

**Rehabilitación del Mercado Ofelia como catalizador
social y ambiental, Quito 2025**

PAULO ANDRES MINA TARAPUES



**Universidad
Indoamérica**

**FACULTAD DE ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN
CARRERA DE ARQUITECTURA**

**REHABILITACIÓN DEL MERCADO OFELIA COMO CATALIZADOR SOCIAL Y
AMBIENTAL, QUITO 2025**

Trabajo de investigación previo a la obtención del título de
Arquitecto

Autor(a)

Mina Tarapues Paulo Andres

Tutor(a)

Arq. Juan Jose Castro

**QUITO - ECUADOR
2025**

Mina, P. (2025).
Rehabilitación del Mercado La Ofelia como catalizador
social y ambiental.

Universidad Indoamérica - Quito

AUTORIZACIÓN POR PARTE DEL AUTOR PARA LA CONSULTA, REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL, PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

Yo, MINA TARAPUES PAULO ANDRES, declaro ser autor del Trabajo de Titulación con el nombre “REHABILITACION DEL MERCADO OFELIA COMO CATALIZADOR SOCIAL Y AMBIENTAL, QUITO, 2025”. como requisito para optar al grado de Arquitecto y autorizo al sistema de Biblioteca de la Universidad Tecnológica Indoamerica, para que con fines netamente académicos divulgue esta obra a través del Repositorio Digital institucional (RDI-UTI).

Los usuarios del RDI-UTI podrán consultar el contenido de este trabajo en las redes de información del país y del exterior, con las cuales la Universidad tenga convenios. La Universidad Tecnológica Indoamérica no se hace responsable por el plagio o copia del contenido parcial o total de este trabajo.

Del mismo modo, acepto que los Derechos de Autor, Morales y Patrimoniales, sobre esta obra, serán compartidos entre mi persona y la Universidad Tecnológica Indoamérica, y que no tramitaré la publicación de esta obra en ningún otro medio, sin autorización expresa de la misma. En caso de que exista el potencial de generación de beneficios económicos o patentes, producto de este trabajo, acepto que se deba firmar convenios específicos adicionales, donde se acuerden los términos de adjudicación de dichos beneficios.

Para constancia de esta autorización en la ciudad de Quito, a los 19 días del mes de Febrero de 2025, firmo conforme:



.....
MINA TARAPUES PAULO ANDRES
C.I. 1720433349
Dirección: Cacelen
Correo: paulomina1@hotmail.com

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD

Quien suscribe, declaro que los contenidos y los resultados obtenidos en el presente trabajo de investigación, como requerimiento previo para la obtención del Título de Arquitecto, son absolutamente originales, auténticos y personales y de exclusiva responsabilidad legal y académica del autor.

Quito, 19 de febrero de 2025



.....
MINA TARAPUES PAULO ANDRES
C.I. 1720433349

APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor del Trabajo de Integración Curricular “REHABILITACION DEL MERCADO OFELIA COMO CATALIZADOR SOCIAL Y AMBIENTAL, 2025” presentado por MINA TARAPUES PAULO ANDRES para optar por el título de Arquitecto, CERTIFICO que dicho trabajo de investigación ha sido revisado en todas sus partes y considero que reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la presentación pública y evaluación por parte del Tribunal Examinador que se designe.

Quito, 19 de febrero de 2025

.....
ARQ. CASTRO RUIZ JUAN JOSE
C.I. 1719954354

APROBACIÓN TRIBUNAL

El trabajo de Titulación, ha sido revisado, aprobado y autorizada su impresión y empastado sobre el Tema: TÍTULO DEL PROYECTO DE TITULACIÓN, QUITO, 2025, previo a la obtención del Título de Arquitecto, reúne los requisitos de fondo y forma para que el estudiante pueda presentarse a la sustentación del trabajo de integración curricular.

Quito, 19 de febrero de 2025

.....
ARQ.DANIELA ORTIZ.MSC
C.I. 1718785676

.....
ARQ. MEJIA VILLACIS FLAVIO ERNESTO
C.I. 1717788515

DEDICATORIA

Dedico todo este esfuerzo a mis padres, abuelos y hermanos, quienes han sido el pilar fundamental en mi camino. Quiero que, a través de todo el trabajo que he realizado, puedan comprender que cada esfuerzo tiene su recompensa, a pesar de las dificultades, los grandes y pequeños tropiezos y todas las noches sin dormir.

Espero ser ese faro de orgullo y admiración para mi familia. Y, sin duda, también dedico este logro a mis familiares que ya no me acompañan físicamente, pero que han sido mi fuente de fortaleza para seguir adelante y enorgullecerlos. Este logro no solo representa una meta académica, sino un proceso de crecimiento personal que me sirvió como inspiración para seguir adelante con los estudios que tengo planificados.

Este logro es de ustedes y para ustedes, porque nada de esto tendría sentido sin su apoyo.

AGRADECIMIENTO

Expreso mi más sincero agradecimiento a los tutores que me acompañaron a lo largo de mi trayectoria universitaria, especialmente a la Arq. Teresa Pascual Wong, por su orientación constante y su rigurosidad académica durante el desarrollo de esta investigación. Su exigencia y acompañamiento fortalecieron mi criterio profesional, me hicieron consciente del compromiso que implica esta profesión y reafirmaron el propósito que guía mi formación como arquitecto.

Asimismo, agradezco a los docentes que formaron parte de mi proceso académico, por sus enseñanzas y dedicación, las cuales contribuyeron significativamente a mi desarrollo profesional y práctico.

Finalmente, expreso mi profunda gratitud a mi familia, cuyo apoyo incondicional fue fundamental a lo largo de este proceso.

RESUMEN EJECUTIVO

La presente investigación se desarrolla a partir del diseño arquitectónico para la rehabilitación del Mercado La Ofelia, ubicado en el norte de Quito, como respuesta a las problemáticas asociadas al uso ineficiente del suelo urbano, la fragmentación espacial y la precariedad de las condiciones físicas, sociales y ambientales del sector. La presencia de comercio informal no planificado, la falta de infraestructura adecuada, la inseguridad y el deterioro ambiental han debilitado la relación entre el mercado, el espacio público y la vida barrial, evidenciando la necesidad de estrategias arquitectónicas integrales que transformen este vacío urbano en un equipamiento activo y articulador.

La investigación se estructuró en tres etapas progresivas. La Etapa 1 abordó la fundamentación teórica y el análisis de referentes, consolidando criterios vinculados al espacio público participativo, la arquitectura circular, el urbanismo táctico y los sistemas verdes para la adaptación climática, comprendiendo al mercado como un agente activo de regeneración urbana. La Etapa 2 desarrolló un diagnóstico urbano–arquitectónico mediante una metodología mixta, integrando herramientas cuantitativas y cualitativas, como análisis físico-espacial, social, económico y ambiental, a partir de los cuales se identificaron conflictos de movilidad, salubridad, seguridad y gestión de residuos. La Etapa 3 formuló el anteproyecto arquitectónico, definiendo el programa, los criterios técnico-constructivos y la estrategia espacial mediante herramientas de representación y modelado digital.

Como resultado, se propone un mercado concebido como un ecosistema urbano activo que trasciende el modelo tradicional de equipamiento comercial y se consolida como un nodo de revitalización social y ambiental. La propuesta integra comercio, espacio público y sistemas verdes en una estructura permeable de recorridos y áreas colectivas, fortaleciendo la cohesión social, la seguridad urbana, la economía local y la relación del sector con su entorno inmediato..

DESCRITORES: Espacio público – Mercados urbanos – Regeneración urbana – Arquitectura sostenible

ABSTRACT

This research is developed from the architectural design proposal for the rehabilitation of La Ofelia Market, located in the northern area of Quito, as a response to the problems associated with inefficient urban land use, spatial fragmentation, and the precarious physical, social, and environmental conditions of the sector. The presence of unplanned informal commerce, the lack of adequate infrastructure, insecurity, and environmental deterioration have weakened the relationship between the market, public space, and neighborhood life, evidencing the need for comprehensive architectural strategies that transform this urban void into an active and connective facility.

The research was structured into three progressive stages. Stage 1 addressed the theoretical foundation and case study analysis, consolidating criteria related to participatory public space, circular architecture, tactical urbanism, and green systems for climate adaptation, recognizing the market as an active agent of urban regeneration. Stage 2 developed an urban–architectural diagnosis through a mixed-method approach, integrating quantitative and qualitative tools such as physical–spatial, social, economic, and environmental analyses, from which issues related to mobility, sanitation, safety, and waste management were identified. Stage 3 formulated the architectural preliminary design, defining the program, technical–constructive criteria, and spatial strategy through digital modeling and representation tools.

As a result, the proposal envisions a market conceived as an active urban ecosystem that transcends the traditional model of commercial facilities and is consolidated as a node of social and environmental revitalization. The proposal integrates commerce, public space, and green systems within a permeable structure of pathways and collective spaces, strengthening social cohesion, urban safety, the local economy, and the relationship of the sector with its immediate surroundings.

KEYWORDS: Public space – Urban markets – Urban regeneration – Sustainable architecture

ÍNDICE DE CONTENIDOS

AUTORIZACIÓN POR PARTE DEL AUTOR PARA LA CONSULTA, REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL, PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DEL TRABAJO DE TITULACIÓN	4
DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD	5
APROBACIÓN DEL TUTOR	5
APROBACIÓN TRIBUNAL.....	6
DEDICATORIA.....	7
AGRADECIMIENTO.....	7
RESUMEN EJECUTIVO	8
ABSTRACT	9
ETAPA 1. Conocimiento previo	23
1. Conocimiento previo	25
1.1 Introducción al problema de estudio	25
Justificación	33
1.2 Objetivos	33
1.2.1. Objetivo general	33
1.2.2. Objetivos específicos:	33
1.3 Fundamentación teórica	33
1.3.1. Antecedentes.....	33
Diseño urbano sostenible.....	37
Espacios públicos de colaboración participativa	37
Arquitectura Circular y Gestión de Residuos en Equipamientos Comerciales.....	38
Actividades Urbanismo táctico y activación temporal de vacíos urbanos.....	38
Sistemas verdes para la adaptación climática en entornos comerciales.....	39
1.4 Referentes	40
1.4.1. Mercado - La Boquería Barcelona España	40
1.4.2. Mercado Tirso de Molina, Chile	42
1.4.3. Mercado Central de la Flor, Barcelona	44

ETAPA 2. Diagnostico	49
2. Diagnóstico	51
2.1 Información General	51
2.2 Introducción a la metodología	51
2.3 Levantamiento de datos-Diagnostico	53
Ubicacion.....	53
Feria libre de la Ofelia.....	55
Análisis de Usuario	55
Uso actual del Suelo	55
Análisis de afluencia de personas al mercado Informal La Ofelia.....	56
Recolección de Datos	56
2.3.1. Diagnóstico Físico	57
Feria libre de La Ofelia como equipamiento urbano comercial.....	57
2.3.2. Análisis Social.....	63
2.3.3. Análisis Económico	65
2.3.4. Análisis Ambiental	67
2.4 Conclusiones	69
Análisis físico	69
Análisis Social	69
Análisis Económico	69
Análisis Ambiental	69
ETAPA 3. Mi Propuesta	71
3. Mi Propuesta	73
3.1 Introducción a lo que van a realizar	73
3.2 Justificación del sitio de la propuesta.....	74
3.3 Estrategias de Implantación-Lineamientos.....	74
3.4 Definición de concepto.....	75
3.5 Plan Masa	80
3.6 Planos técnicos.....	106

3.7 Detalles	126
3.8 Planos digitales en QR	141
4.Referentes Bibliográficos	141

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Vacíos Postindustriales.....	23
Figura 2. Cuadro Comparativo España - Madrid.....	24
Figura 3. Vacíos urbanos en Buenos Aires-Argentina.....	24
Figura 4. Vacíos urbanos en Argentina.....	25
Figura 5. Cuadro Comparativo Ciudades de America Latina.....	25
Figura 6. Terrenos vacíos y expansión en la periferia.....	26
Figura 7. Lotes Vacios en Quito.....	26
Figura 8. Sectores con mas predios sin uso en Quito.....	27
Figura 9. Terrenos en desuso en areas urbanas en Quito.....	28
Figura 10. Vendedores Ambulantes.....	29
Figura 11. Ineficiencia en alumbrado público.....	29
Figura 12. Inseguridad en los alrededores del lote del IESS.....	29
Figura 13. Comercio en los alrededores.....	30
Figura 14. Problemáticas del terreno – Mercado La Ofelia.....	30
Figura 15. El espacio publico con dimamica comercial.....	32
Figura 16. Comparacion de espacio publicos.....	32
Figura 17. Tipologia arquitectónica para feria libre en la Ofelia.....	33
Figura 18. Regeneracion urbana mediante un mercado.....	33
Figura 19. Marco teorico.....	34
Figura 20. Diseño urbano sostenible.....	35
Figura 21. Diseño Participativo.....	36
Figura 22. Economia Circular.....	36
Figura 23. Actividades Temporales.....	37
Figura 24. Control termico.....	37
Figura 25. Mercado al Bouqeria - Barcelona, España.....	38
Figura 26. Planta baja Mercado al Bouqeria - Barcelona, España.....	39
Figura 27. Mercado Tirso de Molina, Chile.....	40
Figura 28. Mercado Tirso de Molina, Chile.....	41
Figura 29. Planta arquitectonica.....	41
Figura 30. Mercado Central de la Flor, Barcelona.....	42
Figura 31. Planta baja Mercado Central de la Flor- Barcelona, España.....	43
Figura 32. Matriz de Referente.....	44
Figura 33. Metodologia.....	50
Figura 34. Parroquia Ponceano, Quito-Ecuador.....	51
Figura 35. Parroquia Ponceano, Quito-Ecuador.....	52
Figura 36. Mapa Parroquia Ponceano.....	54
Figura 37. Estado del Mercdo Informal de la Ofelia.....	55
Figura 38. Flujo vehicular / Movilidad.....	56
Figura 39. Conflicto en Movilidad- Falta de parqueaderos.....	57
Figura 40. Deficit de conectividad.....	57
Figura 41. Dinamica entre de semana.....	58
Figura 42. Dinamica fin se semana.....	58
Figura 43. mapas de llenos y vacios- Viviendas.....	59
Figura 44. Tipologia de vivienda.....	59
Figura 45. Mapas de Equipamientos.....	59
Figura 46. Mapa Analisis Social.....	60
Figura 47. Ambiente Hostil en aceras.....	61
Figura 48. Drogadiccion.....	61
Figura 49. Falta de servicio de iluminacion.....	61
Figura 50. Mapa Economico.....	62
Figura 51. Aguas residuales/ malos olores.....	63
Figura 52. Caracteristicas ejes comerciales.....	63
Figura 53. Principales Comerciantes.....	63
Figura 54. Mapa Ambiental.....	64
Figura 55. Falta de Equipamientos para la venta.....	65
Figura 56. Insalubridad.....	65
Figura 57. Basureros en mal estado.....	66
Figura 58. Improvisamiento de equipamientos para la venta.....	66
Figura 59. Vista de Cubierta.....	71
Figura 60. Espacio de uso temporal escaso.....	72

Figura 61. Falta de areas verdes	73	Figura 92. Zonificacion en planta.....	89
Figura 62. Iluminacion Difusa	73	Figura 93. Zonas frias de locales comerciales.....	90
Figura 63. Ejes Peatonales	74	Figura 94. Accesos Principales.....	93
Figura 64. Ventilacion Cruzada	74	Figura 95. Accesos parqueaderos.....	94
Figura 65. Ventilacion natural.....	75	Figura 96. Zonas de Carga y descarga	97
Figura 66. Permeabilidad.....	75	Figura 97. Circulacion Vertical / Plazas	98
Figura 67. Gestion de Residuos	75	Figura 98. Zonas de Carga y descarga de productos.....	100
Figura 68. Gestion de residuos	76	Figura 99. Tipologia de Locales Comerciales	102
Figura 69. Gestion de Residuos	76	Figura 100. Planta de Implantacion	104
Figura 70. Sistema de coleccion aguas lluvia.....	76	Figura 101. Planta Baja Anteproyecto	107
Figura 71. Sistema de purificacion para servicios sanitarios	77	Figura 102. Primera Planta Anteproyecto.....	109
Figura 72. Sistema de recoleccion de aguas lluvia.....	77	Figura 103. Cortes Arquitectonicas.....	110
Figura 73. Plan Masa	78	Figura 104. Fachadas Arquitectonicas	114
Figura 74. Ejes principales	78	Figura 105. Planos instalaciones electricas.....	118
Figura 75. Circulacion vertical.....	79	Figura 106. Plano de Cimentacion	120
Figura 76. Estructura	79	Figura 107. Plano Estructural.....	122
Figura 77. Plan Masa- Analisis de entorno	79	Figura 108. Acercamiento de detalle	124
Figura 78. Relacion entre areas	80	Figura 109. Tabla de Costos	125
Figura 79. Zonificacion.....	80	Figura 110. Tabla de Costos	126
Figura 80. Analisis conflicto vehicular.....	81	Figura 111. Isometria.....	127
Figura 81. Conflcito vehicular	82	Figura 112. Render Acceso Principal	128
Figura 82. Estructura	82	Figura 113. Render Zona de Descanzo.....	129
Figura 83. Estructura metalica planteada.....	83	Figura 114. Render Acceso a la primera planta	130
Figura 84. Detalle Doble Cubierta.....	83	Figura 115. Render Zona de restaurante	131
Figura 85. Detalle explotado de estructura	83	Figura 116. Render Zona de restaurante	132
Figura 86. Detalle de estructura metalica.....	84	Figura 117. Render Plaza Comercial	133
Figura 87. Liberacion de cerca perimetral	85	Figura 118. Render Plaza Comercial	134
Figura 88. Liberacion de cerca perimetral	86	Figura 119. Render Espacios Comunales	135
Figura 89. Normativa del predio.....	87	Figura 120. Render Espacios Comunales	136
Figura 90. Programa Arquitectonico.....	87	Figura 121. Render Zonas de Carga y Descarga de Productos	137
Figura 91. Zonificacion.....	88	Figura 122. Zonas de recreacion	138

ETAPA 1

Conocimiento previo

● Conocimiento previo

1.1 Introducción al problema de estudio

A nivel global, Los espacios urbanos vacíos no son meros fenómenos transitorios, sino que representan un aspecto significativo y estratégico del paisaje urbano, influyendo en las políticas de desarrollo urbano (Bowman y Pagano, 2004). Sin embargo, las decisiones de planificación, incluso en entornos meticulosamente controlados, pueden tener consecuencias sociales imprevistas, perjudiciales para una ciudad y sus habitantes (Naghibi et al., 2025).

Por lo tanto, según Berger los lotes vacíos no son neutrales; son agentes activos de deterioro. Al quedar sin uso y en abandono, se convierten en focos de residuos y fauna nociva, enviando una poderosa señal de desgobierno que desencadena un ciclo vicioso de desinversión y depreciación. Estos “dientes huecos” rompen la continuidad del espacio público y la experiencia peatonal, mermando la calidad urbana. Su impacto no es solo estético, sino también funcional y simbólico, minando la identidad y el orgullo de la comunidad, (Kim et al., 2018).

En las ciudades europeas, los terrenos vacíos representan una problemática crítica derivada de procesos de transformación urbana y una rígida planificación histórica. Según Panayotopoulos (2021), estos espacios se manifiestan predominantemente como vacíos postindustriales tras el abandono de fábricas y estaciones ferroviarias obsoletas, los cuales presentan graves dificultades de integración debido a la contaminación del suelo y los excesivos costos de remediación. Donde se combinada con procesos burocrá-

ticos estatales lentos, ralentiza la activación de los lotes y prolonga su estado de abandono en el corazón de la ciudad (Rey et al., 2022).

Figura 1. Vacíos Postindustriales



Fuente: European Commission. (2020). Industrial brown-fields and abandoned sites in urban areas [Fotografía]. Environment Magazine.

Los vacíos urbanos en ciudades como Madrid representan fragmentos del tejido consolidado que permanecen sin integrarse a la dinámica cotidiana, generando discontinuidades físicas y funcionales dentro de la estructura urbana. Según Freire Trigo (2011), estos espacios surgen por una combinación de factores normativos, de gestión y de mercado que dificultan su desarrollo, prolongando su condición de inactividad. Esta falta de uso permanente impide que contribuyan a la vida urbana, debilitando la continuidad del espacio público y la cohesión del en-

torno inmediato. Aunque en algunos casos puedan activarse de forma temporal mediante eventos, actividades comunitarias o intervenciones efímeras, estas acciones no resuelven las causas estructurales de su existencia ni logran consolidar un tejido urbano estable, manteniendo una dinámica intermitente que refuerza su carácter de vacío dentro de la ciudad (Trigo, 2011).

Figura 2. Cuadro Comparativo España - Madrid



Fuente: Elaboración Propia

En ciudades de latinoamérica como las ciudades argentinas, la persistencia de suelo urbano vacante dentro de áreas consolidadas constituye una problemática estructural que afecta directamente el funcionamiento urbano. Estudios recientes evidencian que estos terrenos sin uso o subutilizados interrumpen la continuidad de la trama urbana, generan fragmentación territorial y dificultan el aprovechamiento eficiente de la infraestructura y los servicios existentes. Asimismo, la presencia de grandes superficies vacantes contribuye a procesos de expansión urbana innecesaria, incrementa los costos de provisión de servicios públicos y refuerza dinámicas de segregación socioespacial, al elevar los precios del suelo urbanizado y limitar el acceso a sectores de menores ingresos. La ausencia de políticas públicas e instrumentos de gestión específicos para el suelo vacante prolonga su estado de abandono, favoreciendo la degradación ambiental, la aparición de usos informales intermitentes y una percepción generalizada de deterioro e inseguridad en el entorno urbano (Martín Carné, 2024).

Figura 3. Vacíos urbanos en Buenos Aires-Argentina



Fuente: (PBS NewsHour, s. f.) Cuadro Comparativo Buenos Aires-Argentina

Figura 4. Vacíos urbanos en Argentina



Fuente: Elaboración Propia

Figura 5. Cuadro Comparativo Ciudades de America Latina



Fuente: Elaboración Propia

En América Latina, la expansión urbana informal es una manifestación directa de profundas desigualdades sociales y fallas estructurales en los mercados del suelo y la planificación urbana. La literatura reciente señala que la falta de acceso a suelo urbanizado formal debido a precios excesivamente altos y mercados de tierra no regulados empuja a poblaciones de bajos ingresos hacia la periferia y hacia formas de ocupación informal. Esta dinámica refuerza patrones de segregación socio-espacial y fragmentación urbana, intensificando déficits de infraestructura y servicios en áreas informales y contribuyendo a una expansión urbana descontrolada que reproduce la exclusión y limita el desarrollo sostenible de las ciudades latinoamericanas (Ríos, 2025).

Figura 6. Terrenos vacíos y expansión en la periferia



Fuente: [Fotografía], por J. Robert, 2017, Bulletin de l'Institut français d'études andines, 46 (3)

En Ecuador, la descentralización transfirió a los municipios numerosos inmuebles, muchos sin uso u obsoletos. (MIDUVI, 2023) Como en Quito, sin capacidad financiera

o instrumentos adecuados, estos bienes se han convertido en pasivos: lotes cercados y edificios subutilizados que interrumpen el paisaje urbano. La falta de catastros actualizados y de una visión integral impide que se aprovechen para solucionar problemas, como el déficit habitacional o de áreas verdes. Esta inercia administrativa es una oportunidad única de planificación.

Debido a los vacíos urbanos municipales en Ecuador reflejan una gestión ineficiente del suelo público. Estudios locales (Universidad Central, 2022) identificaron en Quito más de 140 predios municipales subutilizados en zonas consolidadas. Estos lotes generan deterioro del entorno, desvalorización inmobiliaria e inseguridad, contradiciendo los objetivos de densificación del PDOT. Su potencial como equipamientos sociales o espacios verdes permanece desaprovechado, perpetuando la fragmentación urbana.

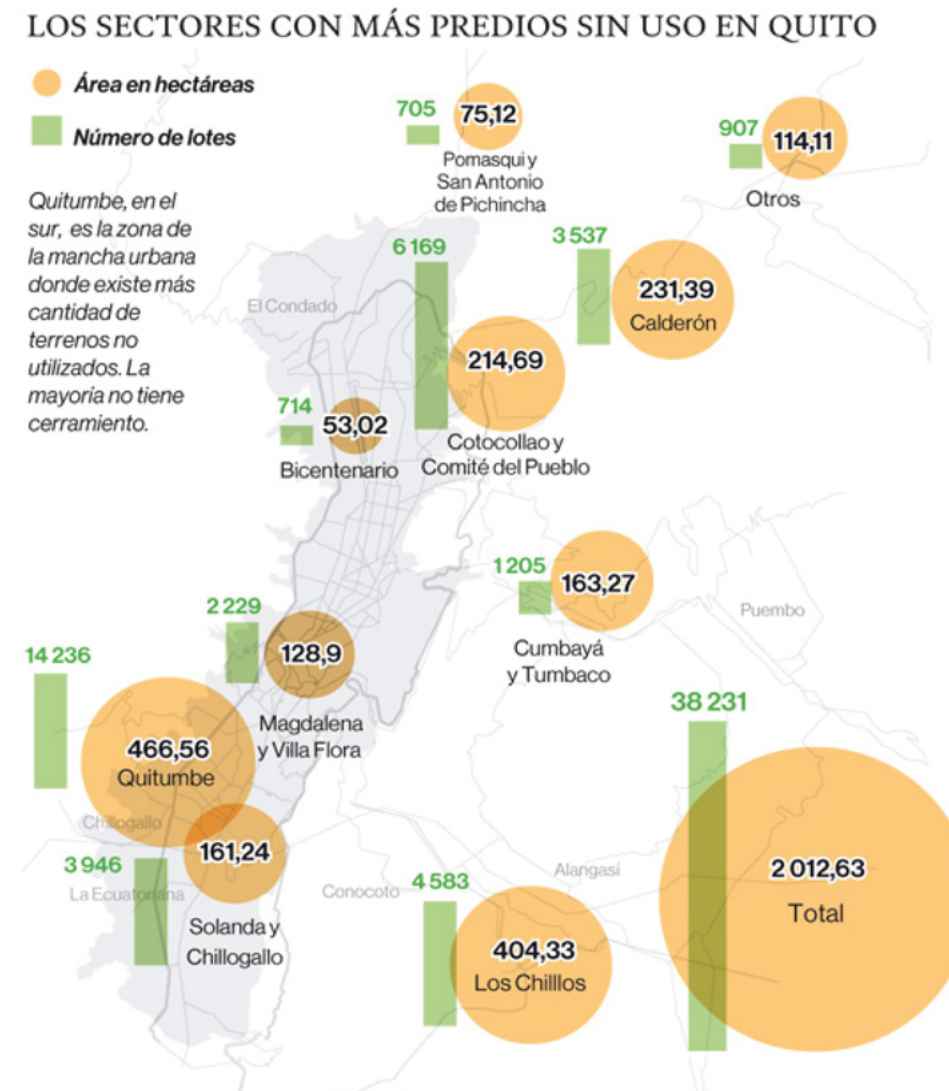
Figura 7. Lotes Vacios en Quito



Fuente: Lote vacío y falta de continuidad urbana en el sector norte de Quito [Fotografía], por El Comercio, 2019

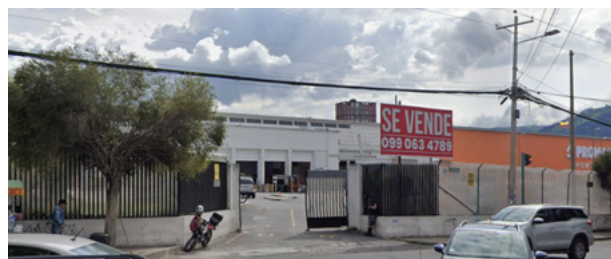
Por lo tanto en la ciudad de Quito, la presencia de terrenos vacíos en áreas urbanas consolidadas constituye una problemática estructural que evidencia procesos de especulación inmobiliaria, expansión urbana ineficiente y fragmentación del tejido urbano. Estos

Figura 8. Sectores con mas predios sin uso en Quito



vacíos, lejos de ser espacios neutros, inciden directamente en la inseguridad, el déficit de equipamientos y la desigualdad en el acceso al suelo urbano, contraviniendo el principio de la función social y ambiental del suelo (GAD, 2021).

Figura 9. Terrenos en desuso en áreas urbanas en Quito



Fuente: GOOGLE. Fabrica San Vicente, Quito. Google Maps, 2025. Disponible en: <https://www.google.com/maps>. [Consulta: 16 enero 2025].

La existencia de terrenos vacíos dentro de áreas urbanas consolidadas refleja fallas estructurales en la gestión del suelo, asociadas a procesos de retención especulativa, expansión urbana dispersa y fragmentación del tejido urbano. Lejos de ser espacios neutros, estos vacíos afectan la continuidad del espacio público y limitan la consolidación de centralidades barriales, al mismo tiempo que se vinculan con déficits de equipamientos, percepción de inseguridad y desigualdad en el acceso al suelo urbano. Esta situación contradice el principio de la función social y ambiental del suelo, al mantener áreas con potencial urbano sin cumplir un rol activo dentro de la estructura de la ciudad, (Maldonado López et al., 2021).

