | 18996.63        | 30                 | \$ 569,898.78           |
| CONSTRUCCION                       |                               | m2     | 18996.63        | 600                | \$ 11,397,975.60        |
|                                    | Obras preliminares            | m2     | 18996.63        | 60                 | 1139797.56              |
|                                    | Estructura                    | m2     | 18996.63        | 240                | 4559190.24              |
|                                    | Acabados                      | m2     | 18996.63        | 180                | 3419392.68              |
|                                    | Instalaciones electricas      | m2     | 18996.63        | 30                 | 569898.78               |
|                                    | Instalaciones electronicas    | m2     | 18996.63        | 24                 | 455919.024              |
|                                    | Instalaciones hidrosanitarias | m2     | 18996.63        | 30                 | 569898.78               |
|                                    | Instalaciones mecánicas       | m2     | 18996.63        | 24                 | 455919.024              |
|                                    | Obras Exteriores              | m2     | 18996.63        | 12                 | 227959.512              |
| MOBILIARIO                         |                               | glb    | 1               | 5000               | 5000                    |
|                                    |                               |        |                 | <b>COSTO TOTAL</b> | <b>\$ 11,972,874.38</b> |
| UTILIDAD ESPERADA(Costo Indirecto) |                               | 30%    | \$              |                    | \$3,591,862.31          |
|                                    |                               |        | <b>SUBTOTAL</b> |                    | <b>\$15,564,736.69</b>  |
| GESTIÓN DE VENTA/ARRIENDO          |                               | 5%     |                 |                    | \$778,236.83            |
|                                    |                               |        | <b>TOTAL</b>    |                    | <b>\$16,342,973.53</b>  |
|                                    | area computable               | m2     | 9762.1          |                    |                         |
|                                    | area no computable            | m2     | 9234.53         |                    |                         |
|                                    | área vendible                 | m2     | 16053.48        |                    |                         |
| PRECIO DE VENTA                    |                               | m2     | 16053.48        |                    | \$1,018.03              |

