

**Transformaciones Patrimoniales Y Urbanas: Evaluación Del Impacto De La Peatonalización En La Zona A Del Centro Histórico De Quito, 2025**

**Aranda Ludeña Ruth Carolina  
Viteri Paltán Alex Rolando**



**Universidad  
Indoamérica**

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

**TRANSFORMACIONES PATRIMONIALES Y URBANAS: EVALUACIÓN DEL IMPACTO  
DE LA PEATONALIZACIÓN EN LA ZONA A DEL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO**

Trabajo de investigación previo a la obtención del título de  
Arquitecto

Autor(a)

**Aranda Ludeña Ruth Carolina**

**Viteri Paltan Alex Rolando**

Tutor(a)

Arq. Teresa Elena Pascual Wong

**QUITO - ECUADOR  
2025**

Aranda, R. (2025).

Viteri, A. (2025).

TRANSFORMACIONES PATRIMONIALES Y URBANAS:  
EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA PEATONALIZACIÓN  
EN LA ZONA A DEL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO

Universidad Indoamérica - Quito

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

Yo, ARANDA LUDEÑA RUTH CAROLINA Y VITERI PALTAN ALEX ROLANDO, declaramos ser autores del Trabajo de Titulación con el nombre “TRANSFORMACIONES PATRIMONIALES Y URBANAS; EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA PEATONALIZACIÓN EN LA ZONA A DEL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO, 2025”. como requisito para optar al grado de Arquitecto y autorico 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 especificos adicionales, donde se acuerden los términos de adjudicación de dichos beneficios.

Para constancia de esta autorización en la ciudad de Quito, a los 13 días del mes de Agosto de 2025, firmo conforme:

.....  
ARANDA LUDEÑA RUTH CAROLINA  
C.I. 1725620320  
Dirección: El condado  
Correo: carolina25\_23@hotmail.com

.....  
VITERI PALTAN ALEX ROLANDO  
C.I. 0202478467  
Dirección: Bellavista  
Correo: alex10viteri@gmail.com

## **DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD**

Quienes suscriben, declaramos 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, 13 de agosto de 2025

.....  
ARANDA LUDEÑA RUTH CAROLINA  
C.I. 1725620320

.....  
VITERI PALTAN ALEX ROLANDO  
C.I. 0202478467

## **APROBACIÓN DEL TUTOR**

En mi calidad de Tutor del Trabajo de Integración Curricular “TRANSFORMACIONES PATRIMONIALES Y URBANAS; EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA PEATONALIZACIÓN EN LA ZONA A DEL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO, 2025” presentado por ARANDA LUDEÑA RUTH CAROLINA Y PALTAN VITERI ALEX ROLANDO 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, 13 de agosto de 2025

.....  
PASCUAL WONG TERESA ELENA  
C.I. 1756830442

## APROBACIÓN TRIBUNAL

El trabajo de Titulación, ha sido revisado, aprobado y autorizada su impresión y empastado sobre el Tema: TRANSFORMACIONES PATRIMONIALES Y URBANAS; EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA PEATONALIZACIÓN EN LA ZONA A DEL CENTRO HISTÓRICO DE 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, 13 de agosto de 2025

.....  
LEYVA GUZMAN JOSE RAMON  
C.I. 1756756902

.....  
PONCE TAMAYO JORGE  
C.I. 1757008436

## DEDICATORIA

Dedico esta tesis a mi familia, mi mayor inspiración y fuerza. A mi padre Enrique y a mi madre Ruth, a quienes les debo todo lo que soy y todo lo que he logrado, por enseñarme con amor, sacrificio y ejemplo a nunca rendirme y a luchar por mis sueños; a mis hermanas Jessica y Martina, mis mejores amigas, que llenan mi camino de alegría y apoyo incondicional; y a mi sobrina Sofía, cuyo simple existir me motiva a ser la mejor versión de mí misma. Cada cosa que logro es gracias a ustedes, los amo.

**-Carolina Aranda**

Dedico esta proyecto de grado a mi familia, quienes han sido un pilar fundamental en cada etapa de mi vida, por su amor incondicional, sus enseñanzas y el ejemplo de esfuerzo y perseverancia que han guiado mi camino, en especial a mi padre, Rolando Viteri por apoyarme desde el inicio de la carrera y siempre estuvo motivándome, mi madre Lolita Paltán por ser quien me enseñó que a partir de la creatividad y talento se pueden crear grandes cosas, mis hermanos, Dayana, Erick y Sophya por cuidarme, acompañarme y asegurarse de que llegara a salvo a casa. Este logro es de ustedes también, gracias por inspirarme a dar lo mejor de mí y recordarme que cada meta alcanzada es el fruto de la unión, el amor y la confianza mutua.

**-Alex Viteri**

## AGRADECIMIENTO

Agradezco a mi familia, mi pilar y la fuerza que me ha sostenido en cada paso de este camino. A mi padre, Enrique Aranda, por estar presente en cada logro, en cada risa, en cada llanto y en cada desvelada; gracias, papá, por ser mi ejemplo, mi guía y el compañero más constante de este proceso. A mi madre, Ruth Ludeña, por alentarme siempre a ser mejor, por abrazarme cuando más lo necesitaba y recordarme que puedo alcanzar cualquier meta. A mi hermana y mejor amiga, Jessica, por caminar a mi lado, por ser mi confidente y darme la fuerza que a veces me faltaba. A mi hermana Martina, ese brillito que alegra mi corazón y llena mis días de ilusión y alegría. A mi sobrina Sofía, pequeña luz que ilumina mis días y me recuerda por qué vale la pena soñar en grande. Y a mi novio Mateo Maldonado, por estar conmigo en cada etapa, por su apoyo incondicional y por compartir cada sacrificio y cada alegría. Este logro no es solo mío: es el reflejo del amor y la paciencia que todos ustedes han puesto en mí.

**-Carolina Aranda**

A mi familia, por su apoyo incondicional, sus consejos y su ejemplo de perseverancia, que han sido el motor que me impulsó a continuar incluso en los momentos más desafiantes. Agradezco a Emily, por su amor, paciencia y motivación constante, recordándome que cada esfuerzo vale la pena. Finalmente, a mi Zeus que me acompañó desde el inicio y junto a su apoyo en las largas noches me acompañaba, siendo mi motivación más grande.

**-Alex Viteri**

## RESUMEN EJECUTIVO

Transformaciones Patrimoniales Y Urbanas: Evaluación Del Impacto De La Peatonalización En La Zona A Del Centro Histórico De Quito

La presente investigación analiza el impacto urbano y patrimonial a cerca del proceso de la peatonalización implementada en la zona A de protección del Centro histórico de Quito. Su importancia radica en la necesidad de evaluar críticamente las intervenciones llevadas a cabo en este sector patrimonial, con el propósito de establecer lineamientos que favorezcan una gestión urbana más articulada, inclusiva y socialmente justa. El estudio adopta un enfoque metodológico mixto, de carácter exploratorio, analítico y crítico y se organiza en tres etapas. La fase 1 contempla un diagnóstico general sobre los impactos de la peatonalización, mediante el análisis de las modificaciones funcionales edificaciones patrimoniales y los cambios en el uso del espacio público.

Esto se realiza a través de la revisión de las fichas del año 1990 acompañada de un análisis actual de usos de suelo, elaborando fichas comparativas así dando paso a la fase 2 que se enfoca en el estudio específico de tres corredores urbanos (Chile, Eugenio Espejo y la calle sucre), seleccionados por su nivel de intervención y representatividad dentro del polígono de estudio. En esta fase se aplican herramientas como entrevistas, encuestas, registros fotográficos y análisis mediante tablas PSL, lo que permite identificar fenómenos como la turistificación, el desplazamiento de población y la pérdida de diversidad funcional. Finalmente, la fase 3 se plantean lineamientos de orden urbano, social y patrimonial orientados hacia una peatonalización que reconozca el patrimonio como una entidad viva y en constante transformación, priorizando la recuperación del tejido habitacional, la preservación de la memoria barrial y la reactivación mediante dinámicas urbanas activas.

**DESCRIPTORES:** Centro histórico de Quito, Peatonalización, Transformación funcional, Uso de suelo.

## ABSTRACT

Heritage And Urban Transformations: Evaluation Of The Impact Of Pedestrianization In Zone A Of The Historic Center Of Quito

This research analyzes the urban and heritage impact of the pedestrianization process implemented in Protection Zone A of Quito's Historic Center. Its importance lies in the need to critically evaluate the interventions carried out in this heritage area, with the aim of establishing guidelines that support more articulated, inclusive, and socially fair urban management. The study uses a mixed methodological approach, exploratory, analytical, and critical, and is organized into three phases. Phase 1 includes a general diagnosis of the impacts of pedestrianization, through the analysis of functional modifications to heritage buildings and changes in the use of public space.

This is carried out through a review of 1990 data sheets accompanied by a current analysis of land uses, developing comparative records, thus giving way to Phase 2, which focuses on the specific study of three urban corridors (Chile, Eugenio Espejo, and Sucre Street), selected for their level of intervention and representativeness within the study area. In this phase, tools such as interviews, surveys, photographic records, and analysis using PSL tables are applied, allowing for the identification of phenomena such as touristification, population displacement, and the loss of functional diversity. Finally, in phase 3, urban, social, and heritage guidelines are proposed, oriented toward pedestrianization that recognizes heritage as a living entity in constant transformation, prioritizing the recovery of the housing fabric, the preservation of neighborhood memory, and reactivation through active urban dynamics.

**KEYWORDS:** Historic Center of Quito, pedestrianization, Functional transformation, land use.

## 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
<b>ETAPA 1. Conocimiento previo .....</b>	<b>17</b>
Conocimiento previo .....	19
1.1 Introducción .....	19
1.2 Justificación .....	24
1.3 Objetivos .....	27
1.3.1. Objetivo general .....	27
1.3.2. Objetivos específicos .....	27
Fundamentación Teórica .....	19
2.1 Marco Conceptual .....	19
2.1.1. Patrimonio Cultural .....	21
2.1.2. Centros Historicos .....	21
2.1.3. Matriz de Nara .....	21
2.1.4. Peatonalización .....	21
2.1.5. Usos en Edificios Patrimoniales .....	21
2.1.6. Estudio de Referentes .....	21

<b>ETAPA 2. Aplicación Metodológica</b> .....	<b>25</b>
Materiales y Métodos .....	27
3.1 Fase 1: Diagnóstico perceptual del estado actual del patrimonio edificado afectado por el proceso de peatonalización .....	27
3.1.1. Fichas comparativas año 1990-2025 .....	28
3.1.2. Entrevistas .....	28
3.2 Fase 2: Evaluar el impacto de la peatonalización en la conservación del patrimonio edificado, el espacio público y la dinámica urbana en la Zona A de protección .....	27
3.2.1. Encuestas Linker .....	28
3.2.2. Tabla de Conteo PSL .....	28
3.2.3. Fichas de Observación .....	28
3.2.4. Análisis de los Ejes seleccionados .....	29
3.2.4.1. Calle Chile .....	29
3.2.4.2. Calle Eugenio Espejo .....	29
3.2.4.3. Calle Sucre .....	29
3.2.5. Análisis planta baja - horario .....	28
3.3 Conclusiones .....	29
<b>ETAPA 3. Difusión de Resultados</b> .....	<b>31</b>
Resultados .....	33
4.1 Fase 3: Propuesta de lineamientos urbano-patrimoniales para los corredores urbanos de la Zona A del Centro Histórico de Quito .....	33
4.1.1. Estrategias .....	28
Reflexiones finales .....	7
Recomendaciones .....	7
Referentes Bibliográficos .....	8
Anexos .....	9

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Impactos negativos de la peatonalización en centros históricos latinoamericanos. ....	41
Tabla 2. Tabla casos de estudio. ....	43
Tabla 3. Encuestas Likert. ....	52
Tabla 4. Resumen comparativo de fichas. ....	65
Tabla 5. Fichas comparativas. ....	66
Tabla 6. Fichas comparativas. ....	67
Tabla 7. Fichas comparativas. ....	68
Tabla 8. Fichas de análisis horaria. ....	70
Tabla 9. Tabla de Evaluación. ....	72
Tabla 10. Conclusión comparativa de tramo. ....	73
Tabla 11. Resumen comparativo de fichas. ....	77
Tabla 12. Fichas comparativas año 1990 - 2025. ....	78
Tabla 13. Fichas comparativas año 1990 - 2025. ....	79
Tabla 14. Fichas comparativas año 1990 - 2025. ....	80
Tabla 15. Fichas comparativas año 1990 - 2025. ....	81
Tabla 16. Fichas comparativas año 1990 - 2025. ....	82
Tabla 17. Fichas de análisis horaria. ....	84
Tabla 18. Tabla de Evaluación calla Eugenio Espejo. ....	86
Tabla 19. Conclusión comparativa de tramo. ....	87
Tabla 20. Fichas comparativas año 1990 - 2025. ....	92
Tabla 21. Fichas comparativas año 1990 - 2025. ....	93
Tabla 22. Fichas comparativas año 1990 - 2025. ....	94
Tabla 23. Fichas comparativas año 1990 - 2025. ....	95
Tabla 24. Fichas comparativas año 1990 - 2025. ....	96
Tabla 25. Fichas comparativas año 1990 - 2025. ....	97
Tabla 26. Fichas comparativas año 1990 - 2025. ....	98
Tabla 27. Fichas comparativas año 1990 - 2025. ....	99
Tabla 28. Fichas comparativas año 1990 - 2025. ....	100

Tabla 29. Fichas comparativas año 1990 - 2025	101
Tabla 30. Fichas comparativas año 1990 - 2025	102
Tabla 31. Fichas comparativas año 1990 - 2025	103
Tabla 32. Fichas comparativas año 1990 - 2025	104
Tabla 33. Fichas comparativas año 1990 - 2025	105
Tabla 34. Fichas comparativas año 1990 - 2025	106
Tabla 35. Fichas comparativas año 1990 - 2025	107
Tabla 36. Tabla de análisis horaria	109
Tabla 37. Conclusión comparativa de tramo	111
Tabla 38. Conclusión comparativa de tramo	112
Tabla 39. Lineamientos Urbanos.	131
Tabla 40. Lineamientos Urbanos.	132
Tabla 41. Lineamiento Dinamización del comercio local con identidad	133
Tabla 42. Lineamiento Inclusión y equidad en el uso del espacio público	134
Tabla 43. Lineamiento Revalorización del uso habitacional del centro histórico	135
Tabla 44. Conclusiones	137

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Inicio de peatonalización CH Lima	22
Figura 2. Inicio de peatonalización S.F - Cartagena	22
Figura 3. Centro Histórico de Pereira - Colombia.	23
Figura 4. Centro comercio ilegal en el centro de Toluca	23
Figura 5. Antes y después - Peatonalización de Broadway.	24
Figura 6. Propuesta de peatonalización en Culiacán	24
Figura 7. Presencia masiva de comerciantes -Calle Chile / Quito	25
Figura 8. Protesta en contra de la peatonalización-Puebla	25
Figura 9. Peatonalización paseo de las Siete Cruces	26
Figura 10. Peatonalización Guayaquil	26
Figura 11. Peatonalización Guayaquil	27
Figura 12. Marco Teórico.	30
Figura 13. PUH - Barrio la Candelaria - Bogota	32
Figura 14. Reestructuración patrimonial - Bogota	32
Figura 15. Montevideo: Ciudad Vieja	33
Figura 16. Tipos de patrimonio cultural.	34
Figura 17. Patrimonio cultural intangible y tangible	35
Figura 18. Rehabilitación e intervenciones en el CH	36
Figura 19. Espacio Público Centro Histórico de Quito	38
Figura 20. Principios de la conservación	38
Figura 21. Matriz de Nara	39
Figura 22. Peatonalización calle Chile	40
Figura 23. Peatonalización calle Eugenio	40
Figura 24. Mapa general	50
Figura 25. Tendencia de uso de suelo.	51
Figura 26. Estudio morfológico, calles peatonalizadas.	52
Figura 27. Zona A de protección.	52
Figura 28. Ficha de observación calle Flores.	55
Figura 29. Ficha calle Venezuela	56

Figura 30. Ficha calle Garcia Moreno . . . . .	57
Figura 31. Calles de estudio . . . . .	58
Figura 32. Calles de estudio . . . . .	59
Figura 33. Mapa calle Chile . . . . .	61
Figura 34. Análisis calle Chile . . . . .	62
Figura 35. Análisis calle Chile . . . . .	63
Figura 36. Análisis calle Chile . . . . .	64
Figura 37. Resumen camparativo de fichas. . . . .	65
Figura 38. Análisis horario calle Chile.. . . .	69
Figura 39. Análisis perceptual del espacio público . . . . .	71
Figura 40. Tabla de Evaluación calle Eugenio Espejo. . . . .	74
Figura 41. Análisis calle Eugenio Espejo. . . . .	75
Figura 42. Análisis calle Eugenio Espejo. . . . .	76
Figura 43. Análisis horario calle Eugenio Espejo . . . . .	83
Figura 44. Análisis perceptual del espacio público. . . . .	85
Figura 45. Análisis calle Sucre . . . . .	88
Figura 46. Análisis calle Sucre . . . . .	89
Figura 47. Análisis calle Sucre . . . . .	90
Figura 48. Análisis calle Sucre . . . . .	91
Figura 49. Análisis horario calle Sucre. . . . .	108
Figura 50. Análisis perceptual del espacio público. . . . .	110
Figura 51. Análisis calle Mejía.. . . .	119
Figura 52. Análisis calle Mejía . . . . .	120
Figura 53. Análisis calle Mejía . . . . .	121
Figura 54. Análisis calle Mejía . . . . .	122
Figura 55. Análisis calle Mejía.. . . .	123
Figura 56. Análisis calle Mejía.. . . .	124
Figura 57. Análisis calle Mejía.. . . .	125
Figura 58. Análisis calle Mejía . . . . .	126
Figura 59. Análisis calle Mejía . . . . .	127
Figura 60. Análisis calle Mejía.. . . .	128

Figura 61. Propuestas. . . . .	132
Figura 62. Propuestas. . . . .	133
Figura 63. Propuestas. . . . .	134
Figura 64. Propuestas.. . . . .	135

## ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1. Plan Especial del Centro Historico de Quito.. . . . .	141
Anexo 2. Instructivo para fichas de registro e inventario. . . . .	142
Anexo 2. Fichas de Inventario de 2025.. . . .	143

## **ETAPA 1**

**Fundamentación Teórica**

## ● Conocimiento previo

### 1.1 Introducción al problema de estudio

Durante las últimas décadas, los centros históricos de América Latina han sido objeto de múltiples intervenciones urbanas con el objetivo de reactivar y conservar el valor económico y patrimonial, así como la sostenibilidad del medio ambiente. Entre las estrategias más recurrentes se encuentra la peatonalización de los centros históricos, que es la conversión de las vías para dar prioridad al tráfico peatonal sobre el tráfico vehicular.