En el norte de Quito, espacios como la Feria Libre La Ofelia ubicada en el sector que administra la Administración Zonal La Delicia muestran problemáticas urbanas derivadas de la falta de integración y regulación municipal completa. El Plan de Comercio del Distrito Metropolitano de Quito 2028 reconoce que este espacio se encuentra fuera de la cobertura del sistema municipal de mercados, lo que refleja una deficiencia en la gestión urbana y en la articulación de infraestructuras de uso colectivo. Esta ausencia de regulación contribuye a que áreas como estas permanezcan sin adecuada gestión, con vacíos funcionales dentro del paisaje urbano, afectando la percepción de orden y seguridad en el entorno, y evidenciando la necesidad de intervenciones que integren estos terrenos al desarrollo urbano formal, (Alcaldía Metropolitana de Quito, 2024).

El mercado informal de La Ofelia presenta un uso ineficiente del suelo urbano, a pesar de su ubicación estratégica en el norte de Quito y su cercanía a ejes viales y transporte público. Actualmente, el terreno funciona bajo una lógica de monouso comercial informal, sin incorporar vivienda, servicios ni equipamientos complementarios, lo que limita su capacidad de consolidarse como un nodo urbano activo y permanente, (Malo Pérez, 2025).

Con un control institucional insuficiente, se debilita la dinámica urbana del barrio de Ponceano, generando una percepción creciente de inseguridad entre comerciantes, usuarios y residentes del sector. Documentos oficiales del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito señalan que la ausencia de lineamientos claros sobre el uso del suelo, la ocupación del espacio público y la regulación de actividades urbanas favorece esce-

narios de desorden, congestión y conflictos de convivencia, configurando entornos barriales vulnerables a la inseguridad y al deterioro de la vida comunitaria (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2025).

Figura 10. Vendedores Ambulantes



Fuente: Revelo, (2017), "vista de vendedores informales".

De igual manera, La Ofelia presenta condiciones urbanas asociadas a mayores niveles de conflictividad y percepción de inseguridad, lo que refuerza un estigma territorial sobre el sector. Las áreas con alta concentración de comercio informal y débil presencia sostenida de control preventivo tienden a registrar mayores riesgos de violencia y delitos de alto impacto, afectando tanto a comerciantes como a usuarios y residentes. Estas dinámicas evidencian la vulnerabilidad de dichos espacios cuando no existe una gestión integral del uso del suelo y del espacio público orientada a la prevención y convivencia urbana (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2025).

Figura 11. Ineficiencia en alumbrado público



Fuente: Revelo, (2017), "vista de la Ofelia y carencia de lugares depósitos de basura"

Figura 12. Inseguridad en los alrededores del lote del IESS



Fuente: Policía Nacional del Ecuador. (s. f.). Operativo de control policial en transporte público [Fotografía]

La presencia de restaurantes populares, tiendas de abarrotes, papelerías cercanos a mercados urbanos puede generar problemas de gestión del espacio urbano y de orden público cuando su crecimiento no está regulado ni alineado con la planificación metropolitana. En Quito, las áreas con alta concentración de equipamientos comerciales y de servicios han mostrado tensiones entre

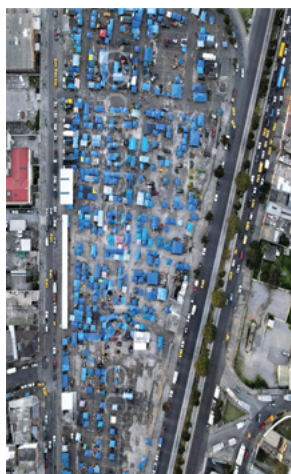
el uso productivo del suelo y la necesidad de mantener espacios públicos ordenados, (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2025; Quito Informa, 2025). Además, la saturación de negocios alrededor de nodos de comercio puede contribuir a una percepción de desorden y competitividad que afecta la fluidez urbana y la convivencia entre residentes y usuarios del área.

Figura 13. Comercio en los alrededores



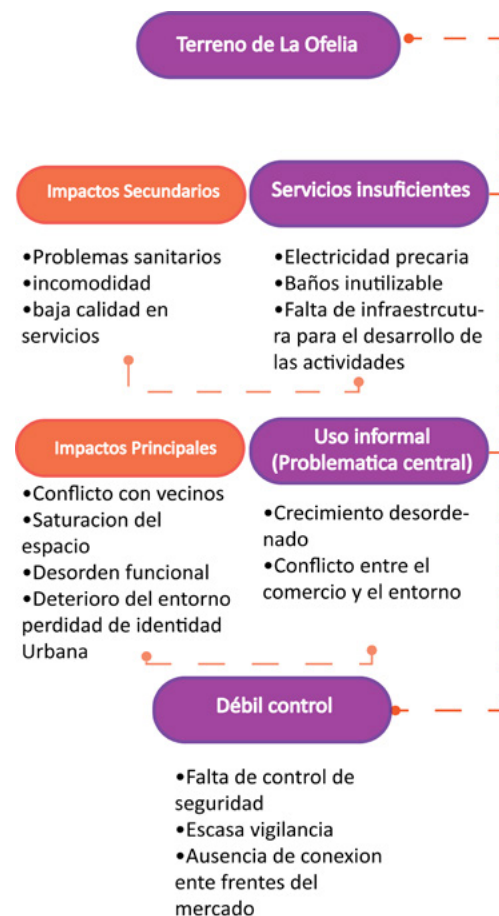
Fuente: Elaboración Propia

Fuente: Estado del mercado informal de La Ofelia



Fuente: Droneando Ecuador. (2021, Abril 20). Estado del mercado informal de La Ofelia [Fotografía]. Facebook. <https://www.facebook.com/>

Figura 14. Problemáticas del terreno – Mercado La Ofelia



Fuente: Elaboración Propia

Justificación

La presente investigación se sustenta en el ODS 11, al desarrollar una metodología con indicadores alineados a las Metas 11.1, 11.3 y 11.7, que permiten cuantificar mejoras en el acceso a servicios, inclusión social y espacios públicos. De este modo, se evalúan las condiciones urbanas del sector La Ofelia, caracterizado por comercio informal y suelo subutilizado. Asimismo, el estudio se articula con el PMDOT de Quito (Art. 1, Eje 4), aplicando los principios del ODS 11 a una escala local.

La pertinencia del estudio se refuerza al articularse directamente con el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) de Quito, específicamente con el Artículo 1, Eje 4, el cual establece la necesidad de un aprovechamiento estratégico y eficiente del suelo urbano, promoviendo la consolidación de centralidades, la optimización del espacio público y la mejora de la calidad de vida urbana.

Esta aproximación supera el enfoque descriptivo tradicional y aporta una herramienta técnica que evalúa de manera objetiva las condiciones urbanas del sector La Ofelia, un área estratégica del norte de Quito caracterizada por la presencia de comercio informal y terrenos subutilizados.

En este marco, la investigación responde de forma obligatoria a la normativa territorial vigente, utilizando el sector La Ofelia como caso de aplicación metodológica, lo que permite trasladar los principios del ODS 11 a una escala local y operativa. Mercados en renovación en Quito

1.2 Objetivos

1.2.1. Objetivo general

Diseñar un equipamiento de escala regional en La Ofelia que optimice el uso del suelo, mejore la conectividad peatonal y reduzca conflictos urbanos identificados en el diagnóstico.

1.2.2. Objetivos específicos:

1. Analizar el sector urbano, identificando problemáticas y oportunidades mediante diagramas conceptuales.
2. Establecer lineamientos de diseño, integrando movilidad, conectividad y uso eficiente del suelo.
3. Proponer un anteproyecto arquitectónico, que garantice accesibilidad y recorridos continuos en el entorno del mercado.

1.3 Fundamentación teórica

1.3.1. Antecedentes

Título: Transformación del espacio público urbano con la dinámica de las ventas informales desde la geografía de la percepción. Caso de estudio Bulevar de Cotocollao, (2018).

Universidad: Pontificia Universidad Católica del Ecuador

Síntesis: La intervención urbana del Bulevar de la calle Lizardo Ruiz en Cotocollao, realizada en 2011, buscó crear un espacio público de encuentro y recreación, pero fue rápidamente apropiada por el comercio informal, influenciado por la Feria Libre de La Ofelia. Esta ocupación generó conflictos entre vendedores, comerciantes formales y vecinos, abriendo una brecha entre la planificación institucional y el uso real del espacio. La investigación de Pérez Mena (2018) demuestra que el comercio informal no es desordenado, sino que responde a una organización social compleja con acuerdos implícitos. El estudio concluye que el ordenamiento territorial debe reconocer estas dinámicas y los saberes locales para desarrollar políticas públicas más inclusivas y efectivas. <https://www.puce.edu.ec/biblioteca/recursos-bibliograficos-digitales/>

Figura 15. El espacio público con dinámica comercial



Fuente: Elaboración Propia

Título: Impacto de la calidad de los espacios públicos en la frecuencia de las visitas y tiempo de permanencia de los usuarios en los parques de la parroquia de Cotocollao, (2023).

Universidad: Pontificia Universidad Católica del Ecuador

Síntesis: La parroquia de Cotocollao, caracterizada por su alta densidad poblacional y fuerte actividad comercial, presenta una relación entre la calidad del espacio público y su nivel de uso. Según Sigcha Semanate (2023), los parques con mejor infraestructura, equipamiento deportivo y mayor sensación de seguridad, como el Sodiro y el Legarda, registran una mayor afluencia y permanencia de usuarios. En contraste, el Parque Central, afectado por el comercio informal y una baja calidad espacial, es utilizado principalmente como zona de paso. El estudio concluye que la accesibilidad, la seguridad y la calidad del equipamiento son factores clave para la apropiación positiva del espacio público por parte de la comunidad. <https://www.puce.edu.ec/biblioteca/recursos-bibliograficos-digitales/>

Figura 16. Comparación de espacios públicos



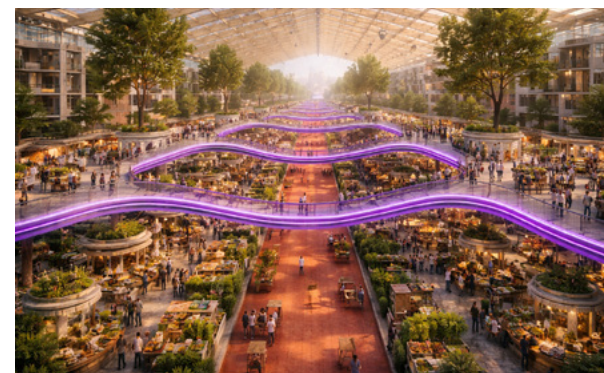
Fuente: Elaboración Propia

Título: El recorrido como generador de espacios para habitar: Tipología arquitectónica para feria libre en la Ofelia, (2019).

Universidad: Pontificia Universidad Católica del Ecuador

Síntesis: La investigación de Saltos Yépez (2019) propone una nueva tipología para la feria libre de La Ofelia, enfocada en transformar el recorrido en el elemento principal y habitable del proyecto. La intervención busca consolidar la trama urbana fragmentada, integrando de manera innovadora la circulación peatonal y vehicular, e incorporando estrategias de paisajismo para mejorar el confort. El estudio destaca que concebir el recorrido como espacio articulador permite ordenar y cualificar el espacio público comercial, ofreciendo una nueva forma de habitar y experimentar la feria libre en un contexto urbano previamente desarticulado. <https://www.puce.edu.ec/biblioteca/recursos-bibliograficos-digitales/>

Figura 17. Tipología arquitectónica para feria libre en la Ofelia



Fuente: Elaboración Propia

Título: Regeneración de la vida urbana mediante el mercado como integrador del espacio público – plaza mercado Cotocollao, (2022)

Universidad: Pontificia Universidad Católica del Ecuador

Síntesis: Según Jácome y Viteri (2021), el sector de Cotacollao presenta un vacío urbano con baja densidad, un mercado formal precario y una feria libre económicamente activa pero generadora de conflictos urbanos. Frente a esta situación, propone un Plan de Regeneración Urbana basado en una Micro centralidad Vinculante, cuyo proyecto es la Plaza Mercado Cotocollao. Esta estrategia busca densificar y reconectar el sector mediante usos mixtos, corredores peatonales, red verde y movilidad, integrando el comercio formal e informal. El principal aporte del estudio es la Plaza Mercado como núcleo estructurante de un modelo urbano integral que transforma un espacio vulnerable en un lugar de encuentro, cohesión social y activación económica. <https://www.puce.edu.ec/biblioteca/recursos-bibliograficos-digitales/>

Figura 18. Regeneración urbana mediante un mercado



Fuente: Elaboración Propia

Figura 19. Marco teorico

Diseño Urbano Sostenible



ESPACIOS PUBLICOS DE COLABORACION PARTICIPATIVA

¿Qué modelos de gestión comunitaria garantizan la sostenibilidad social del mercado regenerado?
¿Cómo diseñar espacios que faciliten la cogestión entre municipio, comerciantes y usuarios?

Eberhard, J. P. (2020)
Sussman, A. (2022)
Cobrerros, C. (2021)
Bower, I. (2023)
Ruiz, P. (2024)



ARQUITECTURA CIRCULAR Y GESTIÓN DE RESIDUOS EN EQUIPAMIENTOS COMERCIALES

¿Cómo las intervenciones temporales pueden impulsar la regeneración del mercado?

Webster, K. (2020)
Gómez, L. (2023)
Aguilar, R. (2022)
Fernández, M. (2021)
Torres, J. (2024)



URBANISMO TÁCTICO Y ACTIVACIÓN TEMPORAL DE VACÍOS URBANOS

¿Cómo diseñar un mercado que potencie actividades para la union entre el mercado y los barrios?

Lydon, M. (2020)
García, M. (2022)
Silva, P. (2021)
Bishop, P. (2023)
Rojas, F. (2024)



SISTEMAS VERDES PARA LA ADAPATCION CLIMATICA EN ENTORNOS COMERCIALES

¿Qué infraestructura verde mitiga islas de calor y gestiona aguas lluvias en entornos comerciales densos?

Speck, J. (2023)
Gehl, J. (2021)
Herrera, C. (2022)
Vásquez, P. (2020)
Mendoza, A. (2024)

Diseño urbano sostenible

El diseño urbano sostenible, según Balsas (2021), coincide con la visión de Karvonen y Evans (2023) al plantear que la ciudad debe concebirse como un sistema integral donde la planificación no solo responda a criterios ambientales, sino también sociales y de gobernanza. Mientras Balsas enfatiza la necesidad de superar la fragmentación funcional para construir entornos urbanos resilientes y equitativos frente al cambio climático, Karvonen y Evans complementan esta postura al señalar que dicha resiliencia solo es posible cuando existe colaboración participativa en los espacios públicos, promoviendo la coproducción entre ciudadanía, autoridades y actores locales. En conjunto, ambos enfoques sostienen que la sostenibilidad urbana no depende únicamente de soluciones físicas o técnicas, sino de procesos que fortalecen la cohesión social y consolidan modelos de gestión compartida, especialmente relevantes en contextos de regeneración de mercados y tejidos urbanos densos.

Figura 20. Diseño urbano sostenible



Fuente: GreenCity. (2021). Community urban design session in public space [Fotografía]. Pexels. <https://www.pexels.com/>

Espacios públicos de colaboración participativa

La sostenibilidad de los espacios públicos, desde la mirada de varios autores, se construye a partir de una base común de gestión compartida y diseño inclusivo. Eberhard (2020) sostiene que la cogestión entre instituciones y usuarios es el pilar para que estos espacios se mantengan activos y funcionales en el tiempo, idea que se complementa con lo planteado por Cobres (2021), quien enfatiza que dicha cogestión solo es viable si existe una accesibilidad básica que garantice el uso equitativo por parte de toda la ciudadanía. En esta misma línea, Sussman (2022) subraya que las configuraciones espaciales deben favorecer la deliberación y el encuentro, reforzando el carácter democrático del espacio público. A su vez, Ruiz (2024) vincula este modelo participativo con la transparencia en la gestión de los equipamientos urbanos, mientras que Bower (2023) destaca que estos procesos fortalecen el sentido de pertenencia y reducen los conflictos sociales. En conjunto, los autores coinciden en que la sostenibilidad del espacio público no depende únicamente de su diseño físico, sino de la articulación entre estructura espacial, accesibilidad y gobernanza participativa.

Figura 21. Diseño Participativo



Fuente: Elaboración Propia

Arquitectura Circular y Gestión de Residuos en Equipamientos Comerciales

La economía circular en la arquitectura es concebida como un enfoque que entiende los edificios como sistemas de ciclos cerrados, donde el diseño define desde el inicio la reutilización de recursos y la reducción de residuos (Webster, 2020). En la misma línea, Aguilar (2022) resalta que las decisiones proyectuales influyen directamente en la eficiencia de la gestión de desechos. Aplicado a los mercados, Gómez (2023) los identifica como nodos estratégicos dentro de estos flujos de materiales, mientras que Fernández (2021) enfatiza la necesidad de organizarlos de forma clara y funcional. Finalmente, Torres (2024) señala que esta integración no solo favorece

la sostenibilidad ambiental, sino que también disminuye costos operativos, mostrando que diseño, gestión y eficiencia económica forman parte de una misma lógica circular.

Figura 22. Economía Circular



Fuente: Elaboración Propia

Actividades Urbanismo táctico y activación temporal de vacíos urbanos

El urbanismo táctico es entendido como una estrategia experimental, de bajo costo y rápida ejecución que permite intervenir el espacio urbano de manera ágil (Lydon, 2020; Silva, 2021). Desde esta perspectiva, García (2022)

lo vincula con la regeneración social al activar lugares subutilizados y fomentar nuevas dinámicas comunitarias. Rojas (2024) complementa esta visión al señalar que estas acciones funcionan como una fase previa al proyecto definitivo, ya que permiten ensayar soluciones reales antes de consolidarlas. Sin embargo, Bishop (2023) advierte que, sin una planificación posterior, estas intervenciones corren el riesgo de quedarse en una “temporalidad permanente” sin lograr transformaciones estructurales duraderas.

Figura 23. Actividades Temporales



Fuente: Elaboración Propia

Sistemas verdes para la adaptación climática en entornos comerciales

Los sistemas verdes para la adaptación climática en entornos comerciales son entendidos por diversos autores como infraestructuras clave para enfrentar los efectos ambientales del urbanismo denso. Speck (2023) y Gehl (2021) coinciden en que la incorporación de vegetación en calles y espacios comerciales no solo mejora el confort térmico, sino que también favorece la habitabilidad peatonal y la permanencia en el espacio público. Desde una perspectiva ambiental más técnica, Herrera (2022) y Vásquez (2020) destacan que elementos como jardines de lluvia, cubiertas verdes y suelos permeables cumplen un rol fundamental en la gestión de aguas pluviales y en la reducción del riesgo de inundaciones.

A esta visión se suma Mendoza (2024), quien subraya que estas soluciones basadas en la naturaleza no son únicamente estrategias ecológicas, sino también herramientas económicas y sociales que aumentan la resiliencia urbana. En conjunto, los autores coinciden en que los sistemas verdes integrados al diseño de entornos comerciales permiten mitigar islas de calor, regular el ciclo hídrico y mejorar la calidad ambiental, consolidándose como un componente esencial del diseño urbano sostenible.

Figura 24. Control Térmico



Fuente: Elaboración Propia

1.4 Referentes

1.4.1. Mercado - La Boqueria Barcelona España

Mediante el proceso participativo con alto consenso de los comerciantes, acompañado de una actualización que permita regular los usos del suelo y el tipo de productos.

El proyecto aporta vitalidad urbana mediante una arquitectura al servicio de la función, promoviendo un mix social y funcional, la sostenibilidad urbana y una gestión eficiente del espacio. En el ámbito económico, se caracteriza por una alta rentabilidad y rotación derivadas del intenso flujo de visitantes, tanto residentes como turistas, sustentado en un modelo de comercio directo que reduce intermediarios y fortalece a los pequeños comerciantes, además de atraer economías complementarias como la restauración y los recorridos gastronómicos (Ajuntament de Barcelona, s.f.; Mercat de la Boqueria, s.f.; Pinós, s.f.).

Figura 25. Mercado al Bouqeria - Barcelona, España



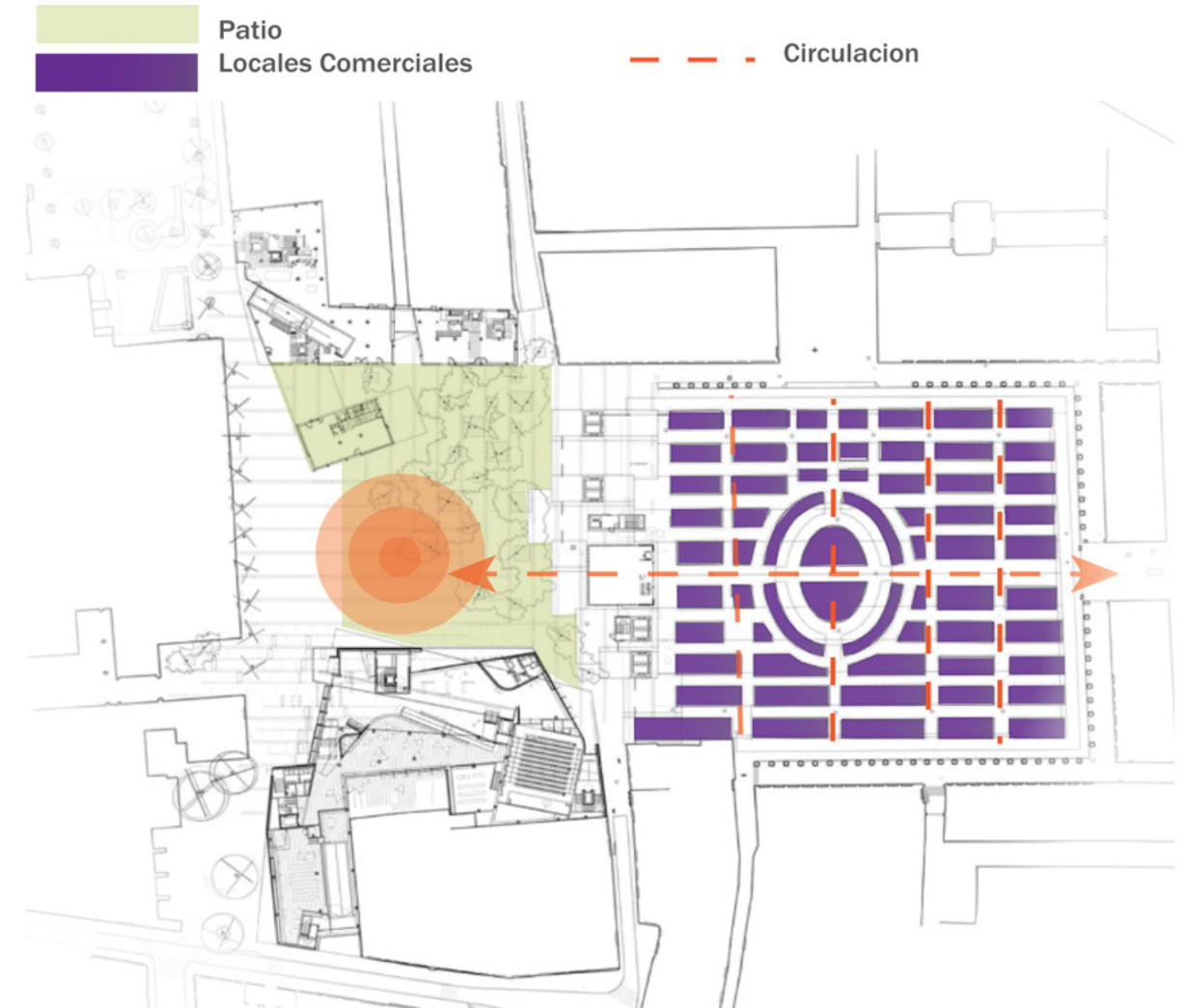
Fuente: Elaboración propia

de la Boqueria, s.f.; Pinós, s.f.).

Desarrollo del proyecto: La rehabilitación del Mercado de La Boqueria se centró en la reorganización de los recorridos internos para optimizar la circulación, la mejora de la accesibilidad y las conexiones urbanas especialmente hacia el barrio del Raval y la modernización de infraestructuras para elevar el nivel de servicios y confort. Además, incorporó criterios de sostenibilidad energética y se ejecutó por fases para mantener la actividad comercial, consolidando al mercado como un equipamiento público estructurante y funcional para los residentes.

Circulación fluida en un espacio semi-cubierto, organizada mediante pasillos que estructuran las manzanas de puestos, resuelta a través de una arquitectura de mercado tradicional con estructura de hierro y cubiertas translúcidas, que a su vez genera un ecosistema económico para pequeños comerciantes (Ajuntament de Barcelona, s.f.; Mercat de la Boqueria, s.f.; Pinós, s.f.).

Figura 26. Planta baja Mercado al Bouqeria - Barcelona, España



Fuente: Planta arquitectónica de la ampliación del Mercado de La Boquería, Barcelona, C+P Arquitectos (s. f.). Ampliación del Mercado de La Boquería. Recuperado de <https://cpinos.com/porfolio/ampliacion-del-mercado-de-la-boqueria>

1.4.2. Mercado Tirso de Molina, Chile

El proyecto urbano de la Explanada de los Mercados – Mapocho La Chimba, en Santiago de Chile, se desarrolló mediante un concurso público de diseño arquitectónico, entendiendo al comercio popular como una actividad social y económica preexistente que debía ser fortalecida y no reemplazada. A diferencia de modelos cerrados tipo centro comercial, las bases del concurso promovieron un mercado abierto y permeable, capaz de dar continuidad al espacio público y articularse con los principales flujos peatonales del entorno. Asimismo, el proyecto prioriza su integración urbana y paisajística con el río Mapocho y el Parque Forestal, reforzando la relación entre arquitectura, paisaje y ciudad como estrategia de revitalización urbana. Desde el punto de vista funcional, las propuestas plantean una organización espacial modular, con pabellones longitudinales y pasillos centrales que estructuran recorridos claros y eficientes, permitiendo albergar a numerosos pequeños comerciantes en un terreno acotado y optimizan-

do el uso del suelo urbano. Este enfoque consolida un modelo de economía local de subsistencia y emprendimiento, acompañado de criterios ambientales como el control solar mediante cubiertas perforadas, generando espacios semi-cubiertos de alta intensidad de uso y fuerte integración urbana (Municipalidad de Santiago, Independencia y Recoleta, 2015; Municipalidad de Santiago, Independencia y Recoleta, 2015b).

Es un importante nodo de vida urbana y comercio popular que ha influido significativamente en la dinámica social y espacial del barrio. Su presencia en la ribera norte del río Mapocho ha contribuido a consolidar un espacio de intercambio comunitario, donde confluyen actividades económicas tradicionales como la venta de frutas, verduras, abarrotes y cocinerías, generando interacciones sociales entre residentes y pequeños comerciantes que fortalecen la identidad local del sector (Wikipedia, s.f.; Apuntes y Viajes, 2025). La arquitectura del nuevo mercado, con una gran cubierta modular diseñada por

Figura 27. Mercado Tirso de Molina, Chile



Fuente: ArchDaily (s. f.).

Iglesis Prat Arquitectos, responde no solo a necesidades funcionales de dinamización del comercio, sino también a condiciones ambientales e identitarias del lugar, reinterpretando el follaje del entorno ribereño y ofreciendo un espacio interior flexible que favorece su uso intenso por parte de la comunidad (Dirección de Arquitectura Ministerio de Obras Públicas, 2010; Plataforma Urbana, 2011). Además, este equipamiento forma parte de una trama urbana integrada junto a otras estructuras emblemáticas como la Vega Central y la Vega Chica, reforzando el carácter de La Chimba como un centro de abastecimiento popular y tradición sociocultural, con una presencia significativa en la vida cotidiana de miles de santiaguinos (Wikipedia, s.f.; Apuntes y Viajes, 2025).

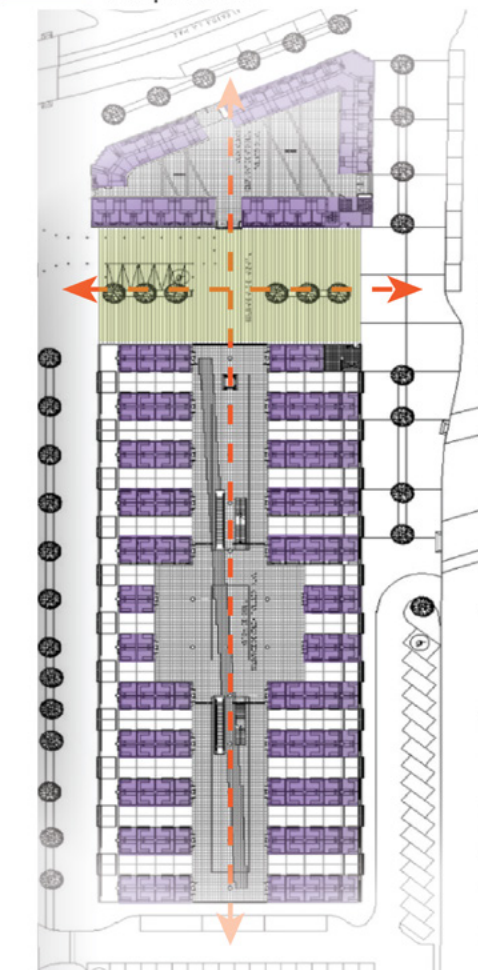
Figura 28. Mercado Tirso de Molina, Chile



Fuente: ArchDaily (s. f.).

Figura 29. Planta arquitectónica

- Patio
- Locales Comerciales
- Circulación Principal
- Parqueadero



Fuente: ArchDaily (s. f.).

1.4.3. Mercado Central de la Flor, Barcelona

El Mercado Central de la Flor de Barcelona, ubicado dentro del complejo de Mercabarna, constituye un referente de mercado mayorista contemporáneo que surge a partir de un concurso arquitectónico, orientado a reinterpretar la tipología tradicional del mercado de abastos desde una lógica funcional, logística y ambiental. El proyecto se estructura a partir de una cubierta de gran escala que actúa como elemento generador y organizador del edificio, definiendo la espacialidad interior y permitiendo una clara organización de los puestos según tipos de productos y requerimientos técnicos (Mercabarna, s.f.; Ajuntament de Barcelona, s.f.).