| DETALLE ÁREAS COMPUTABLES Y NO COMPUTABLES           |        |              |                 |                   |                 |
|--|--------|--------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| ÁREAS COMPUTABLES                                    |        |              |                 |                   |                 |
| DESCRIPCIÓN  | UNIDAD | M2           | CANTIDAD        | TOTAL PLANTA TIPO | TOTAL           |
| Local Comercial tipo A (Comercio Barrial)            | m2     | 25           | 25              | 625               | 1875            |
| Local Comercial tipo B (Comercio Zonal)              | m2     | 120          | 1               | 120               | 360             |
| Local Comercial tipo C (Equipamiento de Mercado)     | m2     | 500          | 0.001           | 0.5               | 15              |
| <b>SUBTOTAL</b>                                      |        |              |                 | <b>745.5</b>      | <b>2236.5</b>   |
| Locales PB tipo A                                    | m2     | 25           | 1               | 25                | 25              |
| Locales PB tipo B                                    | m2     | 120          | 0.005           | 0.6               | 0.6             |
| <b>SUBTOTAL</b>                                      |        |              |                 | <b>25.6</b>       | <b>25.6</b>     |
| Cancha Deportiva Liga Barrial                        | m2     | 5000         | 1               | 5000              | 5000            |
| Cancha Deportiva Multuso                             | m2     | 2500         | 1               | 2500              | 2500            |
| <b>SUBTOTAL</b>                                      |        |              |                 | <b>7500</b>       | <b>7500</b>     |
| <b>TOTAL</b>   |        |              |                 | <b>9762.1</b>     | <b>9762.1</b>   |
| ÁREAS NO COMPUTABLES                                 |        |              |                 |                   |                 |
| DESCRIPCIÓN  | UNIDAD | M2           | CANTIDAD        | TOTAL PLANTA TIPO | TOTAL           |
| circulación y ductos planta tipo                     | m2     | 588.63       | 1               | 588.63            | 2354.52         |
| terrazas y balcones por planta tipo                  | m2     | 0.00         | 1               | 0.00              | 0.00            |
| <b>SUBTOTAL PLANTA TIPO</b>                          |        |              |                 | <b>588.63</b>     | <b>2354.52</b>  |
| área circulación y ductos planta baja                | m2     | 588.63       | 1               | 588.63            | 588.63          |
| retiro frontal no vendible                           | m2     | 0            | 1               | 0.00              | 0.00            |
| retiros laterales y posteriores vendibles            | m2     | 993.72       | 1               | 993.72            | 993.72          |
| parqueaderos PB                                      | m2     | 5297.66      | 1               | 5297.66           | 5297.66         |
| <b>SUBTOTAL PLANTA BAJA</b>                          |        |              |                 | <b>6880.01</b>    | <b>6880.01</b>  |
| circulación, ductos, cuartos de máquinas             | m2     | 2752.00      | 1               | 2752.00           | 0               |
| parqueaderos y bodegas                               | m2     | 4128.01      | 1               | 4128.01           | 0               |
| <b>SUBTOTAL SUBSUELOS</b>                            |        |              |                 | <b>6880.01</b>    | <b>0</b>        |
|  |        |              |                 |                   | <b>9234.526</b> |
| CUADRO DE ÁREAS RESUMEN COMPUTABLES Y NO COMPUTABLES |        |              |                 |                   |                 |
| DESCRIPCIÓN  | UNIDAD | CANTIDAD     |                 |                   |                 |
| ÁREAS COMPUTABLES                                    | m2     | 9762.1       |                 |                   |                 |
| ÁREAS NO COMPUTABLES                                 | m2     | 9234.526     |                 |                   |                 |
|  |        | <b>TOTAL</b> | <b>18996.63</b> |                   |                 |
| DETALLE ÁREAS VENDIBLES Y NO VENDIBLES               |        |              |                 |                   |                 |
| ÁREAS VENDIBLES                                      |        |              |                 |                   |                 |
| DESCRIPCIÓN  | UNIDAD | M2           | CANTIDAD        | TOTAL PLANTA TIPO | TOTAL           |
| Local Comercial tipo A (Comercio Barrial)            | m2     | 25.00        | 25              | 625.00            | 1875.00         |
| Local Comercial tipo B (Comercio Zonal)              | m2     | 120.00       | 1               | 120.00            | 360.00          |
| Local Comercial tipo C (Equipamiento de Mercado)     | m2     | 500.00       | 0.001           | 0.50              | 15.00           |
| Locales PB tipo A                                    | m2     | 25.00        | 1               | 25.00             | 25.00           |
| Locales PB tipo B                                    | m2     | 120.00       | 0.005           | 0.60              | 0.60            |
| Cancha Deportiva Liga Barrial                        | m2     | 5000.00      | 1               | 5000.00           | 5000.00         |
| Cancha Deportiva Multuso                             | m2     | 2500.00      | 1               | 2500.00           | 2500.00         |
| terrazas y balcones por planta tipo                  | m2     | 0.00         | 1               | 0.00              | 0.00            |
| retiros laterales y posteriores vendibles            | m2     | 993.72       | 1               | 993.72            | 993.72          |
| parqueaderos PB                                      | m2     | 5297.66      | 1               | 5297.66           | 5297.66         |
| parqueaderos y bodegas                               | m2     | 4128.01      | 1               | 4128.01           | 0.00            |
| <b>TOTAL</b>   |        |              |                 | <b>16053.48</b>   | <b>16053.48</b> |
| ÁREAS NO VENDIBLES                                   |        |              |                 |                   |                 |
| DESCRIPCIÓN  | UNIDAD | M2           | CANTIDAD        | TOTAL PLANTA TIPO | TOTAL           |
| circulación y ductos planta tipo                     | m2     | 588.63       | 100             | 588.63            | 2354.52         |
| área circulación y ductos planta baja                | m2     | 588.63       | 100             | 588.63            | 588.63          |
| retiro frontal no vendible                           | m2     | 0.00         | 100             | 0.00              | 0.00            |
| circulación, ductos, cuartos de máquinas             | m2     | 2752.00      | 100             | 2752.00           | 0.00            |
| <b>TOTAL</b>   |        |              |                 |                   | <b>2943.15</b>  |
| CUADRO DE ÁREAS RESUMEN VENDIBLES Y NO VENDIBLES     |        |              |                 |                   |                 |
| DESCRIPCIÓN  | UNIDAD | CANTIDAD     |                 |                   |                 |
| ÁREAS VENDIBLES                                      | m2     | 16053.48     |                 |                   |                 |
| ÁREAS NO VENDIBLES                                   | m2     | 2943.145     |                 |                   |                 |
|  |        | <b>TOTAL</b> | <b>18996.63</b> |                   |                 |

# 2.1

## Cargas y Beneficios UAU 2-EQP

| Descripción   | Área (m2) Actual       | Área (m2) Propuesta |
|---|------------------------|---------------------|
| Área Terreno  | 6,880.01               | 6,880.01            |
| Área de Construcción                                      | 1,000.00               | 9,762.10            |
| Vías - Áreas verdes                                       | 0                      | 5,254.24            |
| Área Comunes Construidas                                  | 0                      | 105.00              |
| Usos de la Edificación Útil                               | Área (m2) Actual       | Área (m2) Propuesta |
| Vivienda  | 0.00                   | 0.00                |
| Oficinas  | 0                      | 0.00                |
| Comercial   | 0                      | 3,850.20            |
| Estacionamiento   | 0                      | 24,150.99           |
| Área de uso compartido (Circulación, Áreas Comunes, etc.) | 5,254                  | 25,485.00           |
| <b>Total</b>  | <b>5,254.24</b>        | <b>9,762</b>        |
|   | <b>Variación (m2):</b> | <b>4,508</b>        |
|   | <b>Incremento (%):</b> | <b>86%</b>          |

|                           | Permitido | Propuesta |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Área de Terreno           | 6,880.01  | 6,880.01  |
| Planta Baja (80%)         | 5,504.01  | 1,375.00  |
| Construcción Total (320%) | 22,016.03 | 9,762.10  |