Aunque esta acción se ha llevado a cabo por razones legítimas como la recuperación de espacios públicos, la reducción de la contaminación y la mejora del acceso público su implementación real ha creado una serie de impactos contradictorios que han transformado la morfología urbana, cambiado las dinámicas sociales y alterado el significado simbólico de estos espacios (Cervero y Guerra, 2011)

Según (BID, 2021), más del 60% de las capitales de América Latina avanzadas socioeconómicamente han implementado proyectos de peatonalización en al menos una zona patrimonial durante el período 2000-2020. Estas acciones son impulsadas por una tendencia global, respaldada por instituciones multilaterales, que respalda la “movilidad suave” dentro de los compromisos asumidos en los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), especialmente el objetivo 11 que promueve ciudades inclusivas, resilientes y sostenibles (ONU-Hábitat, 2016).

Una serie de intervenciones de este tipo favorecen a grupos sociales específicos como turistas e inversores o incluso a la clase media, mientras excluyen o desplazan a los residentes tradicionales, comerciantes minoristas y trabajadores informales que han sostenido la vida cotidiana en los centros históricos (Carrión, 2001; Salcedo, 2023). El cambio de espacios residenciales/comerciales a actividades de ocio no solo cambia la configuración funcional de la zona, sino que también debilita los lazos comunitarios, destruye el tejido social y convierte el espacio público en un escenario para el consumo en lugar de la interacción social (Vásquez, 2017; Valdivia, 2019).

Los efectos de convertir áreas en zonas peatonales son multifacéticos e impactan diversas escalas. A una escala funcional, se ha observado el cambio de uso de suelo en ciudades como Cusco, México y Puebla, Quito, Cartagena y Lima. En estas ciudades, la conversión de calles en zonas peatonales ha llevado a la proliferación de restaurantes, hoteles, tiendas de souvenirs e incluso franquicias internacionales, resultando en la pérdida de vivienda, mercados locales y servicios de vecindario (Carrillo, 2020; Artigas, 2019; Mendoza, 2022). Este tipo de homogeneización funcional profundiza la pérdida de actividades necesarias para sostener una comunidad urbana.

Socialmente, uno de los impactos más severos es la fuga de población. La peatonalización de un centro urbano

tiene como efecto la ampliación de la brecha de alquiler, lo que incrementa el costo de la vida a la vez que desplaza indirectamente a la población residente. En Puebla, Carrillo (2020) documenta que la población que reside en las calles afectadas cayó un 42% a lo largo de una década, mientras que los locales comerciales dirigidos a turistas aumentaron un 58%. Casos similares se pueden encontrar en Cartagena (Restrepo, 2018), Cuenca (Ortega, 2020) y Cusco (Valdivia, 2019).

En estas ciudades, el capital ha experimentado una pérdida de población permanente que ha llevado al desierto social del núcleo, un patrón que está activo durante el día, pero está vacío e inseguro durante la noche.

**Figura 1.** Inicio de peatonalización CH Lima



**Fuente.** Diego Delso (2015).

Otro problema relacionado es el fenómeno del “fachadismo”, que ha sido ampliamente documentado por estudios urbanos y de patrimonio. Esta práctica transforma los interiores de edificios patrimoniales para despojarlos de su valor histórico, material y funcional mientras preserva su estética exterior para servir a propósitos turísticos o estéticos superficiales (Méndez, 2022).

**Figura 2.** Inicio de peatonalización S.F - Cartagena



**Fuente.** Murcia (2008).

Tomemos Lima, por ejemplo. El centro preservado contiene fachadas completamente restauradas, calles empedradas y más, sin embargo, muchos de estos edificios han sido alterados internamente para usos intensivos y comercialmente explotadores, ignorando los principios de la arquitectura de conservación.

En el caso de esta lógica ligera, estamos asistiendo a una mercantilización simbólica del patrimonio en la que para un turista el valor cultural queda reducido a una experiencia visual, una especie de realidad virtual en arquitectura Zárate (2018) sostiene que la ciudad histórica “rodeada por carreteras y autopistas que la separan del exterior se convierte en un decorado para el turismo,” lo que supone perder su capacidad para hacer comunes formas de vida, prácticas tradicionales del recuerdo.

En este contexto hace que los centros históricos pierdan su identidad y pasen a ser como nunca (Cortés, 1998); son simplemente ciudades museo, donde lo patrimonial es manejado sobre todo como un elemento de marke-

ting en lugar de que sea un bien colectivo.

Se peatonaliza el proceso y se refina la experiencia del consumidor y el turista. El resultado es un empobrecimiento del espacio público. Sobre el suelo se trazan rutas patrimoniales, espectáculos mediados, señaléticas uniformes y estéticas globalizadas que hacen desaparecer la fisonomía local (Vázquez, 2021).

**Figura 3.** Centro Histórico de Pereira - Colombia



**Fuente.** Diario Otún (2024).

El sentido de apropiación se fractura así, porque los habitantes tradicionales no se ven reflejados en un entorno que ha sido construido para otros. Tal como sugiere Harvey (2008), el derecho a la ciudad incluye no solo el acceso físico sino también el derecho a participar en la construcción de su significado.

La expansión del comercio informal sin regulación es un fenómeno que suele presentarse en muchas urbes de América Latina. Las calles peatonales, al convertirse en vías de alto flujo, atraen a numerosos vendedores ambulantes que, ante la inexistencia de políticas inclusivas

y de espacios regulados, acaban ocupando el espacio público de manera caótica (Quintero & Rueda, 2021).

Esto origina conflictos en el uso del espacio, deterioro del mobiliario urbano y tensiones con residentes o negocios establecidos. Además, crea tensiones en las políticas de patrimonio que intentan preservar la imagen urbana, a menudo a expensas de las necesidades sociales.

En lo que respecta a la gobernanza, un problema estructural adicional es la fragmentación institucional. La administración del centro histórico comúnmente está repartida entre diversas entidades de planeación urbana, movilidad, patrimonio, turismo y seguridad que no siempre funcionan de manera coordinada (Carrión, 2001).

Esta falta de una visión conjunta se traduce en políticas inconsistentes, vacíos normativos y una superposición de competencias, debilitando así la capacidad de planificación y seguimiento de las intervenciones. De acuerdo con Torres (2022), esta fragmentación abre la puerta a decisiones arbitrarias, donde los intereses privados pueden prevalecer sobre el interés público.

**Figura 4.** Centro comercio ilegal en el centro de Toluca



**Fuente.** Agencia de Noticias MVT (2022)

La desconexión con el sistema de movilidad metropolitana también representa una consecuencia negativa que ha sido poco abordada. La limitación del tráfico vehicular, si no se acompaña de alternativas efectivas como autobuses eléctricos, bicicletas públicas, infraestructura accesible o accesibilidad universal, puede causar un aislamiento funcional del centro histórico (Sánchez, 2020). El resultado es una segmentación del espacio urbano, donde el centro deja de ser un punto de encuentro y se transforma en un área especializada.

Desde una perspectiva ambiental, la peatonalización se ha promovido como una acción para disminuir las emisiones y combatir el cambio climático (ONU-Habitat, 2016). Sin embargo, algunos estudios advierten que sin una planificación completa, esta acción puede tener efectos adversos. Por ejemplo, desviar el tráfico vehicular hacia áreas aledañas puede aumentar la congestión y la contaminación en barrios periféricos, trasladando el problema en lugar de solucionarlo (Delgadillo, 2019). Además, la construcción de superficies impermeables y plazas duras en lugar de mantener la vegetación urbana puede incrementar las temperaturas locales y disminuir la resiliencia climática (Gehl, 2010).

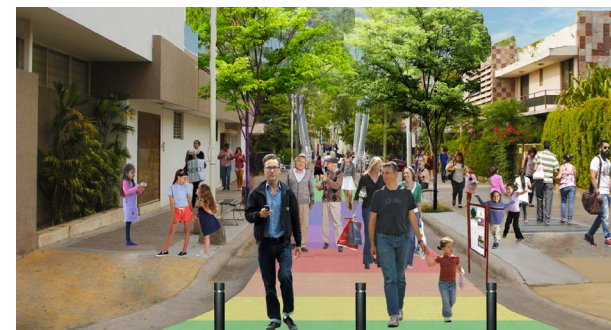
**Figura 5.** Antes y después - Peadonalización de Broadway.



**Fuente.** Attikos (2019)

Una consecuencia simbólica fundamental es la pérdida de conexión con el barrio y del sentido de comunidad. La evolución del centro histórico hacia un área de tránsito, destinada a los visitantes temporales, erosiona las redes sociales tradicionales, los oficios ancestrales y las rutinas diarias que otorgaban continuidad al territorio (Rodríguez, 2015). La memoria activa del centro, manifestada a través de sus prácticas culturales, sus dialectos, sus mercados y sus interacciones intergeneracionales, es sustituida por una narrativa oficial, pulida y fuera de contexto, en la que la historia se representa pero no se vive (Cortés, 2022; UNESCO, 2011).

**Figura 6.** Propuesta de peatonalización en Culiacán



**Fuente.** Andrés Salazar ( )

El concepto de “revitalización” se ha confundido a menudo con “revalorización inmobiliaria”, lo cual ha provocado un desplazamiento gradual de las clases populares que históricamente han ocupado los centros históricos. En ciudades como Quito, Cuenca, Cartagena y La Habana, este fenómeno ha sido documentado como un proceso constante pero silencioso, donde los residentes originales se ven forzados a mudarse a áreas periféricas, mientras que el centro es dominado por inversionistas,

comercios internacionales o turismo masivo (Zárate, 2018; Artigas, 2019).

**Figura 7.** Presencia masiva de comerciantes -Calle Chile / Quito.



**Fuente.** El Universo (2023).

La problemática se intensifica por la falta de auténtica participación ciudadana en el diseño y la implementación de las peatonalizaciones. Con frecuencia, estas intervenciones son realizadas de manera vertical, basadas en marcos técnicos o en criterios estéticos, sin involucrar a los residentes, comerciantes o usuarios frecuentes del espacio (Salcedo, 2023). Esto no solo provoca resistencias sociales, sino que también dificulta la creación de procesos sostenibles de apropiación, cuidado y corresponsabilidad con el entorno.

Para abordar estas cuestiones, es esencial adoptar un enfoque más inclusivo y complejo. La UNESCO (2011) sugiere el enfoque del Paisaje Urbano Histórico (PUH), que promueve una visión multidimensional del patrimonio, conectando los aspectos físicos con las dinámicas sociales, las funciones urbanas y los significados culturales. Esta perspectiva permite entender que la ciudad patrimonial no debe ser vista como una simple postal,

sino como un organismo vivo, en continuo cambio, que necesita políticas adaptadas al contexto.

Bandarin y Van Oers (2012) enfatizan que el verdadero reto contemporáneo no es solo conservar las estructuras físicas, sino preservar la vida. Esto requiere formular estrategias de intervención que equilibran la protección del patrimonio material con la conservación de las funciones residenciales, los oficios tradicionales, las relaciones comunitarias y la diversidad cultural. Dentro de este marco, la peatonalización debe ser evaluada no solo por sus beneficios ambientales o estéticos, sino también en términos de sus repercusiones sociales, económicas y simbólicas.

**Figura 8 .**Protesta en contra de la peatonalización-Puebla



**Fuente.** Lesli Jiménez González (2024).

En los últimos veinte años, Ecuador ha mostrado un creciente interés en adoptar estrategias de peatonalización dentro de políticas urbanas sostenibles, particularmente en ciudades de alto valor patrimonial como Cuenca, Loja, Riobamba y Quito. Estas acciones han sido impulsadas tanto a nivel municipal como nacional, con el objetivo de recuperar el espacio público, mejorar la movilidad peatonal y preservar el patrimonio arquitectónico (Ministerio

de Cultura y Patrimonio, 2019; INPC, 2021). No obstante, la ejecución de estas estrategias ha repetido, en muchos casos, los mismos patrones observados en otras urbes de América Latina: fragmentación institucional, escasa cohesión normativa, falta de participación comunitaria y prevalencia de una lógica orientada hacia la estética y el turismo en lugar del uso cotidiano del espacio (Salcedo, 2023; Villanueva, 2022)

**Figura 9.** Peatonalización paseo de las Siete Cruces



**Fuente.** Quito informa (2018)

La conversión de áreas peatonales en Ecuador ha avanzado principalmente como elemento de los planes de ordenación territorial (PDOT-PUGS), donde la movilidad sostenible figura como uno de los pilares estratégicos. Sin embargo, dichos planes a menudo no incluyen indicadores precisos para medir cómo estas acciones afectan el tejido social, la estructura urbana o la funcionalidad de los cascos históricos (IMP, 2023). En lugares como Cuenca, por ejemplo, se ha observado una notable disminución de usos residenciales en las calles peatonales, junto con un aumento de actividades comerciales enfocadas en el turismo, una tendencia que también ha aparecido en Loja y Riobamba. Este fenómeno ha sido etiquetado como “gentrificación blanda” o “turistificación funcio-

nal”, presentando un reto para la conservación genuina del patrimonio, que corre el riesgo de transformarse en un simple conjunto de elementos de consumo (Zárate, 2018; Cortés, 2022).

**Figura 10.** Peatonalización Guayaquil



**Fuente.** Henry Ortiz (2021)

De cierto modo, el proceso de peatonalización en el país se ha podido observar como una implementación desigual, tanto en la inversión como en los resultados. Mientras algunos núcleos urbanos han recibido financiamiento para infraestructura, señalización o elementos de mobiliario, hay otros que han sido descartados o han llevado a cabo peatonalizaciones de forma fragmentada, sin un plan integral ni un seguimiento adecuado.

Esto ha traído consigo vacíos en la normativa y efectos adversos no previstos, tales como un aumento en el comercio informal sin regulación, la disminución de la vida nocturna o el debilitamiento de la identidad del barrio. De esta forma, Ecuador refleja las mismas tensiones estructurales que enfrenta la región: la contradicción entre conservación y consumo, entre el uso comunitario y el

atractivo turístico, así como entre la planificación participativa y decisiones tecnocráticas (Carrión, 2011; Delgadillo, 2019).

**Figura 11.** Peatonalización Guayaquil



**Fuente.** Henry Ortiz (2021)

En resumen, la peatonalización en los centros históricos de valor patrimonial, aunque se plantee con buenas intenciones, se ha materializado en América Latina como un desafío urbano complicado, cuyas repercusiones abarcan desde la reducción de población hasta la mercantilización del espacio público. Lejos de ser una solución única, es necesaria la adopción de enfoques integrales, multiescalares y participativos que tomen en cuenta las particularidades de cada ciudad, la diversidad de actores implicados y la rica historia del espacio.

Solo mediante una perspectiva crítica y contextualizada será factible restablecer el sentido colectivo de los centros históricos, no como vestigios del pasado, sino como lugares vibrantes, habitables y sostenibles para las generaciones actuales y futuras, pensando más allá de calles cerradas, sino que tratar de generar un dinamismo urbano y un equilibrio en las calles.

## 1.2 Justificación

La transformación peatonal de los centros históricos ha emergido como una de las tácticas urbanas más comunes en América Latina en las dos últimas décadas. Originalmente concebida como una alternativa de movilidad sostenible —focalizada en disminuir el tráfico vehicular, reducir la contaminación ambiental y promover el enfoque humano— esta política ha conducido a una serie de cambios que trascienden lo meramente funcional. En diversas ocasiones, ha provocado alteraciones patrimoniales, sociales y espaciales bastante profundas en la estructura histórica de las ciudades, ocasionando problemáticas que todavía no han sido evaluadas de manera adecuada (Delgadillo, 2019; Rodríguez, 2015).

En el caso específico de Quito, reconocido como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en 1978, el proceso de peatonalización llevado a cabo en la Zona A del Centro Histórico ha tenido un impacto notable en las dinámicas sociales, en la forma del espacio público y en la preservación del patrimonio construido (UNESCO, 2021). Las calles peatonales como Chile, García Moreno o Venezuela son testigos de intervenciones que, aunque mejoran ciertos indicadores ambientales o físicos, también provocan efectos secundarios como la disminución de funciones residenciales, la expulsión silente de sus antiguos residentes y la creciente turistificación del área (Quishpe & Andrade, 2023; Ramírez Kuri, 2021).

Este estudio se fundamenta en la apremiante necesidad de analizar de manera crítica los impactos de múltiples dimensiones que conlleva la peatonalización en áreas patrimoniales delicadas. Como apunta Carrión (2005), aunque estas acciones están diseñadas para “humanizar” la ciudad, en ocasiones dan lugar a “escenarios urbanos vacíos”, ocupados por fuerzas externas como el

turismo, la regulación del espacio y la rentabilidad en el ámbito inmobiliario. En vez de revitalizar el centro, muchas de estas peatonalizaciones provocan su fragmentación y desconexión con sus raíces sociales y simbólicas.