La arquitectura integra de manera coherente los flujos peatonales y vehiculares, así como las áreas de carga y descarga, garantizando una operación eficiente acorde al comercio mayorista. Asimismo, el diseño incorpora sistemas de control ambiental, iluminación natural y refrigeración especializada, asegurando condiciones óptimas para la conservación de los productos y el confort de los usuarios, sin perder una identidad arquitectónica clara y reconocible (Mercabarna, s.f.; Ajuntament de Barcelona, s.f.).

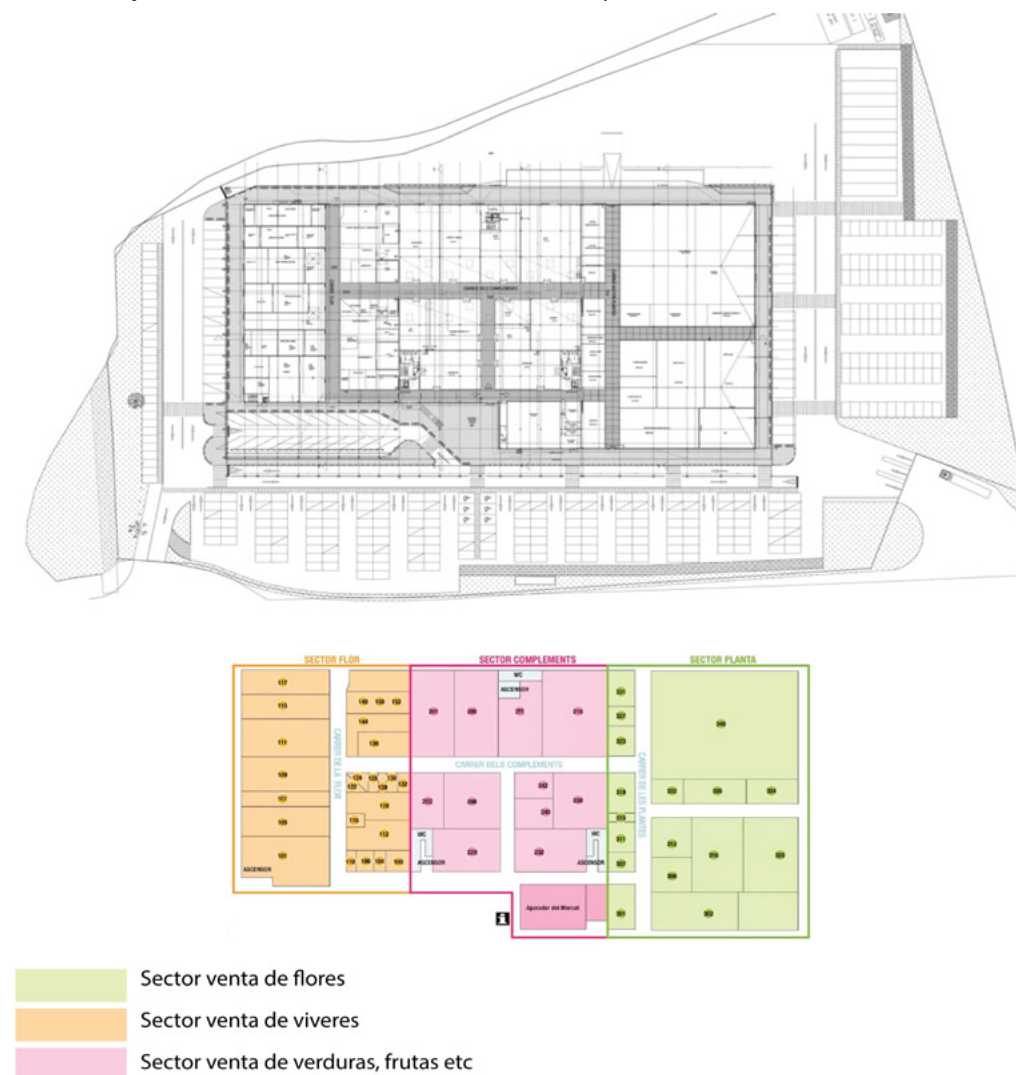
Desde el punto de vista urbano y social, el Mercado Central de la Flor ha tenido un impacto significativo en la comunidad metropolitana, al consolidarse como un nodo económico estratégico que abastece a floristas, comercios y eventos de toda el área de Barcelona. Su funcionamiento ordenado y especializado ha contribuido a la formalización del comercio mayorista, a la generación de empleo estable y a la reducción de externalidades negativas asociadas a mercados informales o dispersos. Además, su implantación dentro de Mercabarna refuerza un modelo de ciudad que concentra actividades logísticas en áreas planificadas, mejorando la eficiencia urbana y reduciendo conflictos con el tejido residencial, demostrando que la arquitectura industrial puede alcanzar un alto valor funcional, ambiental y simbólico, sin renunciar a la eficiencia operativa (Mercabarna, s.f.).

Figura 30. Mercado Central de la Flor, Barcelona






Fuente: Elaboración Propia

Figura 31. Planta baja Mercado Central de la Flor- Barcelona, España



Fuente: WikiArquitectura. (s. f.). Mercabarna Flor [Plano arquitectónico]. WikiArquitectura.

Figura 32. Matriz de Referente

Ubicación	Nombre del Proyecto	Indicadores de Análisis					Aportes	Anexos
		Funcionalidad	Calidad estética y diseño	Impacto social y cultural	Sostenibilidad y eficiencia energética	Vitalidad económica		
• La Boquería, Barcelona, España.	<ul style="list-style-type: none"> • Mercado de San José, popularmente conocido como La Boquería. • Empresa encargada de rehabilitación UTE (Unión Temporal de Empresas) formada por: -COMSA - IMI 	<ul style="list-style-type: none"> • Mercado de abastos mayorista y minorista. • Distribución en puestos especializados. • Pequeñas zonas de restauración. • Circulación fluida en un espacio semi-cubierto, organizado mediante pasillos que definen las manzanas de puestos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Arquitectura de mercado tradicional con estructura de hierro y cubiertas translúcidas. • La entrada principal funciona como un gran pórtico urbano hacia La Rambla. • Interior vibrante y colorido. 	<ul style="list-style-type: none"> • Icono cultural y turístico de Barcelona. • Punto de encuentro para locales y turistas, fusionando la función comercial tradicional. • Mantiene la tradición del comercio de proximidad en el centro de la ciudad. • Genera un ecosistema económico para pequeños comerciantes. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sostenibilidad por ser un mercado de productos frescos (reduce la huella de carbono del transporte). • El diseño de la nave con cubierta translúcida permite un aprovechamiento máximo de la luz natural. • Gestión de residuos orgánicos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Alta rentabilidad y rotación debido al enorme flujo de visitantes (tanto turistas como residentes). • Modelo de negocio basado en el comercio directo, sin intermediarios para muchos puestos. • Atrae economía complementaria (restauración, tours gastronómicos). 	<ul style="list-style-type: none"> • Vitalidad • Arquitectura al Servicio de la Función • Mix Social y Funcional • Sostenibilidad Urbana • Gestión del Espacio 	
• Barcelona, España	<ul style="list-style-type: none"> • Mercado Central de la Flor - Barcelona • Empresa encargada de la rehabilitación UTE (Unión Temporal de Empresas) formada por: • VOP • Instalaciones Girona 	<ul style="list-style-type: none"> • Espacio dedicado a la venta mayorista de flores. • Distribución eficiente para carga/descarga de mercancías perecederas. • Zonas diferenciadas: venta, almacenamiento, oficinas y servicios logísticos. • Diseño que prioriza la fluidez de vehículos y proveedores. 	<ul style="list-style-type: none"> • Volumen geométrico con fachadas lisas y perforadas. • Uso de paneles de aluminio que filtran la luz y generan transparencias. • Estructura modular y repetitiva. • Lenguaje contemporáneo que dialoga con el contexto industrial. 	<ul style="list-style-type: none"> • Reubicación y modernización de un mercado tradicional (Mercado de las Flores de Hostafrancs). • Preservación de la actividad comercial histórica en un equipamiento moderno. • Generación de un hito urbano en un área de transformación logística. 	<ul style="list-style-type: none"> • Fachada ventilada que mejora el aislamiento térmico. • Control solar mediante perforaciones en la envolvente. • Optimización de la iluminación natural en interiores. • Eficiencia en la cadena de frío para productos perecederos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Centralización de la actividad mayorista de flores en Barcelona. • Mejora de las condiciones logísticas para comerciantes. • Atracción de compradores profesionales y mayoristas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Reinterpretación contemporánea de un mercado de abastos. • Integración de lo logístico y lo arquitectónico en un mismo diseño. • Uso de la piel arquitectónica como elemento identitario y funcional. • Demuestra que la arquitectura industrial puede tener alto valor estético. 	
Conclusion		Mercado mayorista de flores que reinterpreta la tipología tradicional con una envolvente de aluminio contemporánea. Integra eficiencia logística, sostenibilidad pasiva y crea un hito urbano, fusionando función e identidad arquitectónica.						
• Avenida Matta con San Ignacio, Santiago Centro, Chile.	<ul style="list-style-type: none"> • Mercado Tirso de Molina • Empresa encargada de la rehabilitación Inmobiliaria Socoveva 	<ul style="list-style-type: none"> • Mercado minorista de abastos con puestos de venta de alimentos (frutas, verduras). • Comercio diversificado: Incluye puestos de ropa, flores, artículos para el hogar y pequeños locales de comida. • Organización espacial modular: Galpones o pabellones longitudinales con pasillos de circulación central que generan un recorrido lineal y claro. • Funciona como terminal de buses informales, integrando transporte y comercio. 	<ul style="list-style-type: none"> • Volúmenes simples y repetitivos de galpones con estructuras de hormigón y techos livianos. • Diseño utilitario y económico, enfocado en el espacio comercial. • El aspecto visual lo define la vitalidad y el color de los puestos y la mercancía, más que la arquitectura en sí. 	<ul style="list-style-type: none"> • Icono del comercio popular y la economía informal en Santiago. • Punto de abastecimiento para sectores de ingresos medios y bajos, con precios accesibles. • Espacio de sociabilidad y encuentro para comerciantes y vecinos, con una identidad barrial muy fuerte. • Ejemplo de apropiación comunitaria y adaptación de un equipamiento público a las dinámicas reales de la ciudad. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sostenibilidad por reaprovechamiento: La venta de productos frescos y de temporada reduce. • Eficiencia pasiva: Los galpones, con sus techos altos y ventilación natural cruzada, mantienen condiciones ambientales aceptables. • Alta densidad de uso en un terreno acotado, lo que es eficiente en términos de uso del suelo urbano. 	<ul style="list-style-type: none"> • Modelo de economía de subsistencia y emprendimiento: Alberga a cientos de pequeños comerciantes. • Alta rotación y precios bajos debido a la competencia y la venta directa. • Genera una economía paralela de servicios (transporte, carga, comida al paso) alrededor del mercado. 	<ul style="list-style-type: none"> • Flexibilidad Funcional • Integración Urbana Espontánea • Vitalidad desde la Informalidad • Economía Popular • Recorrido Claro 	
Conclusion		Es un referente de recorrido contenido y economía popular. Su diseño modular y flexibilidad funcional articulan comercio, transporte y comunidad, demostrando la vitalidad de la arquitectura utilitaria.						

Fuente: Elaboración propia

El análisis de los referentes estudiados evidencia que el mercado contemporáneo debe entenderse como un equipamiento urbano activo, donde la funcionalidad, la vitalidad económica y la integración social se articulan a través del diseño arquitectónico. Los casos analizados demuestran que una organización espacial clara, recorridos legibles y la convivencia entre comercio formal e informal permiten generar espacios dinámicos, flexibles y fácilmente apropiables por los usuarios.

Desde una perspectiva urbana y social, los referentes destacan el rol del mercado como punto de encuentro y articulador de la vida barrial. La relación directa con el espacio público, la permeabilidad del edificio y la creación de áreas comunes fortalecen la identidad local y promueven la participación comunitaria. Estos aportes orientan la propuesta hacia un proyecto abierto e integrado al entorno, evitando su aislamiento y potenciando su impacto urbano.

Finalmente, las estrategias, junto con la activación de la economía local, refuerzan la importancia de un diseño responsable y contextual. El aprovechamiento de la luz natural, la ventilación, la flexibilidad constructiva y el apoyo a la economía popular se incorporan como criterios fundamentales en la propuesta arquitectónica, permitiendo transformar el mercado en un espacio inclusivo, eficiente y generador de valor social y urbano.

ETAPA 2
Diagnostico

Diagnóstico

2.1 Información General

Tabla 1. Cuadro introductorio de información general

Tipo de Proyecto	Propuesta Innovadora
Línea de investigación	Diseño, Técnica y Sostenibilidad (DITES)
Áreas de Investigación:	Diseño Arquitectónico
Delimitación Temporal:	2025

Fuente: Elaboración Propia

2.2 Introducción a la metodología

Esta investigación es de tipo mixto según Hernández Sampier, (2020-2024) la investigación mixta está concebida en tres fases, la fase diagnóstica enfocada en lo cualitativo, fase de análisis conceptual enfocada en lo explorativo y la fase de propuesta de diseño arquitectónico con un enfoque aplicativo.

FASE 1 Diagnóstico

Como objetivo fundamental recopilar y analizar toda la información necesaria para comprender a profundidad

el contexto del proyecto. Esta etapa inicial se centra en una investigación descriptiva que incluye un análisis urbano y la recolección. Se emplean tanto elementos cuantitativos como cualitativos, y se revisa minuciosamente la normativa DMO y el PDOT de Quito.

Posteriormente, este diagnóstico se consolida mediante la realización de cuatro análisis específicos que permiten evaluar el terreno desde múltiples perspectivas. Se lleva a cabo un análisis físico del sitio, un análisis social y su dinámica.

FASE 2: Conceptual

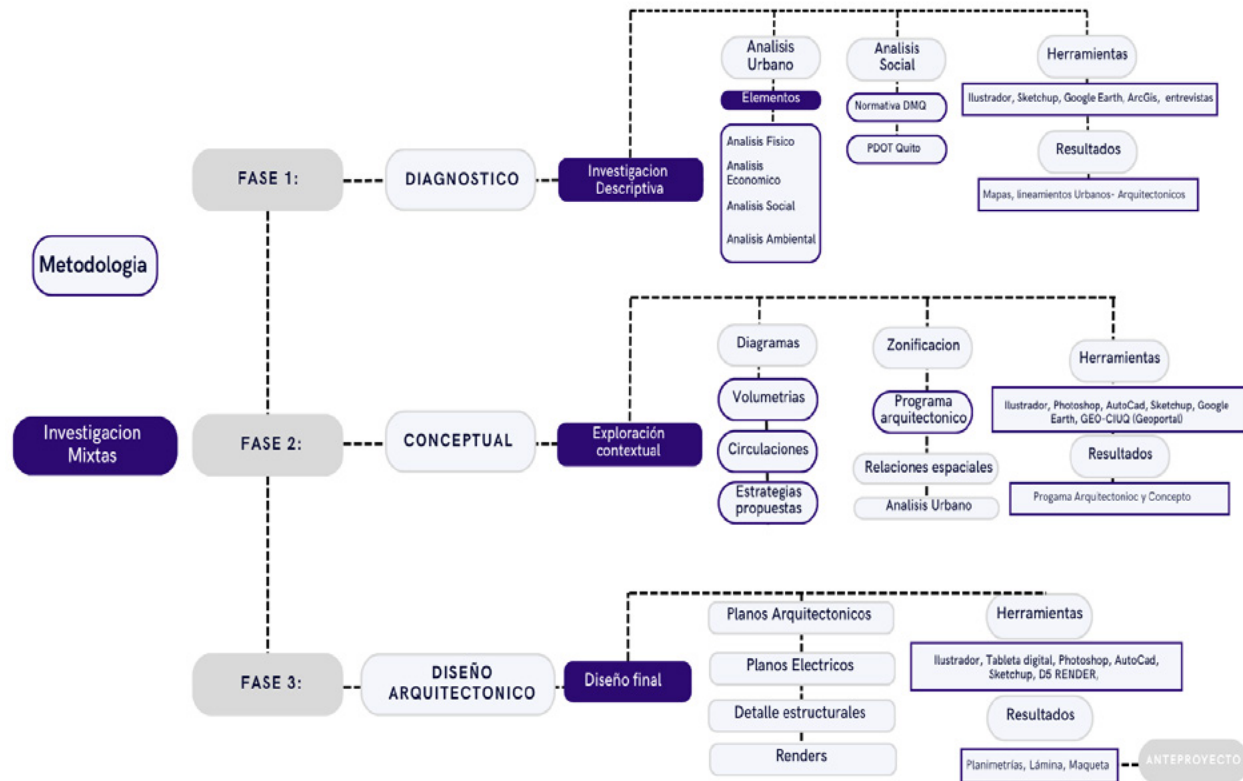
Posteriormente se aplica una metodología de investigación para procesar la información del diagnóstico y comenzar a traducirla en soluciones de diseño. La etapa de "ANALIZAR" implica una exploración contextual más profunda, la generación de diagramas conceptuales, estudios de volumetrías y el análisis de circulaciones.

Se define la zonificación del proyecto y se elabora el programa arquitectónico detallado, estableciendo las relaciones espaciales entre las diferentes áreas. Este proceso se complementa con un análisis urbano específico que evalúa la viabilidad y la integración de la propuesta en la trama ciudadana.

FASE 3: Propuesta

Representa la materialización de todo el trabajo previo

Figura 33. Metodología



Fuente: Elaboración Propia

en una propuesta concreta y desarrollada. En esta etapa se consolida el diseño final, refinando todas las decisiones de proyecto hasta lograr una solución arquitectónica integral y coherente. Este diseño se plasma en la documentación técnica esencial, que incluye los planos arquitectónicos y los planos estructurales que especifican los aspectos técnicos y constructivos.

2.3 Levantamiento de datos-Diagnostico Ubicación

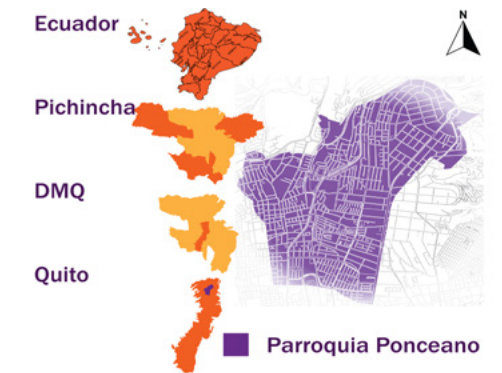
El Proyecto de Titulación se desarrolla en el Mercado informal de La Ofelia, ubicado en la ciudad de Quito, parroquia Ponceano, sector La Delicia. Con el objetivo de proponer una solución arquitectónica, el trabajo se inscribe en la línea de investigación «Diseño, Técnica y Sostenibilidad» (DITES), orientada a la incorporación de criterios en el diseño arquitectónico y urbano.

Ponceano constituye una parroquia urbana del DMQ, la cual tiene una superficie de 662,7 km² aproximadamente, una población de 54052 habitantes según los datos obtenidos del censo del 2010, lo que resulta en una densidad poblacional de 81,6 hab/km². El uso de suelo que predomina en este sector es el residencial, sin embargo, también cuenta con grandes e importantes núcleos comerciales en los que se presentan desde supermercados hasta pequeñas tiendas de barrio, restaurantes, panaderías, entre otros. Tienes como bordes: al norte, av. Mariscal Sucre; al sur, av. Del Maestro; al este, av. Galo Plaza Lasso y al oeste, Av. De La Prensa, (Meneses, 2024, p. 14).

El predio destinado a las actividades comerciales de la fe-

ria libre de La Ofelia, ubicado en la ciudad de Quito, parroquia Ponceano, sector La Delicia, es un equipamiento de grandes dimensiones encajado entre otros equipamientos importantes de diferentes tipologías. Encontramos al Estadio Federación de Ligas y al Estadio Rodrigo Paz al norte de la feria; al sur, la Unidad Metropolitana de Salud Norte; al este, el terminal microregional La Ofelia y al oeste, la piscina semiolímpica de Cotocollao, la cancha de fútbol de Cotocollao y el Centro de Salud Cotocollao, estos solo por mencionar los del entorno inmediato a la feria, aunque también existan los equipamientos de barrio, que son pequeñas tiendas y negocios de varios tipos. Sin embargo, alejando un poco la mirada de este punto, se pueden encontrar muchos más, que, en conjunto con los ya indicados y las residencias, forman un sistema dentro de la ciudad para el progreso, un sistema del cual los usuarios son los ciudadanos y por eso la imperatividad de su existencia. “Los equipamientos [...] ocupan hoy un lugar central para el planteamiento de estrategias territoriales como componentes indispensables para el desarrollo.” (Franco, 2010, p. 15).

Figura 34. Parroquia Ponceano, Quito-Ecuador



Fuente: Elaboración Propia

Figura 35. Parroquia Ponceano, Quito-Ecuador



Fuente: Elaboración Propia

Feria libre de la Ofelia

La plataforma de la feria libre de la Ofelia es un equipamiento comercial efímero, ya que, solo funciona ciertos días de la semana. Se encuentra en la parroquia de Ponceano, específicamente en el barrio La Delicia 1. Este establecimiento funciona desde 1989, por decreto presidencial de Rodrigo Borja con el objetivo de crear una transacción comercial de productos agrícolas sin intermediarios, es decir, buscando que los agricultores sean quienes ofrezcan sus cosechas directamente a sus compradores al mejor precio, lo cual, ya no sucede en la actualidad. Sin embargo, la feria libre siempre ha tenido problemas, puesto que existe un vacío legal en cuanto a su administración, la cual se debate entre el IESS, que es la institución dueña del predio en donde se asienta la Ofelia; el Ministerio del Interior y el Municipio de Quito, por lo que ha sido complicado mantener un orden dentro de su funcionamiento sin apoyo de las autoridades por lo que, ha tenido que autogestionarse con la participación de los socios de la feria. Esto no ha resultado de la mejor manera, ya que no cuentan con un presupuesto adecuado para cubrir sus necesidades, abriendo paso a los problemas espaciales y de sanidad, principalmente; que no solo afectan a los vendedores y compradores, sino también, al entorno inmediato de la plataforma, a sus dinámicas, apariencia y apreciación por parte de los transeúntes, y habitantes, a tal punto que, las quejas de los usuarios del sector han llegado a los diarios como denuncias públicas, transformando la visión de este equipamiento de servir a la comunidad a causar problemas urbanos, (Meneses, 2024, p. 14).

Analisis de Usuario

La parroquia de Ponceano se caracteriza por su condición de sector urbano consolidado, con una mezcla de usos residenciales, comerciales y de servicios. Su ubicación estratégica dentro del norte de Quito la convierte en un nodo de tránsito peatonal y vehicular, vinculado a actividades económicas formales e informales, equipamientos educativos y espacios públicos. La parroquia de Ponceano tiene alrededor de 45.000 habitantes y está formada, en su mayoría, por barrios donde viven familias de clase media y media-baja. Es una zona principalmente residencial, (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito [MDMQ], 2021).

En la actualidad, Ponceano es un sector activo y con bastante movimiento, pero también enfrenta problemas comunes como el tráfico, la falta de espacios públicos cómodos y la necesidad de conectar mejor con las zonas comerciales (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito [MDMQ], 2021).

Uso actual del Suelo

El sector analizado presenta un uso de suelo es residencial, con una alta ocupación del territorio y una trama urbana continua, donde el comercio se inserta de forma lineal a lo largo de los ejes viales principales, especialmente al mercado de Cotocollao y La Ofelia, configurando una mezcla de usos no planificada (ICUS, 2023).

Los equipamientos urbanos se encuentran dispersos, mientras que los espacios públicos y verdes son escasos, fragmentados y con limitada apropiación ciudadana, situación que se ve reforzada por problemas de seguridad

y congestión, sin embargo, representan oportunidades estratégicas para ordenar el comercio, fortalecer el espacio público y mejorar la calidad urbana del sector (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito [MDMQ], s.f.).

Analisis de afluencia de personas al mercado Informal La Ofelia

El Mercado La Ofelia, 2400 feriantes, aproximadamente, los cuales, asisten a la plataforma en ciertos días de la semana para realizar la venta de sus productos, en donde ciertos problemas espaciales los aqueja tanto a ellos como a las personas que viven y transitan en el contexto inmediato.

Recibe entre 4.000 y 5.500 visitantes diarios, con un incremento del 60–80% los fines de semana. Los horarios de mayor afluencia se concentran los sábados entre 7:00 y 13:00, seguidos por los domingos en horario matutino, lo que evidencia una dinámica comercial fuerte durante días no laborables. La Delicia depende de este mercado para el abastecimiento cotidiano, recorriendo en promedio 1,2 km para llegar al lugar, reflejando un mercado de alta demanda local y con fuerte relación de proximidad barrial, (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito [MDMQ], s.f.).

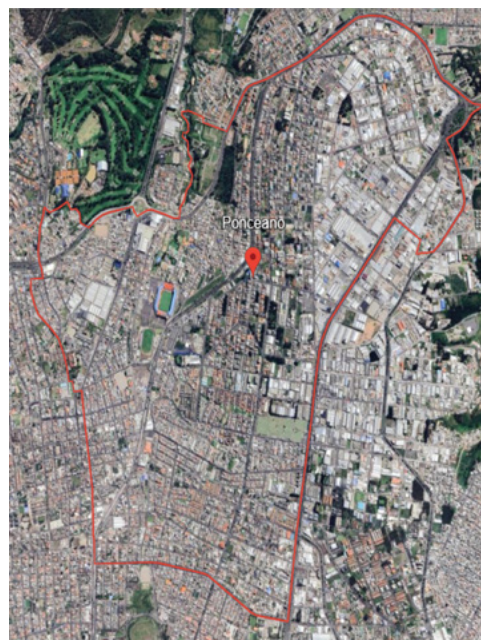
Recoleccion de Datos

El análisis de datos del sector se enfoca en cuatro dimensiones esenciales para comprender su dinámica territorial: físico-espacial, económico, social y ambiental. A través de la evaluación del uso del suelo, actividad económica, condiciones de habitabilidad y relaciones

con el entorno natural, se busca obtener una visión integral que permita orientar decisiones y propuestas de intervención urbana (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, [MDMQ], s.f.).

Dando cumplimiento al objetivo uno comenzo con el diagnostico fisico, social, economico y ambiental, tambien se hara un analisis de usuario con la herramienta geo-ciuiq.

Figura 36. Mapa Parroquia Ponceano

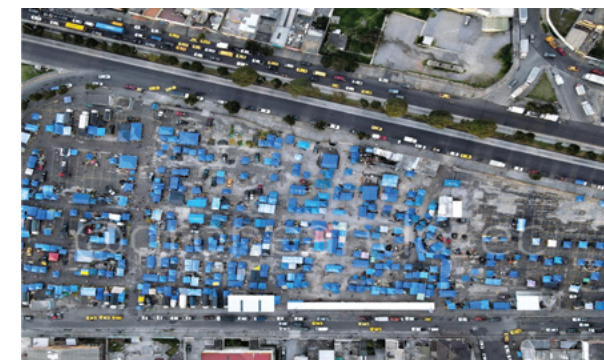


Fuente: (2024). Imagen satelital de la parroquia de Ponceano, Quito, Ecuador [Imagen satelital]. Google Earth. <https://earth.google.com/>

2.3.1. Diagnóstico Físico Feria libre de La Ofelia como equipamiento urbano comercial

El predio destinado a las actividades comerciales de la feria libre de La Ofelia es un equipamiento de grandes dimensiones encajado entre otros equipamientos importantes de diferentes tipologías. Encontramos al Estadio Federación de Ligas y al Estadio Rodrigo Paz al norte de la feria; al sur, la Unidad Metropolitana de Salud Norte; al este, el terminal regional La Ofelia y al oeste, la piscina semiolímpica de Cotocollao, la cancha de fútbol de Cotocollao y el Centro de Salud Cotocollao, estos solo por mencionar los del entorno inmediato a la feria, aunque también existan los equipamientos de barrio, que son pequeñas tiendas y negocios de varios tipos. “Los equipamientos ocupan hoy un lugar central para el planteamiento de estrategias territoriales como componentes indispensables para el desarrollo.” (Franco, 2010, p. 15).