| Descripción de Cargas                            | Cantidad | Costo (USD)          |
|--|----------|----------------------|
| Avalúo de Terrenos                               | 2        | 889,646.98           |
| Avalúo de Construcciones                         | Varios   | \$ -                 |
| Avalúo de Adicionales                            | Varios   | \$ -                 |
| <b>Costo de Terrenos existentes:</b>             |          | <b>\$ -</b>          |
| Derrocamiento de obras asistentes (m3)           | 1 global | \$ -                 |
| Construcción de Viviendas / Oficinas / Comercios | 0.00     | \$ -                 |
| Construcción de Área verdes y escaleras          | 5,254.24 | \$ 630,508.80        |
| <b>Costos de Construcción:</b>                   |          | <b>\$ 630,508.80</b> |
| Compensación a propietarios (Arriendos)          | 0        | \$ -                 |
| Programas sociales                               | 3        | \$ 5,000.00          |
| <b>Costos Sociales:</b>                          |          | <b>\$ 5,000.00</b>   |
| Impuestos  | 3%       | \$ 18,915.26         |
| Gastos Administrativos                           | 1%       | \$ 6,305.09          |
| Gastos de Ventas                                 | 1.80%    | \$ 151,290.91        |
| Financieros                                      | 5%       | \$ 250.00            |
| <b>Costos Indirectos:</b>                        |          | <b>\$ 176,761.27</b> |
| Utilidad (15%)                                   | 1 global | \$ 94,576.32         |
| <b>Costo Total:</b>                              |          | <b>\$ 906,846.39</b> |

*\* Reubicación temporal de propietarios en proyectos Municipales, dependiendo de la negociación el costo de compensación puede variar.*

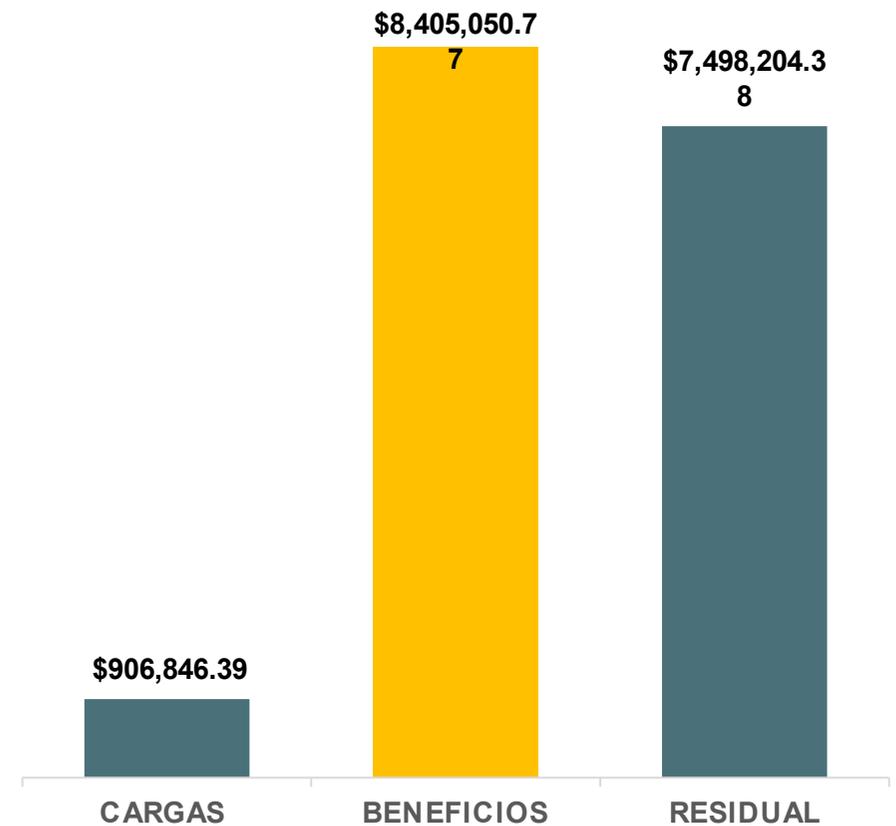
# 2.1

## Cargas y Beneficios UAU 2-EQP

| ANÁLISIS DE MERCADO DE VIVIENDAS LOCALES |            |    |               |             |
|--|------------|----|---------------|-------------|
| Descripción                              | Ubicación  | m2 | Costo         | Costo /m2   |
| 1.- Plaza real                           | Calderon   | 25 | \$ 40,000.00  | \$ 1,600.00 |
| 2.- Bellavista                           | Bosmediano | 40 | \$ 121,962.00 | \$ 3,049.05 |
| 3.- Bellavista                           | Bellavista | 50 | \$ 95,000.00  | \$ 1,900.00 |
| Promedio:                                |            |    |               | \$ 2,183.02 |

| Descipción de Beneficios | Costo Total            |
|--------------------------|------------------------|
| Viviendas                | \$ -                   |
| Oficinas                 | \$ -                   |
| Locales comerciales      | \$ 8,405,050.77        |
| <b>Valor de Ventas:</b>  | <b>\$ 8,405,050.77</b> |

| Descipción | Costo Total     |
|------------|-----------------|
| Cargas     | \$ 906,846.39   |
| Beneficios | \$ 8,405,050.77 |
| Residual   | \$ 7,498,204.38 |