A pesar de los beneficios palpables tales como la mejora de la calidad del aire, la disminución del ruido o el embellecimiento del entorno urbano, surgen temas relevantes: desactivación nocturna, homogeneización de funciones, desplazamiento de la población, gentrificación suave y pérdida de actividades tradicionales (Carrillo, 2020; Zárate, 2018; Cortés, 2022). Estos efectos negativos se presentan de manera desigual en el entorno y son especialmente intensos en áreas como la calle Chile, donde la intervención peatonal ha carecido de estrategias sociales, normativas y patrimoniales integrales.

En cuanto a la dimensión patrimonial, también se evidencian procesos preocupantes como la “fachadización”, que implica la conservación estética de las fachadas sin atender los interiores ni la estructura espacial tradicional. Esta lógica superficial, también detectada en ciudades como Lima, Cusco o Guanajuato (Paredes, 2021; Velarde, 2020), responde a una concepción del patrimonio centrada en el turismo y la imagen, en lugar de en la memoria y el uso comunitario. Tal como advierte Becerra (2021), no se puede conservar el patrimonio únicamente desde el aspecto; es esencial preservar igualmente su función social, su materialidad original y su significado colectivo.

Se añade a esto una importante carencia normativa y técnica. Aunque la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 003 (2024) proporciona directrices sobre el uso del suelo en la Zona A destinada a la protección del patrimonio, no hay una metodología definida que facilite la evaluación del impacto urbano, patrimonial y social que conlleva la

peatonalización. La ausencia de indicadores, sistemas de seguimiento y vías de participación ciudadana ha permitido que muchas intervenciones se lleven a cabo desde una perspectiva técnico-estética (IMP, 2023).

En este marco, el análisis que se presenta se vuelve fundamental. En primer lugar, porque propone una evaluación a diferentes escalas: a nivel macro, investiga la peatonalización como parte de una tendencia urbana a nivel mundial, que está conectada con la utilización del patrimonio como un recurso competitivo (García Canclini, 1999); a nivel meso, analiza los espacios peatonales en el Centro Histórico de Quito y su transformación en términos funcionales; y a nivel micro, se observa propiedades específicas para determinar su nivel de intervención, su uso actual y la relación real con la comunidad.

En segundo lugar, porque enriquece el debate acerca de la sostenibilidad del patrimonio urbano, dado que busca generar una crítica a las intervenciones que pueden comprometer la autenticidad, habitabilidad y diversidad de los centros históricos. Según Cortés (2022), la peatonalización, si no se acompaña de una estrategia global, puede llevar a una “museificación” del centro: se preserva la apariencia, pero se despoja de su contenido humano y cotidiano. Este efecto, que ya se manifiesta en ciudades como Guanajuato, Cusco o Cartagena, corre el riesgo de ocurrir también en Quito, a menos que se reconsideren las modalidades de intervención.

Además, el estudio se justifica por su capacidad para generar directrices tanto técnicas como sociales que orienten hacia una peatonalización más equitativa, inclusiva y consciente del patrimonio. Esto implica pensar la movilidad con una perspectiva de accesibilidad universal, establecer herramientas de regulación para el uso del suelo tras la peatonalización, y asegurar procesos parti-

cipativos que permitan a la comunidad tomar decisiones sobre el futuro de su espacio (Bandarin y Van Oers, 2012; UNESCO, 2011).

Finalmente, esta investigación responde a una necesidad genuina en el contexto de Quito. Con más de 1300 bienes registrados únicamente en la Zona A, una disminución paulatina de su población residente y una creciente presión del turismo, el Centro Histórico de Quito se encuentra en una encrucijada entre su preservación auténtica y su transformación funcional. Examinar el impacto de la peatonalización desde un enfoque crítico facilitará la identificación de las contradicciones de las políticas actuales, y la propuesta de un modelo alternativo que equilibre la conservación del patrimonio con la justicia social y la sostenibilidad urbana (Villanueva, 2022; Salcedo, 2023).

Por todas estas consideraciones, esta investigación no solo es pertinente, sino que resulta indispensable. Analizar los efectos reales de la peatonalización permite cuestionar la noción de que transformar el espacio físico implica automáticamente una mejora. Asimismo, se abre el debate sobre quién se beneficia, quién queda marginado, y cómo construir una ciudad histórica.

## 1.3 Objetivos

### 1.3.1 Objetivo General

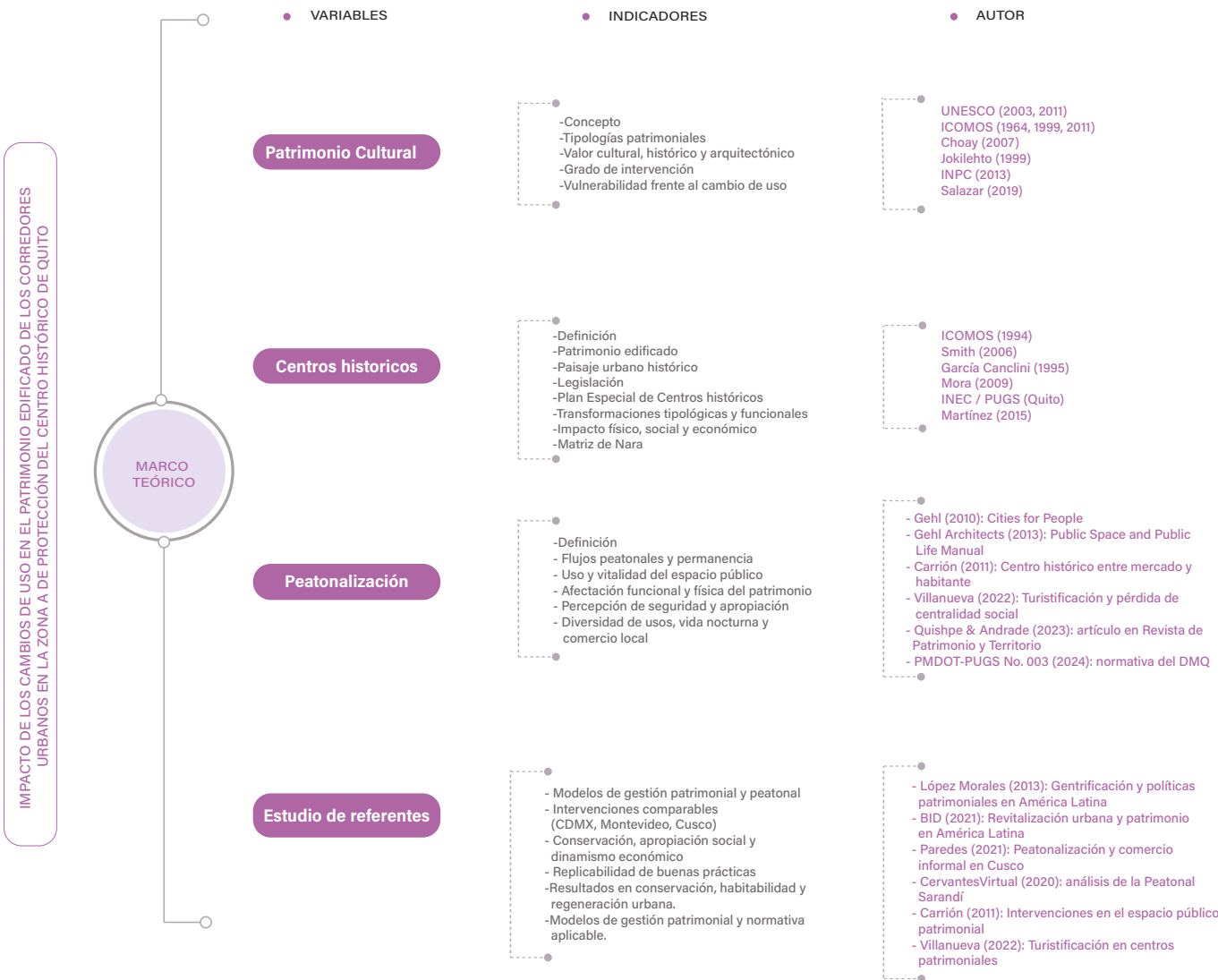
Evaluar el impacto de los procesos de peatonalización en la Zona A del Centro Histórico de Quito, con énfasis en las transformaciones patrimoniales y urbanas generadas en la morfología, funcionalidad, apropiación social y conservación del espacio construido.

### 1.3.2 Objetivos Específicos

- Diagnosticar las transformaciones funcionales y espaciales generadas por los procesos de peatonalización en la Zona A de protección del Centro Histórico de Quito.
- Evaluar el impacto de la peatonalización en los corredores seleccionados de la zona A de protección
- Proponer lineamientos urbano-patrimoniales que orienten futuras intervenciones de peatonalización en los corredores de la Zona A, promoviendo la conservación, habitabilidad y apropiación social del espacio.

# Fundamentación Teórica

Figura 12. Marco Teórico



Fuente. Elaboración propia (2025).

## 2.1 Marco Teórico

El debate sobre la transformación de los espacios urbanos de valor patrimonial ha revelado profundas tensiones entre la conservación, la funcionalidad y el cambio. El patrimonio cultural ya no se ve solo como una colección de activos materiales de valor histórico, sino como un sistema complejo de relaciones entre lo material, lo simbólico y lo social. Según Prats (1998), el patrimonio es una construcción social, cargada una y siempre de un significado colectivo que cambia y evoluciona con el tiempo.

Este marco va más allá de la visión monumentalista tradicional y permite enfoques más flexibles que reconocen las diversas tipologías patrimoniales, su significancia cultural, histórica y arquitectónica, y su fragilidad en medio de los cambios urbanos de uso o peatonalización.

En este sentido, la peatonalización de los centros históricos debe ser examinada desde perspectivas sociales, de identidad vecinal y de flujo urbano, junto con marcos de memoria y patrimonio. Gehl (2010), Carrión (2011) y Cortés (2022) coinciden en que, si bien la peatonalización podría mejorar el espacio público, también puede llevar a procesos de pérdida social, de residentes y de vitalidad si no se gestiona adecuadamente.

Gehl (2010) dice que una buena ciudad es una que te hace querer caminar y quedarte, donde las calles son lugares animados donde la gente puede reunirse, hablar y hacer cosas diferentes. Además resaltará entre menos autos en la carretera ayuda al medio ambiente y nos hace prestar más atención a la ciudad, Haciendo que la ciudad sea más segura, porque las personas siempre están cerca y pueden cuidarse mutuamente también hace que la ciudad sea más saludable y fuerte.

Sin embargo, cuando estas estrategias se realizan en centros históricos, su impacto no siempre es positivo. Carrión (2011) advierte que la peatonalización puede interrumpir flujos vitales si no tiene una conexión con el sistema urbano principal lo que afectaría a la accesibilidad y a la conexión con el tejido urbano. En muchos casos, el cierre de las carreteras crea barreras a la función de dividir la ciudad, evitando el acceso a los servicios principales y contribuyendo a los procesos que distinguen el espacio. Esta visión es apoyada por Cortes (2022), lo que indica que los peatones se usan a partir de la lógica cosmética o los turistas pueden crear un museo de la ciudad: un entorno bien conservado, pero vacíos de la vida diaria, la memoria espontánea o positiva.

La convergencia entre estos tres autores (Gehl, Carrión y Cortés) muestra que los peatones, lejos de una solución técnica neutral, deben entenderse como una cirugía municipal con profundas consecuencias políticas, sociales y políticas. Esta idea también es desarrollada por Delgadillo (2019), donde es un documento de “renacimiento” en los centros de historia latinoamericanos, especialmente cuando son guiados por el turismo o los beneficios inmobiliarios, creando movimientos de población irrazonables, pérdida de uso en el apartamento y la conversión de la función del espacio urbano. En este sentido, el nivel de intervención en los bienes familiares es ilimitado en la estructura física, pero también afecta el valor y la apropiación de la comunidad.

La noción de patrimonio cultural urbano se encuentra ligeramente vinculada con la configuración de los centros históricos como espacios de memoria y de vida colectiva UNESCO (2011) ha apoyado la idea del paisaje urbano histórico (PUH), que sugiere que el patrimonio es una

combinación de diferentes tipos de cosas. Esta forma de pensar nos ayuda a ver que los centros de la ciudad antigua no están atrapados en el pasado, sino que son lugares activos y cambiantes que tienen que lidiar con nuevos problemas con cómo las personas se mueven, cuántos visitantes hay, cuántos caros son y cómo el clima los afecta. Bandarin y Van Oers (2012) explican que mantener un centro histórico también significa mantener a sus personas, sus diferentes usos y sus diferentes culturas, no solo sus viejos edificios.

**Figura 13.** PUH - Barrio la Candelaria - Bogota



**Fuente.** Tripadvisor (2024).

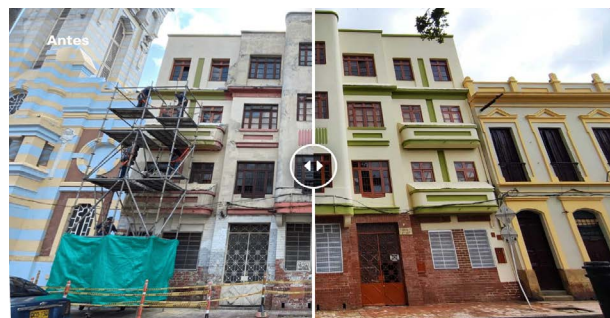
Frecuentemente, estas intervenciones obedecen a una lógica orientada hacia el buen uso del patrimonio; aquí lo histórico se transforma en un recurso turístico despojado tanto de su función original como de sus prácticas cotidianas. Vázquez (2021) señala que esto produce una “isla cultural desconectada del tejido social”, donde la cultura queda atrapada dentro vitrinas institucionales mientras que el entorno pierde su diversidad funcional. Esta ruptura está vinculada a políticas fragmentadas enfocadas más en aspectos visuales que en experiencias urbanas integrales. La peatonalización puede acentuar esta tendencia al disminuir el tráfico vehicular y propor-

cionar más espacio para peatones si no va acompañada por políticas complementarias relacionadas con vivienda, movilidad accesible, comercio y servicios públicos.

La reconfiguración de centros históricos mediante procesos peatonales también implica consideraciones normativas y administrativas significativas. En Quito, por ejemplo, la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 003 (2024) establece directrices acerca de los usos permitidos, así como niveles autorizados para intervención; sin embargo, carece de indicadores específicos destinados a evaluar cómo afecta dicha peatonalización a la estructura urbana general o a aspectos relacionados con la vitalidad social o funcionalidad espacial.

Esto ha permitido llevar adelante proyectos desde perspectivas técnicas o estéticas sin tener debidamente presente su impacto social o patrimonial durante plazos medianos. Según Becerra (2021), cualquier intervención relacionada con patrimonio debe integrar forma, función, estructura y memoria, ignorar alguno de estos componentes pone en peligro tanto la integridad del bien como su conexión comunitaria.

**Figura 14.** Restructuración patrimonial - Bogota



**Fuente.** IDPC (2022).

Las experiencias comparativas en ciudades como Ciudad de México, Montevideo y Cusco mencionadas anteriormente ofrecen una forma más integral de gestión del patrimonio y del peatón.

Por ejemplo, el Corredor Peatonal Madero en Ciudad de México fue flanqueado por estrategias de activación comercial y cultural que mantuvieron a la sociedad vibrante y evitaron que los residentes tradicionales fueran desplazados demasiado pronto. Fue similar al barrio Ciudad Vieja en Montevideo, que llevó a cabo un plan de movilidad urbana con participación ciudadana. Esto hizo que el lugar fuera más accesible y el espacio estuviera disponible para todos. En contraste, la peatonalización de la Plaza de Armas en Cusco se combinó con regulaciones estrictas sobre conservación y control de usos turísticos. Sin embargo, esto también significó que ha causado tensiones entre sí y el sector informal (Valdivia, 2019).

**Figura 15.** Montevideo: Ciudad Vieja



**Fuente.** IDPC (2013).

Según estos estudios sobre indicadores, el éxito de una política de peatonalización para distritos históricos depende de cómo se reproduce dentro del contexto local y las leyes de preservación del patrimonio, los usos pre-

existentes y la convergencia social. Repetir un patrón exitoso no significa simplemente copiar un modelo; se trata de unir la conservación de principios de sostenibilidad y desarrollo económico. El patrimonio, escribe Salcedo (2023), no puede protegerse efectivamente a menos que se garantice su función diaria, uso social e integración con los actores locales.

En resumen, el marco teórico que sustenta esta investigación es una lectura crítica de toda la literatura relacionada con el patrimonio cultural, los centros históricos de las ciudades, el fin del tráfico en las ciudades antiguas y los modelos de intervención urbana. Solo conectando estos elementos podemos entender que la transformación de un sitio patrimonial no es neutral, sino que implica la redefinición tanto del valor como de la función. Cómo evaluar el impacto de la peatonalización en la Zona A, y proponer directrices que concilien la conservación, el dinamismo urbano y la justicia espacial, son necesidades que surgen solo cuando se cuenta con un enfoque multiescalar.

### 2.1.1 Patrimonio Cultural

El patrimonio cultural constituye todas aquellas cosas, tanto tangibles como intangibles, que hemos heredado del pasado y que forman las identidades de las naciones. “Es el legado del patrimonio que heredamos del pasado, vivimos hoy y transmitimos a las generaciones futuras”, observa reflexivamente la UNESCO (2003).

Esta definición incluye no solo objetos tangibles, sino también tradiciones y formas de conocimiento. Además, la UNESCO (2003) argumenta que el concepto de patrimonio cultural ha cambiado a lo largo de la historia humana y ha tenido diferentes significados en varios momentos. Hoy en día es una definición más abierta, que abarca formas actuales de expresión pero que no se limita únicamente al pasado. Ahora el patrimonio cultural se ve cada vez más como un legado continuo y dinámico, no menos que como una obligación de proteger e interpretar. En este contexto, es importante diferenciar entre los diferentes tipos de patrimonio: tangible, intangible, natural y digital. También es crucial abordar críticamente los problemas que plantea el patrimonio cultural en un mundo que sigue globalizándose.