Figura 37. Estado del Mercado Informal de la Ofelia



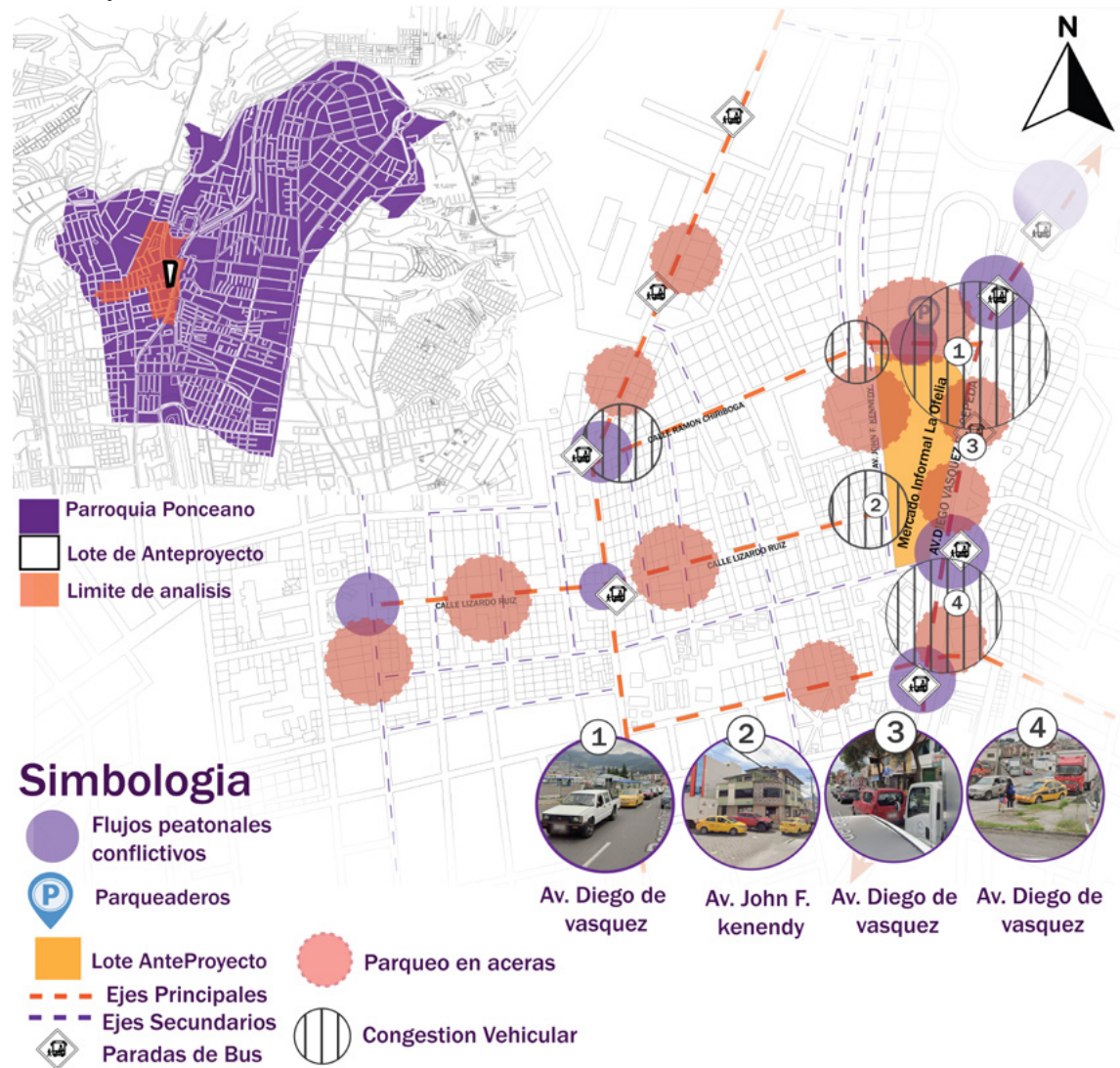
Fuente: Droneando Ecuador. (2021, Abril 20). Estado del mercado informal de La Ofelia [Fotografía]. Facebook. <https://www.facebook.com/>

La apreciación del espacio urbano por los usuarios no es la mejor, es por eso que, no existe un sentido de pertenencia del mismo, pues causa en ellos malestares al recorrer grandes distancias amuralladas, al movilizarse en vehículo y mucho más al hacer a pie, cruzar avenidas en donde no hay lugar para el peatón y al llegar, a las aceras, encontrarse con superficies irregulares, con basura.

Los olores desagradables, sintiéndose constantemente en peligro y sin tener espacios seguros y de descanso. Por lo que estos problemas identificados en la feria libre de la Ofelia y su entorno inmediato, siendo tomados como un conjunto, deben ser reconocidos dentro de ella, (Meneses, 2024, p. 12).

Ademas el sector evidencia una crisis de movilidad caracterizada por un transporte público saturado al 150% de su capacidad y una congestión severa ya que hacen uso de las aceras para estacionarse y carga y descarga de productos, que dilata los recorridos longitudinales (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito [MDMQ], s.f.).

Figura 38. Flujo vehicular / Movilidad



Fuente: Elaboración Propia

Figura 39. Conflicto en Movilidad- Falta de parqueaderos



Fuente: Elaboración Propia

En el ámbito peatonal, existe una deficiencia de conectividad de aceras y cruces sin señalización, donde el comercio informal (que representa el 60% de las unidades económicas) genera conflictos de uso con el mercado. Esta problemática se cruza con una inseguridad latente impulsada por un alumbrado público ineficiente y el uso de espacios abandonados para actividades ilícitas, todo bajo un contexto de abandono institucional y tensiones sociales entre residentes y nuevos migrantes. No obstante, el “Eje Comercial La Ofelia”, la conformado por 120 vendedores y el aprovechamiento de un flujo diario de 8,000 peatones pero no quiere decir que hagan uso del los equipamientos si no mas bien solo transitan por ahí sin la influencia de alguna actividad para recuperación de memoria barrial (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito [MDMQ], s.f.).

Figura 40. Deficit de conectividad



Fuente: Elaboración Propia

Inseguridad

La percepción de los usuarios refleja problemáticas críticas de Inseguridad real y percibida: deficiencias de iluminación, delincuencia y microtráfico limitan el uso nocturno y la apropiación del espacio público para actividades que conecten los dos barrios separados por este vacío urbano, (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito [MDMQ], s.f.).

En la dinámica semanal muestra tensiones urbanas marcadas por una diferencia significativa entre fines de semana y días hábiles, lo que deriva en problemáticas persistentes en el tejido urbano. Durante los fines de semana, el mercado experimenta una intensificación del flujo de personas y comercio, lo que genera congestión peatonal y vehicular, saturación de los espacios públicos y conflictos de movilidad entre usuarios, comerciantes, (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2025). Así mismo, esta sobrecarga funcional se conecta con la proliferación de servicios, tales como restaurantes, aba-

rrotes y puntos de venta adicionales que, si bien responden a la dinámica, tensionan aún más la infraestructura urbana y evidencian problemas de control y planificación en el uso del suelo (Quito Informa, 2025).

Figura 41. Dinamica entre de semana



Fuente: (2024). Mapa de (Mercado la ofelia) (Fotografía Google Maps)

En cambio, entre semana el Mercado La Ofelia presenta una reducción de la actividad, lo que deja al espacio y sus inmediaciones en una situación de baja utilización y, en muchos casos, de aparente abandono funcional y deterioro. Esta dualidad entre hiperactividad los fines de semana y disminución de uso en días hábiles refleja déficits de integración urbana y de mantenimiento continuo del espacio, lo que puede traducirse en percepciones de desorden y abandono que afectan no solo a comerciantes formales, sino también a residentes y usuarios habituales del sector (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2025). Esta dinámica también evidencia que las problemáticas del mercado no se limitan a su propia actividad comercial, sino

que irradian tensiones urbanas en su entorno inmediato, relacionadas con el diseño, uso del espacio público y gestión municipal (Quito Informa, 2025).

Figura 42. Dinamica fin se semana



Fuente: Elaboración propia

Plano llenos y vacios

El análisis revela la presencia de vacíos urbanos estratégicos, concentrados principalmente en los bordes del área de estudio y asociados a infraestructuras viales de mayor escala, equipamientos singulares y predios de gran extensión. Estos vacíos rompen la continuidad del tejido y generan discontinuidades espaciales, funcionando tanto como barreras físicas como oportunidades latentes de reconfiguración urbana.

En conjunto, la relación entre llenos y vacíos sugiere un territorio parcialmente consolidado, donde coexisten

sectores de alta ocupación con espacios subutilizados. Esta condición evidencia un potencial urbano significativo, ya que los vacíos identificados pueden actuar como reservas de suelo para procesos de densificación, incorporación de nuevos equipamientos o generación de espacio público, permitiendo equilibrar la estructura urbana sin alterar la lógica morfológica existente.

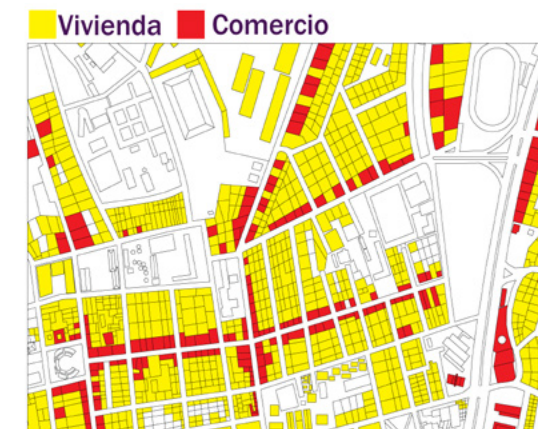
Figura 43. mapas de llenos y vacios- Viviendas



Fuente: Elaboración Propia

El esquema evidencia una clara predominancia del uso residencial (amarillo) en el sector, con una fuerte concentración de comercio (rojo) a lo largo de los ejes viales principales. Esta configuración muestra una estructura urbana lineal donde la actividad comercial se organiza sobre las avenidas de mayor flujo, mientras que el interior de las manzanas mantiene un carácter habitacional. La mezcla de usos es puntual y estratégica, pero también sugiere presión comercial sobre ciertos corredores, lo que puede generar conflictos de movilidad, saturación del espacio público y tensiones entre lo residencial y lo productivo.

Figura 44. Tipologia de vivienda



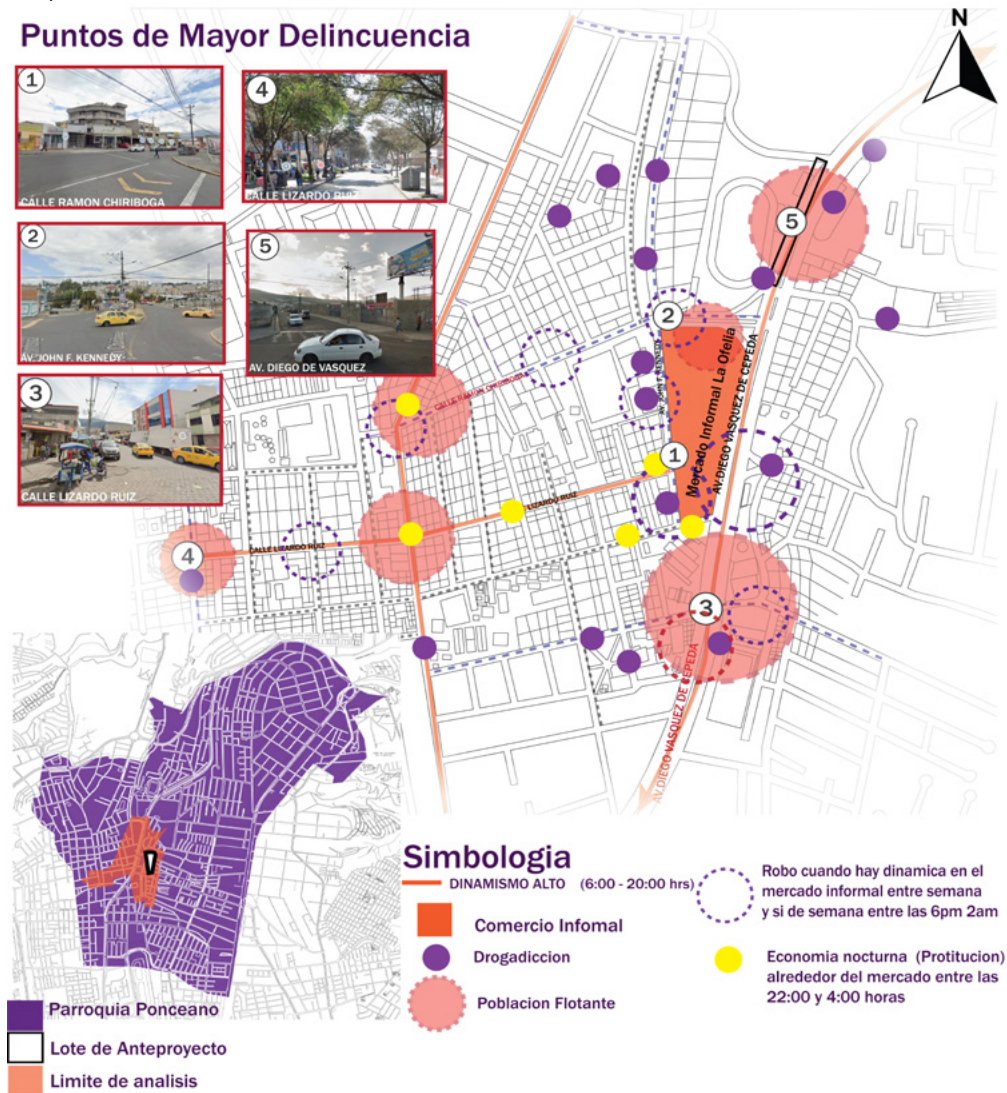
Fuente: Elaboración Propia

Figura 45. Mapas de Equipamientos



Fuente: Elaboración Propia

Figura 46. Mapa Analisis Social



Fuente: Elaboración Propia

2.3.2. Analisis Social

Se observa una estructura urbana donde un comercio, espacio público y equipamientos. Este escenario presenta un ambiente hostil marcado por conflictos entre vendedores de acera y de mercado, además de zonas verdes percibidas como peligrosas por la inseguridad y la drogadicción.

Figura 47. Ambiente Hostil en aceras



Fuente: Elaboración Propia

La situación es crítica: Los residentes de los alrededores del mercado informal reporta haber sido víctima de microtráfico, predomina una sensación de abandono, pérdida de espacios de recreación y un temor generalizado al caminar de noche, especialmente entre mujeres y adultos mayores. El índice de delincuencia revela que la tarde es el periodo más peligroso, concentrando el 54% de los robos,- 4:00 am, (DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, 2024).

Figura 48. Drogadiccion



Fuente: Elaboración Propia

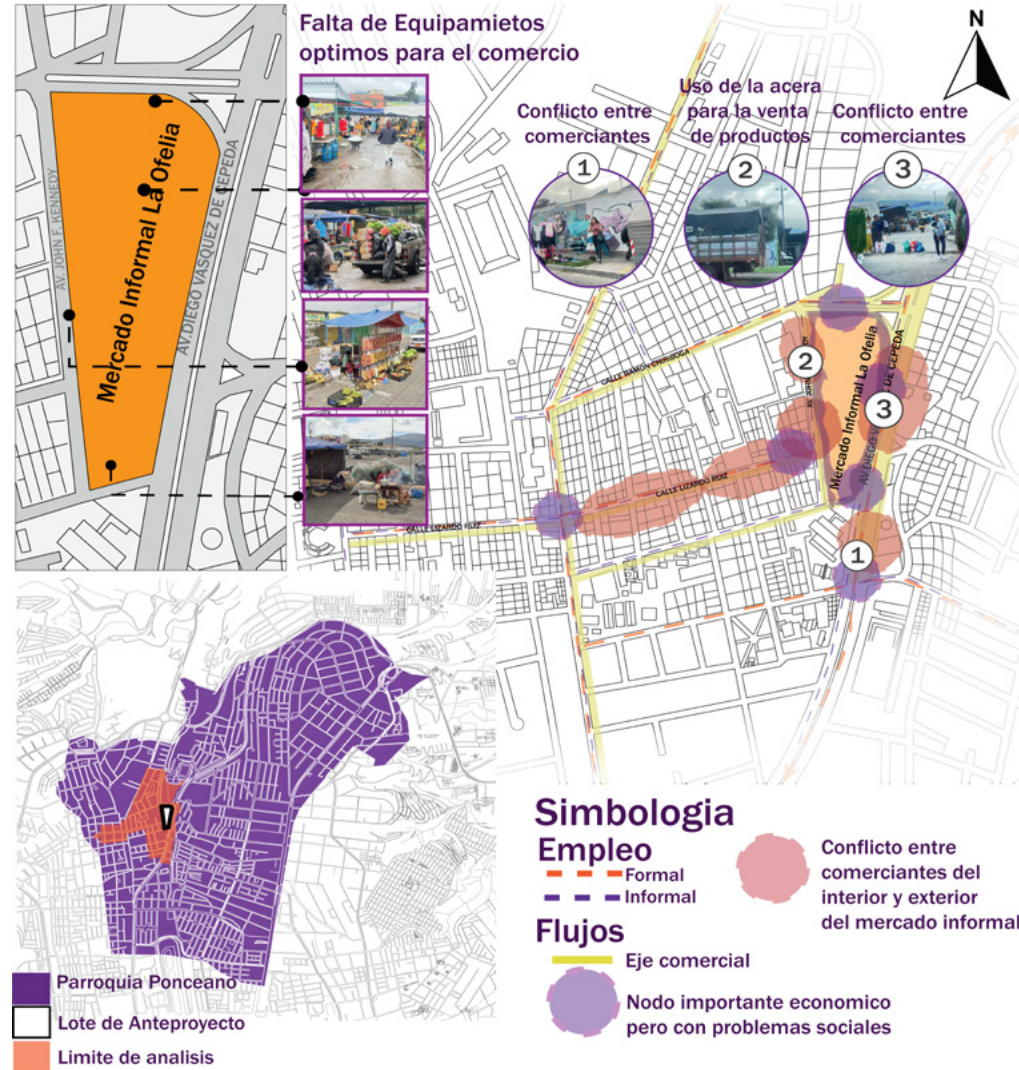
La falta de iluminación, vigilancia y activación urbana convierte el lote en un espacio residual que facilita actividades nocturnas conflictivas, generando tensiones con los usos residenciales y comerciales y evidenciando la urgencia de una intervención urbana mediante el diseño.

Figura 49. Falta de servicio de iluminacion



Fuente: Elaboración Propia

Figura 50. Mapa Economico



Fuente: Elaboración Propia

En el lote se desarrolla una dinámica nocturna asociada a la actividad nocturna (prostitución) entre las 22:00 y las 04:00, favorecida por la falta de iluminación, el carácter residual del espacio y la escasa vigilancia durante ese horario. Esta actividad transforma el uso del suelo generando conflictos con los usos residenciales y comerciales cercanos. A su vez, evidencia problemáticas socioeconómicas vinculadas a la informalidad y la ausencia de control y activación urbana nocturna, lo que refuerza la necesidad de una intervención que recupere el espacio mediante diseño (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito [MDMQ], s.f.).

Figura 51. Aguas residuales/ malos olores



Fuente: Revelo, (2017).

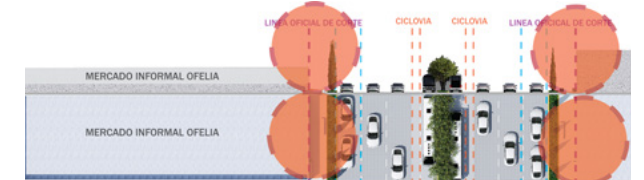
2.3.3. Analisis Economico

Desde su periferia revela una estructura urbana dominada por la residencia en un 65%, donde se identifican equipamientos educativos, servicios de salud y comercios especializados como panaderías y talleres automotrices que bordean el área de estudio. Al avanzar por los ejes principales hacia el nodo central, se observa un incremento del dinamismo económico de bajo a alto inestable entre las 06:00 y 16:00 horas, desembocando en un mercado informal que carece de infraestructura

básica, (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito [MDMQ], s.f.).

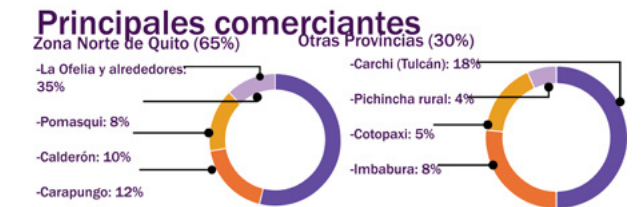
En este punto crítico, los alimentos se exponen sin protección y los residuos orgánicos en descomposición, generando un conflicto constante entre vendedores de acera y de mercado.

Figura 52. Características ejes comerciales



Fuente: Elaboración Propia

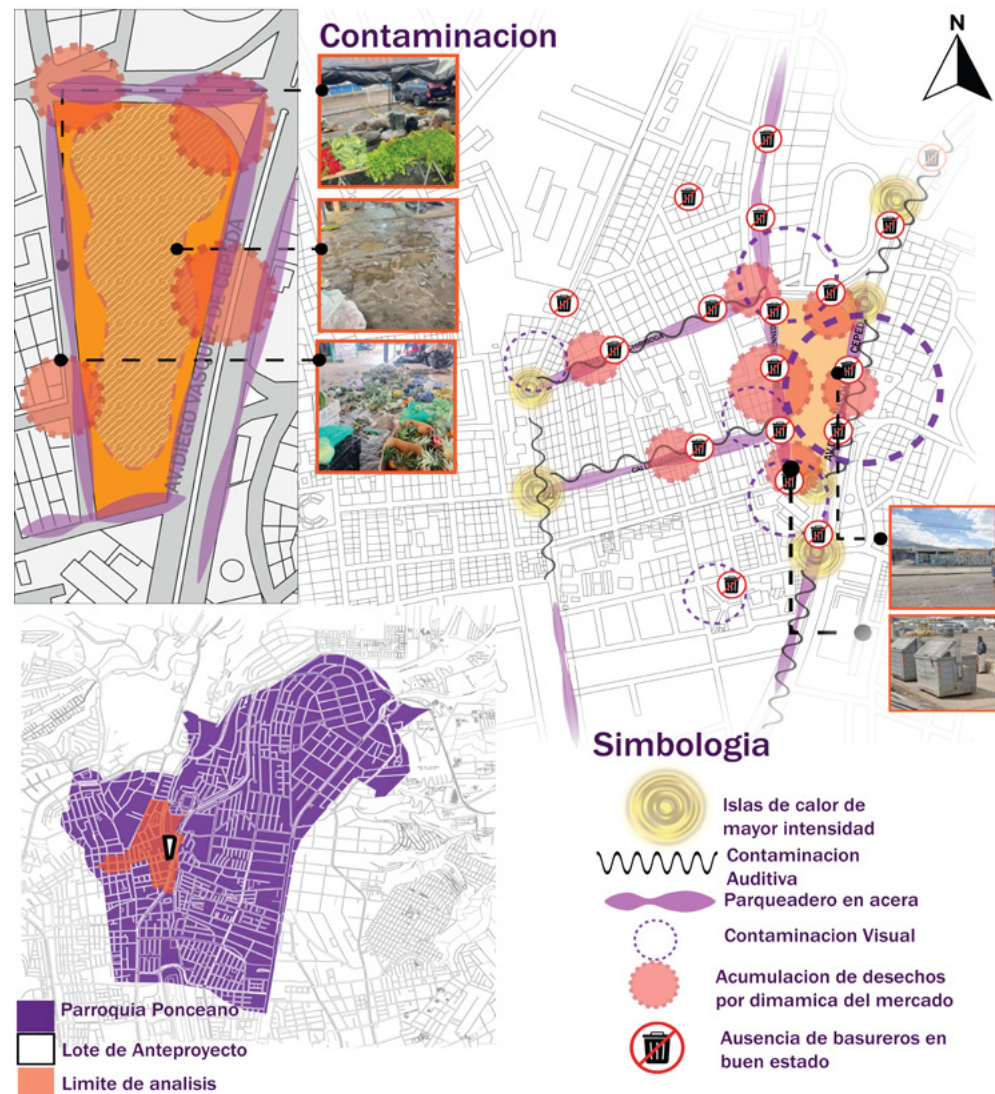
Figura 53. Principales Comerciantes



Fuente: Elaboracion Propia

Esta dinámica comercial es impulsada 65 %por residentes locales de La Ofelia y en un 30% por comerciantes de otras provincias como Carchi, Cotopaxi e Imbabura. No obstante, (INEC, 2023).

Figura 54. Mapa Ambiental



Fuente: Elaboración Propia

Figura 55. Falta de Equipamientos para la venta



Fuente: Elaboración Propia

Al interior del mercado la actividad comercial activa y constante, con una función esencial de abastecimiento. Sin embargo, esta dinámica se ve condicionada por estructuras informales de intermediación y control, percibidas por los actores locales como formas de organización no regulada que inciden en la asignación de puestos, el cobro de cuotas y el acceso a servicios, (DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, 2024). Si bien cumple la función económica, al generar ingresos, empleo y abastecimiento. La falta de planificación, imagen urbana y ausencia de valor impiden que contribuya de manera significativa al desarrollo, y a la construcción de una identidad positiva del sector. En este sentido, la economía existente sostiene el funcionamiento diario, pero no se traduce en desarrollo económico, ni en mejorar de la calidad urbana, evidenciando la necesidad de una intervención, que ordene y potencie su rol dentro de la ciudad (DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, 2024).

2.3.4. Analisis Ambiental

La insalubridad se relaciona directamente con la falta de instalaciones hidrosanitarias, la inseguridad puede ir de la mano de la distribución de los puestos de los feriantes y la condición de espacio cerrado que tiene el lote en el que se ubica la feria libre; la precariedad de los asentamientos feriales se reflejan, en la exhibición de los productos que suele ser sobre el suelo o de manera improvisada en los puestos hechos de mesas de pedazos de madera que se cubren con carpas aunque no todos los comerciantes tengan la posibilidad de poseer una, además de la falta de elementos de estancia del espacio urbano, obliga a los vendedores y acompañantes a tomar descansos en medio de su larga jornada dentro del camión en donde transportan sus productos o incluso en pedazos de cartón ubicados en el piso; la falta de un sistema de manejo de desechos es, sin duda, un problema que causa condiciones desfavorables tanto para los feriantes, como para los consumidores y de manera inmediata también a los habitantes del barrio, puesto que los desperdicios de los productos causan una mala imagen, olor y presencia de insectos o plagas, según (Guerrero, 2012).

Figura 56. Insalubridad



Fuente: Elaboración propia

Se identifica una marcada contaminación auditiva y visual, junto con la presencia de islas de calor de mayor intensidad y el uso inadecuado de aceras como parqueaderos. La gestión de residuos es deficiente, con una notable ausencia de basureros en buen estado, lo que provoca la acumulación de desechos por la propia dinámica del mercado que se encuentra en la zona, estimándose un volumen diario de 1.2 a 1.5 toneladas; de estos residuos, (INEC, 2023).

Figura 57. Basureros en mal estado



Fuente: Elaboración Propia

El mercado carece de equipamientos dignos, obligando a los comerciantes a improvisar tiendas con telones, y sufre de un déficit de drenaje pluvial que pone en riesgo la salud por contaminación de productos, sumado a la falta de espacios para el tratamiento de desperdicios.

Figura 58. Improvisamiento de equipamientos para la venta



Fuente: Elaboración Propia

La percepción de los usuarios refleja problemáticas críticas de salubridad: se reportan olores fétidos por acumulación de residuos orgánicos, desconfianza generalizada en la calidad de los alimentos y una sensación de abandono institucional palpable (FLACSO, 2023). Estas percepciones, dichas por grupos de transeuntes, evidencian no solo riesgos sanitarios, sino también una ruptura en la confianza entre la comunidad y los responsables de garantizar condiciones básicas de salubridad en el espacio público (DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, 2024).

Los servicios internos, se identifican como deficientes de equipamiento, especialmente en sistemas sanitarios, manejo de residuos, instalaciones eléctricas y condiciones de higiene. Esta precariedad afecta tanto a comerciantes como a usuarios, incrementa costos de operación y limita la competitividad del mercado frente a otras ofertas comerciales más formales y reguladas (DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, 2024).

2.4 Conclusiones

Analisis fisico

Muestra una segregación urbana crítica donde un asentamiento informal caótico colisiona con la infraestructura vial formal. Esta fricción genera una inseguridad estructural debido equipamientos precarios y el uso de espacios residuales para actividades ilegales. Además, la movilidad es disfuncional por el uso de las vías como parqueadero y la falta de continuidad en las aceras, creando un ambiente de alto riesgo, congestión y vulnerabilidad social.

Analisis Social

Presenta una disfuncionalidad crítica en seguridad e infraestructura, evidenciada por una alta tasa de robos concentrada en la tarde y noche. A esto se suma un colapso en la movilidad, con buses al tope de capacidad y en hora pico aumenta esta incapacidad de movilidad, junto a graves déficits en la infraestructura peatonal, afectando la calidad de vida y acentuando la vulnerabilidad socioeconómica.

Analisis Economico

El sector sufre una alta vulnerabilidad laboral y económica, reflejada en que el 60% de los comerciantes informales. Esta informalidad se agrava con los alimentos expuestos al aire libre sin protección, generando problemas de salubridad, y el desempleo juvenil en el mercado. Además, la falta de infraestructura para la venta y descarga de productos obliga a los comerciantes a exponerlos de manera informal, lo que intensifica el conflicto

social con los comerciantes formales.

Analisis Ambiental

El sector enfrenta una decadencia crítica de infraestructura y una grave contaminación ambiental, marcada por la falta de equipamientos dignos para el comercio, lo que fuerza la venta improvisada y el riesgo de contaminación por el déficit de drenaje pluvial. La zona genera diariamente entre 1.2 y 1.5 toneladas de residuos, sin espacios adecuados para su tratamiento, resultando en acumulación de desechos, contaminación auditiva y visual, y la presencia de islas de calor.

ETAPA 3
Mi Propuesta

Mi Propuesta

3.1 Introducción a lo que van a realizar

El sitio de intervención se localiza en el sector de La Ofelia, al norte del Distrito Metropolitano de Quito, dentro de una zona urbana consolidada que cumple ineficientemente un rol estratégico en la dinámica comercial y barrial de la parroquia. A pesar de su relevancia territorial, el área presenta un vacío urbano subutilizado, cuya ocupación informal y temporal ha generado una condición de fragmentación espacial entre dos frentes consolidados del tejido urbano.