### 3.

#### Presupuesto total UAU 3-VIS

| DATOS DEL PROYECTO              |        |          | DATOS A TOMAR EN CUENTA                                       |         |
|---------------------------------|--------|----------|---|---------|
| DESCRIPCIÓN                     | UNIDAD | CANTIDAD |   |         |
| área terreno                    | m2     | 2133     | circulación y ductos en plantas tipo                          | 10%     |
| frente                          | ml     | 49.66    | circulación en subsuelos                                      | 40%     |
| profundidad                     | ml     | 42.95207 | <b>A</b> área del terreno para ubicar la edificación          | 1984.02 |
| retiro frontal                  | ml     | 0        | <i>Nota: descontar los retiros</i>                            |         |
| retiro lateral                  | ml     | 0        | <b>B</b> área del terreno para ubicar área útil               | 1706.40 |
| retiro posterior                | ml     | 3        | <i>Nota: en base al COS</i>                                   |         |
| N. Pisos                        | u      | 6        | <b>C</b> área circulación y ductos planta tipo                | 198.40  |
| COS PB                          | %      | 80.00%   | <i>Si A&lt;B, área de circulación calcular en función a A</i> |         |
| COS TOTAL                       | %      | 480.00%  | <i>Si A&gt;B, área de circulación calcular en función a A</i> |         |
| INDICE DE EDIFICABILIDAD MAXIMA | %      | 0.00%    | <b>A-C</b>  | 1785.62 |
| COS TOTAL ECOEFICIENCIA         | %      | 0.00%    |   |         |
| N. PISOS ECOEFICIENCIA          | u      | 6.00     |   |         |

| TIPOLOGÍA DE PLANTAS        | N. PISOS |
|-----------------------------|----------|
| Tipología PB (parqueaderos) | 0        |
| Tipología 2                 | 20       |
| Tipología 3                 | -14.00   |

# Presupuesto total UAU 3-Vivienda de interés social (VIS)

| PRESUPUESTO INVERSIÓN        |                               |          |                       |                |                     |
|------------------------------|-------------------------------|----------|-----------------------|----------------|---------------------|
| DESCRIPCIÓN                  | DETALLE                       | UNIDAD   | CANTIDAD              | COSTO UNITARIO | COSTO TOTAL         |
| TERRENO                      |                               | m2       | 2133.00               | 0              | \$ -                |
| CONSULTORÍA                  |                               | m2       | 24723.41              | 30             | \$ 741,702.36       |
| CONSTRUCCION                 |                               | m2       | 24723.41              | 250            | \$ 6,180,853.00     |
|                              | Obras preliminares            | m2       | 24723.41              | 25             | 618085.3            |
|                              | Estructura                    | m2       | 24723.41              | 100            | 2472341.2           |
|                              | Acabados                      | m2       | 24723.41              | 75             | 1854255.9           |
|                              | Instalaciones electricas      | m2       | 24723.41              | 12.5           | 309042.65           |
|                              | Instalaciones electronicas    | m2       | 24723.41              | 10             | 247234.12           |
|                              | Instalaciones hidrosanitarias | m2       | 24723.41              | 12.5           | 309042.65           |
|                              | Instalaciones mecánicas       | m2       | 24723.41              | 10             | 247234.12           |
|                              | Obras Exteriores              | m2       | 24723.41              | 5              | 123617.06           |
| MOBILIARIO                   |                               | glb      | 1                     | 5000           | 5000                |
| <b>COSTO TOTAL</b>           |                               |          |                       | <b>\$</b>      | <b>6,927,555.36</b> |
| UTILIDAD ESPERADA(Costo Incl | 30%                           | \$       | \$2,078,266.61        |                |                     |
| <b>SUBTOTAL</b>              |                               |          | <b>\$9,005,821.97</b> |                |                     |
| GESTIÓN DE VENTA/ARRIENDO    | 5%                            | \$       | \$450,291.10          |                |                     |
| <b>TOTAL</b>                 |                               |          | <b>\$9,456,113.07</b> |                |                     |
|                              | area computable               | m2       | 21400                 |                |                     |
|                              | area no computable            | m2       | 3323.41               |                |                     |
|                              | área vendible                 | m2       | 23334.60              |                |                     |
| PRECIO DE VENTA              | m2                            | 23334.60 | \$405.24              |                |                     |