Figura 16. Tipos de patrimonio cultural

Patrimonio cultural	
Patrimonio Intangible	El patrimonio cultural inmaterial se refiere a los usos, representaciones, expresiones, conocimientos y técnicas —junto con los instrumentos, objetos, artefactos y espacios culturales que les son inherentes— que las comunidades, los grupos y en algunos casos los individuos reconocen como parte integrante de su patrimonio cultural. Este patrimonio, transmitido de generación en generación, se recrea constantemente en función de su entorno, su interacción con la naturaleza y su historia, infundiendo a la comunidad un sentimiento de identidad y continuidad (UNESCO, 2003). Incluye las tradiciones orales, las artes del espectáculo, los rituales, las festividades, los conocimientos tradicionales, las lenguas indígenas y las técnicas artesanales.
Patrimonio Tangible	El patrimonio tangible comprende todos los bienes materiales que poseen valor histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico o científico, y que representan un legado visible y duradero de las culturas. Este patrimonio puede ser dividido en dos grandes categorías: Patrimonio Mueble y Patrimonio Inmueble.

Fuente. Elaboración propia (2025)

El patrimonio tangible incluye objetos físicos con valor histórico, artístico, arquitectónico o arqueológico. Esto está formalmente definido en la Convención de la UNESCO de 1972. En este sentido, los bienes culturales en la lista del Patrimonio Mundial se consideran “monumentos, conjuntos de edificios, sitios y características naturales que tienen un valor universal excepcional”. Es decir, son estructuras o complejos de edificios, así como sitios arqueológicos o históricos que no se limitan a una sola localidad. Hay ejemplos espléndidos como las antiguas pirámides de Egipto, Machu Picchu (Perú) y los centros medievales de ciudades como Quito o Cracovia. Todos estos tesoros del pasado se preservan mediante políticas de conservación, estudio y restauración.

Sin embargo, su supervivencia está amenazada tanto por otras actividades urbanas y contaminantes como por el cambio climático. La UNESCO enfatiza que “la protección del patrimonio” es central en su trabajo, ya que la pérdida de este patrimonio ha empobrecido desastrosamente todo el patrimonio mundial. Esto significa buscar un equilibrio entre la conservación arquitectónica y el acceso público (turismo); un exceso de visitantes en una ciudad histórica podría arruinar sus características originales o alterar su espíritu.

De la misma manera, el patrimonio intangible, según la UNESCO (2003), como prácticas y tradiciones mantenidas en la memoria en lugar de registradas en objetos dentro de colecciones de arte y artefactos arqueológicos, captura algo más vivo. Ejemplos como el flamenco en España o el sistema de justicia comunitaria de los pueblos Aymaras en Bolivia demuestran cómo la cultura se transmite a través de cuerpos, voces y rituales. Stefano Montes (2010) argumenta que sufre una serie de paradojas;

el reconocimiento global puede traer folclorización, pero también ayuda a las comunidades a que se escuche su voz cuando son empujadas a los márgenes. Un ejemplo interesante aquí es el Día de los Muertos en México, que ha logrado no ser homogeneizado culturalmente debido a su capacidad de adaptación sin perder su espíritu.

El patrimonio cultural, especialmente el patrimonio tangible y los eventos relacionados con el patrimonio intangible, es un motor para el turismo cultural desde la perspectiva económica. Esto se ha vuelto aún más evidente a medida que la globalización y su consecuente “economía de pasajeros” se apoderan del mundo: un descanso de un resort de enoturismo o un apartamento vacacional aislado hacia algún tipo de escapada breve en una ubicación geográfica diferente, como ir a conciertos en Marte pero que en realidad se celebran en Madrid (García Canclini, 2017).

Cada año, millones de personas viajan a sitios históricos, museos, festivales y otros temas turísticos, generando ingresos, oportunidades de empleo para los residentes locales y un mayor desarrollo de negocios en el lugar. Sin embargo, la gestión del turismo cultural debe manejar estos tesoros con cuidado para no sufrir de uso excesivo, comercialización excesiva o deterioro debido únicamente o en gran parte a la misma naturaleza de ser populares entre los turistas. Y la peatonalización sería un modo bastante adecuado para un vecindario modernamente experimentado existencialmente (UNESCO, 2011).

A pesar de su enorme valor, el patrimonio cultural enfrenta muchas amenazas y desafíos en el siglo XXI. La conservación y preservación requieren enormes recursos financieros, técnicos y humanos. La decadencia natural, como el clima contaminado o el tiempo, produce deterioro, mientras que los desastres naturales (terre-

mos, inundaciones e incendios) alternativamente enredan problemas de destrucción con angustia social y pérdida de medios de vida (Tracey, 2005). La urbanización acelerada y el desarrollo de infraestructura a menudo se ven como amenazas para los sitios arqueológicos y los paisajes culturales (UNESCO, 1972; UNESCO, 2003).

Muchas de las áreas peatonales más famosas del mundo son en sí mismas piezas valiosas de “patrimonio cultural construido”. No obstante, esto no les impide ser elegidas sujetos experimentales para estudios sobre peatonalización urbana (INPC, 2013). La vulnerabilidad puede expresarse como la facilidad con la que un sitio patrimonial se deteriora; la velocidad de fallos funcionales debido a presiones contextuales no relacionadas; y el creciente desprecio por el simbolismo o la importancia histórica. Los efectos de la peatonalización sobre la vulnerabilidad del patrimonio requieren una articulación en estos términos (INPC, 2013).

Figura 17. Patrimonio cultural intangible y tangible



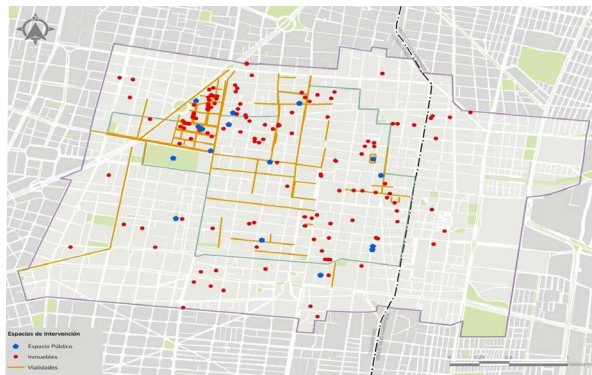
Fuente. Patrimonio chiapas (2017)

## 2.1.2 Centros Históricos

El centro histórico es un corazón simbólico, político y cultural de la ciudad. Es el origen de la planificación urbana y un factor básico del territorio, como la ruta original de la ciudad, edificios representativos y espacio de población tradicional (López Morales, 2013). Su importancia radica tanto en su función como en los archivos materiales de la historia, y en los escenarios de la vida de la vida cotidiana en las zonas urbanas.

Actualmente, los centros históricos se enfrentan a una colección de cambios relacionados con el desarrollo de la ciudad, la presión inmobiliaria y las nuevas formas de uso. Según Carrió (2011), estos procesos causan estrés continuo entre el patrimonio y la adaptación de la función. En muchos casos, la falta de un plan integrado ha llevado al desplazamiento de los residentes originales, el declive del tejido social y el recorrido avanzado de estos espacios.

**Figura 18.** Rehabilitación e intervenciones en el CH



**Fuente.** Plan de manejo del Centro Histórico de CDMX (2023).

El concepto de “Paisaje Urbano Histórico” (PUH), motivado por la UNESCO (2011), aumenta la amplia comprensión de los centros históricos. De acuerdo con el PUH se preguntó no solo sobre el patrimonio construido, sino también los efectos de la imagen urbana, las funciones sociales, los eventos culturales y las relaciones simbólicas tejidas en todo el universo. Desde este punto de vista, cada intervención urbana en centros históricos debe tener en cuenta el impacto en el paisaje, la movilidad, las propiedades disponibles y las relaciones entre edificios y espacios públicos.

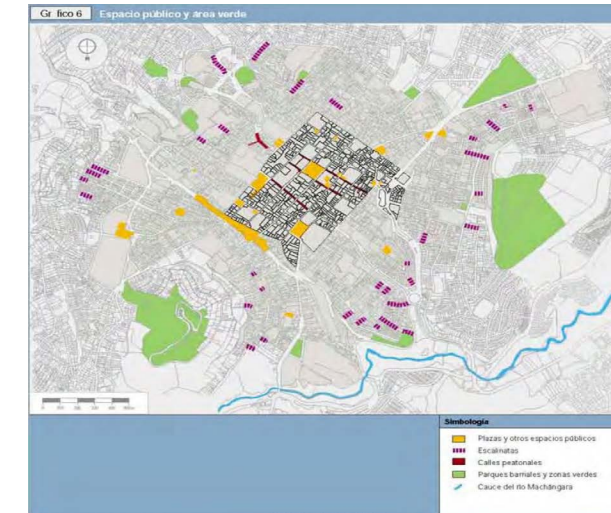
Entre los principales indicadores de la relación entre los peatones y los centros históricos están: el tipo de conversión de fuentes del uso, la continuidad de la parte de la ciudad, la estabilidad del flujo funcional y la integración del espacio público con la arquitectura del patrimonio. Además, para evaluar la autenticidad del entorno urbano indirecto de NARA (ICOMOS, 1994) debe usarse.

Según Smith (2006) y Mora (2009), la estabilidad del Centro de Historia depende no solo de su comportamiento físico, sino también de la capacidad de continuar con su vida, un significado económico y social. Las medias pueden contribuir a este propósito si se planifica como una estrategia integral de activación en la ciudad, y no es un efecto aislado sobre la movilidad.

En el caso de Quito en la Zona A de protección en el Centro Histórico contiene una colección de patrimonio, tanto por su calidad arquitectónica y su centro simbólico. Un plan especial para centros históricos y principios y su normativa PMDOT-PUGS No. 003 (2024) para establecer pautas sobre el comportamiento, el uso y la gestión de esta área. Sin embargo, la aplicación de estos gobernantes

es desigual y las intervenciones de la ciudad, como los peatones, se han llevado a cabo muchas veces, se ha implementado sin una evaluación urgente de su influencia (Martínez, 2015).

**Figura 19.** Espacio Público Centro Histórico de Quito



**Fuente.** Plan especial del CHQ (2003).

Diferente de las visiones más estrechas de los centros históricos, el enfoque del Paisaje Urbano Histórico refleja un cambio significativo. Su enfoque de desarrollo/evolución histórica va más allá de la mera “oposición” tradicionalmente postulada entre conservación y desarrollo al proponer una gestión activa. Es decir, adopta tanto la evolución histórica como los cambios futuros como su guía, reconociendo que los centros históricos son lugares que deben adaptarse para seguir siendo relevantes y útiles para sus residentes, pero sin sacrificar la calidad única de estas mismas características. Tal colaboración de diversas personas y el uso de diferentes herramientas

de planificación y gestión por parte de ellas ayuda a proteger y mejorar la calidad de vida en estos entornos históricos (UNESCO, 2011).

Estos planes en ciudades latinoamericanas buscan lograr un equilibrio entre preservar el patrimonio y revitalizar esta área económica y socialmente. Sin embargo, enfrentan muchas dificultades: gentrificación, la salida de residentes tradicionales, presiones de un mercado inmobiliario sobrecalentado, actividad económica informal y la necesidad de proporcionar mejores condiciones de vida. El éxito de estas iniciativas depende de la participación comunitaria, la colaboración entre instituciones y la disponibilidad, tanto financiera como técnicamente hablando, de recursos suficientes para llevar a cabo las estrategias y proyectos propuestos. Así, buscamos evitar que el centro histórico se convierta en un “museo” vacío y, en cambio, queremos que sea un lugar dinámico, lleno de vida (BID, 2015).

La autenticidad es un aspecto importante de la conservación de propiedades del patrimonio cultural, especialmente en centros históricos con su rica complejidad de elementos y capas. El Documento de Nara sobre Autenticidad, que surgió de una conferencia en Nara, Japón, en 1994, amplió nuestra comprensión de este concepto. En otras palabras, señaló que la autenticidad no es solo una cuestión de si el material es original. El Documento de Nara reconoció la sinceridad con respecto a múltiples hilos de información para comprender la importancia cultural de una propiedad. Aunque el Documento de Nara no presentó formalmente una “Matriz de Nara” como un formato rígido, la noción de la Matriz de Nara se refiere a cómo poner en práctica los principios adoptados en el Documento, es decir, evaluar la autenticidad de una propiedad patrimonial teniendo en cuenta estos diversos atributos y fuentes de información. Es una herramienta

conceptual para el juicio crítico que nos invita a examinar sistemáticamente cómo cada aspecto de un sitio contribuye a su significado y valor simbólico en el contexto de su cultura particular (ICOMOS, 1994).

**Figura 20.** Principios de la conservación

Principios de la conservación del Patrimonio	
<b>Autenticidad</b>	Se refiere a la credibilidad del bien patrimonial en relación con su origen, forma, materiales, uso y significado cultural. Evalúa si conserva de manera fidedigna sus características originales. Según la Declaración de Nara sobre la Autenticidad (ICOMOS, 1994), este criterio debe analizarse según el contexto cultural del bien, reconociendo múltiples formas de expresión y verdad histórica.
<b>Integridad</b>	Es la totalidad de los elementos necesarios para expresar el valor cultural o el valor universal excepcional de un bien. Debe mostrar un estado completo y sin alteraciones que comprometan su esencia. De acuerdo con la UNESCO (2008), un bien posee integridad cuando sus atributos clave están intactos y no ha sufrido transformaciones irreversibles que distorsionen su significado.
<b>Especialidad</b>	La especialidad se refiere a los rasgos singulares que identifican a un bien patrimonial dentro de su contexto cultural, tales como su simbolismo, función, técnicas constructivas o papel dentro de una comunidad. Esta categoría permite comprender la relación única entre el bien y su entorno social e histórico (ICOMOS, Principios para la Conservación del Patrimonio, 2005).

**Fuente.** Elaboración propia (2025).

Gestionar los centros históricos de hoy enfrenta algunos temas importantes. Además de la presión del desarrollo moderno y el turismo, también necesitamos lidiar con las consecuencias del cambio climático, lo que puede aumentar la velocidad de las estructuras. Además, debemos encontrar una manera de integrar nuevas tecnologías e infraestructura, sin perder la naturaleza histórica que valoramos. Las características de los residentes, el aumento de las actividades turísticas puras y la desaparición de las tiendas tradicionales son fenómenos que amenazan la fuerza significativa y la autenticación social de estos espacios.

Por lo tanto, los centros históricos son un espacio urbano lleno de vida y dificultades, su valor excede con creces lo que se puede ver en su arquitectura. El desarrollo de la idea, desde centrarse en las reliquias a la aplicación de una visión más amplia del paisaje histórico de la ciu-

dad, enfatiza la importancia de tener en cuenta todos los aspectos del entorno urbano y su contexto. La disponibilidad de regulaciones relevantes, así como planes especiales que son adecuados para la realidad local, especialmente en lugares como. La conservación de estos centros históricos requiere determinar el delicado equilibrio entre el comportamiento y la adaptación, los esfuerzos continuos que requieren la cooperación del gobierno, los expertos, y la comunidad en general, asegurando que este patrimonio continúe contando sus historias y enriqueciendo las vidas de las ciudades.

### 2.1.3 Centros Históricos

Dado que la autenticidad es uno de los pilares fundamentales en la conservación del patrimonio cultural, es posible verificar si las intervenciones son legítimas, la continuidad en los valores de la historia y dónde los elementos patrimoniales son coherentes dentro de su propio entorno en la actualidad.

Como tal, el Documento de Nara sobre Autenticidad (ICOMOS, 1994), desarrollado tras una exploración continua en esa época, amplía las ideas tradicionales de un único criterio a ocho: no solo la sustancia sino la forma, las técnicas de artesanía, los materiales, el peso y el diseño de ensamblaje, el lugar de trabajo en el sitio, la producción, las funciones sociales y los significados simbólicos. Además, esto se hace en conjunto con las condiciones culturales específicas de una localidad particular.

La metodología en el documento ha demostrado ser útil cuando se aplica a la configuración de edificios patrimoniales. Es un enfoque multicriterio que toma en cuenta la forma y el diseño, los materiales, el uso y la función, las técnicas tradicionales, la situación y los significados que

los rodean. Al comparar este enfoque con los de la arquitectura de hace medio siglo (por ejemplo, los patrones de Le Corbusier), llegamos a ver el patrimonio como un fenómeno donde la autenticidad no se limita a la preservación física, sino que se extiende igualmente hacia la continuación a través del tiempo de su cultura, sociedad y valores espirituales.

En este sentido, el Documento de Nara sirve como una herramienta para discernir la autenticidad de los edificios que los procesos de renovación han producido. Se ha adaptado de acuerdo con nuestro marco de investigación para incluir temas como: movilidad, ocupación y uso ciudadano, turistificación, desafíos sociales ocasionados por la llegada ostentosa del turismo y la apropiación de barrios antiguos por extranjeros, todo a través de la transformación en espacio comerciales.