Este vacío no solo interrumpe la continuidad física del barrio, sino que concentra dinámicas de comercio informal activas únicamente en determinados horarios, lo que provoca períodos de abandono, inseguridad e insalubridad. La falta de infraestructura adecuada y de un equipamiento permanente ha debilitado la relación entre el espacio público, la actividad económica y la vida cotidiana del sector, evidenciando una problemática urbana latente que trasciende lo físico y se manifiesta también en lo social y ambiental.

En este contexto, el sitio se presenta como un punto crítico dentro de la estructura urbana de La Ofelia, pero al mismo tiempo como una oportunidad estratégica de intervención, capaz de reconectar el barrio y reordenar las dinámicas existentes mediante una propuesta arquitectónica de carácter público.

Figura 59. Vista de Cubierta



Fuente: Elaboración Propia

3.2 Justificación del sitio de la propuesta

La elección del sitio para el desarrollo del Mercado La Ofelia se fundamenta en su alto valor urbano y social, derivado tanto de su localización estratégica como de la problemática que actualmente concentra. El vacío urbano existente actúa como un elemento de ruptura en el tejido consolidado, generando condiciones de inseguridad, deterioro ambiental y pérdida de calidad del espacio público, lo que justifica la necesidad de una intervención estructurante.

Asimismo, la presencia de comercio informal activo evidencia una demanda real de actividad económica, que carece de soporte espacial adecuado. Esta condición convierte al sitio en un escenario idóneo para una propuesta que no elimine dichas dinámicas, sino que las integre, ordene y potencie, permitiendo su formalización dentro de un equipamiento público permanente.

Desde el punto de vista urbano, el predio posee la capacidad de articular dos frentes consolidados, restableciendo la continuidad espacial y funcional del sector. La implantación de un mercado público permite optimizar el uso del suelo, fortalecer la centralidad barrial y generar un espacio activo durante todo el día, contribuyendo a la regeneración urbana, la cohesión social y la sostenibilidad ambiental del área.

En este sentido, el sitio no solo admite la propuesta, sino que la necesita, posicionándose como el lugar más pertinente para el desarrollo de un equipamiento capaz de actuar como catalizador urbano, social y ambiental en el sector de La Ofelia.

Figura 60. Espacio de uso temporal escaso



Fuente: Elaboración propia

3.3 Estrategias de Implantación-Lineamientos

El proyecto plantea redefinir el mercado como un nodo urbano integrado, sostenible y seguro, capaz de revertir la vulnerabilidad social y espacial del sector. A partir de un diseño que articula conexiones peatonales, activa

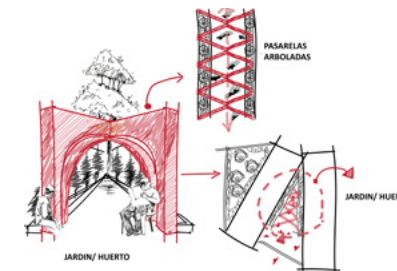
sus bordes, incorpora sistemas ambientales y promueve economías circulares, el mercado se transforma en un centro comunitario vivo, donde convergen comercio, espacio público, cultura y producción local.

3.4 Definición de concepto

Eje de Articulación y Conexión Socio-Espacial

El predio se convierte en un área de conexión socioespacial comunitaria que posibilita una dinámica diurna mediante actividades múltiples, donde la rehabilitación comunitaria se orienta a resolver problemáticas del entorno inmediato como la deficiencia de espacio público, la movilidad y la falta de áreas verdes y a consolidarse como el eje de un nuevo sistema de espacios públicos. Esta estrategia se refuerza con el diseño de áreas flexibles que permiten actividades temporales como ferias y plazas, promoviendo una activación constante del espacio y reduciendo la inseguridad nocturna, así como con la incorporación de espacios de inclusión, todo ello respaldado por un sistema que garantice el 100% de iluminación pública eficiente en el predio y sus bordes.

Figura 61. Falta de áreas verdes



Fuente: Elaboración Propia

Figura 62. Iluminación Difusa



Fuente: Elaboración Propia

La propuesta prioriza la permeabilidad física y peatonal mediante la generación de ejes peatonales directos, amplios y continuos que atraviesan el proyecto, corrigiendo la deficiente conectividad existentes: estos recorridos se potencian a través de la integración de usos, articulando comercio, espacios culturales, talleres y áreas verdes, lo que refuerza el rol social y económico del conjunto y promueve una mayor vitalidad y apropiación del espacio por parte de la comunidad

El área debe tener la necesaria permeabilidad para vincular el espacio público con elementos de arborización y plazas con elementos que conecten con las distintas actividades que existan y que tengan calidad urbanística con iluminación, accesibilidad universal priorizando al peatón.

Figura 63. Ejes Peatonales



Fuente: Elaboración Propia

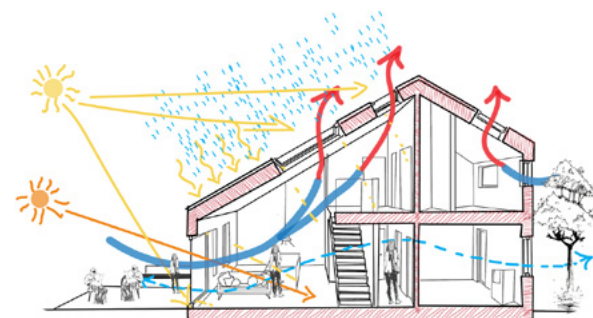
Lineamientos Arquitectónicos del Proyecto

El objeto arquitectónico prioriza la vinculación con la comunidad a partir de soluciones permeables que permitan el tránsito de las personas vinculando espacios de áreas verdes y también que permitan la integración con el contexto y paisaje natural.

Considerando la ubicación que tiene proyecto las cuatro fachadas son la principal visual de jerarquía ya que tie-

ne relación con las vías. Diseñar fachadas activas y permeables (puertas plegables/ventanales) para permitir la visualización de la actividad interior, contrarrestando la crisis de imagen y confianza del mercado.

Figura 64. Ventilación Cruzada

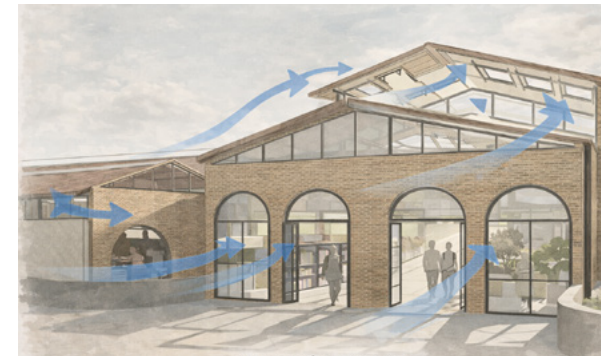


Fuente: Elaboración Propia

La optimización climática pasiva en el Mercado La Ofelia permite mejorar el confort térmico y ambiental mediante ventilación cruzada, iluminación natural controlada y cubiertas ventiladas, reduciendo la necesidad de sistemas mecánicos y el consumo energético. Estas estrategias previenen el sobrecalentamiento interior, la acumulación de humedad y la concentración de olores, condiciones frecuentes en mercados, además de disminuir la emisión indirecta de CO₂ asociada al uso de electricidad, contribuyendo a mitigar el efecto invernadero y la isla de calor urbana.

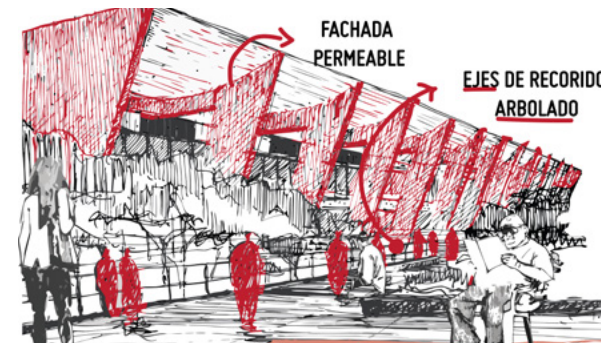
Constructivamente, son soluciones simples, durables y de bajo mantenimiento que reducen costos operativos y prolongan la vida útil del edificio, fortaleciendo su sostenibilidad económica y ambiental.

Figura 65. Ventilación natural



Fuente: Elaboración Propia

Figura 66. Permeabilidad



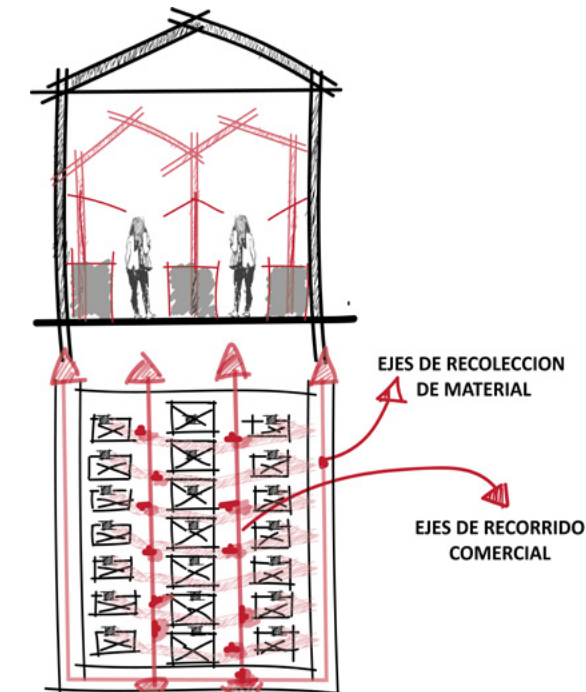
Fuente: Elaboración Propia

Dinamización Económica y Arquitectura Circular

Este lineamiento convierte las problemáticas de residuos, informalidad y desempleo en oportunidades pro-

ductivas. Gestión Integral de Residuos: Implementar la Arquitectura Circular con zonas destinadas a compostaje y separación de residuos dentro del mercado. Esto aborda el gran volumen de desechos orgánicos (65%) y la falta de tratamiento.

Figura 67. Gestion de Residuos



Fuente: Elaboración Propia

Eficiencia : Proponer un modelo de diseño donde la recolección de material sea privado de la visual del cliente. Promover la reutilización de materiales y la capacitación para fomentar la economía local.

Figura 68. Gestion de residuos



Fuente: Elaboración propia

Figura 69. Gestion de Residuos



Fuente: Elaboración Propia

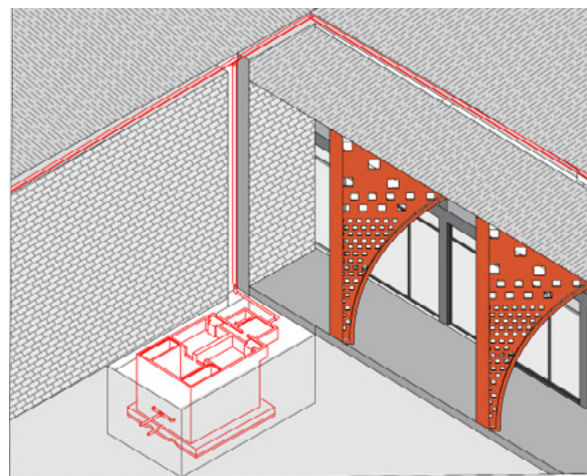
Sistema de Recoleccion de Aguas Lluvia

El tratamiento secundario de aguas lluvias para usos no potables en el Mercado La Ofelia consiste en la incorporación de un filtro que garantice condiciones sanitarias adecuadas para su utilización en inodoros, urinarios y limpieza de pisos. Este proceso no busca potabilizar el agua, sino asegurar su calidad para usos secundarios, optimizando el recurso sin comprometer la salud pública.

La implementación de una red hidráulica diferenciada, independiente y claramente señalizada, evita conexiones cruzadas con el sistema de agua potable y permite una gestión técnica segura y normativa del sistema.

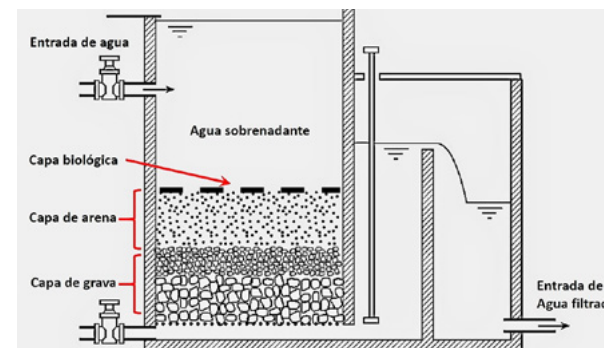
Desde el punto de vista económico, esta estrategia reduce significativamente el consumo de agua potable

Figura 70. Sistema de coleccion aguas lluvia



Fuente: Elaboración propia

Figura 71. Sistema de purificacion para servicios sanitarios



Fuente: Elaboracion propia

Para el tratamiento de aguas lluvias destinadas a usos no potables en el Mercado La Ofelia, se propone un sistema de filtración lenta en arena y grava complementado con desinfección por cloración controlada, por ser la alternativa más económica, sencilla y técnicamente confiable. Este proceso permite su utilización en inodoros, urinarios y limpieza, sin necesidad de potabilización completa.

Su implementación requiere bajo mantenimiento, puede construirse con materiales locales y no depende de tecnología compleja, lo que garantiza viabilidad operativa a largo plazo.

Además, disminuye el consumo de agua potable y reduce costos municipales, aportando beneficios económicos y ambientales dentro de una estrategia de sostenibilidad integral.

Figura 72. Sistema de recoleccion de aguas lluvia



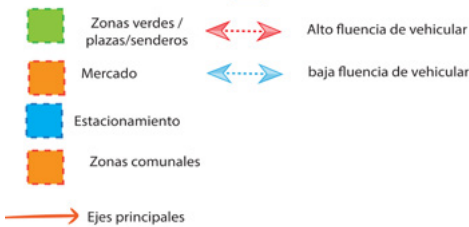
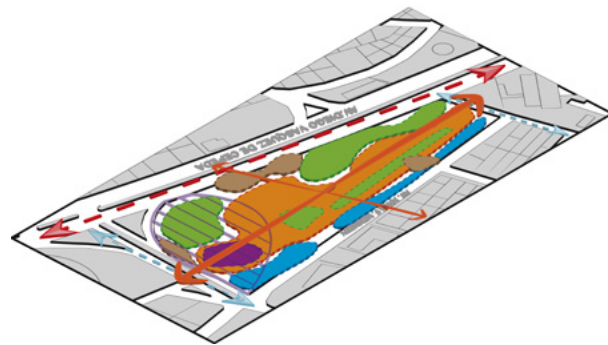
Fuente: Elaboración propiav

3.5 Plan Masa

Se estructura considerando los ejes viales principales, la jerarquía de accesos y los flujos peatonales y vehiculares identificados en el sitio, especialmente aquellos vinculados a la avenida John F. Kennedy y la avenida Diego Vásquez de Cepeda.

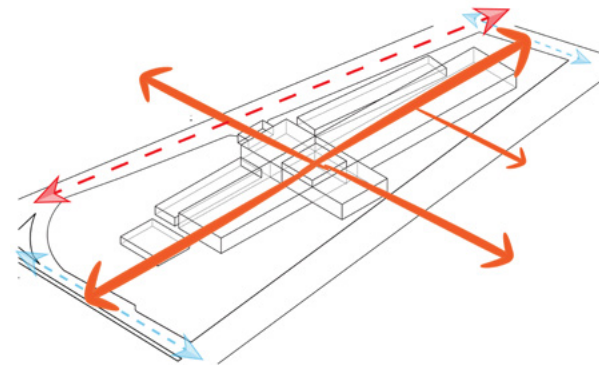
La organización del conjunto prioriza la permeabilidad y la articulación urbana mediante la disposición de espacios comunales y áreas verdes como elementos de transición, mientras que la orientación volumétrica responde al recorrido solar.

Figura 73. Plan Masa



Fuente: Elaboración Propia

Figura 74. Ejes principales

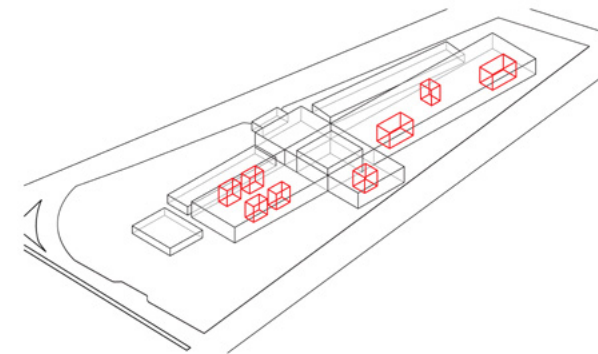


Fuente: Elaboración Propia

Analizar los ejes principales en una propuesta arquitectónica permite estructurar el proyecto con claridad y coherencia, estableciendo jerarquías espaciales y organizando los usos de manera estratégica en lugar de arbitraria. Los ejes orientan la distribución funcional, optimizan la modulación estructural y facilitan recorridos intuitivos, reduciendo conflictos y mejorando la fluidez de la circulación.

Además, permiten articular el edificio con el contexto urbano, responder a visuales y flujos existentes, y racionalizar decisiones constructivas. En conjunto, un sistema axial bien definido fortalece tanto la lógica técnica como la experiencia espacial del usuario.

Figura 75. Circulación vertical

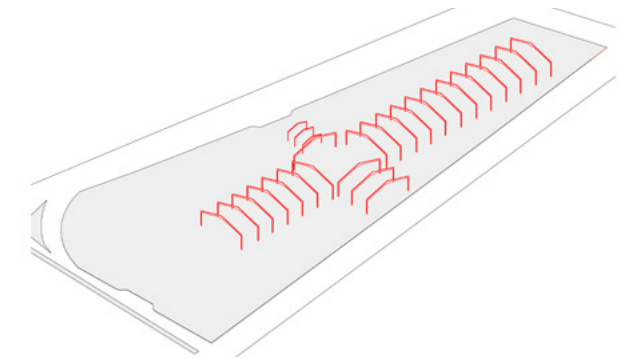


Fuente: Elaboración Propia

El esquema cumple los criterios al organizar los volúmenes sobre un eje longitudinal claro y distribuir los núcleos de circulación vertical de forma estratégica a lo largo del conjunto.

Esto reduce recorridos horizontales innecesarios, garantiza acceso eficiente entre niveles y mantiene autonomía en cada bloque sin perder coherencia general. Además, la repetición modular optimiza la estructura y permite que los núcleos funcionen como elementos organizadores, mejorando tanto la eficiencia funcional como la claridad espacial del proyecto, fortaleciendo la orientación del usuario y la lógica constructiva general.

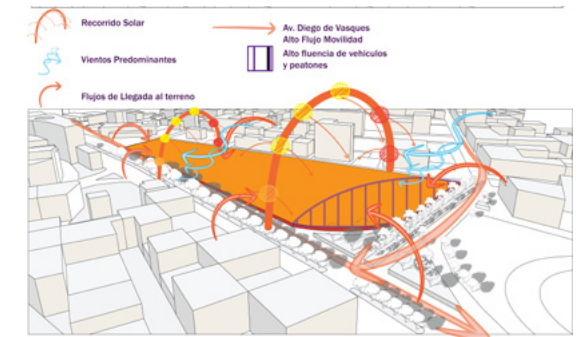
Figura 76. Estructura



Fuente: Elaboración propia

Además los vientos predominantes, incorporando criterios de confort ambiental. De esta manera, no solo ordena el programa arquitectónico, sino que actúa como un dispositivo de integración urbana, capaz de transformar el uso temporal existente en un equipamiento público coherente con las condiciones físicas, funcionales.

Figura 77. Plan Masa- Analisis de entorno



Fuente: Elaboración Propia

Figura 78. Relacion entre areas



Fuente: Elaboración propia

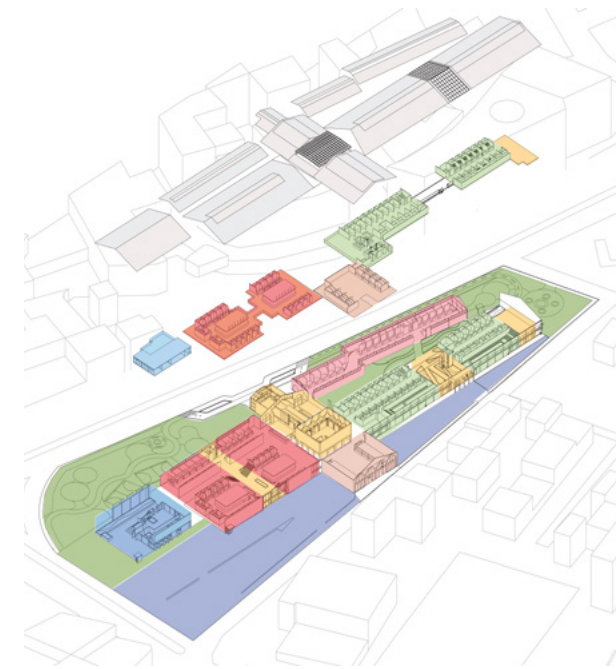
El esquema organiza los usos propuestos mediante una clara zonificación funcional longitudinal, donde cada actividad está agrupada por afinidad programática. Las áreas de venta (carnes, verduras, flores) se disponen en bloques continuos, lo que optimiza logística, abastecimiento y recorridos internos. Los talleres y administración se ubican en posiciones estratégicas, funcionando como soporte y control del sistema general sin interferir con el flujo comercial principal.

La presencia de plazas intermedias actúa como articulador espacial, generando nodos de encuentro y transición entre bloques programáticos, evitando fragmentación. Los huertos y áreas verdes se posicionan como amortiguadores perimetrales, mejorando la integración ambiental y suavizando el límite con el entorno urbano.

Además, la ubicación del restaurante en zona estratégica responde a jerarquía de uso, posiblemente en punto de mayor visibilidad o remate axial, reforzando el recorrido principal. El parqueadero se concentra en un extremo, separando flujos vehiculares de los peatonales, lo que fortalece la seguridad y la claridad circulatoria.

Figura 79. Zonificación

- | | |
|---|--|
| ■ Restaurante | ■ Huertos/ áreas verdes |
| ■ Venta de Carnes | ■ Plazas |
| ■ Venta de verduras | ■ Parqueaderos |
| ■ Venta de flores | |
| ■ Talleres multiusos/ Administracion | |



Fuente: Elaboración Propia

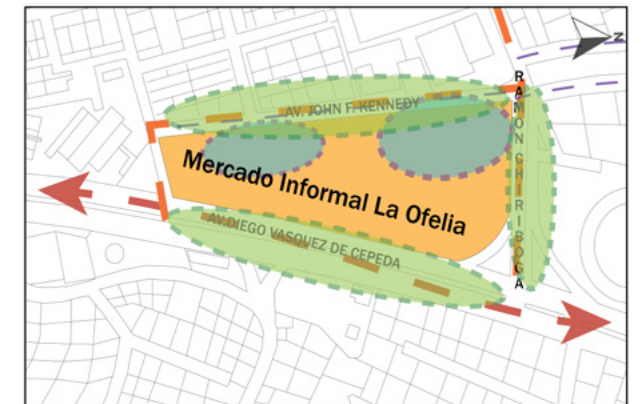
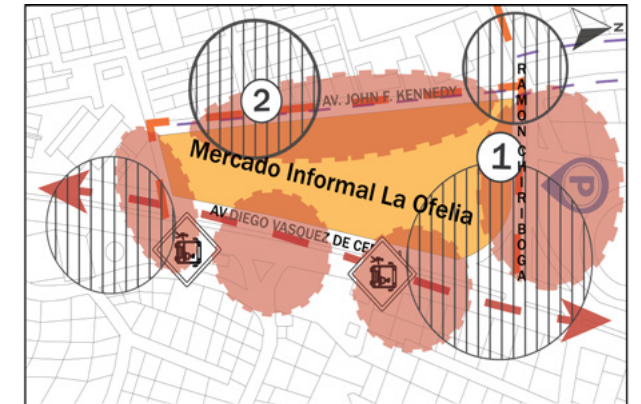
Eliminación del estacionamiento informal en aceras

El uso informal de la acera como parqueadero reduce el ancho peatonal y obliga al peatón a invadir la vía, generando fricción. La implementación de un parqueadero concentra un área definida, liberando las aceras y recuperando la continuidad peatonal alrededor del mercado.

Así, la reducción de estacionamiento en doble fila y carga improvisada. Actualmente, taxis, proveedores y compradores se detienen en los ejes principales (Av. John F. Kennedy y Diego Vásquez), generando congestionamientos.

Un parqueadero con zonas internas de carga y descarga permite retirar esas maniobras del espacio vial activo, mejorando la fluidez vehicular en los bordes del mercado Disminución del conflicto peatón-vehículo. .

Figura 80. Analisis conflicto vehicular



Fuente: Elaboración propia

Ubicación estratégica para no generar nueva congestión

En La Ofelia, el error sería ubicar el acceso principal del parqueadero sobre el eje más saturado. Plantearlo en un borde secundario permite absorber el flujo sin sobrecargar los ejes críticos, funcionando como elemento regulador y no como generador de tráfico

Figura 81. Conflicto vehicular



2

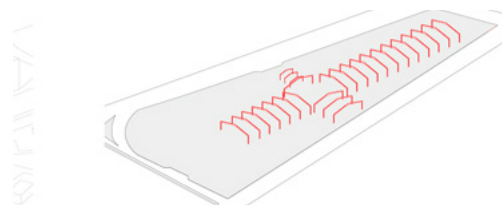


Fuente: Elaboración Propia

Captación y reutilización de aguas lluvias

En el contexto de La Ofelia, donde el mercado funciona con infraestructura precaria, esta estructura metálica inclinada permite canalizar y concentrar las aguas lluvias en puntos estratégicos, integrando bajantes hacia sistemas de filtrado y almacenamiento.

Figura 82. Estructura



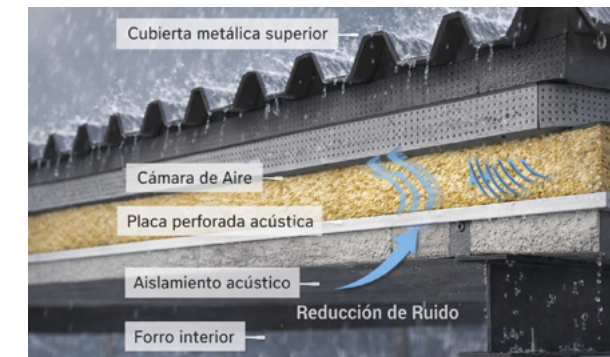
Fuente: Elaboracion propia

Figura 83. Estructura metalica planteada



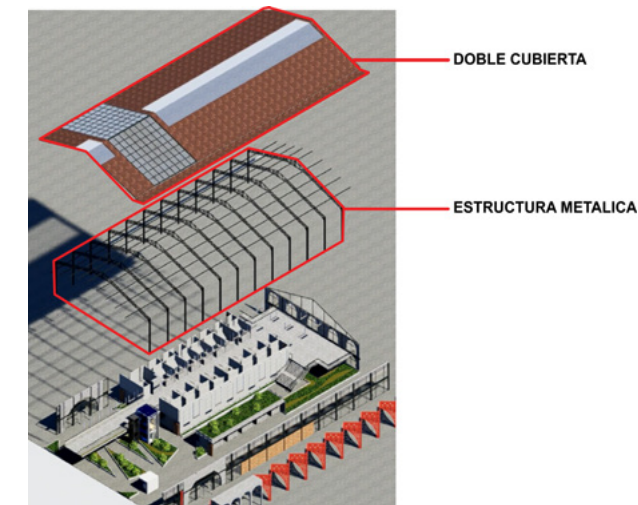
Fuente: Elaboración Propia

Figura 84. Detalle Doble Cubierta



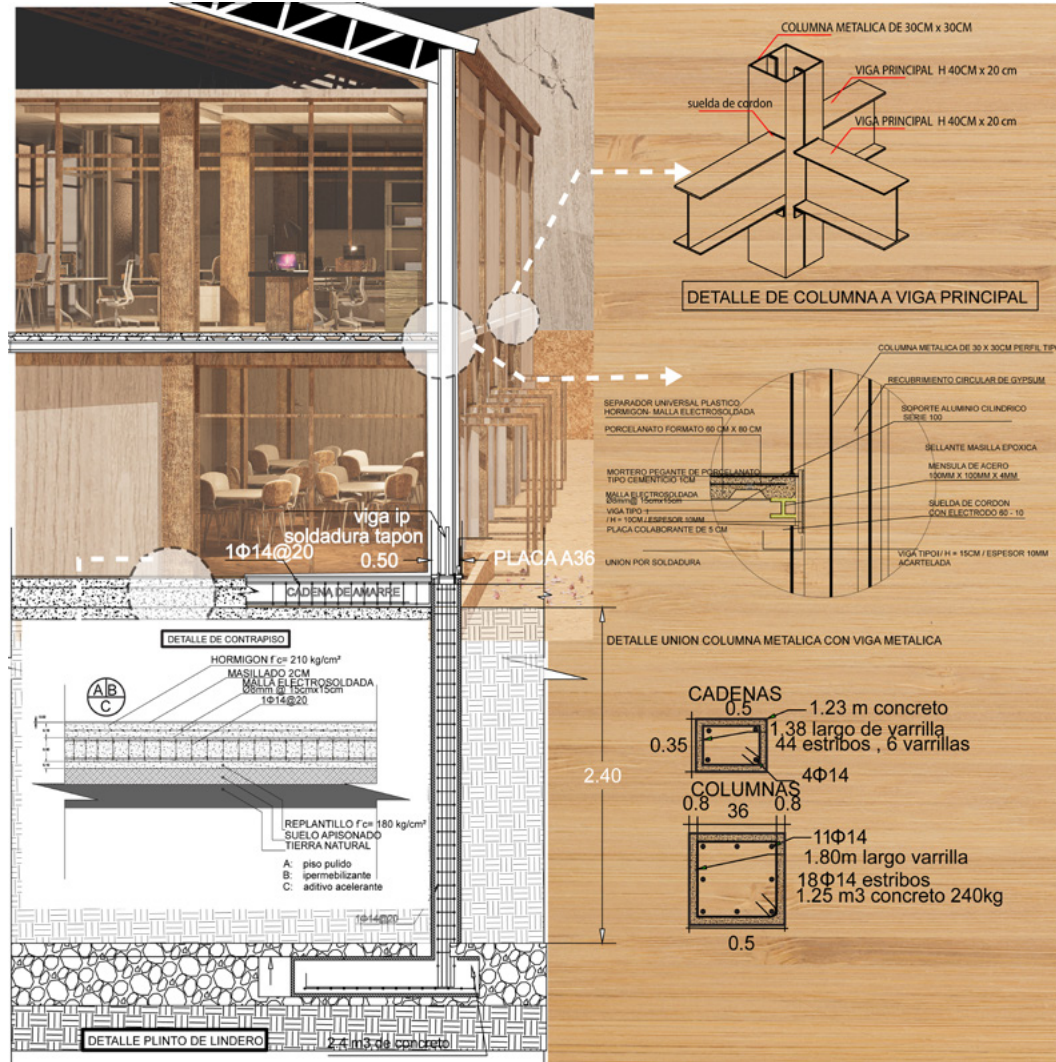
Fuente: Elaboracion propia

Figura 85. Detalle explotado de estructura



Fuente: Elaboración Propia

Figura 86. Detalle de estructura metalica



Fuente: Elaboración Propia

Permeabilidad urbana

Quitar las vallas elimina barreras físicas y visuales, permitiendo mayor conexión peatonal, continuidad espacial y mejor lectura del espacio desde la calle. Además la sensación de pertenencia con los cerramientos el espacio se percibe público y accesible, fortaleciendo la apropiación comunitaria y reduciendo la percepción de exclusión

Control sin barreras rígidas

El control puede resolverse mediante bordes activos, paisajismo, iluminación .