| DETALLE ÁREAS COMPUTABLES Y NO COMPUTABLES           |        |                 |                |                   |                 |
|--|--------|-----------------|----------------|-------------------|-----------------|
| ÁREAS COMPUTABLES                                    |        |                 |                |                   |                 |
| DESCRIPCIÓN  | UNIDAD | M2              | CANTIDAD       | TOTAL PLANTA TIPO | TOTAL           |
| Local PB Tipo A                                      | m2     | 25              | 0              | 0                 | 0               |
| Local PB B   | m2     | 35              | 0              | 0                 | 0               |
| Oficina PB A   | m2     | 35              | 0              | 0                 | 0               |
| <b>SUBTOTAL</b>                                      |        |                 | <b>0</b>       | <b>0</b>          | <b>0</b>        |
| Locales tipo A                                       | m2     | 25              | 2              | 50                | 0               |
| Locales tipo B                                       | m2     | 35              | 1              | 35                | 0               |
| <b>SUBTOTAL</b>                                      |        |                 | <b>85</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>        |
| Vivienda tipo A                                      | m2     | 62              | 10             | 620               | 12400           |
| Vivienda tipo B                                      | m2     | 45              | 10             | 450               | 9000            |
| <b>SUBTOTAL</b>                                      |        |                 | <b>1070</b>    | <b>1070</b>       | <b>21400</b>    |
| <b>TOTAL</b>   |        |                 |                | <b>1070</b>       | <b>21400</b>    |
| ÁREAS NO COMPUTABLES                                 |        |                 |                |                   |                 |
| DESCRIPCIÓN  | UNIDAD | M2              | CANTIDAD       | TOTAL PLANTA TIPO | TOTAL           |
| circulación y ductos planta tipo                     | m2     | 198.40          | 1              | 198.40            | 1190.41         |
| terrazas y balcones por planta tipo                  | m2     | 0.00            | 1              | 0.00              | 0.00            |
| <b>SUBTOTAL PLANTA TIPO</b>                          |        |                 | <b>198.40</b>  | <b>198.40</b>     | <b>1190.41</b>  |
| área circulación y ductos planta baja                | m2     | 198.40          | 1              | 198.40            | 198.40          |
| retiro frontal no vendible                           | m2     | 0               | 1              | 0.00              | 0.00            |
| retiros laterales y posteriores vendibles            | m2     | 148.98          | 1              | 148.98            | 148.98          |
| parqueaderos PB                                      | m2     | 1785.62         | 1              | 1785.62           | 1785.62         |
| <b>SUBTOTAL PLANTA BAJA</b>                          |        |                 | <b>2133</b>    | <b>2133</b>       | <b>2133</b>     |
| circulación, ductos, cuartos de máquinas             | m2     | 853.20          | 1              | 853.20            | 0               |
| parqueaderos y bodegas                               | m2     | 1279.80         | 1              | 1279.80           | 0               |
| <b>SUBTOTAL SUBSUELOS</b>                            |        |                 | <b>2133.00</b> | <b>2133.00</b>    | <b>0</b>        |
|  |        |                 |                |                   | <b>3323.412</b> |
| CUADRO DE ÁREAS RESUMEN COMPUTABLES Y NO COMPUTABLES |        |                 |                |                   |                 |
| DESCRIPCIÓN  | UNIDAD | CANTIDAD        |                |                   |                 |
| ÁREAS COMPUTABLES                                    | m2     | 21400           |                |                   |                 |
| ÁREAS NO COMPUTABLES                                 | m2     | 3323.412        |                |                   |                 |
| <b>TOTAL</b>   |        | <b>24723.41</b> |                |                   |                 |
| DETALLE ÁREAS VENDIBLES Y NO VENDIBLES               |        |                 |                |                   |                 |
| ÁREAS VENDIBLES                                      |        |                 |                |                   |                 |
| DESCRIPCIÓN  | UNIDAD | M2              | CANTIDAD       | TOTAL PLANTA TIPO | TOTAL           |
| Local PB Tipo A                                      | m2     | 25.00           | 0              | 0.00              | 0.00            |
| Local PB B   | m2     | 35.00           | 0              | 0.00              | 0.00            |
| Oficina PB A   | m2     | 35.00           | 0              | 0.00              | 0.00            |
| Locales tipo A                                       | m2     | 25.00           | 2              | 50.00             | 0.00            |
| Locales tipo B                                       | m2     | 35.00           | 1              | 35.00             | 0.00            |
| Vivienda tipo A                                      | m2     | 62.00           | 10             | 620.00            | 12400.00        |
| Vivienda tipo B                                      | m2     | 45.00           | 10             | 450.00            | 9000.00         |
| terrazas y balcones por planta tipo                  | m2     | 0.00            | 1              | 0.00              | 0.00            |
| retiros laterales y posteriores vendibles            | m2     | 148.98          | 1              | 148.98            | 148.98          |
| parqueaderos PB                                      | m2     | 1785.62         | 1              | 1785.62           | 1785.62         |
| parqueaderos y bodegas                               | m2     | 1279.80         | 1              | 1279.80           | 0.00            |
| <b>TOTAL</b>   |        |                 |                | <b>23334.60</b>   | <b>23334.60</b> |
| ÁREAS NO VENDIBLES                                   |        |                 |                |                   |                 |
| DESCRIPCIÓN  | UNIDAD | M2              | CANTIDAD       | TOTAL PLANTA TIPO | TOTAL           |
| circulación y ductos planta tipo                     | m2     | 198.40          | 1.00           | 198.40            | 1190.41         |
| área circulación y ductos planta baja                | m2     | 198.40          | 1.00           | 198.40            | 198.40          |
| retiro frontal no vendible                           | m2     | 0.00            | 1.00           | 0.00              | 0.00            |
| circulación, ductos, cuartos de máquinas             | m2     | 853.20          | 1.00           | 853.20            | 0.00            |
| <b>TOTAL</b>   |        |                 |                |                   | <b>1388.81</b>  |
| CUADRO DE ÁREAS RESUMEN VENDIBLES Y NO VENDIBLES     |        |                 |                |                   |                 |
| DESCRIPCIÓN  | UNIDAD | CANTIDAD        |                |                   |                 |
| ÁREAS VENDIBLES                                      | m2     | 23334.6         |                |                   |                 |
| ÁREAS NO VENDIBLES                                   | m2     | 1388.814        |                |                   |                 |
| <b>TOTAL</b>   |        | <b>24723.41</b> |                |                   |                 |