**Figura 21.** Matriz de Nara

Criterio	MATRIZ DE NARA			
	Artístico	Histórico	Científico	Social
<b>Forma y diseño</b>	Se preservan elementos formales como fachadas, patios y ornamentación, salvando la expresión estética original.	El diseño arquitectónico original se mantiene como testimonio de estilos culturales y religiosos propios de cada ciudad.	Los estudios topológicos y morfológicos sustentan las decisiones de conservación de proyecciones y simetrías.	La configuración espacial mantiene la identidad del barrio en su entorno urbano, facilitando la apropiación ciudadana.
<b>Materiales</b>	Se restauran materiales tradicionales como piedra, madera y adobe, manteniendo sus texturas y técnicas.	Se utilizan materiales originales como testimonio de las tecnologías constructivas de cada época.	Se documentan y aplican tratamientos específicos con criterios de compatibilidad físico-química y reversibilidad.	El uso de materiales locales refuerza el vínculo cultural y simbólico con la comunidad.
<b>Uso y función</b>	El nuevo uso incorpora expresiones culturales actuales (restaurantes, talleres, cafés), manteniendo coherencia con su imagen.	El cambio de uso es un reflejo de la evolución histórica del edificio y su contexto urbano.	Se estudia la viabilidad estructural del nuevo uso mediante análisis técnicos previos a la intervención.	Nuevas funciones responden a demandas comunitarias fortaleciendo el tejido social urbano.
<b>Tradición Técnica</b>	Se restauran técnicas artesanales como carpintería, pintura mural o cerámica en los procesos de restauración.	La técnica constructiva tradicional es parte del legado etnográfico del inmueble.	Se sistematizan saberes tradicionales combinados con herramientas de diagnóstico técnico contemporáneo.	Talleres comunitarios y procesos participativos ayudan a preservar conocimientos técnicos locales.
<b>Lugares y Asentamientos</b>	Se mantiene la implantación original en el tejido urbano, respetando el entorno visual y paisajístico.	El edificio sigue siendo un hito urbano dentro de un centro histórico o del barrio tradicional.	Se valida la integración del inmueble al sistema urbano a partir de estudios de movilidad, accesibilidad y contexto.	Refuerza el sentido de pertenencia en el barrio y su funcionamiento respecto de memoria colectiva.
<b>Espíritu y sentimientos</b>	El espíritu simbólico del inmueble se preserva a través de usos compatibles con su carga histórica.	Se mantiene la narrativa histórica y simbólica asociada al edificio y su rol original.	Se documenta el valor inmaterial y se incorporan planes de manejo y conservación.	El edificio adquiere nuevos significados desde la condición de un ciudadano activo.

**Fuente.** Elaboración propia (2025).

### 2.1.4 Peatonalización

Como estrategia urbana, la peatonalización restringe o elimina vehículos de secciones particulares de la carretera para que los caminos públicos puedan tener prioridad sobre otros usos (Gehl, 2011). Esta medida ha sido ampliamente adoptada por ciudades de todo el mundo como parte de sus iniciativas de movilidad sostenible y también como una forma de devolver al uso los tesoros históricos a través de programas de regeneración del patrimonio. Además, se utiliza como parte del embellecimiento urbano (Jan Gehl, 2010).

Esta transformación responde a lo que es un requisito urgente de las ciudades de hoy: que sean compactas para que la gente pueda caminar, la vida pueda desarrollarse alrededor de las calles, también en parques y frentes marítimos (Gehl, 2010). Jan Gehl, uno de los principales teóricos del urbanismo humano, explicó que una ciudad de calidad es aquella que “invita a caminar y quedarse”. En su opinión, la peatonalización no se limita al tráfico, sino que es un motor para el vigor urbano, un aumento de la seguridad, una reducción de las emisiones y una mejora de las relaciones familiares.

Presenta un modelo basado en la observación de la actividad humana, donde las decisiones de diseño deben partir de cómo las personas usan el espacio y no solo de parámetros mecánicos o de tráfico (Gehl, 2010). Su método, Espacio Público / Vida Pública (PSPL), se basa en observar y medir el comportamiento de los usuarios en los espacios públicos antes y después de que se hayan tomado medidas. Esto se puede ver en los informes de monitoreo, que respaldan este estudio y plantean preguntas para futuras investigaciones (Gehl Architects, 2013).

**Figura 22.** Peatonalización calle Chile



**Fuente.** Patricio Terán (2023).

El diseño hábil del desarrollo urbano debe combinarse estrechamente con el cuidado de la salud. Las vibraciones del espacio de vida diario, junto con el ruido, el polvo, el gas de alcantarilla y los humos industriales, podrían esperarse como resultado de la desaparición para convertirse en un centro vital de eventos urbanos más equitativo, lo cual, no sorprendentemente, no es el premio “ciudad punto global mejor área 1983” que se obtiene caminando.

Los estudios han demostrado que aumentar la movilidad peatonal impacta positivamente en la salud pública al promover la actividad física diaria y también en la economía local al impulsar el comercio local (BID, 2021). La peatonalización tiene desventajas complejas en contextos patrimoniales. La percepción visual de los edificios antiguos puede fortalecerse, las vibraciones débiles y los efectos contaminantes en la estructura se reducen o eliminan, las propiedades pueden ser más seguras para que los peatones caminen y accedan desde una bicicleta o automóvil.

Además, crea espacios para reunirse y permanecer, llenos para el disfrute colectivo de todos. Esto, a su vez, fomenta nuevos tipos de apropiación social del ámbito construido; pero también puede inducir procesos de turistificación del área, hacia la gentrificación, por la noche el espacio se desactiva y las actividades tradicionales se desplazan. No solo podría la disminución del tráfico vehicular llevar al transporte público a desaparecer o a restricciones en la movilidad de residentes y comerciantes, sino que afecta la facilidad con la que todos los ciudadanos pueden acceder a su ciudad (Carrión, 2011; Villanueva, 2022).

**Figura 23.** Peatonalización calle Eugenio



**Fuente.** Elaboración propia (2025)

Otro peligro inherente es el “patrimonio estereotipado”, que ha surgido recientemente ya que las calles peatonales diseñadas puramente para el turismo se ven en términos funcionales estrechos. Las relaciones pueden ser extremadamente difíciles cuando hay conflictos en el extranjero entre el mundo de la toma de decisiones

y aquel en el que viven: cuestiones ambientales como la contaminación o la deforestación en países en desarrollo reciben toda su atención en el lado de la exportación, mientras que el mercado interno naturalmente demandará importaciones extranjeras. Esto puede llevar a una ruptura en las relaciones comerciales locales por completo y desperdiciar no pocos recursos en ambos extremos: subsidios públicos que salen, pero no regresan ni un solo retorno.

Los estudios sobre peatones en la ciudad de Quito han demostrado que después de que se instalaron corredores peatonales a lo largo de calles como Chile y Venezuela, ocurrió un cambio importante no solo en cuanto al uso sino también en la actividad de ocio público. Las publicaciones oficiales pueden afirmar que la belleza del patrimonio está siendo resaltada bajo este tipo de intervención por tales proyectos. Sin embargo, también se ha informado (Quishpe & Andrade, 2023) que se necesita más progreso para mejorar la accesibilidad, la estética urbana y la visibilidad del patrimonio, también hay conflictos con el comercio informal, pérdida de vitalidad por la noche o en las horas del día cuando las personas viven sus vidas como residentes permanentes, lo cual no puede ser compensado por ningún número de turistas.

Para las calles peatonales en el casco antiguo, el rendimiento debe incluir tanto constantes físicas (flujo de tráfico, uso del espacio y conservación) como la percepción ciudadana (seguridad, paciencia, satisfacción ambiental). El método PSPL propuesto por Gehl, que incluye el conteo del flujo peatonal durante diferentes períodos, el mapeo de actividades, el registro de rutas, entre otros, así como el uso de encuestas con escala Likert para estudiar la experiencia de las personas en el espacio (Gehl Architects, 2013).

Lo que establecen las regulaciones locales en PM-DOT-PUGS 003 (2024) es que están comprometidos a promover el movimiento no motorizado en áreas patrimoniales (como Quito). Sin embargo, se requiere coordinación institucional, financiamiento adecuado, supervisión continua y auditoría, así como la participación de las personas en la planificación y gestión de los espacios públicos patrimoniales para asegurar que estas medidas funcionen eficazmente.

**Tabla 1.** Impactos negativos de la peatonalización en centros históricos latinoamericanos.

País	Ciudad	Pérdida de espacio para residente	Fachadización	Turistificación	Homogeneización funcional	Comercio informal	Desactivación nocturna	Expulsión de usos tradicionales	Vaciamiento
México	C. D. México	x	x	x	x	x		x	x
	Puebla	x		x	x		x		x
Colombia	Cartagena	x	x	x	x	x	x	x	x
Perú	Cusco	x	x	x	x	x		x	
	Lima		x	x				x	
Argentina	Buenos Aires	x	x	x	x	x	x	x	
Ecuador	Cuenca	x	x	x					
	Quito	x	x	x	x	x	x	x	x

**Fuente.** Elaboración propia (2025)

## 2.1.5 Usos En Edificios Patrimoniales

La fricción mutua entre conservar casas antiguas y las necesidades actuales ha sido, a lo largo de la historia, un tema de grave preocupación en el debate urbano. En lugar de tener únicamente valor arquitectónico, estos edificios son de profunda importancia para la estética, la historia y la cultura de la comunidad. Por lo tanto, las decisiones sobre cómo se utilizan deben reconciliar la demanda de utilidad con la responsabilidad ética de la preservación. Como dijo Viollet-le-Duc en el siglo XIX, conservar significa restaurar un edificio quizás a un estado que nunca tuvo en una fecha específica, siempre que se respete su carácter (Viollet-le-Duc, citado en Muñoz Cosme, 2005).

Los edificios patrimoniales pueden ser utilizados de muchas maneras diferentes: usos originales como vivienda, propósitos religiosos y administrativos; y nuevos usos que satisfacen las necesidades actuales de la sociedad, como empresas turísticas o actividades culturales y comerciales. Sin embargo, esa diversidad requiere una atención cuidadosa a la adaptación sin perder su programación original. De hecho, algunos autores como Muñoz Cosme (2005) advierten que no todos los usos son compatibles con los valores patrimoniales, especialmente aquellos que requieren modificaciones estructurales sustanciales o causan un desgaste considerable.

En cuanto a las regulaciones y usos permitidos, la legislación local juega un papel clave. En Quito, la Administración Municipal de Quito PMDOT-PUGS No. 003 de 2024 establece directrices claras sobre las actividades que pueden llevarse a cabo en zonas de conservación patrimonial. Por ejemplo, la regulación permite usos residenciales, culturales, educativos y turísticos, pero limita aquellas actividades que podrían dañar la coherencia

física, espacial o funcional de los edificios. Tales regulaciones son fundamentales para evitar la gentrificación patrimonial o la pérdida de autenticidad, lo cual es de gran preocupación en los centros históricos designados como Sitios del Patrimonio Mundial (UNESCO, 2023).


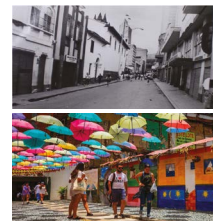
Estas reglas deben ser examinadas, teniendo en cuenta la condición del sitio, su papel en la historia, su vecindario y su uso existente. Para este propósito, las antiguas regulaciones de la ciudad y los planes urbanos para preservar lo antiguo son útiles. Como observa Muñoz Cosme (2005), cambiar un uso es una forma de conservación si se lleva a cabo adecuadamente con la ayuda y el apoyo de todos, y sin infligir daño al original, como lo establece ICOMOS.

Con este arreglo extremadamente raro, hay muy poca pérdida; de hecho, puede traer algo nuevo mientras se preserva gran parte de lo que ya existe. Esto es algo que a menudo se hace en las áreas del casco antiguo de Europa y América, donde las antiguas iglesias son ahora museos, las casas antiguas centros de arte, los trenes librerías. Según la UNESCO (2023), el beneficio de este arreglo raro no solo es que preserva el lugar, sino que también lo hace disponible para generar ingresos y lo restaura a la vida de la ciudad, dándole un sentido contemporáneo.

Por último, es particularmente importante darse cuenta de las débiles defensas que tiene una ciudad con estos sitios. Si nadie los usa o se preocupa por ellos, los edificios antiguos se deterioran rápidamente, son vandalizados o simplemente colapsan. Usarlos bien beneficia a la ciudad y los conserva tal como son. Y lo que sucede al final del día es que el gobierno debería promover usos correctos que sirvan a la gente local.

## 2.1.6 Estudio de Referentes

Tabla 2. Tabla casos de estudio.

CASOS DE ESTUDIO			
Criterio	Peatonal Sarandí Montevideo, Uruguay	Av. Francisco I. Madero CDMX, México	Calle Junín Medellin, Colombia
<b>Relevancia Metodológica</b>	Es un referente en América Latina por su enfoque multifuncional, inclusivo y artístico. Articula cultura, memoria e innovación urbana con fuerte apropiación local. Representa un modelo de ciudad caminable con vida patrimonial activa.	Considerado un caso emblemático de peatonalización patrimonial con impacto económico y turístico. Demuestra que la intervención urbana puede mejorar indicadores económicos sin perder identidad. Integra movilidad, accesibilidad y valor simbólico.	La calle Junín representa un caso ejemplar de peatonalización con enfoque barrial, educativo y patrimonial. Es una muestra de cómo se puede rescatar un eje histórico sin desplazar a la comunidad, integrando arte, memoria y vida urbana. Metodológicamente, destaca por su enfoque multiescalar (movilidad, patrimonio, cultura), por la gestión colaborativa interinstitucional y por mantener una ciudad patrimonial viva y activa.
<b>Técnicas de Restauración</b>	Restauración integral con enfoque reversible: pavimentación con piedra nacional, mobiliario con lenguaje contemporáneo, recuperación de fachadas coloniales. Se promovió la habitabilidad con pequeños incentivos a residentes y locales.	Pavimentación en granito, iluminación escénica LED, restauración de fachadas históricas, eliminación de cableado aéreo. El corredor fue articulado con mejoras en accesibilidad universal, espacios de descanso y señalética turística.	Adoquinado en piedra de formato colonial, restauración de fachadas con técnicas tradicionales en adobe y ladrillo, pintura patrimonial, recuperación de balcones de madera, iluminación escénica con faroles de diseño colonial, y señalética bilingüe. Se incorporó drenaje pluvial oculto, cableado subterráneo y control de accesos para carga y descarga en horarios restringidos.
<b>Adaptación de Restauración</b>	De calle vehicular a paseo urbano que combina comercios históricos, manifestaciones artísticas y servicios barriales. Mantiene una alta diversidad funcional: librerías, cafés, galerías, viviendas, ferias dominicales. Se fortaleció la identidad local.	Transformación completa de vía vehicular en eje peatonal de alto tránsito. Las fachadas fueron restauradas, y los usos comerciales orientados al turismo fueron priorizados. Se mejoró la infraestructura para personas con discapacidad.	Se transformó de calle vehicular deteriorada a espacio cultural peatonal. Aumentó la presencia de librerías, cafés culturales, galerías independientes y espacios para ferias editoriales. El espacio es usado por grupos de danza, teatro callejero, cine-foros y artistas. Además, sirve de conexión segura para estudiantes y turistas. Se mantuvieron usos comerciales tradicionales con nuevos servicios culturales.
<b>Participación comunitaria</b>	Alta participación de actores locales: artistas, comerciantes, vecinos, gestores culturales. Se promovieron procesos deliberativos para definir mobiliario, usos y actividades. La comunidad fue parte activa de la resignificación simbólica del espacio.	Participación indirecta. La obra fue liderada por el Gobierno de la Ciudad de México, con consultas técnicas y encuestas de percepción. El involucramiento ciudadano fue limitado, pero el impacto fue ampliamente valorado por la comunidad local y los visitantes.	Altísima. El diseño fue impulsado con mesas barriales, colectivos de arte y vecinos. Se hicieron encuestas de percepción, talleres de diseño participativo, y eventos piloto antes de la ejecución final. Durante la implementación y mantenimiento, se generaron alianzas con grupos de jóvenes, colectivos culturales, comerciantes y gestores patrimoniales.
<b>Particularidades a considerar</b>	Integración coherente entre lo histórico y lo contemporáneo: escultura pública, galerías de arte, mobiliario moderno con respeto al entorno colonial. Conserva actividades tradicionales (ferias de libros, música en vivo, comercio minorista). Fue una intervención modular y progresiva.	Instalación de bolardos retráctiles, pavimento de granito, luminarias patrimoniales, cableado subterráneo. Intervención orientada al turismo de masas y la seguridad urbana. Se fortaleció la presencia institucional y la vigilancia como parte del plan integral.	Se integró al circuito universitario y cultura: conecta el Eje Ambiental, la Universidad de los Andes, la Biblioteca Luis Ángel y el Museo del Oro. La intervención recuperó fachadas coloniales y republicanas, incorporó murales artísticos, esculturas en vía pública y cine comunitario al aire libre. Se gestionó una política contra el grafiti vandálico. El mobiliario fue diseñado con identidad local.
<b>Estado Actual</b>	Funciona activamente como eje cívico y cultural, con alto tránsito peatonal. Integra patrimonio, comercios tradicionales, artistas urbanos, galerías, cafés, ferias y eventos. Es símbolo de identidad urbana y revitalización sostenible.	Consolidado como uno de los referentes urbanos de América Latina. Aumentó la derrama económica en más del 30%, potenció el turismo patrimonial y elevó el nivel de accesibilidad e inclusión urbana. El corredor es monitoreado y gestionado con estándares internacionales.	Totalmente funcional como calle peatonal. Alta actividad diurna, fuerte presencia estudiantil y cultural. Cuenta con adoquinado, iluminación colonial, señalética, zonas de descanso y vegetación urbana. Es considerada un eje de convivencia, aprendizaje y expresión artística. Muestra bajo índice de inseguridad y alto grado de apropiación por parte de la comunidad.
<b>Imagen</b>			