Figura 87. Liberacion de cerca perimetral



Fuente: Elaboración Propia

Figura 88. Liberación de cerca perimetral



Fuente: Elaboración Propia

La eliminación de las vallas metálicas transforma el proyecto de un espacio cerrado y fragmentado en un lugar permeable e integrado al tejido urbano, mejorando tanto la conexión física como la visual con el entorno. Esta apertura favorece la continuidad peatonal, incrementa la seguridad percibida mediante mayor visibilidad y fortalece la sensación de pertenencia al consolidarlo como espacio público accesible y colectivo. A nivel arquitectónico, el proyecto deja de funcionar como un objeto aislado para convertirse en articulador del sector, activando su entorno inmediato y potenciando su uso social y comercial. Además, la supresión de barreras rígidas puede compensarse mediante bordes activos, paisajismo, iluminación y cambios de nivel, garantizando control sin sacrificar integración urbana.

Figura 89. Normativa del predio

ZONIFICACION	
Frente minimo	15 m
COS PB	50.00 %
Cos total	3000.00 %
Forma de Ocupacion	(A) Aislada
Zona	A 114 (A616)
SUELO	
Uso del suelo	(R) Residencial
Clasificacion	(SU) Urbano
LINDEROS	
Frontal	5 m
Lateral	3 m
Posterior	3 m
Entre bloques	6 m
EDIFICABILIDAD GENERAL MAXIMA	
Altura	64 m
# de Pisos	16

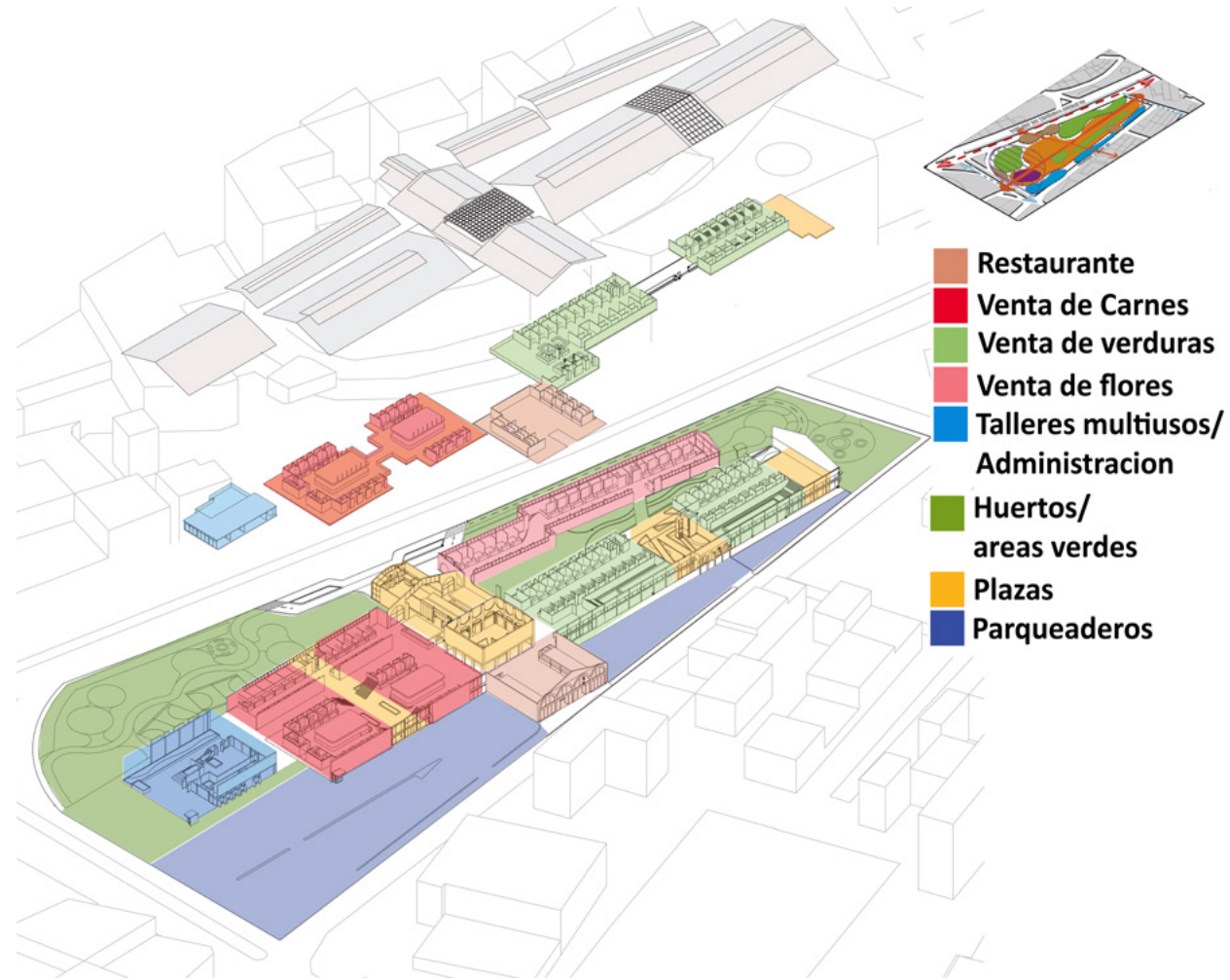
Fuente: IRM, (2018)

Figura 90. Programa Arquitectonico

Programa Arquitectonico		
Componentes	Area Minimo m2	Espacios
Talleres multiusos	280	4
Sala de computo	150	1
Zona de venta de verduras y frutas	800	55
Zona venta de carnes	800	48
Zona de venta de mariscos	150	20
Zona de venta de flores	175	33
Bodegas secas	20	4
Almacenamiento frio	15	6
Zona de residuos	15	4
Administracion	20	3
Servicios /Baño	400	4
Area de juegos infantiles	500	1
Area de descanso	40	27
Senderos peatonales	871	12
Huertos Comunitarios	216	2
Plazas Principal	1500	3
Plaza de comercio	900	3
Zona juego de niños	500	1
Accesos peatonales	455	4
Estacionamientos	4163	2
Zona de separacion de material	434	5