# 3.1

## Cargas y Beneficios UAU 3-VIS

| Descipción  | Área (m2) Actual | Área (m2) Propuesta |
|---|------------------|---------------------|
| Área Terreno  | 2,133.00         | 2,133.00            |
| Área de Construcción                                      | 600.26           | 21,400.00           |
| Vías - Áreas verdes                                       | 0                | 3,323.41            |
| Área Comunes Construidas                                  | 0                | 2,133.00            |
| Usos de la Edificación Útil                               | Área (m2) Actual | Área (m2) Propuesta |
| Vivienda  | 600.26           | 22,597.00           |
| Oficinas  | 0                | 0.00                |
| Comercial   | 0                | 360.00              |
| Estacionamiento   | 0                | 875.00              |
| Área de uso compartido (Circulación, Áreas Comunes, etc.) | 0                | 2,810.00            |
| <b>Total</b>  | <b>600.26</b>    | <b>21,400</b>       |
|   | Variación (m2):  | 20,800              |
|   | Incremento (%):  | 3465%               |

|                                | Permitido | Propuesta |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Área de Terreno                | 2,133.00  | 2,133.00  |
| Área Planta Baja (80%)         | 1,706.40  | 1,462.00  |
| Área Construcción Total (320%) | 6,825.60  | 21,400.00 |

| Descipción de Cargas                             | Cantidad  | Costo (USD)            |
|--|-----------|------------------------|
| Avalúo de Terrenos                               | 2         | \$ -                   |
| Avalúo de Construcciones                         | Varios    | \$ 210,091.00          |
| Avalúo de Adicionales                            | Varios    | \$ -                   |
| <b>Costo de Terrenos existentes:</b>             |           | <b>\$ 210,091.00</b>   |
| Derrocamiento de obras asistentes (m3)           | 1 global  | \$ 42,018.20           |
| Construcción de Viviendas / Oficinas / Comercios | 21,400.00 | \$ 5,350,000.00        |
| Construcción de Área verdes y escaleras          | 3,323.41  | \$ 398,809.44          |
| <b>Costos de Construcción:</b>                   |           | <b>\$ 5,790,827.64</b> |
| Compensación a propietarios (Arriendos)          | 0         | \$ -                   |
| Programas sociales                               | 10        | \$ 40,000.00           |
| <b>Costos Sociales:</b>                          |           | <b>\$ 40,000.00</b>    |
| Impuestos  | 3%        | \$ 173,724.83          |
| Gastos Administrativos                           | 1%        | \$ 57,908.28           |
| Gastos de Ventas                                 | 1.80%     | \$ 332,116.69          |
| Financieros                                      | 5%        | \$ 2,000.00            |
| <b>Costos Indirectos:</b>                        |           | <b>\$ 565,749.79</b>   |
| Utilidad (15%)                                   | 1 global  | \$ 868,624.15          |
| <b>Costo Total:</b>                              |           | <b>\$ 7,475,292.58</b> |

*\* Reubicación temporal de propietarios en proyectos Municipales, dependiendo de la negociación el costo de compensación puede variar.*

# 3.1

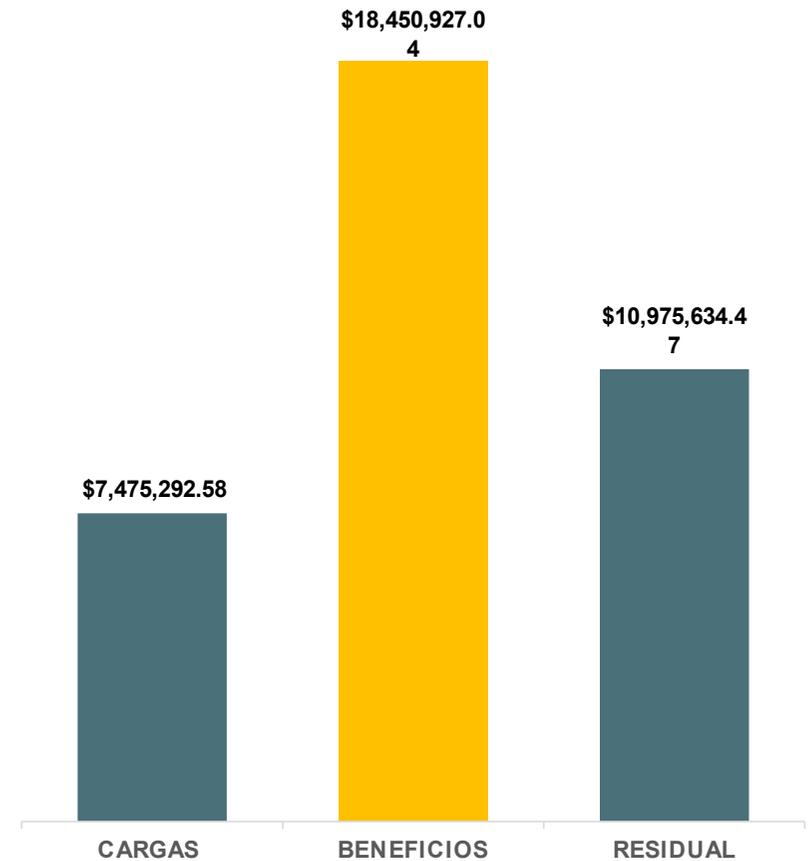
## Cargas y Beneficios UAU 3-VIS

| ANÁLISIS DE MERCADO DE VIVIENDAS VIS |                 |    |              |                  |
|--------------------------------------|-----------------|----|--------------|------------------|
| Descripción                          | Ubicación       | m2 | Costo        | Costo /m2        |
| 1.- Nuroa VIS                        | Calderon        | 66 | \$ 54,649.00 | \$ 828.02        |
| 2.- Dacar                            | Calderon        | 61 | \$ 52,900.00 | \$ 867.21        |
| 3.- Ciudad Bicentenario              | Mitad del mundo | 60 | \$ 39,000.00 | \$ 650.00        |
| <b>Promedio:</b>                     |                 |    |              | <b>\$ 781.74</b> |