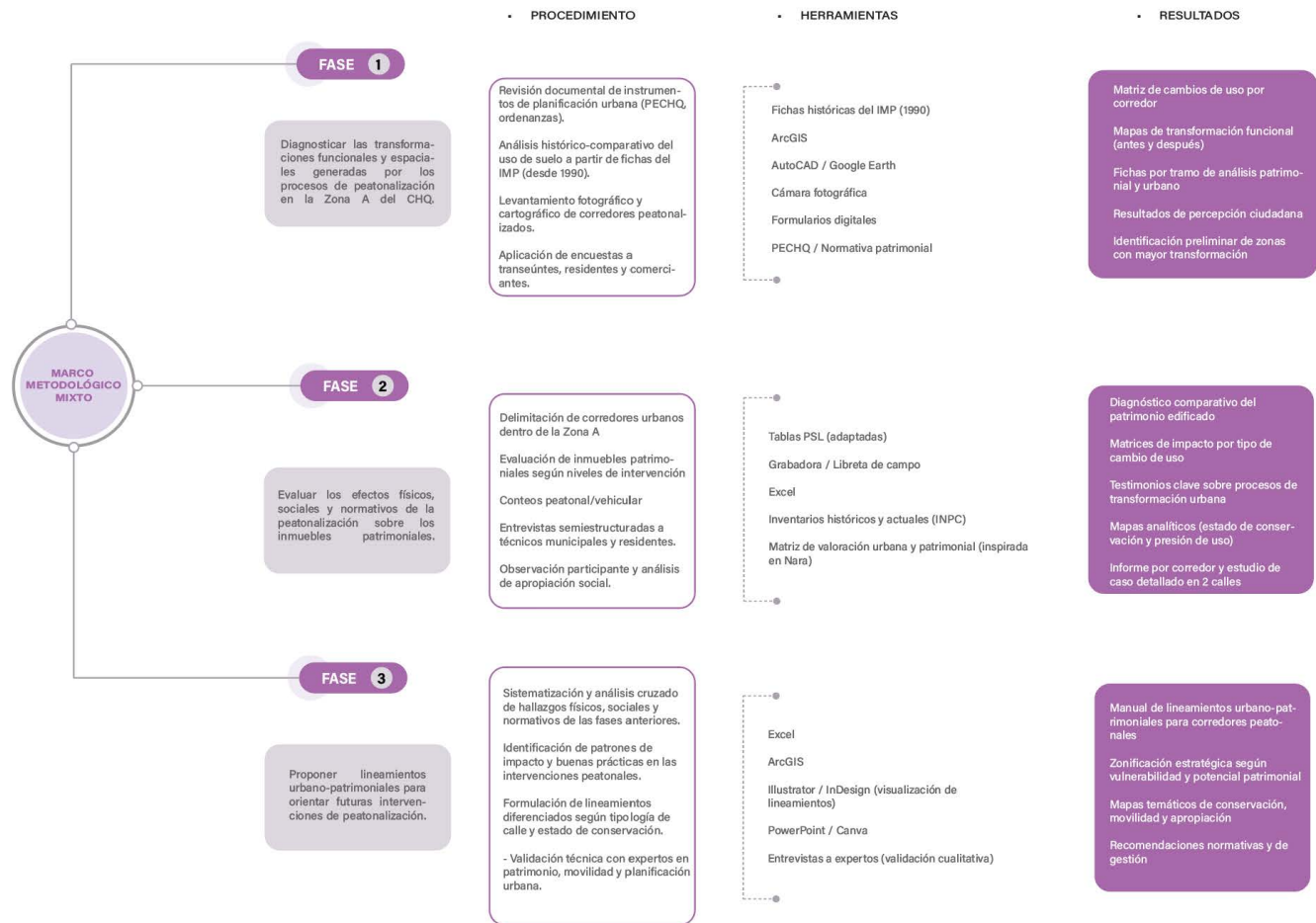
Fuente. Elaboración propia (2025)

## ETAPA 2

Aplicación Metodológica

# Materiales y Métodos

TRANSFORMACIONES PATRIMONIALES Y URBANAS: EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA PEATONALIZACIÓN EN LA ZONA A DEL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO



La presente investigación seguirá un enfoque metodológico mixto, integrando estrategias tanto cuantitativas como cualitativas acompañada de análisis físicos y perceptuales para lograr una visión comprensiva, detallada y contextualizada sobre los impactos causados por la peatonalización en la Zona A del Centro Histórico de Quito (CHQ), focalizando el análisis en las transformaciones patrimoniales y urbanas identificadas en esta zona.

Según Creswell y Plano Clarck (2017), esta metodología nos permitirá profundizar en las fortalezas de ambos enfoques, cualitativo y cuantitativo, permitiendo así una comprensión más amplia y profunda sobre las problemáticas urbanas y sociales complejas que se presentan en el CHQ. Este enfoque se justifica ya que el fenómeno de la peatonalización se refleja en variables medibles como en cambios significativos del uso de suelo o la cantidad de peatones, como en variables relacionadas a la percepción ciudadana, la apropiación del espacio, el dinamismo urbano o los impactos en el patrimonio edificado.

El método cuantitativo se utilizará para recolectar y analizar datos estructurados mediante encuestas, conteos vehiculares y peatonales, y matrices de uso de suelo, lo que permitirá obtener información sistemática sobre las transformaciones físicas y funcionales del espacio urbano. Por otro lado, el método cualitativo se desarrollará mediante entrevistas semiestructuradas a actores clave, observación participante y análisis de documentos normativos e históricos, aportando así profundidad al análisis mediante una interpretación más comprensiva de los discursos, prácticas y tensiones vinculadas a la peatonalización y su incidencia sobre el patrimonio urbano.

El estudio se llevará a cabo en tres fases metodológicas consecutivas y complementarias, cada una de ellas con objetivos específicos, procedimientos definidos, herra-

mientas técnicas y resultados esperados. A continuación, se describe cada una de estas fases en detalle.

- FASE 1: Diagnóstico de las transformaciones funcionales y espaciales generadas por los procesos de peatonalización en la Zona A del CHQ

El enfoque de esta etapa comprende el diagnóstico de los cambios funcionales y espaciales instigados por la peatonalización en los corredores peatonales de la Zona A, utilizando un enfoque exploratorio que es adecuado para identificar variables y generar una descripción básica del fenómeno que se está estudiando. Según Hernández Sampieri (2021) este enfoque exploratorio es necesario para un análisis más detallado de fenómenos que no se han estudiado a profundidad. El procedimiento se estructura en las siguientes actividades: revisión documental de instrumentos de planificación urbana (Plan Especial del Centro Histórico de Quito - PECHQ), análisis histórico-comparativo del uso de suelo mediante fichas del Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP) desde 1990, levantamiento fotográfico y cartográfico de corredores peatonalizados, y aplicación de encuestas estructuradas a transeúntes, residentes y comerciantes. Como herramientas principales se utilizarán fichas históricas del IMP, software de georreferenciación (ArcGIS), diseño asistido por computadora (AutoCAD, Google Earth), cámaras fotográficas, formularios digitales para la recolección de encuestas linker y fichas de observación.

Los resultados que se esperan abarcan una matriz de cambios en el uso del suelo por corredor, mapas que ilustren la transformación funcional antes y después de la peatonalización, fichas de análisis patrimonial y urbano por tramo, datos sobre la percepción ciu-

dadana, y una identificación preliminar de las áreas que han experimentado mayores transformaciones. Esta información servirá como base para llevar a cabo un análisis más detallado de los efectos en los inmuebles patrimoniales en la siguiente etapa. (MDMQ, 2011; IMP, 2020).

- FASE 2: Evaluación de los efectos físicos, sociales y normativos de la peatonalización sobre los inmuebles patrimoniales

Para esta segunda etapa, se lleva a cabo un análisis detallado a través de la evaluación del impacto de los procesos de peatonalización en los bienes patrimoniales dentro de la Zona A de protección desde la perspectiva de su impacto físico, social y normativo, utilizando una metodología correlacional que permite la medición entre todas las variables previamente identificadas: conservación del patrimonio, intensificación de usos, presión espacial, desplazamiento residencial, entre otros (Hernández Sampieri et al., 2021).

Las actividades metodológicas previstas son las siguientes: zonificación de corredores urbanos de la Zona A, escala de evaluación de intervención en propiedades patrimoniales, conteo de cruces peatonales y tráfico de automóviles, entrevistas semiestructuradas con técnicos municipales y residentes, observación participante in situ y análisis de actitud en entornos sociales. Los registros se realizaron utilizando las Tablas de Significación Patrimonial (PSL adaptado), grabadora de campo, Excel para la sistematización de datos, inventarios históricos del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) y la matriz de valoración urbana y patrimonial inspirada en la metodología de Nara.

Los resultados de esta fase integran un diagnóstico comparativo del patrimonio construido, matrices de impacto por tipo de cambio de uso, testimonios relevantes sobre procesos de transformación urbana, mapas analíticos sobre estado y presión de usos, informe por corredor, incluyendo un estudio de caso detallado sobre tres calles.

- FASE 3: Propuesta de lineamientos urbano-patrimoniales para orientar futuras intervenciones de peatonalización

Finalmente, la tercera fase de nuestra metodología aborda la producción de propuestas y lineamientos de regulación/reorientación para intervenir en futuras peatonalizaciones desde una perspectiva patrimonial, además de la gestión urbana sostenible tal como lo plantea la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS, 2016). Esto se lleva a cabo mediante un método deductivo basado en principios generales sobre planificación de protección urbana y patrimonial, que se traducen en recomendaciones aplicables al contexto del CHQ.

En esta fase, se construirá un proceso de sistematización e investigación cruzada con la información obtenida previamente, integrando componentes físicos (cambios de uso, transformaciones arquitectónicas y preservación de fachadas), componentes sociales (percepción del usuario, desplazamiento en el hogar y dinámicas comerciales) y componentes regulatorios (ajuste a los instrumentos existentes y brechas observadas en las leyes). Esto es para poder reconocer patrones comunes de impacto y las mejores prácticas generales que se han detectado en intervenciones anteriores, con un énfasis en las

tipologías de calles y el estado de conservación del patrimonio construido, tal como se propone en las metodologías de evaluación del patrimonio urbano (UNESCO, 2011).

Las herramientas en esta fase incluyen Excel, ArcGIS, Illustrator e InDesign para la visualización gráfica de lineamientos, PowerPoint para la representación de propuestas y entrevistas cualitativas. Los productos finales de esta etapa comprenden un manual de lineamientos urbano-patrimoniales para corredores peatonales, una zonificación estratégica según vulnerabilidad y potencial patrimonial, mapas temáticos de conservación, movilidad y apropiación, así como recomendaciones normativas y de gestión integral para la sostenibilidad de futuras intervenciones.

En resumen, el enfoque mixto y la estructura por fases permiten estudiar de manera exhaustiva, integral y participativa para abordar los impactos de la peatonalización en paisajes urbanos históricos como el Centro Histórico de Quito, produciendo conocimiento transferible para la academia, así como para la planificación urbana territorial y la gestión del patrimonio.

### 3.1 Fase 1: Diagnostico Perceptual del estado actual del patrimonio edificado afectado por el proceso de peatonalización

El Centro Histórico de Quito, reconocido como Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1978 por la UNESCO, es uno de los ejemplos más excepcionales entre el tejido urbano continuo basado en su trazado fundacional y su conjunto enriquecedor en América Latina. Esta categorización se basó en el segundo y cuarto criterio del Comité del Patrimonio Mundial que establecen la asociación entre el entorno topográfico y los edificios coloniales (UNESCO, s.f.). Sin embargo, en las últimas décadas, este entorno ha pasado por diversos procesos de intervenciones urbanas que han cambiado su configuración o morfología, como la peatonalización llevada a cabo por el MDMQ) para promover la movilidad sostenible y la recuperación del espacio público (MDMQ, 2011).

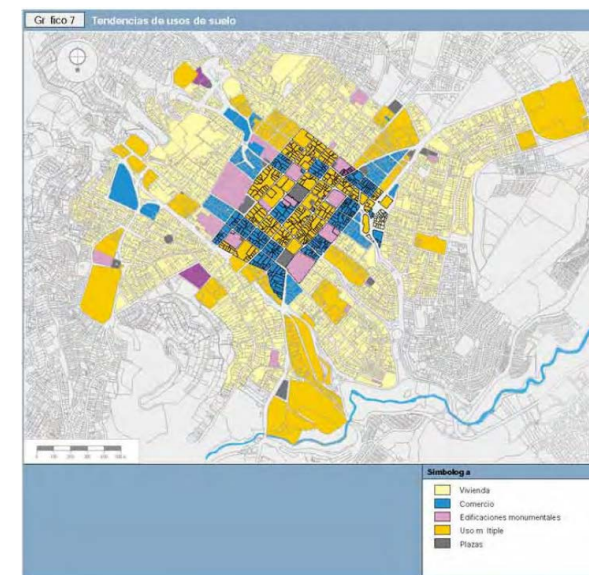
Figura 24. Mapa general



Fuente. Elaboración propia (2025).

Esta primera fase de la investigación se concentró en el levantamiento y recopilación de información, los datos urbanos y patrimoniales en la Zona A del Centro Histórico de Quito, específicamente sus ejes Chile, Espejo y Benalcázar. Este paso fue importante para la comprensión de las dinámicas urbanas en la ocupación del espacio anterior y el actual, y los cambios en el uso del suelo que podrían haber repercutido en las propiedades patrimoniales en sí mismas (IMP, 1990; IMP, 1998; MDMQ, 2003).

Figura 25. Tendencia de uso de suelo.



Fuente Plan especial del centro histórico de Quito (2003).

Se empleó una metodología mixta. Por un lado, se aplicó un análisis documental a la revisión de fuentes como el Plan Especial del Centro Histórico de Quito de 2003 (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2003),

el Inventario de Bienes Patrimoniales producido por el Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP) en 1990 las fichas más completas disponibles a la fecha, y la Ordenanza No. BendPez-172 a través de la cual ciertas regulaciones que conciernen a propiedades inmuebles también forman parte de su gestión dentro de la declaración del Centro Histórico de Quito (Consejo Metropolitano de Quito, 2005). Los aportes específicos incluyeron los marcos legales y conceptuales que sustentan tanto la gestión patrimonial como la urbana, y las directrices para la intervención en áreas históricas conservadas. Cabe señalar que la vigencia de estos instrumentos plantea limitaciones importantes para el análisis actual, lo que justificó el levantamiento propio de información actualizado al año 2025.

Al mismo tiempo, se realizó una cartografía urbana complementaria (y comparativa), apoyada por herramientas de Sistemas de Información Geográfica (SIG), que permitió el mapeo de cambios en el uso de bloques y parcelas con datos históricos contrastados con observaciones de campo (ESRI, 2022). En particular, cuando los datos del catastro municipal, los registros de propiedades y la evidencia fotográfica realizada en 2025. Esta triangulación del método de extracción de datos dio visibilidad a las transformaciones físicas en los corredores urbanos seleccionados, así como mostró propiedades que habían pasado por fragmentaciones, abandonos o sustituciones tipológicas.

Además, se llevó a cabo un análisis morfológico urbano en los ejes elegidos para determinar su forma física y configuración a lo largo del tiempo. Estos cambios se mostraron en las revisiones significativas del patrón de parcelas, las prolongaciones de la expansión vertical no autorizada y la pérdida de parte de la escala original se observan. Las evaluaciones cualitativas de la vitalidad ur-

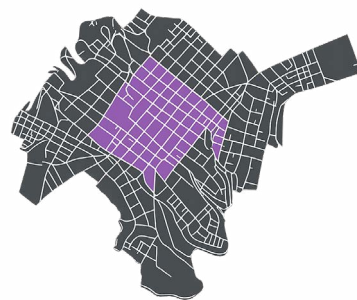
bana y la calidad del espacio público se llevaron a cabo mediante encuestas breves aplicadas a residentes y comerciantes (Denzin y Lincoln, 2018).

**Figura 26.** Estudio morfológico, calles peatonalizadas.



**Fuente.** Elaboración propia (2025).

**Figura 27.** Zona A de protección.



**Fuente.** Elaboración propia (2025).

**Tabla 3.** Encuestas Likert.

ENCUESTA TIPO LIKERT					
Pregunta	TA	A	N	D	TD
La peatonalización ha mejorado la experiencia de caminar	16	15	5	3	1
Las calles peatonales son más seguras para los peatones	18	13	13	4	1
La calidad del espacio público ha mejorado	10	14	7	6	3
El comercio local se ha beneficiado	6	12	10	9	3
El entorno patrimonial se percibe más limpio y ordenado	9	17	6	6	2
Existen suficientes lugares para sentarse o descansar	4	9	8	12	7
La peatonalización ha aumentado el número de visitantes	11	9	8	12	3
Actividades culturales han aumentado	7	9	8	12	4
El espacio promueve interacción social	10	9	8	12	2
Las calles peatonales permiten ferias o arte callejero	4	3	10	15	7
Buen mantenimiento del espacio	9	9	8	12	5
Me siento seguro/a incluso de noche	5	9	8	9	7
Mejora en la apreciación del patrimonio arquitectónico	3	9	4	14	8
Respeto al carácter patrimonial	10	9	6	12	7
Me identifico con el Centro Histórico	8	12	8	7	4
Respeto al carácter patrimonial	7	9	12	10	3
Las transformaciones tipológicas (fachadas, usos) han afectado la identidad del sector	4	9	8	12	7

**Escala de valoración:**  
 • TA = Totalmente de acuerdo  
 • A = De acuerdo  
 • N = Neutral  
 • D = En desacuerdo  
 • TD = Totalmente en desacuerdo

**Fuente.** Elaboración propia (2025).

Los resultados de la encuesta tipo Likert indican una percepción general sobre la peatonalización en la Zona A del Centro Histórico de Quito, positiva en aspectos relacionados con la mejora del caminar, seguridad para los peatones y entornos percibidos como más limpios y organizados. Gehl (2010; 2011) también ha identificado estos tipos de beneficios, posicionando la priorización de los peatones en términos de vitalidad urbana general, calidad ambiental sostenible y cohesión social.

Se presume que el espacio público y el comercio local también se benefician de una mejor calidad del ámbito urbano, lo que coincide con lo que el Banco Interameri-

cano de Desarrollo (2021) identifica como potencial económico en el sector de la movilidad suave.