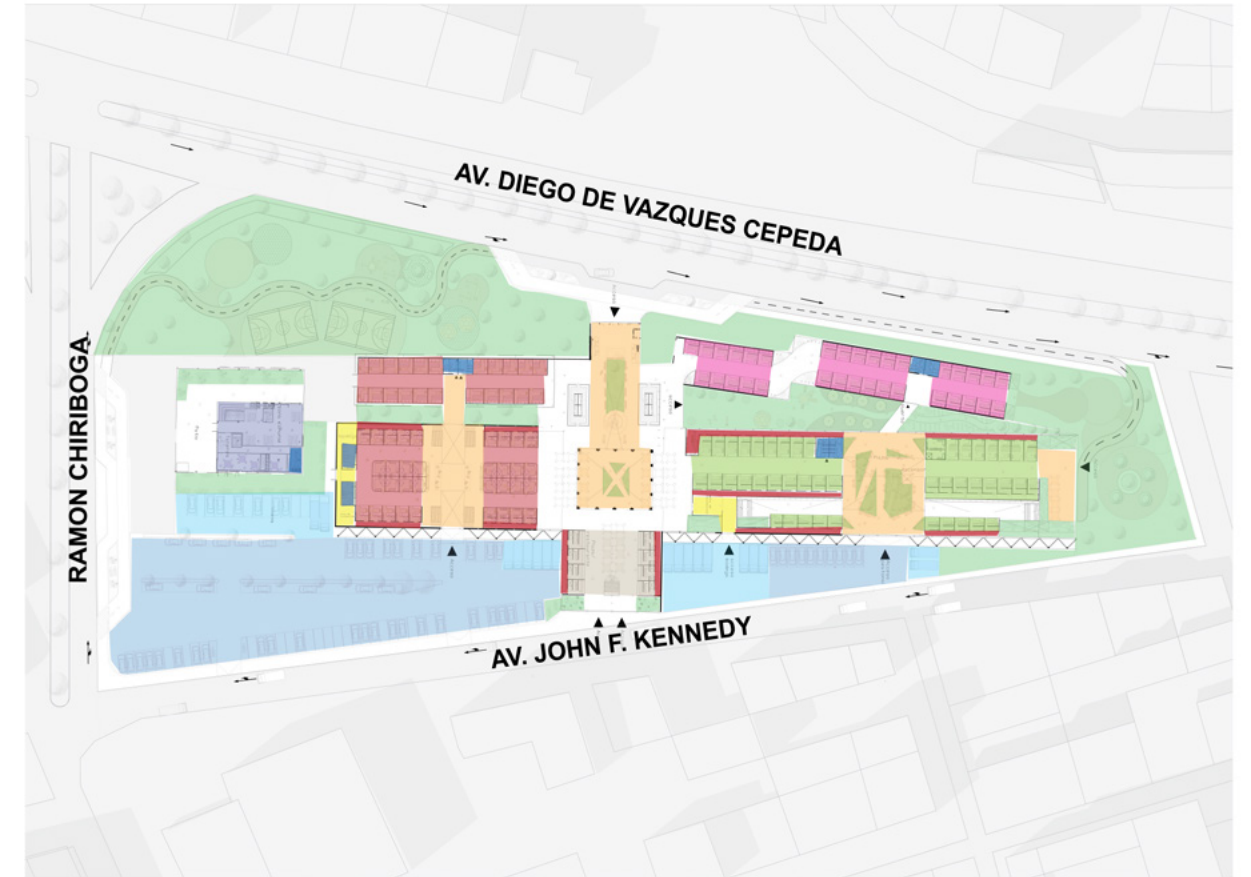
Fuente: Elaboración Propia

Figura 91. Zonificación



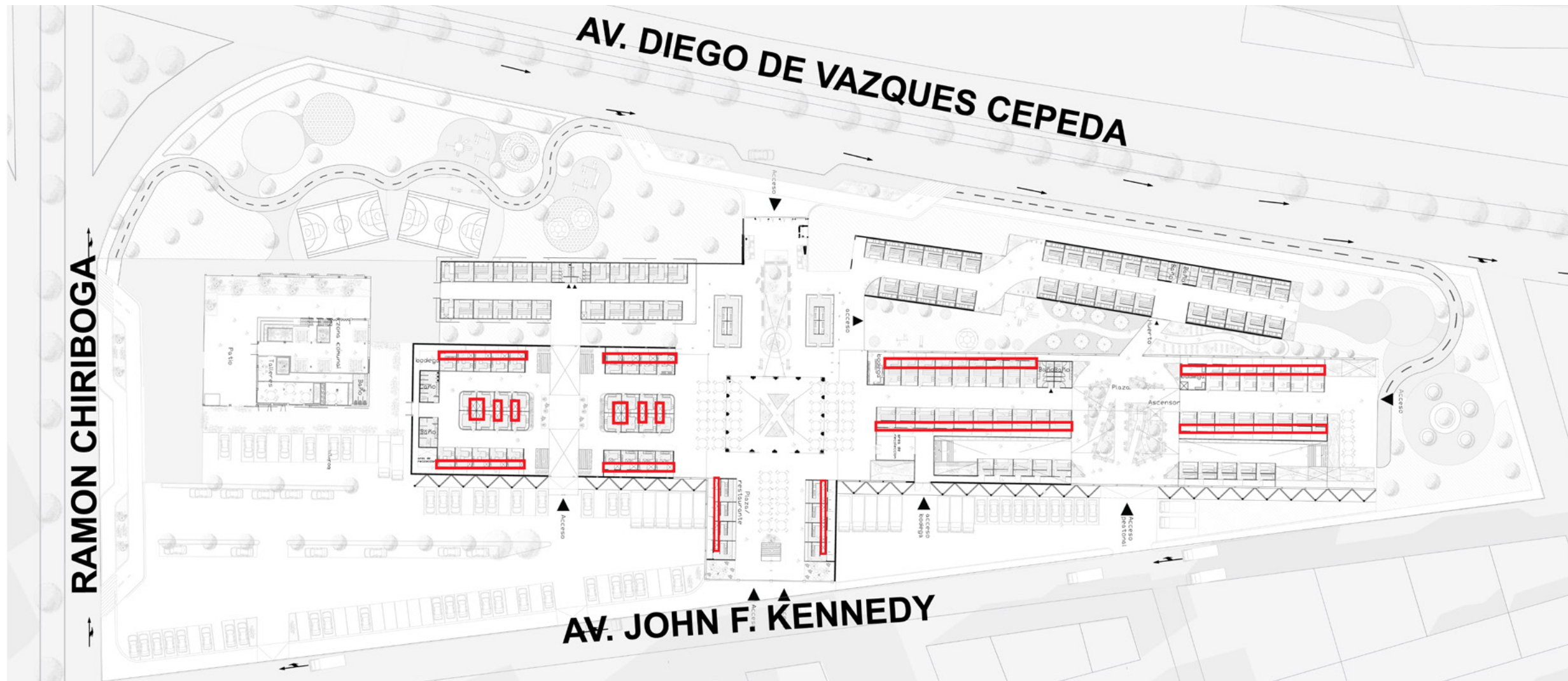
Fuente: Elaboración Propia

Figura 92. Zonificación en planta



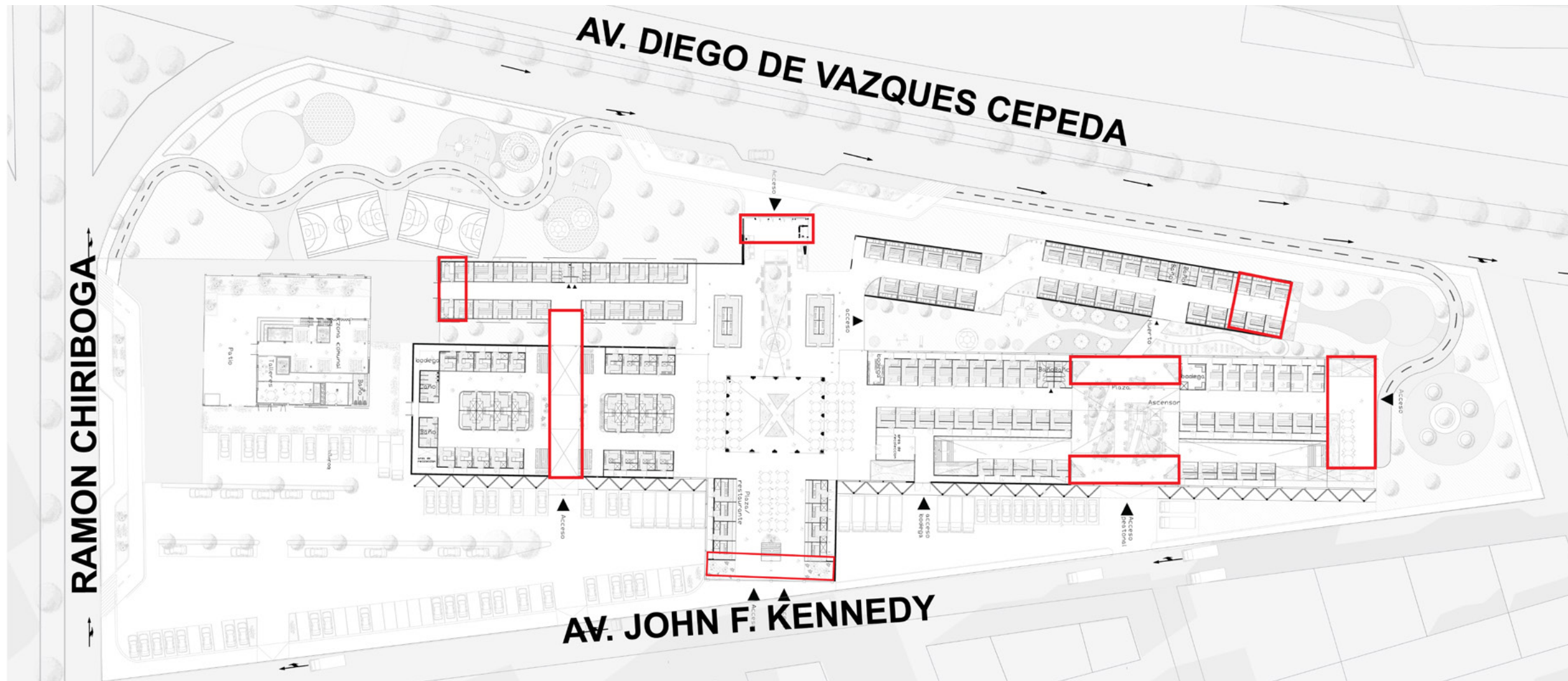
Fuente: Elaboración Propia

Figura 93. Zonas frías de locales comerciales



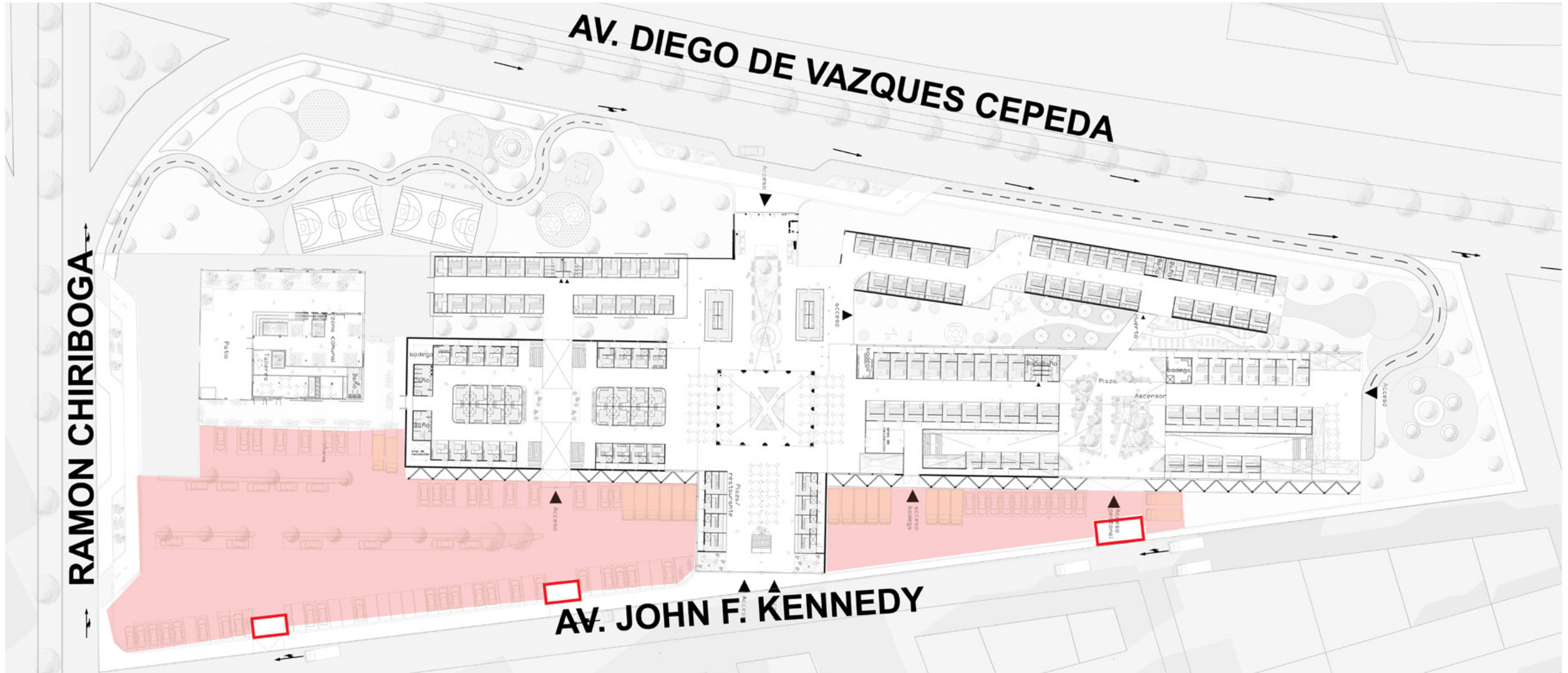
Fuente: Elaboración Propia

Figura 94. Accesos Principales



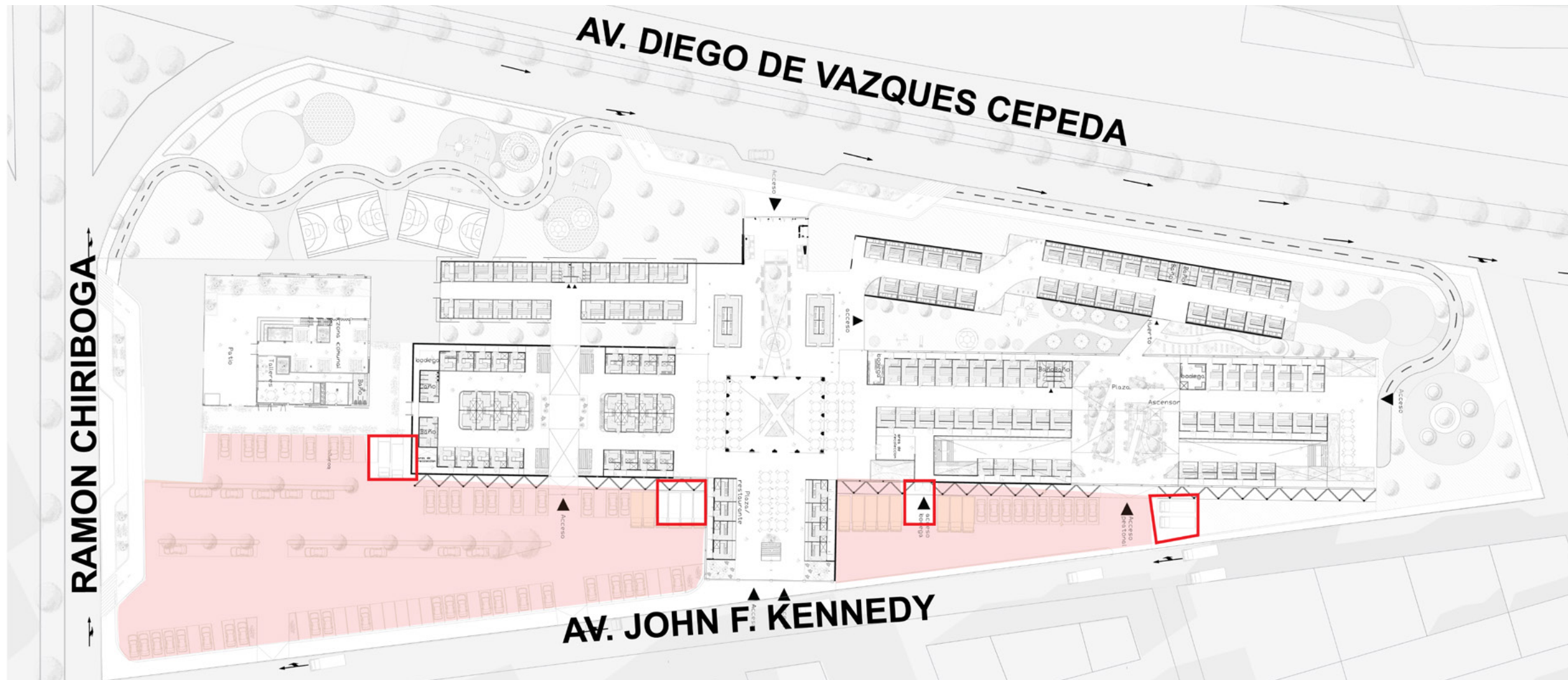
Fuente: Elaboración Propia

Figura 95. Accesos parqueaderos



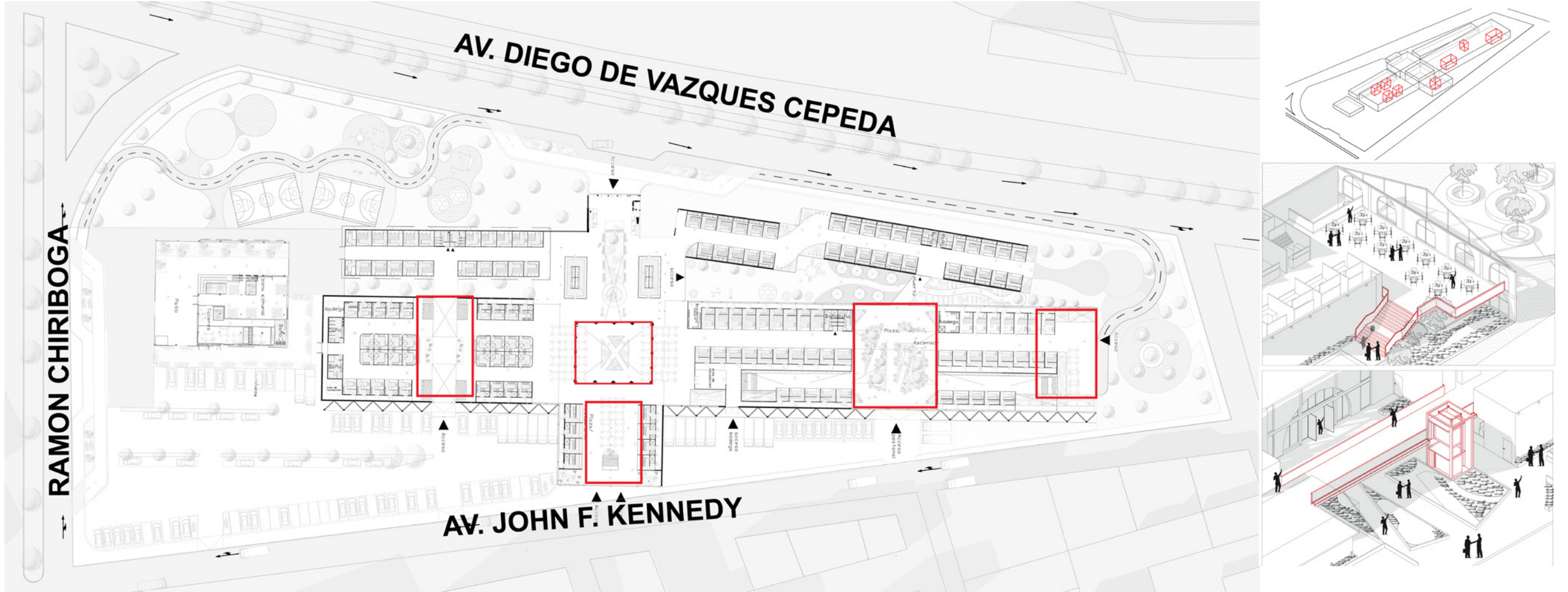
Fuente: Elaboración Propia

Figura 96. Zonas de Carga y descarga



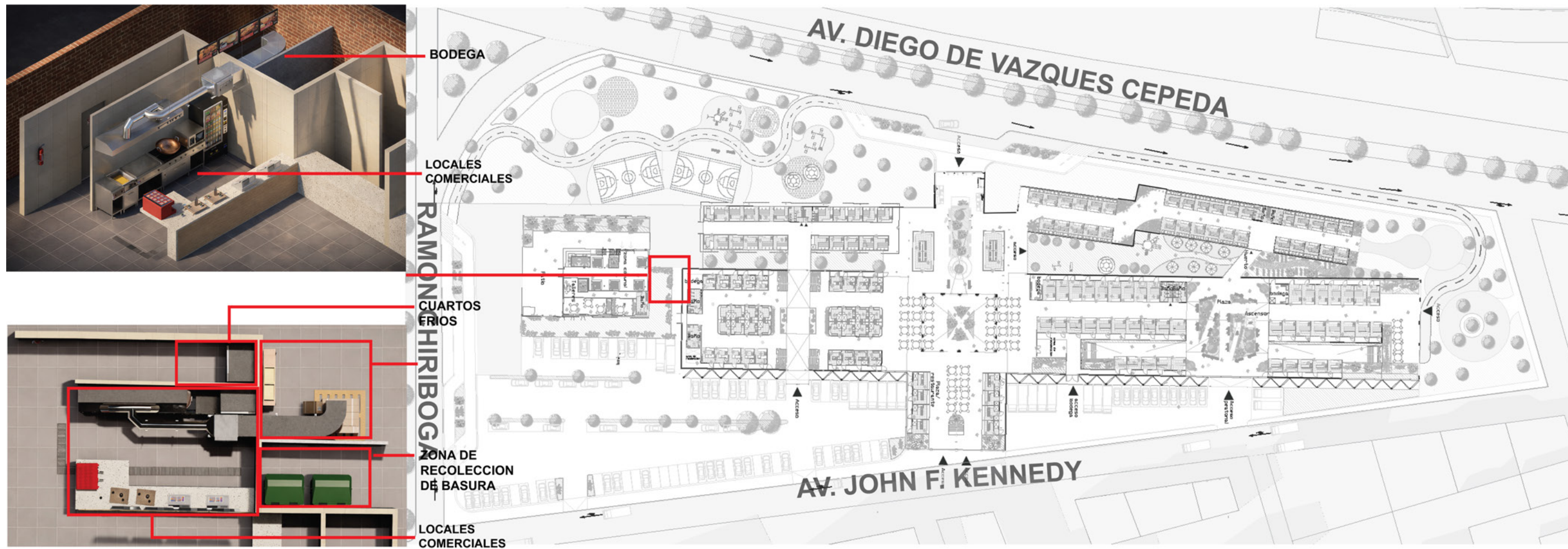
Fuente: Elaboración Propia

Figura 97. Circulacion Vertical / Plazas



Fuente: Elaboración Propia

Figura 99. Tipología de Locales Comerciales



Fuente: Elaboración Propio

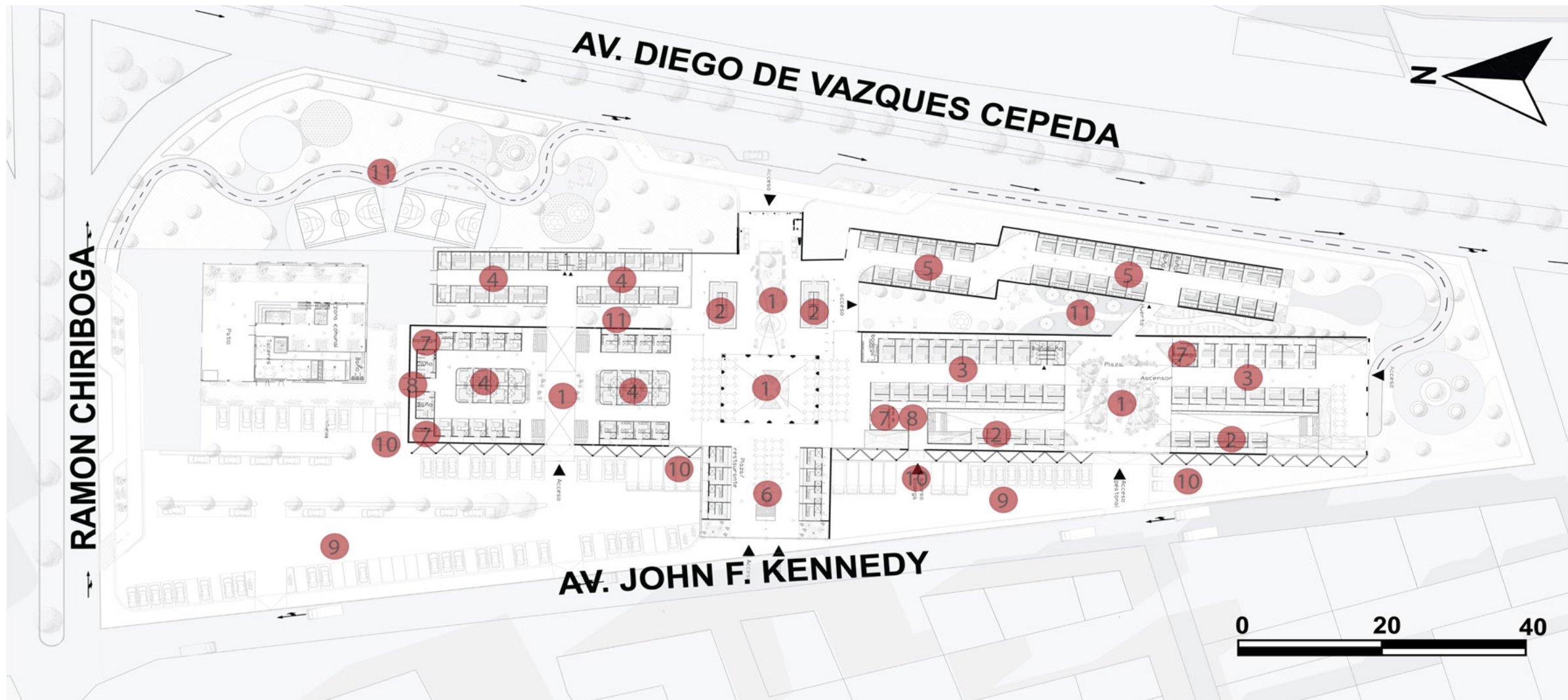
3.6 Planos técnicos

Figura 100. Planta de Implantación



Fuente: Elaboración Propia

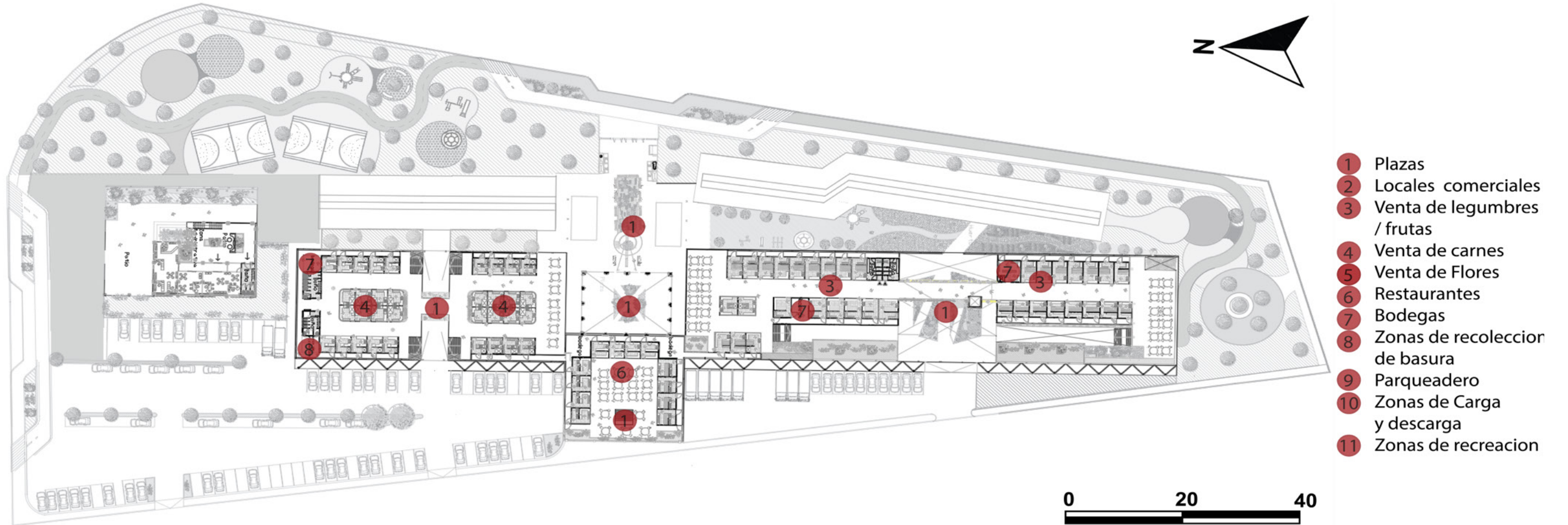
Figura 101. Planta Baja Anteproyecto



- 1 Plazas
- 2 Locales comerciales
- 3 Venta de legumbres / frutas
- 4 Venta de carnes
- 5 Venta de Flores
- 6 Restaurantes
- 7 Bodegas
- 8 Zonas de recoleccion de basura
- 9 Parqueadero
- 10 Zonas de Carga y descarga
- 11 Zonas de recreacion

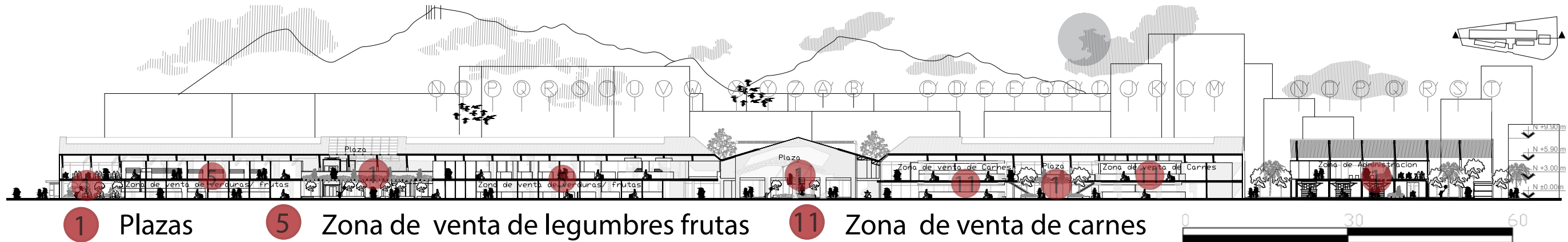
Fuente: Elaboración Propia

Figura 102. Primera Planta Anteproyecto

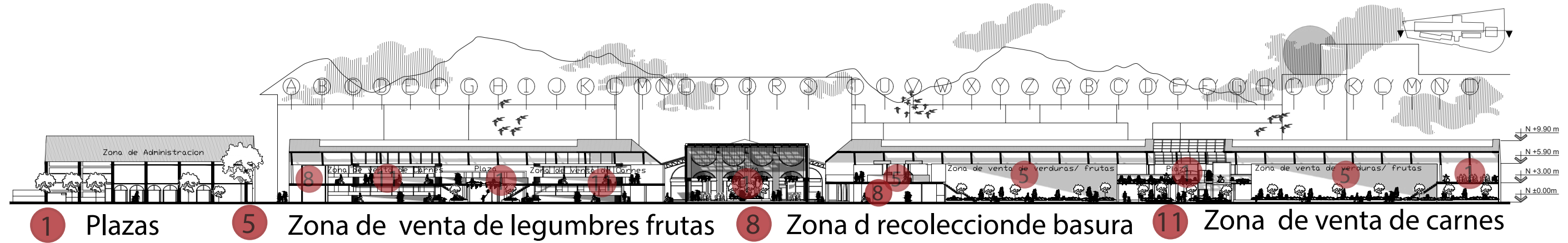


Fuente: Elaboración Propia

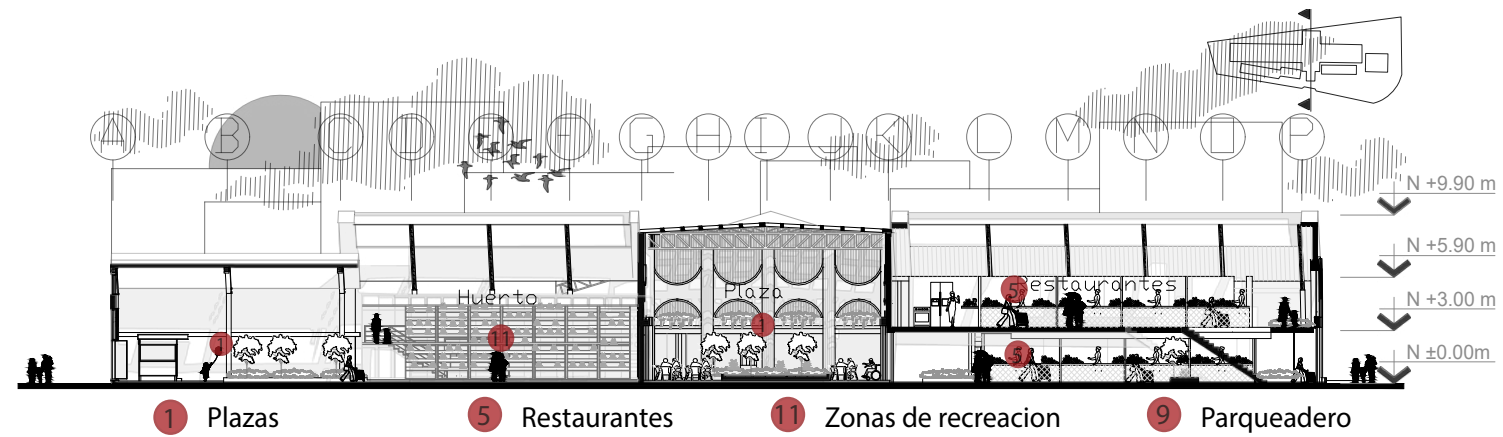
Figura 103. Cortes Arquitectonicas



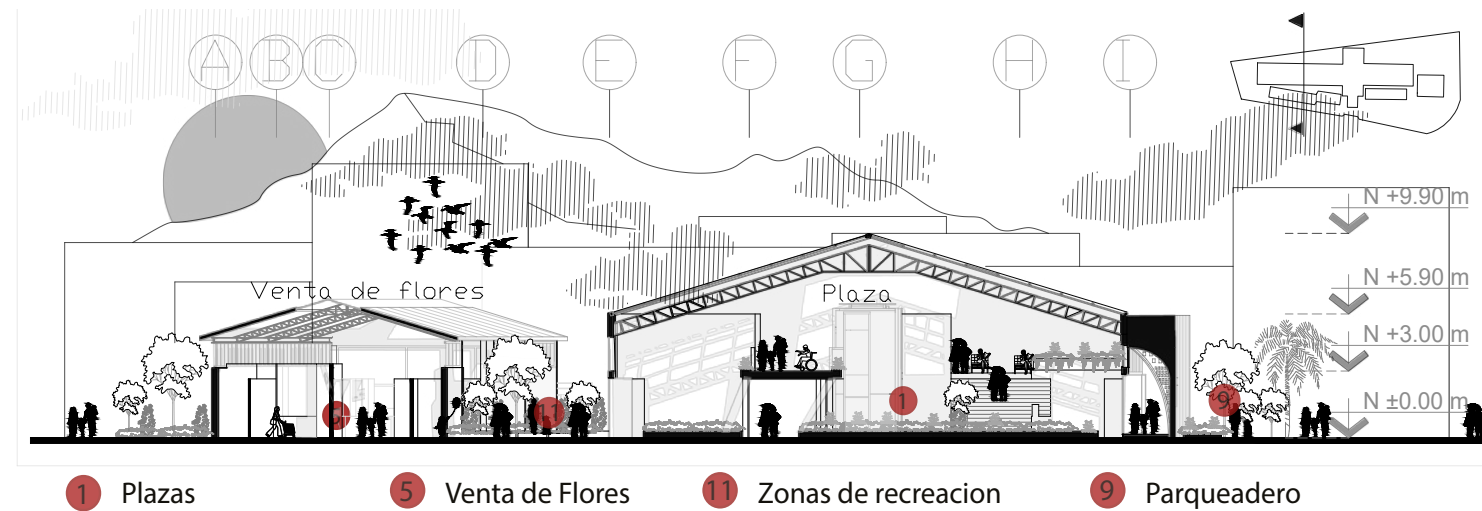
Corte A



Corte B



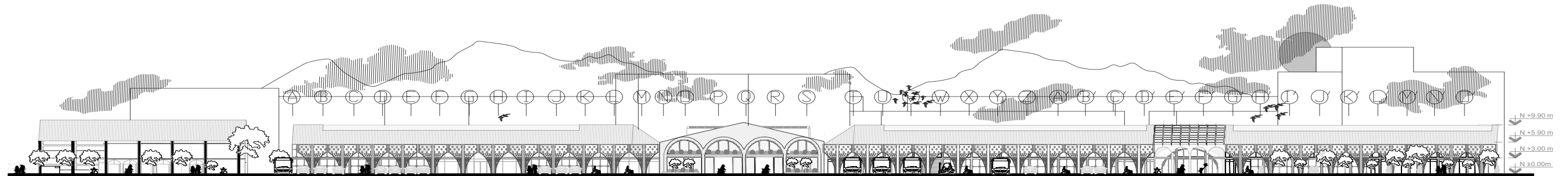
Corte C



Corte D

Fuente: Elaboracion Propia

Figura 104. Fachadas Arquitectonicas

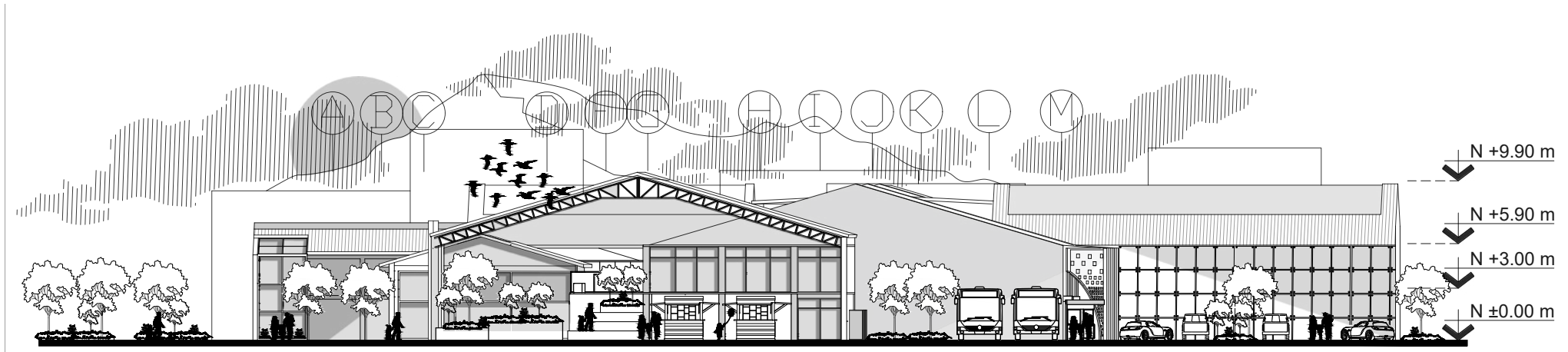


Fachada Oeste

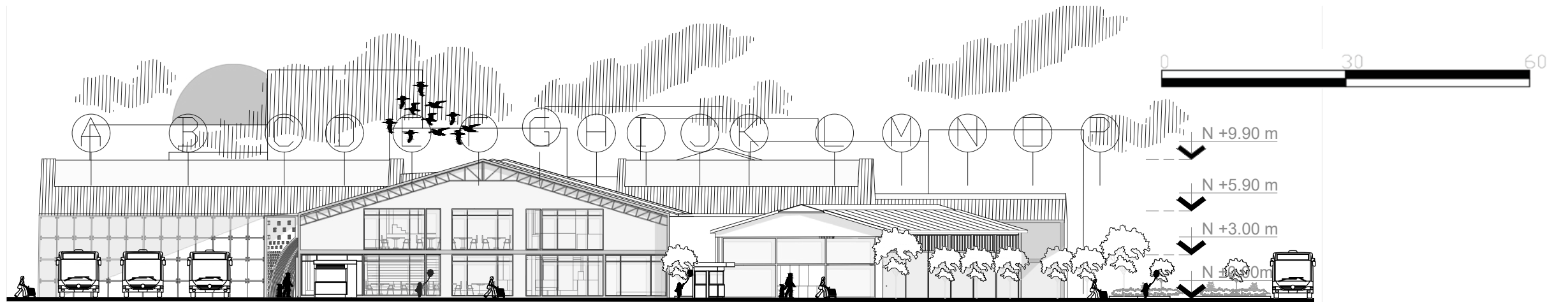


Fachada Este





Fachada Sur






Fachada Norte

Fuente: Elaboración Propia






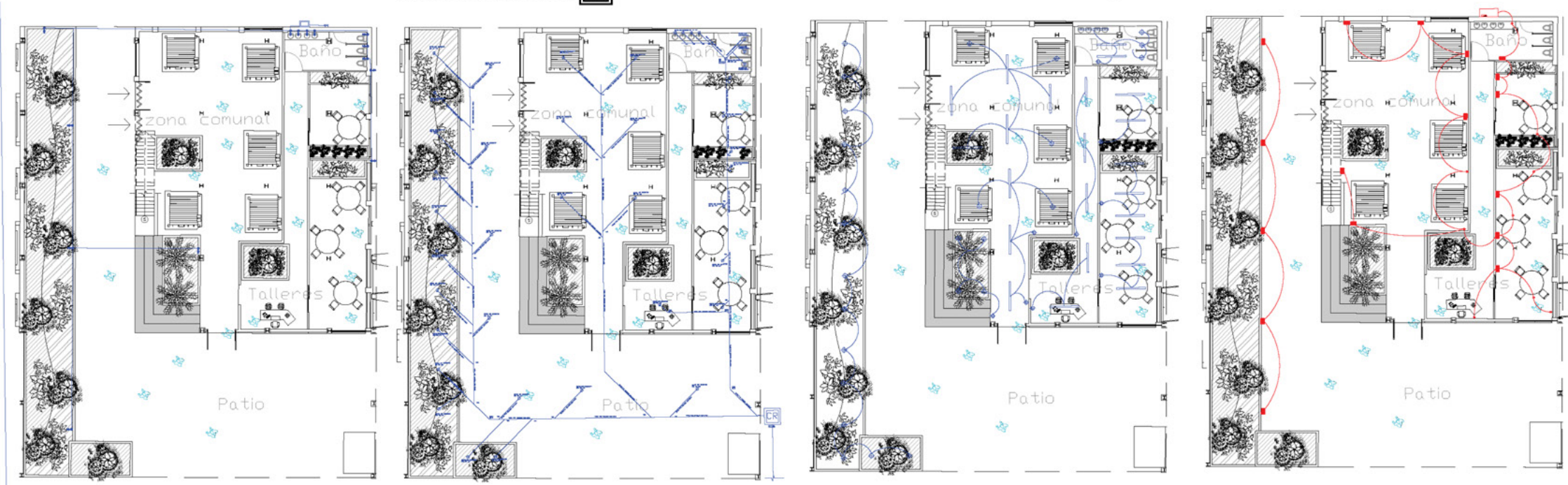
Figura 105. Planos instalaciones electricas

SIMBOLOGIA SANITARIO
 SIFON CON REGISTRO (DN 110 mm)
 REDUCTOR EXCENTRICO
 TUVO PVC DESAGUE 110m-30mm
 TUVO PVC DESAGUE 160m-30mm
 CODO 35
 SIFON 

SIMBOLOGIA SANITARIO
 SIFON CON REGISTRO (DN 110 mm)
 REDUCTOR EXCENTRICO
 TUVO PVC DESAGUE 110m-30mm
 TUVO PVC DESAGUE 160m-30mm
 CODO 35
 SIFON 
 CAJA DE REVISION 

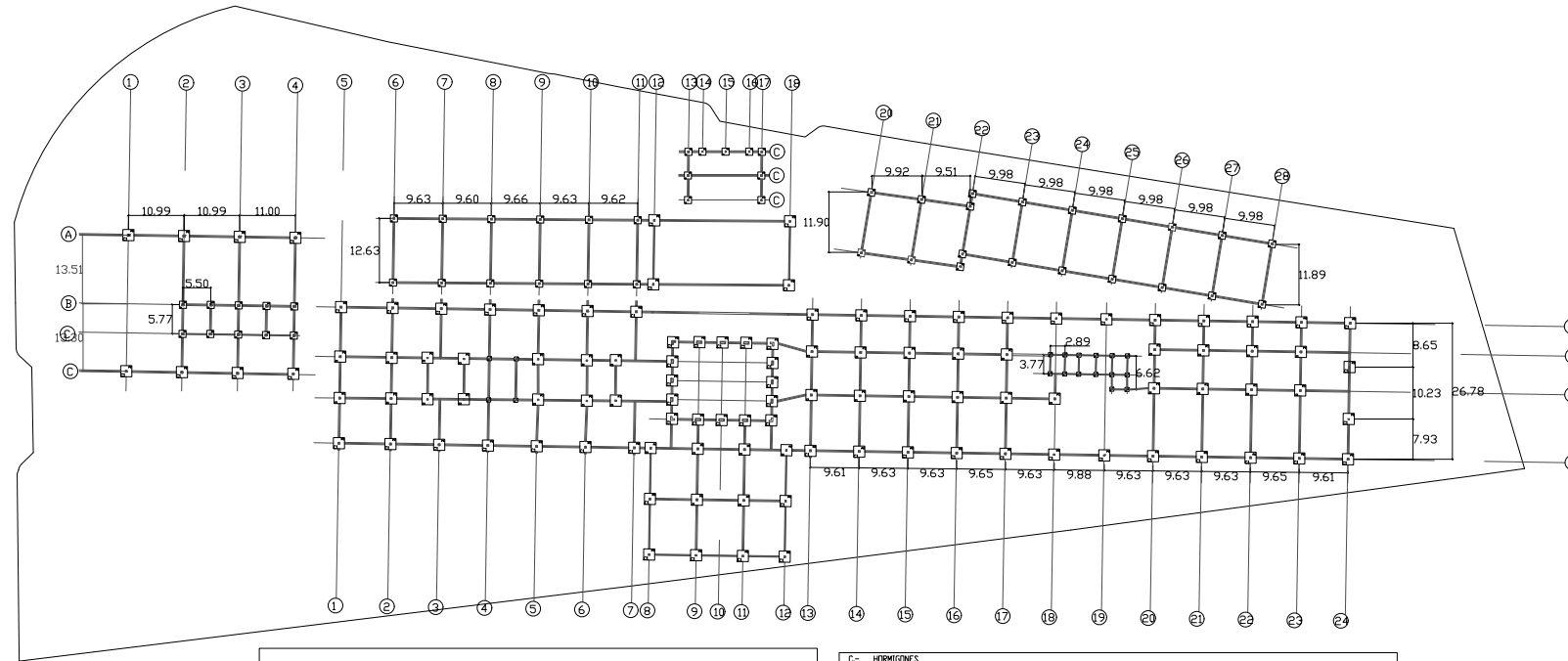
SIMBOLOGIA ELECTRICO ILUMINARIA
 REDUCTOR EXCENTRICO
 TUVO PVC DESAGUE 110m-30mm
 TUVO PVC DESAGUE 160m-30mm
 CODO 35
 SIFON 
 INTERRUPTOR SIMPLE 120V-AV 

SIMBOLOGIA ELECTRICO ILUMINARIA
 TUBO INDUSTRIAL
 SIFON 
 TOMA CORRIENTE DOBLE 30A 
 TABLERO DE DISTRIBUCION 



Fuente: Elaboración Propia

Figura 106. Plano de Cimentacion



ESPECIFICACIONES GENERALES

A- NORMAS Y CODIGOS

A1 CODIGO ECUATORIANO DE LA CONSTRUCCION INEN 2002
 A2 U.B.C. UNIFORM BUILDING STANDARDS INSTITUTE - ASH MINIMUM DESIGN LOADS FOR BUILDINGS AND OTHER STRUCTURES.
 A3 A.C.I. AMERICAN CONCRETE INSTITUTE-46
 A3 A.I.S.C. AMERICAN INSTITUTE OF STEEL CONSTRUCTION - SPECIFICATION FOR THE DESIGN, FABRICATION AND ERECTION OF STRUCTURAL STEEL FOR BUILDINGS

B- ACERO DE REFUERZO

B1 PARA HORMIGON ARMADO SE UTILIZARA BARRAS CORRUGADAS QUE CUMPLAN CON LAS ESPECIFICACIONES A.S.T.M. A-615/B2 (S3), CON UN LIMITE DE FLEUENCIA DE $F_y = 4200 \text{ kg/cm}^2$
 B2 EL REFUERZO EN MALLA DE BARRAS LISAS TENDRA UN ESFUERZO A LA FLEUENCIA DE $F_y = 5000 \text{ kg/cm}^2$ Y CUMPLIRA CON LAS ESPECIFICACIONES A.S.T.M. A-62
 B3 A MENOS QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO, LOS RECURRIMIENTOS MINIMOS SERAN:

ELEMENTO	RECURRIMIENTO
- CEMENTOS Y ELEMENTOS EN CONTACTO CON LA TIERRA	250 cm
- REJISTRAS	250 cm
- MUROS + CARA EXPUESTA	250 cm
- VIGAS Y DIENTES	250 cm
- LOSAS SIN CONTACTO CON EL SUELO	250 cm
- COLUMNAS	250 cm

C- HORMIGONES

C1 A MENOS QUE SE ESPECIFIQUE OTRA COSA, LOS HORMIGONES A UTILIZARSE EN LA CONSTRUCCION DE LAS ESTRUCTURAS TENDRA UNA RESISTENCIA CILINDRICA A LOS 28 DIAS IGUAL A $f'c = 240 \text{ kg/cm}^2$
 - REPLANTILLO BAJO CEMENTOS Y REJISTRAS 100 kg/cm²

C2 PROPIEDADES DEL HORMIGON

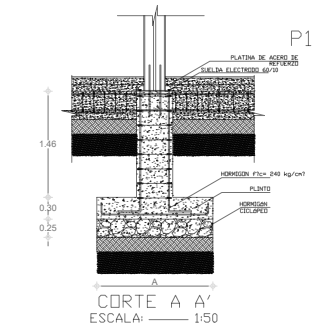
- ASENTAMIENTO MAXIMO EN EL CONDO 10 cm
- TAMAÑO MAXIMO DE LOS AGREGADOS 25 mm
- RELACION AGUA/CEMENTO 0.45
- AIRE INCLUIDO TOTAL 6 %
- CONTENIDO MINIMO DE CEMENTO 350 kg/cm³

D- ESTRUCTURAS DE ACERO

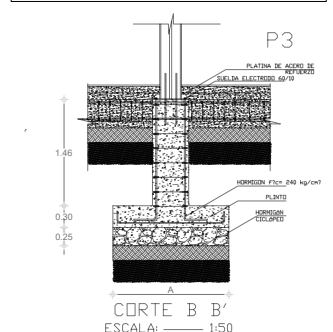
D1 EL ACERO ESTRUCTURAL A EMPLEARSE SERA TIPO A-36 CON UN $f_y = 2500 \text{ kg/cm}^2$
 D2 LA FABRICACION Y MONTAJE SE SUIETARAN A LAS ESPECIFICACIONES A.I.S.C. APLICABLES
 D3 LAS SOLDADURAS DEBERAN CUMPLIR CON LAS ESPECIFICACIONES A.A.S.I. 1172
 D4 EL TERMINADO DE LAS ESTRUCTURAS TENDRA DOS MANOS DE PINTURA ANTICORROSIVA O SERAN GALVANIZADAS POR INMERSION SEGUN DEFINA FISCALIZACION.