| ANÁLISIS DE MERCADO DE VIVIENDAS LOCALES |            |    |               |                    |
|--|------------|----|---------------|--------------------|
| Descripción                              | Ubicación  | m2 | Costo         | Costo /m2          |
| 1.- Plaza real                           | Calderon   | 25 | \$ 40,000.00  | \$ 1,600.00        |
| 2.- Bellavista                           | Bosmediano | 40 | \$ 121,962.00 | \$ 3,049.05        |
| 3.- Bellavista                           | Bellavista | 50 | \$ 95,000.00  | \$ 1,900.00        |
| <b>Promedio:</b>                         |            |    |               | <b>\$ 2,183.02</b> |

| Descipción de Beneficios | Costo Total             |
|--------------------------|-------------------------|
| Viviendas                | \$ 17,665,041.04        |
| Oficinas                 | \$ -                    |
| Locales comerciales      | \$ 785,886.00           |
| <b>Valor de Ventas:</b>  | <b>\$ 18,450,927.04</b> |

| Descipción | Costo Total      |
|------------|------------------|
| Cargas     | \$ 7,475,292.58  |
| Beneficios | \$ 18,450,927.04 |
| Residual   | \$ 10,975,634.47 |



# 08

Revisión y actualización



## Conclusiones generales

La propuesta de transformación para el Barrio Bellavista, centrada en el Plan Integral de Transformación del Barrio y su Área de Influencia (PIT-BAM), representa un enfoque integral que reconoce a los barrios como comunidades con identidad única y potencial de desarrollo. La consideración de un enfoque de género se revela como un componente esencial, dada la significativa presencia de mujeres cabezas de hogar y propietarias en el barrio. Este enfoque busca abordar las necesidades específicas de las mujeres en el diseño urbano, promover su equidad y participación en todas las fases del proyecto, e impulsar el emprendimiento femenino y la accesibilidad a viviendas de interés social y público. “Un espacio auténticamente colectivo abierto al uso, al disfrute, al estímulo, a la sorpresa: a la actividad. En la indeterminación de lo dinámico, del intercambio entre escenarios de activos y paseantes-usuarios-actores-activadores.” (Gausa, p.204).

La propuesta para la Unidad de Intervención Urbanística 1-VIP destaca por su enfoque inclusivo y participativo en la resolución de asentamientos informales.

La aplicación de herramientas como la integración parcelaria y el derecho de superficie, en colaboración con la Asociación Público Privada (APP), demuestra un compromiso con la inclusión de los residentes en el proceso. La creación de espacios públicos de calidad, combinada con un proyecto inmobiliario, refleja la comprensión de la importancia de la compacidad del sector y la promoción de la movilidad sostenible. Este enfoque innovador tiene el potencial de fortalecer la organización del territorio y mejorar la calidad de vida de los residentes.

En la Unidad de Intervención Urbanística 2-EQP, se destaca la aplicación de estrategias vanguardistas de la nueva agenda urbana, como el aprovechamiento de lotes subocupados para la creación de espacios públicos de calidad. La integración de la movilidad sostenible a través de redes de boulevares, ciclovías y acceso a transporte público en el barrio mejorará potencialmente la calidad de vida del sector. Se espera que esta unidad logre fortalecer la organización del territorio, mejorando la vialidad, áreas verdes y equipamiento, y promoviendo la centralidad urbana a través de sus

usos.

La Unidad de Intervención Urbanística 3-VIS destaca por su enfoque específico en la vivienda con perspectiva de género y la redensificación del sector. Al utilizar predios municipales para generar espacios públicos de calidad, se prioriza a familias en situación de vulnerabilidad, como madres solteras o personas con capacidades reducidas. La estrategia busca diversificar las unidades habitacionales para atender las demandas familiares y evitar la formación de nuevos asentamientos humanos que no cumplan con los estándares mínimos de vida digna.

En resumen, estas unidades de actuación urbanística representan un enfoque integral que aborda no solo la infraestructura física sino también las necesidades vitales del sector. La implementación exitosa de estas propuestas tiene el potencial de transformar positivamente los barrios, promoviendo la inclusión, la sostenibilidad y la mejora continua de la calidad de vida de sus habitantes.



## Recomendaciones

**1. Participación Comunitaria Continua:** Fomentar la participación de la comunidad a lo largo de todas las fases del proyecto, especialmente de las mujeres, para garantizar la representación de sus necesidades y aspiraciones.

**2. Monitoreo del Impacto Social:** Implementar un sistema de monitoreo continuo para evaluar el impacto social del proyecto, asegurándose de que las medidas de inclusión y equidad estén logrando los resultados previstos.

**3. Gestión Sostenible del Suelo:** Mantener un enfoque proactivo en la gestión del suelo, considerando la regularización de asentamientos y la integración de terrenos municipales, para asegurar un desarrollo urbano sostenible y equitativo.