Sin embargo, los datos señalan áreas importantes que necesitan atención. Los elementos que recibieron niveles intermedios de acuerdo incluyeron la percepción de disponibilidad de mobiliario urbano para el descanso, aumento de actividades culturales y promoción de la interacción social, los cuales podrían mejorarse con la introducción de parques. Asimismo, las calles peatonales no siempre se consideran lugares ideales para ferias o la aplicación de arte callejero, y persiste la preocupación respecto a la seguridad nocturna, el mantenimiento de los espacios y sobre la influencia de las transformaciones tipológicas en la identidad. Estos mismos problemas se han visto en otros casos también; Carrión (2011) y Cortés (2022) los identifican como fallas en proporcionar vitalidad nocturna, generando un gueto turístico en la amplia vía de Altamira y también debilitando la tradicionalidad.

### 3.1.1 Entrevista

#### Entrevista - Arq. Belén – Instituto Metropolitano de Patrimonio

**Entrevistador:** Desde su experiencia como profesional del Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP), ¿cuál considera que ha sido el principal objetivo de la peatonalización en el Centro Histórico de Quito?

**Experta:** El objetivo principal ha sido recuperar los espacios mediante el tránsito peatonal, permitiendo a las personas tener una experiencia más cercana a los comercios y servicios que ofrece el Centro Histórico. Esto fomenta recorridos más personalizados, en contraste con el uso del vehículo como medio principal de movilización.

Gracias a ello, se han creado más comercios, mejorado la calidad del servicio, y los visitantes pueden apreciar de manera más detenida tanto inmuebles monumentales como edificaciones civiles. En resumen, se busca una mayor apropiación del espacio a través de la caminata, lo cual ofrece una experiencia muy distinta a la del recorrido en vehículo.

**Entrevistador:** ¿Cómo evalúan, desde el IMP, los efectos de la peatonalización sobre la conservación arquitectónica del patrimonio?

**Experta:** Antes de cualquier intervención, realizamos análisis de uso, flujos de movimiento, iluminación y tránsito peatonal en distintos horarios. Esto nos permite identificar ejes y puntos de encuentro clave para el funcionamiento del Centro Histórico, especialmente en su núcleo central y zonas de amortiguamiento. Con base en estos estudios, elaboramos diagnósticos que determinan la viabilidad de la peatonalización en ciertos tramos. No es posible implementarla en todo el Centro Histórico debido a las necesidades de movilidad vehicular para ciertos servicios y edificaciones. Por ello, aplicamos reducciones del flujo vehicular más que eliminaciones totales, priorizando el equilibrio entre conservación y funcionalidad.

**Entrevistador:** ¿Cuál ha sido el efecto de la peatonalización en la dinámica urbana, especialmente en calles como Chile y Espejo?

**Experta:** Las calles principales, por su relevancia patrimonial y administrativa, fueron priorizadas en la implementación. Esto ha generado cambios positivos: mayor seguridad para los peatones, incremento de la actividad comercial, apertura de cafeterías y restaurantes, y beneficios para trabajadores informales como los vendedores

ambulantes. Además, los visitantes se detienen a observar la arquitectura, tomar fotografías y disfrutar del espacio con mayor tranquilidad, sin el riesgo de tráfico vehicular. Incluso se han extendido los horarios de apertura de algunos comercios, lo que contribuye al crecimiento económico y social del área.

**Entrevistador:** *¿Qué papel desempeña el imp en la aprobación de estos cambios de uso?*

**Experta:** La secretaría de hábitat y ordenamiento territorial es la entidad que gestiona oficialmente los cambios de uso de suelo. El imp participa revisando ordenanzas, emitiendo opiniones técnicas y asistiendo a reuniones de trabajo, especialmente en zonas históricas. Nuestro rol es asegurar que las modificaciones estén alineadas con la protección patrimonial. Cuando la secretaría plantea ordenanzas vinculadas al territorio, estas son revisadas por el imp, que puede recomendar ajustes, supresiones o nuevas reuniones para garantizar que se cumplan los criterios de conservación.

**Entrevistador:** *¿Qué riesgos conlleva una peatonalización sin planificación integral para la dinámica urbana y la conservación del patrimonio?*

**Experta:** Sin estudios previos, existe el riesgo de generar zonas inseguras para peatones y comercios. No todas las áreas pueden peatonalizarse; en algunos casos es indispensable mantener el acceso vehicular, aunque reducido. Una implementación improvisada podría afectar tanto la seguridad ciudadana como la protección patrimonial, por lo que siempre es necesario un análisis exhaustivo de los elementos presentes en cada eje antes de intervenir.

**Entrevistador:** *¿Cuáles son los principales desafíos para*

*equilibrar movilidad peatonal, actividad comercial y conservación patrimonial?*

**Experta:** La seguridad ciudadana es actualmente el principal reto, dada la ola de inseguridad que atraviesa el país. Además, el transporte público constituye un desafío adicional, ya que muchas rutas llevan décadas operando en el centro histórico y trasladan a cientos de personas diariamente. La topografía compleja del área hace indispensable contar con transporte que conecte a los usuarios con sus viviendas y lugares de trabajo. Limitarlo sin alternativas adecuadas dificultaría la movilidad y podría generar rechazo a la peatonalización.

**Entrevistador:** *¿Han existido casos en los que la peatonalización haya contribuido al deterioro urbano, ya sea por desuso, vandalismo o pérdida de control del espacio público?*

**Experta:** No hemos observado deterioro directo del patrimonio como consecuencia de la peatonalización. Sí se producen cambios en los flujos peatonales, pero nuestros análisis buscan que las intervenciones mejoren la seguridad y el uso del centro histórico, evitando impactos negativos.

**Entrevistador:** *Finalmente, ¿qué recomendaciones daría para futuras intervenciones peatonales en el centro histórico?*

**Experta:** Es fundamental realizar un análisis previo de la zona y, sobre todo, considerar la opinión de los residentes y comerciantes. Ellos conocen mejor que nadie las problemáticas y necesidades reales del lugar. Muchas veces, la percepción técnica puede diferir de la realidad vivida por la comunidad, por lo que la socialización y participación ciudadana son claves.

### 3.1.2 Fichas de observación

Figura 28. Ficha de observación calle Flores.

I. DATOS GENERALES			
DENOMINACIÓN DEL CORREDOR URBANO: CALLE JUAN JOSÉ FLORES			
RÉGIMEN DE PROPIEDAD		USO	
PEATONAL	DE CONVIVENCIA	VEHICULAR	
x			
		Nombre Antiguo	Nombre Actual
		Calle de las Herrerías	Calle Juan José Flores
I. PLANO/MAPA UBICACIÓN		II. FOTOGRAFÍA DEL CORREDOR URBANO	
IV. AQUÍ COMIENZA EL ANÁLISIS CON LOS ÍTEMES			
<p><b>Tipología arquitectónica predominante</b> El corredor presenta edificaciones de tipo republicano con algunos elementos eclécticos, especialmente en las esquinas. Las fachadas presentan balcones de madera, ventanera tradicional y cubiertas inclinadas. Sin embargo, internamente las edificaciones han sido severamente modificadas: se han construido entresijos, subdivisiones para comercio informal, y se ha perdido la lógica de uso original. La mayoría de inmuebles han sido fragmentados para subarriendo, generando una pérdida de integridad espacial y funcional.</p>			
<p><b>Altura promedio de edificaciones</b> Entre 2 y 3 pisos en promedio. No obstante, muchas de estas unidades no respetan la proporción interna original debido a ampliaciones informales, entresijos metálicos, o modificaciones sin control técnico ni patrimonial. Esto ha provocado tensiones estructurales y una pérdida paulatina de autenticidad tipológica. La lectura de altura no refleja la realidad constructiva interior.</p>			
<p><b>Usos del suelo</b> Dominio comercial absoluto en planta baja: tiendas de ropa, accesorios, tecnología, y comida rápida. En los pisos superiores hay escasa o nula vivienda; en su lugar, se encuentran cuartos alquilados sin regulación, oficinas improvisadas o simplemente abandonados. El eje ha sufrido una terciarización excesiva que ha eliminado el tejido social tradicional. La calle está activa en horario comercial, pero sin diversidad de usos.</p>			
<p><b>Estado de conservación de fachadas</b> Irregular. Algunos tramos han sido pintados o intervenidos por iniciativa privada, sin criterios técnicos ni normativos. Se observan colores inapropiados, intervenciones con materiales contemporáneos no compatibles, pérdida de ornamentación original y publicidad invasiva. La fachada institucional del Teatro Sucre contrasta con el deterioro de los predios adyacentes.</p>			
<p><b>Espacio público y mobiliario urbano</b> El tramo peatonalizado cuenta con piso adoquinado y algunos bolardos, pero carece de una propuesta integral de mobiliario urbano. No hay bancas, sombra, basureros ni señalética coherente. La calle no ha sido pensada para el disfrute ni la permanencia, sino únicamente como corredor de tránsito. La Plaza del Teatro ha sido intervenida, pero la calle adyacente no se articula adecuadamente a ella.</p>			
<p><b>Presencia de vegetación</b> Muy baja. Solo algunas jardineras móviles colocadas por locales privados. No hay árboles urbanos ni tratamiento paisajístico que invite a la estancia. La sensación térmica es incómoda durante el día por la falta de sombra, y el espacio se vuelve hostil en ausencia de vegetación.</p>			
<p><b>Conectividad con otras calles</b> Buena. Se conecta con Guayaquil, Manabí, Esmeraldas, Sucre y Venezuela. Sin embargo, la falta de continuidad peatonal en las calles adyacentes interrumpe el flujo urbano, y el tramo de Flores frente al teatro funciona como una pieza aislada más que como parte de un circuito cultural o comercial coherente.</p>			
<p><b>Actividades sociales y culturales</b> El tramo se activa solo en eventos teatrales puntuales. No existe una programación constante en el espacio público. La peatonalización no ha sido acompañada de políticas de gestión cultural ni de apropiación ciudadana. El espacio se percibe como de paso, no como un lugar de encuentro.</p>			
<p><b>Condiciones de movilidad y accesibilidad</b> El tránsito peatonal es fluido, pero el adoquinado desgastado, los desniveles sin rampa, y la ausencia de guías táctiles o accesibilidad universal lo hacen excluyente. Las personas con discapacidad o movilidad reducida enfrentan múltiples barreras físicas.</p>			
<p><b>Percepción de seguridad</b> Moderada. Durante el día hay vigilancia institucional, pero por la noche la escasa iluminación y la pérdida de uso residencial provocan sensación de abandono. El corredor depende del flujo comercial para mantenerse activo.</p>			

VI. CONCLUSIONES
El tramo peatonalizado de la calle Juan José Flores frente a la Plaza del Teatro ha mejorado superficialmente la movilidad peatonal, pero no ha logrado consolidarse como un eje urbano vital ni patrimonialmente íntegro. La falta de planificación integral, la debilidad del mobiliario urbano, la terciarización extrema, la fragmentación de edificaciones y la ausencia de vegetación convierten al espacio en un simple canal comercial sin valor simbólico consolidado. La peatonalización, sin acompañamiento técnico, cultural y social, ha sido insuficiente para promover una revitalización auténtica. El impacto puede calificarse como moderado a bajo, pues el entorno permanece estancado en dinámicas funcionales básicas y sin calidad urbana.
VIII. FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS

Fuente. Elaboración propia (2025).

Figura 29. Ficha calle Venezuela

I. DATOS GENERALES			
DENOMINACIÓN DEL CORREDOR URBANO: CALLE VENEZUELA			
RÉGIMEN DE PROPIEDAD		USO	
PEATONAL	DE CONVIVENCIA	VEHICULAR	
x			
PLANOMAPA UBICACIÓN		III. PERFIL DEL CORREDOR URBANO	
IV. AQUÍ COMIENZA EL ANÁLISIS CON LOS ÍTEMES			
<p><b>1. Tipología arquitectónica predominante</b> Predominan edificaciones patrimoniales de origen colonial y republicano, con muros enlucidos, balcones de hierro forjado y cubiertas inclinadas de teja. Sin embargo, se han registrado alteraciones significativas en varias unidades edificatorias: divisiones internas no reguladas, cambios de uso, y reformas estructurales que afectan su autenticidad patrimonial. Muchas fachadas mantienen una imagen histórica, pero ocultan procesos de degradación o fragmentación interior no evidentes desde el espacio público.</p>			
<p><b>2. Altura promedio de edificaciones</b> Entre 2 y 3 pisos en promedio. No obstante, se ha detectado una <b>mutilación interna</b> de muchas edificaciones: se han construido entresijos informales y divisiones verticales para subarriendos, lo cual altera la proporción espacial original, el funcionamiento interno de las viviendas y debilita su integridad estructural. Esta situación es común en edificaciones comerciales y de hospedaje informal, especialmente al sur de la Plaza Grande.</p>			
<p><b>3. Usos del suelo</b> Fuerte presencia institucional (Municipio, Arzobispado, entidades gubernamentales), comercio turístico (cafeterías, farmacias, librerías, tiendas de souvenirs), y hospedaje. El uso residencial ha sido casi eliminado en este tramo. El proceso de terciarización ha generado una monocultura funcional: el espacio se activa en horario diurno, pero pierde vitalidad al anochecer, generando vacíos urbanos. Además, algunos inmuebles presentan una ocupación informal no regulada.</p>			
<p><b>4. Estado de conservación de fachadas</b> Bueno en tramos institucionales, aunque se evidencian intervenciones no autorizadas en paramentos de menor visibilidad. Pinturas inadecuadas, alteraciones en balcones o puertas y elementos ornamentales sustituidos por materiales modernos afectan la coherencia estilística. La restauración ha sido puntual y no responde a una estrategia integral. Se nota la falta de mantenimiento en predios privados.</p>			
<p><b>5. Espacio público y mobiliario urbano</b> El adoquinado genera una base estética peatonal, pero el mobiliario urbano es escaso, genérico y mal ubicado. No existe una lógica de diseño que fortalezca la identidad patrimonial ni promueva el uso prolongado del espacio. Se percibe un abandono en la gestión del espacio: ausencia de sombras, señalética deteriorada, luminarias desarticuladas y mobiliario sin mantenimiento. La calle no invita a la permanencia, sólo al tránsito.</p>			

Fuente. Elaboración propia (2025).

<p><b>6. Presencia de vegetación</b> Prácticamente nula. Solo algunas jardineras sueltas, que no responden a un criterio paisajístico ni de confort urbano. Esta ausencia de vegetación intensifica el carácter duro y árido del espacio, contradiciendo los principios de habitabilidad y bienestar peatonal. No hay árboles que amortiguen la radiación solar o que actúen como filtro visual y sonoro.</p>	
<p><b>7. Conectividad con otras calles</b> Alta. El corredor articula calles claves como Chile, Sucre, Bolívar y conecta espacios monumentales. Sin embargo, esta conectividad es solo física y no simbólica o funcional, ya que la falta de continuidad temática, peatonal o programática impide que funcione como un eje integrado del centro.</p>	
<p><b>8. Actividades sociales y culturales</b> Predomina un uso cívico institucional vinculado a eventos oficiales, turismo y tránsito. No hay una programación cultural regular ni mecanismos de activación comunitaria. El espacio es visto como una zona de paso o de representación, no como un lugar de apropiación o encuentro ciudadano. La vocación cultural del corredor está desaprovechada.</p>	
<p><b>9. Condiciones de movilidad y accesibilidad</b> La peatonalización ha mejorado el flujo de personas, pero la accesibilidad universal no está garantizada. Existen tramos con adoquinado en mal estado, ausencia de rampas continuas y desníveis que dificultan el uso por personas con discapacidad o adultos mayores. La pendiente natural no ha sido compensada con soluciones de diseño urbano inclusivo.</p>	
<p><b>10. Percepción de seguridad</b> Alta en horario diurno gracias a la vigilancia institucional y flujo turístico. Sin embargo, la desactivación nocturna, la baja iluminación ambiental y el uso comercial limitado generan sensación de inseguridad en horas no hábiles. No hay control comunitario ni apropiación barrial del espacio.</p>	
VI. CONCLUSIONES	
<p>La calle Venezuela, pese a haber sido peatonalizada en uno de sus tramos más simbólicos, no ha alcanzado una transformación urbana integral. Su fuerte carácter institucional y turístico no ha sido aprovechado para consolidar un corredor cultural vivo y sostenido. Existen mejoras en la movilidad y la imagen urbana formal, pero persisten problemas estructurales: desuso residencial, fragmentación interna de las edificaciones, falta de programación cultural, mobiliario urbano ineficiente y ausencia de vegetación. La peatonalización ha sido una medida útil, pero limitada. El impacto puede calificarse como positivo pero incompleto, debido a la falta de una gestión urbana integral y participativa.</p>	
VIII. FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS	