CUADRO DE PLINTOS					
PLINTO	DIMENSIONES	h	REFUERZO	No.	VOL.HORM.
C1	2.00 x 2.00	0.30	1Ø16@0.15M	111	133.2 m ³
C2	1.45 x 1.45	0.30	1Ø14@0.15	45	28.38 m ³
C3	0.80 x 0.80	0.30	1Ø16@0.15M	24	5.60 m ³

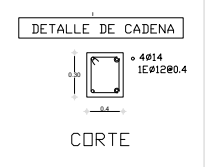
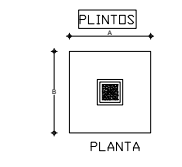
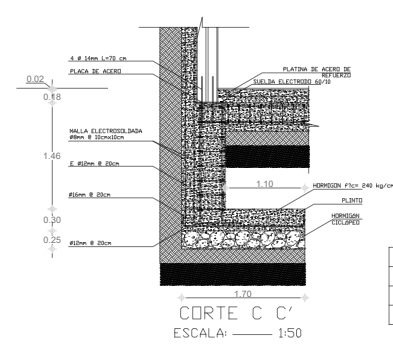
DETALLE PLINTO SIMPLE



DETALLE PLINTO SIMPLE



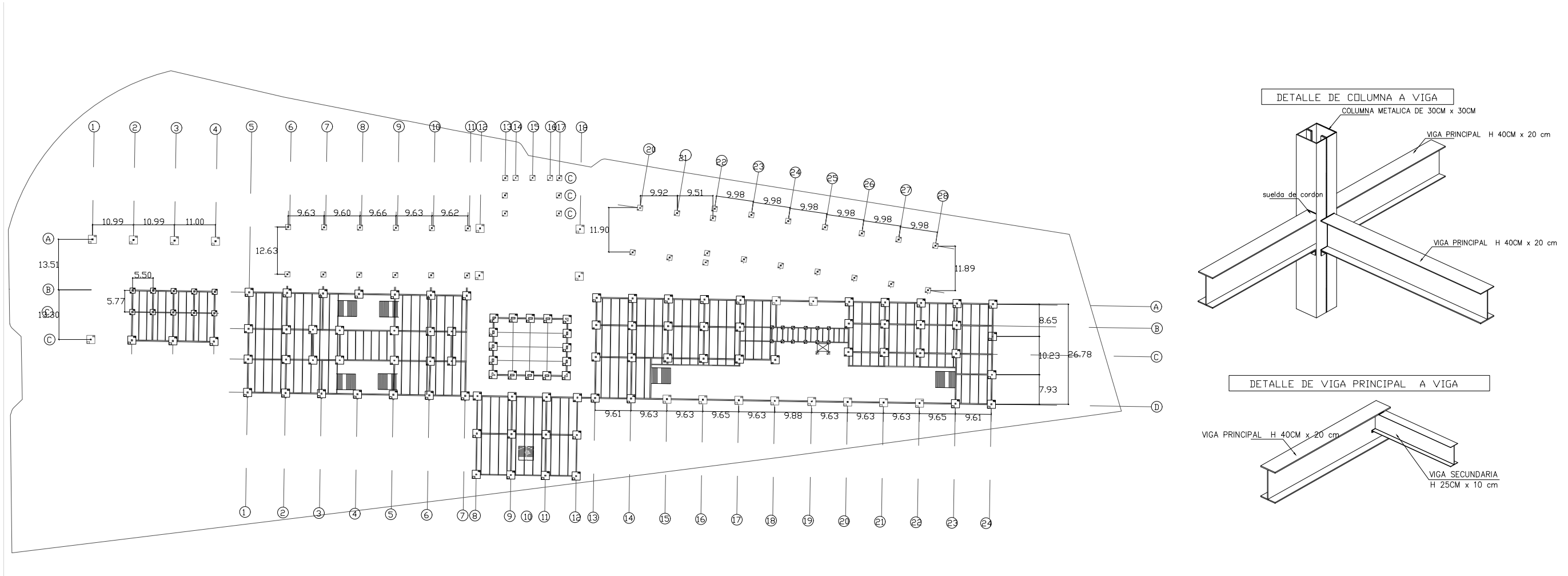
DETALLE PLINTO LINDERO P2



TIPO	DIMENSIONES
P1	2.00 x 2.00
P2	1.45 x 1.45
P3	2.00 x 2.00

Fuente: Elaboración Propia

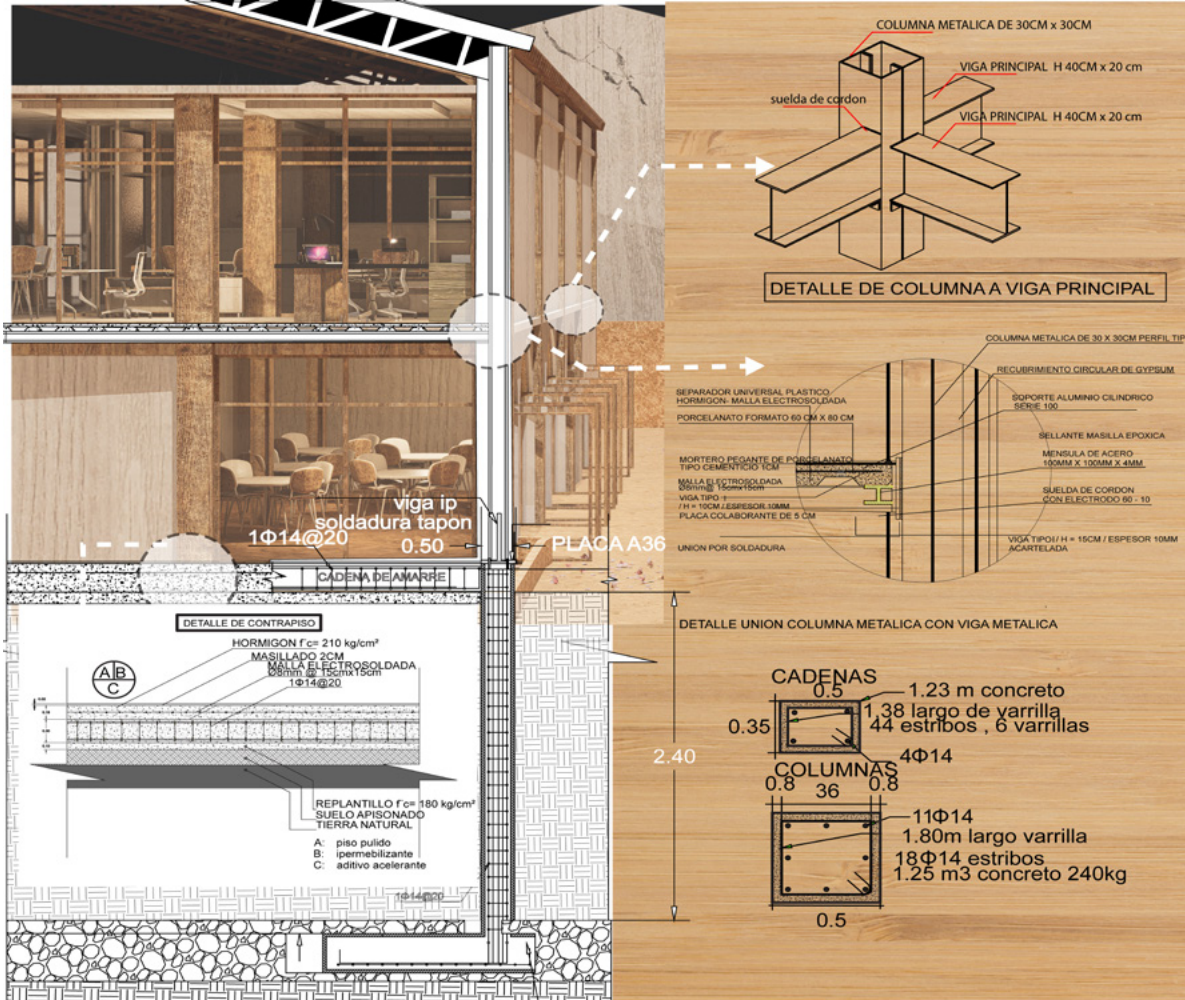
Figura 107. Plano Estructural



Fuente: Elaboración propia

3.7 Detalles

Figura 108. Acercamiento de detalle



Fuente: Elaboración propia

Figura 109. Tabla de Costos

UNIVERSIDAD INDOAMERICA						
Oferente:		REHABILITACION MERCADO LA OFELIA				
Ubicación:		Ofelia				
Fecha:		2/10/2022				
PRESUPUESTO						
Item	Código	Descripción	Unidad	Cantidad	P. Unitario	P. Total
PRELIMINARES						
1.1	100	Demolición de infraestructura con maquinaria	m ²	230	\$ 295.91	\$ 73.929.64
1.2	101	Demolición de cerramiento de bloque	m ²	25615	\$ 311.00	\$ 13.089.230.99
1.4	103	Retiro de vegetación superficial de 10-20cm espesor	m ²	0	\$ 178.35	\$ -
1.6	104	Maquinaria pesada/liviana	u	4	\$ 328.52	\$ 1.318.39
1.7	106	Instalación de oficinas provisionales	m ²	2	\$ 1.032.43	\$ 3.264.87
1.8	107	Descarga controlada en botadero	m ³	582.4	\$ 4.362.44	\$ 2.542.432.01
TOTAL					\$ 7.306.88	
MOVIMIENTOS DE TIERRA Y EXCAVACIONES						
2.2	108	Excavación subterránea	m ³	0	\$ 170.71	\$ -
2.4	109	Análisis del suelo y diseño del talud	m ²	1	\$ 167.20	\$ 167.20
2.6	112	Entibaciones y taludes provisionales	m ²	25500	\$ 282.83	\$ 7.212.079.33
2.7	113	Compactación y nivelación del fondo de excavación	m ²	25500	\$ 189.25	\$ 5.080.891.82
2.9	114	Desinstalación y limpieza final	m ²	25500	\$ 279.32	\$ 7.127.237.60
2.1	116	Descarga controlada en botadero	m ³	600	\$ 196.02	\$ 117.613.82
TOTAL					\$ 1.099.34	
CIMENTACIÓN						
3.1	117	Instalación de sistema de bombas y drenaje	u	4	\$ 90.30	\$ 361.19
3.2	118	Encofrado de zapatas	m ²	130	\$ 182.13	\$ 30.794.29
3.3	119	Colado de concreto fc 210	m ³	600	\$ 422.50	\$ 253.499.90
3.4	120	Vibrado mecánico del concreto	m ³	600	\$ 106.70	\$ 64.020.14
3.5	121	Impermeabilización de fundiciones	m ²	700	\$ 244.46	\$ 171.120.01
3.6	122	Relleno estructural con grava y compactación	m ³	1001.7	\$ 209.00	\$ 210.013.32
3.7	123	Compactación al 95% Proctor para bases	m ²	25615	\$ 222.07	\$ 5.780.441.71
3.8	124	Suministro y colocación de geotextil	m ²	25615	\$ 83.17	\$ 2.130.490.46
3.9	125	Nivelación y afinamiento de superficie base	m ²	25615	\$ 139.26	\$ 3.567.071.88
TOTAL					\$ 1.703.84	
SUBSUELOS						
4.1	126	Muro de contención perimetral 0.3 m	m ²	0	\$ 473.62	\$ -
4.2	127	Estructura de columnas de hormigon fc 210, 0.75 x 0.75m	m ³	0	\$ 489.58	\$ -
4.3	128	Estructura de viga de hormigon fc 210 3.00x0.05x0.65m	m ³	0	\$ 282.76	\$ -
4.4	129	Colocación de puntales para soporte de encofrado	u	0	\$ 181.11	\$ -
4.5	130	Estructura de losa aligerada 0.3 m del subsuelo	m ²	0	\$ 311.00	\$ -
4.6	131	Caja de piscina y contenedor estructural	m ³	0	\$ 279.80	\$ -
4.7	132	Muros laterales de piscina e impermeabilización	m ²	0	\$ 458.91	\$ -
4.8	133	Rampas vehiculares con antiadhesante	m ²	0	\$ 358.13	\$ -
TOTAL					\$ 2.656.19	
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS						
5.1	134	Colocación de registros 6" (Ø150mm)	punto	1	\$ 461.97	\$ 461.97
5.2	135	Suministro y colocación de tubería PVC pluvial 4" (Ø110 mm)	punto	1	\$ 124.92	\$ 124.92
5.3	136	Suministro e instalación de tubería PVC sanitaria 4" (Ø110 mm)	punto	1	\$ 3.248.07	\$ 3.248.07
5.4	137	Suministro y colocación de tubería PVC para agua fría 1" (Ø25 mm)	punto	1	\$ 230.34	\$ 230.34
5.5	138	Sistema de recolección de aguas	punto	1	\$ 132.38	\$ 132.38
TOTAL					\$ 4.687.69	
ESTRUCTURA METALICA						
6.1	139	Armadado de acero de columnas 60x60	u	130	\$ 118.99	\$ 15.469.29
6.2	140	Armadado de acero de visas 10x100	kg	2412	\$ 793.74	\$ 1.917.843.80
6.3	141	Colocación de puntales para soporte de losa	u	3050	\$ 235.97	\$ 729.509.52
6.5	142	Armadado de acero de losa Steel Deck 2m x 0.9m	m ²	6631	\$ 116.01	\$ 779.039.49
6.6	143	Fundido de hormigon en losa 0.3 de espesor	m ²	1560.757	\$ 496.17	\$ 778.362.40
6.7	144	Construcción de escaleras de metal	m ²	1333.62	\$ 213.59	\$ 284.846.36
6.4	145	Verificación de niveles, alineaciones y verticalidad	m ²	1	\$ 299.12	\$ 299.12
TOTAL					\$ 1.992.09	

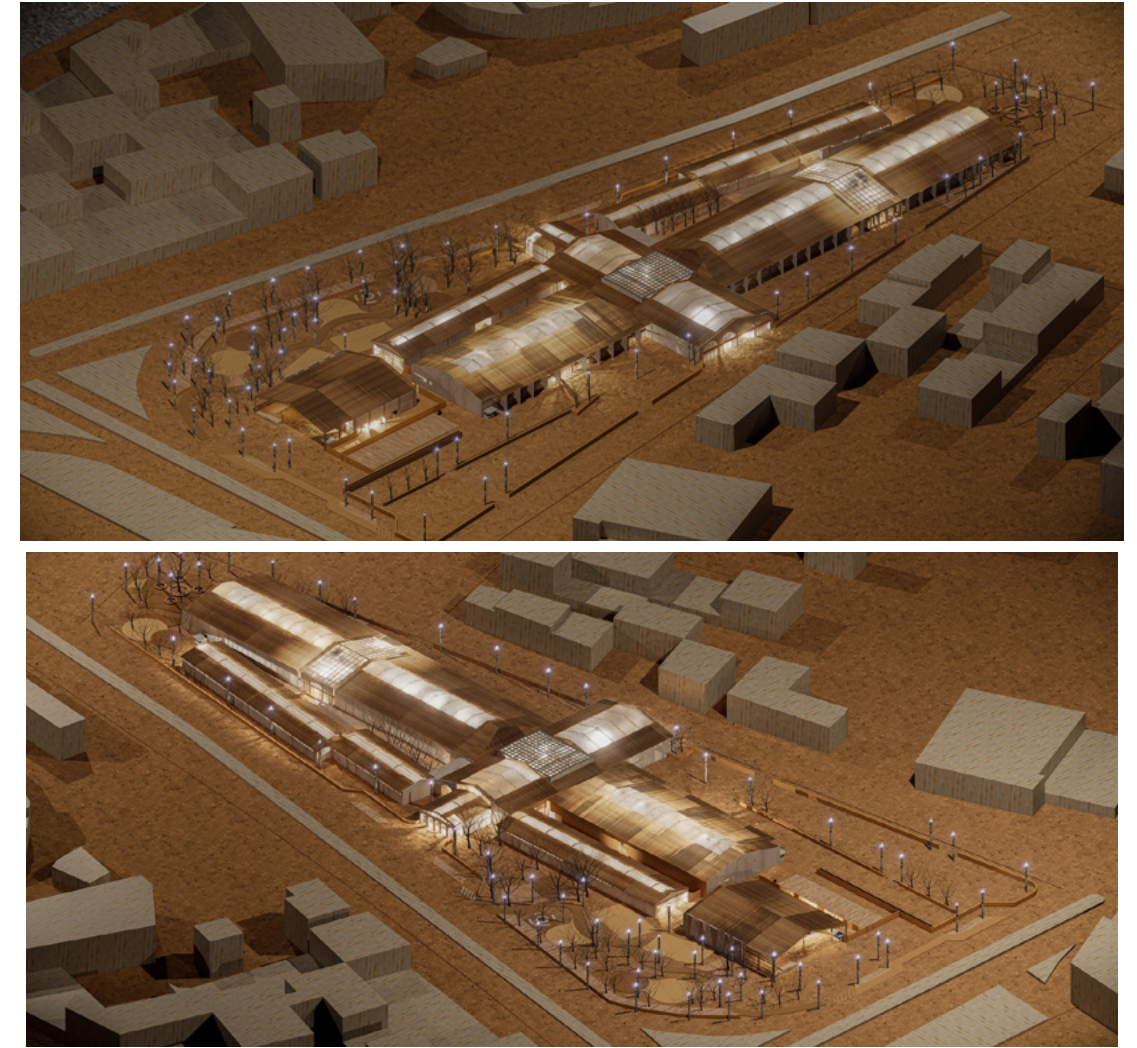
Fuente: Elaboración propia

Figura 110. Tabla de Costos

ALTIPO DE MUROS						107.090.01					
7.1	146	Trazado de ejes y puntos de control en obra	m	1	\$	101.31	\$	101.31			
7.2	147	Mampostería de bloques prensado 40x20x20cm mortero 1:6	m ²	324.21	\$	129.02	\$	67.849.84			
7.3	148	Colocación de mamparas	m ²	209	\$	184.72	\$	39.803.88			
7.4	149	Revisión y ajuste estructural de precisión	pieza	1	\$	116.01	\$	116.01			
TOTAL						\$	261.05	\$	107.090.01		
INSTALACIONES ELÉCTRICAS						2.030.37					
8.1	150	Canalización con tubería PVC o BWT	punto	1	\$	110.00	\$	110.00			
8.2	151	Tendido de cableado para tomas 110V (fase + neutro + tierra)	punto	1	\$	132.90	\$	132.90			
8.3	152	Tendido de cableado para tomas 220V (fase + fase + tierra)	punto	1	\$	91.87	\$	91.87			
"Instalación de cajas eléctricas (registro, tomacorrientes, interruptores)"						punto	1	\$	227.42	\$	227.42
8.5	153	Instalación de tablero eléctrico y breakers	punto	12	\$	174.02	\$	2.088.18			
TOTAL						\$	766.41	\$	2.030.37		
INSTALACIONES ESPECIALES						162.002.80					
9.1	154	Sistema de detección y alarma contra incendios	punto	100	\$	202.92	\$	20.292.00			
9.2	155	Sistema de vociferadores automáticos (sonoríficos)	punto	100	\$	201.42	\$	20.142.00			
9.3	156	Gabinetes contra incendios y extintores portátiles	m ²	100	\$	709.87	\$	70.987.00			
9.4	158	Sistema de evacuación y extracción de humo	m ²	12	\$	374.81	\$	4.497.70			
TOTAL						\$	1.589.02	\$	162.002.80		
Equinos Electromecánicas						1.971.72					
10.1	159	Suministro e instalación de calefones a gas o eléctricos	m	1	\$	148.02	\$	148.02			
10.2	160	Instalación de bombas de recirculación para piscinas o sistemas de	m	1	\$	114.30	\$	114.30			
10.3	161	Instalación de filtros o sistemas de tratamiento de agua para piscinas	m	1	\$	1.023.36	\$	1.023.36			
10.4	162	Montaje de sistemas de bombas para piscinas y tanques elevación	m	1	\$	283.42	\$	283.42			
TOTAL						\$	1,971.72	\$	1,971.72		
ACABADOS						2.142.081.32					
11.1	163	Colocación de pisos antideslizantes en áreas comunes	m ²	292	\$	170.12	\$	149.850.24			
11.2	164	Instalación de pisos deportivos en áreas recreativas	m ²	0.483.84	\$	206.73	\$	99.989.00			
11.3	165	Acabados en bordes de escaleras y mamparas	m ²	107.4	\$	228.61	\$	24.544.68			
11.8	166	Empaste interior	m ²		\$	102.14	\$	-			
11.4	168	Aplicación de pintura lavable en interiores	m ²	9.075	\$	128.72	\$	1,168.050.01			
11.5	167	Revestimiento cerámico en baños y zonas húmedas	m ² /u	823.12	\$	242.01	\$	201.411.71			
11.6	168	Instalación de acabados especiales (arabescos, madera, etc.)	m ²	1.030.64	\$	316.46	\$	326.433.87			
11.7	169	Montaje de cielo falso tipo gresam	m ²	4.934.18	\$	249.41	\$	1,230.851.44			
TOTAL						\$	1,799.71	\$	2,142,081.32		
CARPINTERIA						0.00					
12.1	170	Fabricación e instalación de puertas interiores de madera	m	0	\$	978.92	\$	-			
12.2	171	Instalación de mobiliario fijo (bibliotecas, repisas)	m	0	\$	134.81	\$	-			
12.3	172	Colocación de marcos y molduras de madera	m ²	0	\$	134.04	\$	-			
12.4	173	Instalación de libreros o armarios empotrados	m	0	\$	406.18	\$	-			
TOTAL						\$	1,854.00	\$	0.00		
CERRAJERIA						100.982.43					
13.1	174	Suministro e instalación de cerraduras metálicas	m	145	\$	207.61	\$	30.103.27			
13.2	175	Instalación de rejas de seguridad en ventanas y aceros	m ²	145	\$	116.09	\$	16.832.98			
13.3	176	Colocación de cerraduras manuales y herrajes de seguridad	m	145	\$	321.46	\$	46.951.18			
13.4	177	Fabricación e instalación de portones metálicos (vehiculares o peatonales)	m	11	\$	278.07	\$	3.069.39			
TOTAL						\$	923.82	\$	100,982.43		
Subsanación						244.421.24					
14.1	178	Limpieza final de obra (interior y exterior)	m ²	20.302	\$	13.27	\$	270.453.37			
14.2	179	Reparación de elementos faltantes o defectuosos (trazo, aceros)	m	1	\$	136.82	\$	136.82			
14.3	180	Pruebas finales de funcionamiento de instalaciones (eléctricas, etc.)	m	1	\$	92.61	\$	92.61			
TOTAL						\$	244.42	\$	244,421.24		
Galpones grandes						4.061.701.42					
15	181	Estructura metálica	m ²	23	\$	145.060.77	\$	4,061,701.42			
Galpones medianos						1.272.339.22					
15	181	Estructura metálica	m ²	19	\$	67,225.77	\$	1,272,339.22			
SUBTOTAL						\$	66,071,412.32	\$	1,572,339.22		
IVA						0.12	\$	7,910,712.00	\$	1,580,249.92	
VALOR IVA						\$	7,910,712.00	\$	1,580,249.92		
TOTAL						\$	73,982,124.32	\$	1,580,249.92		

Fuente: Elaboración Propia

Figura 111. Isometría



Fuente: Elaboración Propia

Figura 112. Render Acceso Principal



Fuente: Elaboración Propia

Figura 113. Render Zona de Descanzo



Fuente: Elaboración Propia

Figura 114. Render Acceso a la primera planta



Fuente: Elaboración Propia

Figura 115. Render Zona de restaurante



Fuente: Elaboración Propia

Figura 116. Render Zona de restaurante



Fuente: Elaboración Propia

Figura 117. Render Plaza Comercial



Fuente: Elaboración Propia

Figura 118. Render Plaza Comercial



Fuente: Elaboración Propia

Figura 119. Render Espacios Comunes



Fuente: Elaboración Propia

Figura 120. Render Espacios Comunes



Fuente: Elaboración Propia

Figura 121. Render Zonas de Carga y Descarga de Productos



Fuente: Elaboración Propia

Figura 122. Zonas de recreacion



Fuente: Elaboración Propia

3.8 Planos digitales en QR

Figura 123. Planos



Fuente: Elaboracion Propia

4. Referentes Bibliográficos

La bibliografía se manejará con norma APA 6ta edición.

Alcaldia metropolitana de Quito. (2024). PLAN DE COMERCIO 2024–2028. https://comercio.quito.gob.ec/wp-content/uploads/2025/03/Plan-Comercio-DMQ-2028.pdf?utm_source=chatgpt.com

DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO. (2024). Plan-Comercio-DMQ-2028. https://comercio.quito.gob.ec/wp-content/uploads/2025/03/Plan-Comercio-DMQ-2028.pdf?utm_source=chatgpt.com

James Q., Wilson, & George L. Kelling. (2012, April 19). Policing for, and with, the community — Harvard Gazette. https://news.harvard.edu/gazette/story/2012/04/policing-for-and-with-the-community/?utm_source=chatgpt.com

Kim, G., Miller, P. A., & Nowak, D. J. (2018). Urban vacant land typology: A tool for managing urban vacant land. Sus-

tainable Cities and Society, 36, 144–156. <https://doi.org/10.1016/J.SCS.2017.09.014>

Maldonado López, J. I., Kim, G., Lei, Y., Newman, G., & Suppakittpaisarn, P. (2021). An assessment method and typology for the regeneration of vacant land in Quito, Ecuador. *Urban Forestry & Urban Greening*, 62, 127130. <https://doi.org/10.1016/J.UFUG.2021.127130>

Martín Carné. (2024). Caracterización y desafíos del suelo urbano vacante en localidades del Aglomerado Gran Santa Fe (Argentina). https://www.scielo.cl/pdf/riem/v28/0719-1790-riem-28-04.pdf?utm_source=chatgpt.com

Naghbi, M., Faizi, M., Yazdani, H. R., & Ekhlasi, A. (2025). From empty to empowering: Leveraging vacant land for urban socio-ecological resilience. *Frontiers of Architectural Research*, 14(4), 1076–1089. <https://doi.org/10.1016/j.foar.2024.09.009>

Rey, E., Laprise, M., & Lufkin, S. (2022). Urban Brownfield Regeneration Projects: Complexities and Issues. *Urban Book Series*, 65–76. https://doi.org/10.1007/978-3-030-82208-8_4/FIGURES/1

Trigo, S. F. (2011). Los “vacíos urbanos”. Causas de su existencia en el suelo urbano de la primera periferia de Madrid. / The “urban voids”. Causes of their existence within Madrid’s urban fabric former periphery. *Territorios En Formación*, (1), 61–78. <https://doi.org/10.20868/TF.2011.1.1287>

Pagano, M. A., & Bowman, A. O. (2004). **Vacant land in cities: An urban resource**. The Brookings Institution.

Berger, A. (2006). **Drosscape: Wasting land in urban America**. Princeton Architectural Press.

Jacobs, J. (2016). **Muerte y vida de las grandes ciudades**. Capitán Swing Libros. (Obra original publicada en 1961).

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2023). **Política nacional de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo**. MIDUVI.

GAD Municipal del Distrito Metropolitano de Quito. (2021). **Plan de desarrollo y ordenamiento territorial del Distrito Metropolitano de Quito**. GAD DMQ.

Instituto Metropolitano de Patrimonio. (2021). **Diagnóstico del estado de conservación del patrimonio municipal**. IMP.

Universidad Central del Ecuador. (2022). **Percepción de inseguridad y espacios públicos degradados en barrios de Quito** [Informe institucional]. UCE.

Cámara de Comercio de Quito. (2023). **Impacto económico de la vitalidad urbana en el comercio local** [Informe]. CCQ.

Colegio de Arquitectos de Pichincha. (2021). **Incidencia de los vacíos urbanos en la plusvalía del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito** [Estudio técnico]. CAP.

Naciones Unidas. (s. f.). **Objetivo 8: Promover el crecimiento económico inclusivo y sostenible, el empleo y el trabajo decente para todos**. Objetivos de Desarrollo Sostenible. <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/economic-growth/>

Naciones Unidas. (s. f.). **Objetivo 11: Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles**. Objetivos de Desarrollo Sostenible. <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/cities/>

Asamblea Nacional del Ecuador. (2008). **Constitución de la República del Ecuador**.

Solines, F., & Cedeño, J. (2021). Vivienda y salud: Hacia un modelo de integración para el IESS. **Revista INVI*, 36*(102), 145–170.



Universidad
Indoamérica

Arquitectura
2025