**4. Desarrollo Económico Inclusivo:** Garantizar que las zonas comerciales propuestas beneficien a toda la

comunidad, priorizando el apoyo a emprendimientos femeninos y generando oportunidades de empleo inclusivas. Además se debe contar con la presencia de entidades gubernamentales y el involucramiento de las mismas en cada etapa del PIT-BAM.

**5. Preservación de la Memoria Colectiva:** Integrar estrategias para preservar y promover la memoria colectiva del barrio, reconociendo la importancia de su identidad única en el proceso de transformación.

En resumen, las recomendaciones delineadas para el Plan Integral de Transformación del Barrio y su Área de Influencia (PIT-BAM) se centran en fundamentos cruciales para un desarrollo urbano inclusivo y sostenible. La participación comunitaria continua, con un enfoque especial en la inclusión de las mujeres, constituye la base para garantizar que el proyecto refleje las diversas necesidades y aspiraciones de la comunidad. El monitoreo constante del impacto social ofrece un

mecanismo de evaluación esencial para asegurar que las medidas de inclusión y equidad estén alcanzando los resultados previstos. La gestión sostenible del suelo, que abarca la regularización de asentamientos y la integración de terrenos municipales, emerge como una estrategia clave para garantizar un desarrollo urbano equitativo y en armonía con el entorno. El desarrollo económico inclusivo, con un enfoque en el apoyo a emprendimientos femeninos y la generación de oportunidades laborales inclusivas, se presenta como un medio para fomentar una prosperidad compartida. Además, la preservación de la memoria colectiva se considera esencial para reconocer y promover la identidad única del barrio en el proceso de transformación. En conjunto, estas recomendaciones buscan forjar un marco integral que promueva la equidad, la participación ciudadana y la sostenibilidad a lo largo de todas las fases del PIT-BAM, contribuyendo así al florecimiento y la cohesión de la comunidad.

# 09

Anexos

# 10

Bibliografía



## Referencias bibliográficas

Auge, M. (n.d.). LOS “NO LUGARES” ESPACIOS DEL ANONIMATO Una antropología de la Sobre modernidad. <https://designblog.uniandes.edu.co/blogs/dise2609/files/2009/03/marc-auge-los-no-lugares.pdf>

Borja, J. (1998). Ciudadanía y espacio público. Ed., Ciudad ideal, ciudad real. (1st ed., pp. 43-58). Barcelona: Centre de Cultura Contemporànea de Barcelona.

Gausa, M. (2001). Diccionario metápolis de arquitectura avanzada. Ciudad y tecnología en la sociedad de la información. Barcelona: Actar.

Grávalos, I., & Di Monte, P. (2016). Los vacíos urbanos. Inquietud y posibilidad. Recuperado el 14 de noviembre 2022, de <http://www2.ual.es/RedURBS/BlogURBS/los-vacios-urbanos-inquietud-y-posibilidad/>

Jacobs, J. (1961). Death and life of great American cities (1st ed.). New York: Random House Inc.

Lynch, K. (1981). La imagen de la ciudad. Barcelona: Gustavo Gili, 1960.

Lynch, K. (1981). A theory of good city form (1st ed.). Londres: The MIT Press.

Lynch, K. (1996) City sense and city design: writings and projects of Kevin Lynch. Cambridge: MIT Press.

Panerai, P., & Mangin, D. (1999). Proyectar la ciudad (1st ed.). Madrid: Celeste Ediciones S.A.



## Referencias bibliográficas

Rapoport, A. (1977). Human Aspects of Urban Form Towards a Man–Environment Approach to Urban Form and Design. New York: Pergamon Press.

Rossi, A. (1993). La arquitectura de la ciudad. (3st ed.). Gustavo Gili, 2015.

Sansão A., Couri A. (2016). Más allá de lo público y lo privado. Intervenciones temporales y creación de espacios colectivos en Rio de Janeiro. Revista de Arquitectura, Universidad Federal de Río de Janeiro.

Segovia, O., Jordán, R. (2005). Espacios públicos urbanos, pobreza y construcción social. Santiago de Chile: Naciones Unidas.

Solá-Morales, M. (2008). Espacios públicos / espacios colectivos. The urban things. Barcelona: Editorial Gustavo Gili.

Silva, M. (2023). Arquitectura de género en vivienda de interés social: el caso de João Pessoa. Ciudades Sostenibles. Recuperado el 18 de septiembre de 2023 desde: <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/arquitectura-genero-vivienda-interes-social-joao-pessoa/>

UVA Sol De Oriente / EDU. (2016). ArchDaily En Español. Recuperado el 18 de septiembre de 2023 desde: [https://www.archdaily.cl/cl/792406/uva-sol-de-oriente-edu?ad\\_medium=gallery](https://www.archdaily.cl/cl/792406/uva-sol-de-oriente-edu?ad_medium=gallery)

Por: Arq. Angie Jaramillo Q.  
& Arq. Daniela Trávez M.

"En las páginas de este libro, yacen los cimientos de un renacer: dedicada a la regeneración urbana en el corazón de Bellavista. Entre letras se entretreje la trama de un barrio que, como un organismo vivo, se reinventa con enfoque de género.

Este epitafio rinde homenaje a la visión y dedicación de quienes buscaron no solo transformar calles y edificios, sino también vidas. Que la regeneración de Bellavista sea eternamente recordada como un testimonio de la capacidad de la comunidad para construir, unir y florecer con igualdad y resiliencia."