Figura 30. Ficha calle García Moreno

I. DATOS GENERALES			
DENOMINACIÓN DEL CORREDOR URBANO: CALLE VENEZUELA			
RÉGIMEN DE PROPIEDAD		USO	
PEATONAL	DE CONVIVENCIA	VEHICULAR	
x			
PLANOMAPA UBICACIÓN		II. FOTOGRAFÍA DEL CORREDOR URBANO	
IV. AQUÍ COMIENZA EL ANÁLISIS CON LOS ÍTEMES			
<p><b>Tipología arquitectónica predominante</b> Predomina la arquitectura religiosa y civil de carácter monumental, con edificaciones coloniales y republicanas. Iglesias, conventos y edificios públicos otorgan gran valor simbólico al corredor. No obstante, se observa una asimilación museográfica del patrimonio, es decir, los inmuebles son tratados como piezas aisladas de colección, sin integrarlos a la vida cotidiana. A nivel privado, muchas edificaciones han sido subdivididas o intervenidas sin criterios patrimoniales claros.</p>			
<p><b>Altura promedio de edificaciones</b> Generalmente de 2 a 3 pisos, aunque los edificios institucionales y religiosos alcanzan alturas mayores (4 niveles o más, incluyendo torres o cúpulas). A pesar de esta lectura formal, se constata una alteración interna progresiva en las edificaciones de propiedad privada: construcción de entresijos, compartimentaciones sin control, usos comerciales intensivos que afectan estructuras portantes, y pérdida de coherencia vertical en el diseño original.</p>			
<p><b>Usos del suelo</b> Predomina el uso institucional (Palacio Arzobispal, Palacio de Carondelet, Catedral), junto a comercio, hospedaje y oficinas. Las plantas altas residenciales están en desuso o en condiciones de habitabilidad precarias. La desaparición de la vivienda tradicional ha desarticulado el tejido social original, y ha sido reemplazado por un uso funcional, diurno, turístico o administrativo. Existen también locales subarrendados sin regulación adecuada.</p>			
<p><b>Estado de conservación de fachadas</b> En tramos oficiales (Plaza Grande, Palacio de Gobierno) la conservación es buena y uniforme. Pero hacia los extremos norte y sur del corredor, las fachadas se presentan alteradas o desuadidas. Se detectan elementos sustituidos, colores no normados, y una falta de mantenimiento crónica en predios privados. A pesar de su imagen institucional, la calle mantiene un deterioro silencioso fuera del foco turístico.</p>			
<p><b>Espacio público y mobiliario urbano</b> El adoquinado, bofedos y rampas generan un entorno peatonal básico, pero sin identidad propia. El mobiliario urbano es insuficiente, genérico, sin una línea estética patrimonial definida. No existen elementos que promuevan la permanencia o el encuentro ciudadano: faltan bancas, sombra, juegos visuales o puntos de interés cultural. El espacio se percibe como un lugar de paso, no de apropiación. Además, se ha dado prioridad al control institucional antes que a la habitabilidad urbana.</p>			
<p><b>Presencia de vegetación</b> Nula. No existen árboles urbanos, jardineras organizadas, ni intervenciones paisajísticas. La total ausencia de vegetación profundiza el carácter rígido, monumental y árido del espacio público. Esto es incompatible con los criterios contemporáneos de sostenibilidad y confort urbano en centros históricos.</p>			
<p><b>Conectividad con otras calles</b> Alta conectividad estructural (Chile, Sucre, Bolívar, Rocafuerte), pero baja continuidad funcional y temática. No hay integración con corredores culturales, ni se ha planteado una lógica que una la calle García Moreno con otros recorridos patrimoniales o vivenciales. Los cambios abruptos en calidad espacial refuerzan la fragmentación del corredor.</p>			
<p><b>Actividades sociales y culturales</b> Muy limitadas. Aunque se desarrollan eventos cívicos puntuales, procesiones religiosas y visitas turísticas, no existe una programación continua. La calle carece de vida barrial, de apropiación comunitaria y de intervención sociocultural constante. Es un espacio institucionalizado, ceremonial, más que urbano o ciudadano.</p>			

Fuente. Elaboración propia (2025).

<p><b>Condiciones de movilidad y accesibilidad</b> La peatonalización ha mejorado el desplazamiento, pero la accesibilidad universal sigue siendo parcial. Existen adoquines en mal estado, ausencia de rampas en varios accesos y obstáculos como bofedos mal ubicados o desníveis sin señalética. La calle no está pensada para todas las personas, especialmente para quienes tienen movilidad reducida.</p>	
<p><b>Percepción de seguridad</b> Alta durante el día por presencia de vigilancia estatal e institucional. Sin embargo, en tramos no patrullados o zonas con menor flujo turístico, la percepción disminuye. El uso nocturno es prácticamente inexistente, lo que contribuye a una sensación de vacío urbano tras el cierre institucional.</p>	
VI. CONCLUSIONES	
<p>La calle García Moreno representa uno de los ejes más emblemáticos del Centro Histórico de Quito, tanto por su valor simbólico como por la concentración de edificios patrimoniales. Sin embargo, la peatonalización no ha sido suficiente para revitalizar integralmente el corredor. Se ha priorizado una imagen monumental y turística, descuidando las dimensiones sociales, culturales y de apropiación cotidiana. El espacio público carece de identidad urbana, el mobiliario es deficiente, y no existe una estrategia integral de activación cultural. El impacto de la intervención es positivo en términos funcionales, pero limitado en lo urbano y patrimonial. Es necesario avanzar hacia una gestión integral que incluya vegetación, programación sociocultural, recuperación de vivienda y tratamiento del patrimonio más allá de lo estético.</p>	
VIII. FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS	

El diagnóstico permitió evidenciar tendencias como pérdida del tejido habitacional, un incremento significativo del comercio informal en las plantas bajas, También se identificó un desacoplamiento entre la legislación de conservación y la situación socioeconómica de las personas que viven en el Centro Histórico.

Esa evaluación se ampliará posteriormente para evaluar cómo esos cambios afectan a las capitales, equilibrando la conservación de los valores históricos con el mantenimiento de la vitalidad urbana y la habitabilidad.

El diagnóstico permitió evidenciar tendencias como la pérdida de uso residencial en predios patrimoniales, el auge del uso comercial informal en las plantas bajas, la proliferación de edificaciones con intervenciones no autorizadas, y la disfuncionalidad de algunos espacios públicos. También se detectó una desconexión entre la normativa de conservación y la realidad socioeconómica de los habitantes del Centro Histórico. Así, se establecieron las bases para una posterior evaluación integral de los efectos de estos cambios, reconociendo la necesidad de una gestión patrimonial que equilibre la conservación del valor histórico con la vitalidad y habitabilidad del centro urbano.

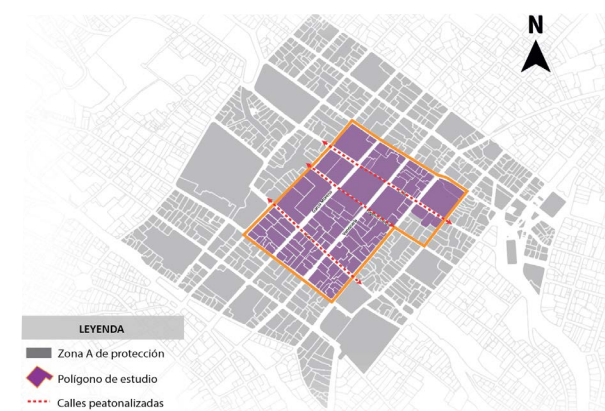
### 3.2 Fase 2: Evaluar el impacto de la peatonalización en la conservación del patrimonio edificado, el espacio público y la dinámica urbana en la Zona A de protección

El estudio en esta segunda fase metodológica busca proporcionar una comprensión de los impactos resultantes de los procesos de peatonalización en corredores urba-

nos patrimoniales ubicados dentro del Centro Histórico de Quito. Esta evaluación comienza entendiendo la peatonalización no como una medida de movilidad urbana, sino como un instrumento que hace posible la transformación del entorno físico, funcional y simbólico dentro del núcleo patrimonial (Carrión, 2013; Gehl, 2010).

Esta fase se refiere a un análisis de tres arterias urbanas críticas con alto valor histórico y representativo: la calle Chile (segmento Benalcázar - Flores), la calle Espejo y la calle Sucre. A través de la peatonalización, interpretando ese concepto como una expresión de un proceso escalonado de exclusión parcial o total del tráfico vehicular motorizado en diferentes franjas correspondientes al centro histórico, sostenido por lo menos más de una ciudad patrimonial latinoamericana, derivado de un enfoque ambiental con un componente de dispersión/suspensión a través de la Arquitectura del ocio como términos deportivos-consumistas que se destacan en este dispositivo de reactivación urbana (Borja & Muxí, 2003 ; Rojas, 2004).

Figura 31. Calles de estudio



Fuente. Elaboración propia (2025).

No obstante, en el caso de Quito, este proceso ha planteado preguntas y contradicciones que deben ser analizadas a diferentes escalas: arquitectónica, urbana, social, funcional y simbólica (Carrión, 2016; Ludeña, 2019). Para estos fines, se dividió según el trabajo de campo realizado, mapeo temático, registros fotográficos, entrevistas semiestructuradas y análisis documental (Yin, 2018; Hernández-Sampieri y Mendoza, 2018) en tres dimensiones analíticas: preservación arquitectónica, dinámicas urbanas, espacio público.

No obstante, en el caso de Quito, este proceso ha planteado preguntas y contradicciones que deben ser analizadas a diferentes escalas: arquitectónica, urbana, social, funcional y simbólica (Carrión, 2016; Ludeña, 2019). Para estos fines, se dividió según el trabajo de campo realizado, mapeo temático, registros fotográficos, entrevistas semiestructuradas y análisis documental (Yin, 2018; Hernández-Sampieri y Mendoza, 2018) en tres dimensiones analíticas: preservación arquitectónica, dinámicas urbanas, espacio público.

Figura 32. Calles de estudio



Fuente. Elaboración propia (2025).

En cuanto a la preservación arquitectónica, se censaron encuestas fotográficas y estudios comparativos visuales de muros durante los esquemas de peatonalización, registrando transformaciones inducidas, tanto positivas como negativas, para la intervención de preservación en la apariencia de los muros antes de la implementación y posteriormente, analizando aquí antes de entender la accesibilidad de la fachada, usabilidad, mantenimiento, adecuación (unidad), eficacia (integridad) (UNESCO, 2011 ; Choay 2007). Intervenciones no autorizadas, en elementos arquitectónicos menores como reemplazos de la carpintería original, grafitis en fachadas, cierres improvisados y cambios en el ritmo compositivo de las aberturas.

Específicamente en la calle Chile, varias propiedades han sido sometidas a subdivisiones de parcelas y cambios de uso inapropiados para su mérito arquitectónico, mientras que la peatonalización de Espejo ha ayudado a restablecer la estabilidad a lo largo de su longitud más cercana al Palacio de Carondelet (Carrión, 2016). Hay ejemplos de algunas mejoras en la conservación; por lo tanto, algunos edificios en Benalcázar han sido relativamente bien mantenidos, y una gran cantidad de los depósitos allí datan de después de 1930, por ejemplo, pero la presión comercial claramente ha introducido dinámicas de sobreuso que se pueden ver amenazando la integridad no solo de la arquitectura civil mayor (Rojas, 2004), sino incluso en esta pequeña muestra, también numerosos restos civiles menores.

Segundo, en cuanto a la dinámica urbana, se identificaron las modificaciones en los patrones de uso del suelo, flujos de circulación y permanencia, horarios de funcionamiento comercial y patrones de apropiación social. La metodología incluyó la elaboración de matrices horarias de actividades abiertas al público en distintos días y fran-

jas horarias (8h30–17h00 y 19h00–23h00). Este levantamiento reveló que la peatonalización ha favorecido en ciertos casos la consolidación del comercio diurno, especialmente en sectores con alto tránsito turístico, pero también ha contribuido a un debilitamiento marcado del uso nocturno, con cierres anticipados de locales, baja iluminación y escasa presencia de eventos culturales o comunitarios. Específicamente, se evidenció una reducción del comercio tradicional nocturno en la calle Chile y en la Espejo, lo que ha incidido en la pérdida de vitalidad urbana y en una percepción creciente de inseguridad después de las 18h00. En Benalcázar, los efectos han sido más heterogéneos debido a su carácter de vía de transición entre zonas más institucionales y comerciales.

En tercer lugar, en cuanto al espacio público, se emplearon instrumentos de observación hacia elementos de mobiliario urbano, accesibilidad, paisajismo, condiciones de limpieza, iluminación y la totalidad de actores sociales que frecuentan su configuración (niños, mujeres mayores, turistas, trabajadores informales, etc.) (Borja & Muxí, 2017; Gehl, 2010). Éxitos Revelados También vimos lo que funcionaba y lo que no.

Por un lado, la peatonalización ha liberado espacio para los peatones, disminuyendo las emisiones de vehículos y creando condiciones para que se establezcan rutas turísticas, con objetivos compatibles con la sostenibilidad y la revitalización urbana (Gehl, 2010; Rojas et al.). Sin embargo, se había evidenciado una ocupación espacial desigual, preocupaciones culturales sostenidas ausentes, poco mobiliario urbano y casi ninguna participación local en lo que se reutilizó para estos espacios (Carrasco, 2015; Carrión, 2016). Sin embargo, aunque la calle Espejo tiene un eje simbólico, no cuenta con un mantenimiento adecuado del pavimento peatonal. Lo mismo se encuentra en la calle Chile, en su parte entre Benalcázar

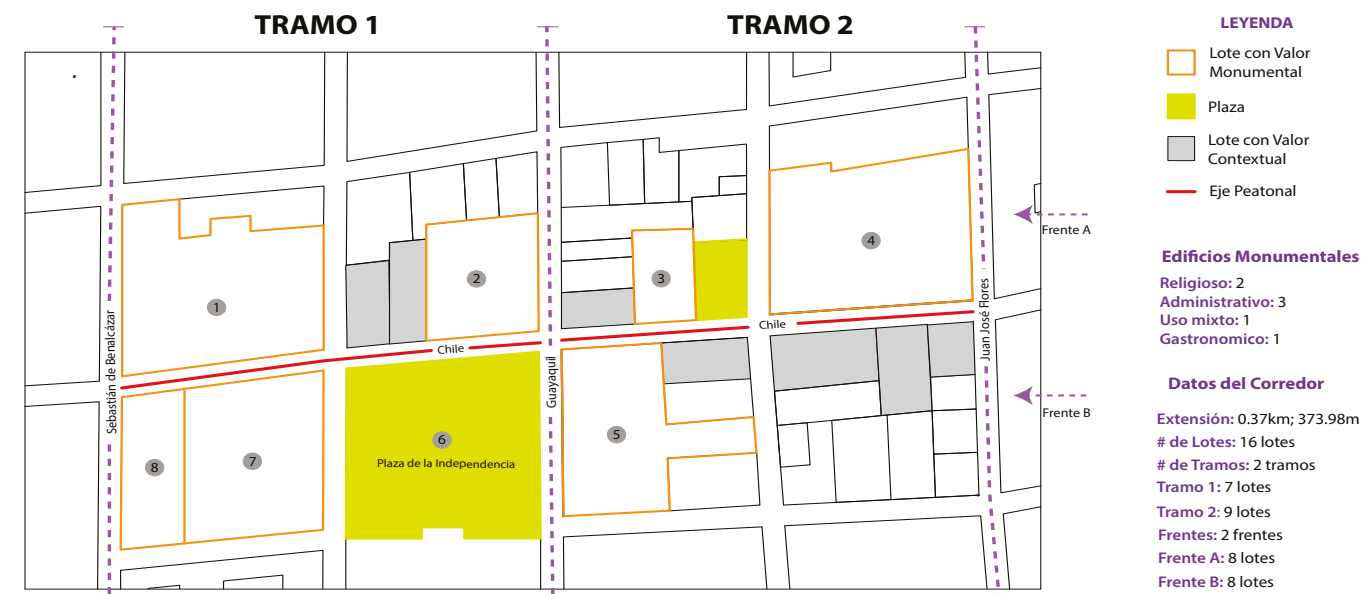
y Flores, con bolardos deteriorados, exceso de mobiliario desgastado y frecuente comercio informal en la vía pública; y en cuanto a Benalcázar, un estado más homogéneo del espacio público, pero funcionalmente limitado a la circulación peatonal sin lugares de descanso o encuentro (Carrión, 2013; Ludeña, 2019).

Es en todo este análisis que la peatonalización, aunque cumple con una lógica contemporánea de mejora de la movilidad y el uso del espacio público, necesita ser mejor planificada, gestionada a través del compromiso de la comunidad local y monitoreada continuamente por su influencia (UNESCO, 2011; COMISIÓN, 2020).

### 3.2.1 Calle Chile

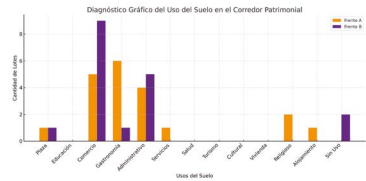
La Calle Chile representa un eje histórico que combina siglos de arquitectura, fe, cultura y memoria nacional, con diseño preincaico originalmente pavimentado con piedra sillar, montada entre 1890 y 1900, aún conserva partes de su estructura original. Eventos religiosos y culturales: procesiones como San Pedro y San Pablo atraviesan la calle, reafirmando su vitalidad patrimonial. Atractivos patrimoniales y culturales posee como la Cripta de San Agustín alberga restos de próceres de la independencia como Juan Larrea y Manuel Quiroga, el Café del Fraile (desde 2002), junto al Palacio Arzobispal, revive la tradición colonial mediante su estilo y ubicación, el arte y música urbana con músicos callejeros espontáneos animan esquinas de Chile-García Moreno. Se multiplican templos coloniales: La Iglesia y convento de San Agustín (1606–1617), aquí se firmó el Acta de Independencia (1809) y el Monasterio de la Concepción y Iglesia de La Merced.

Figura 33. Mapa calle Chile



Fuente. Elaboración propia (2025).

Figura 34. Análisis calle Chile



# de Lotes	Extensión	Tramo 1	Tramo 2	Usos														
				Plaza	Educación	Comercio	Gastronomía	Administrativ	Servicios	Salud	Turismo	Cultural	Vivienda	Religioso	Alojamiento	Sin Uso		
16	0,37km; 373,98m	7 lotes	9 lotes	Frente A	8	1	0	5	6	4	1	0	0	0	0	0	1	0
				Frente B	8	1	0	9	1	5	0	0	0	0	0	0	0	0
Total del Corredor					2	0	14	7	9	1	0	0	0	0	0	2	1	2



Figura 35. Análisis calle Chile



TRAMO	Cantidad de Lotes	Extensión	Usos																
			Plaza	Educación	Comercio	Gastronomía	Administrativ	Servicios	Salud	Turismo	Cultural	Vivienda	Religioso	Alojamiento	Sin Uso				
1	7	0,19km; 186,79m	4	0	0	4	5	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0
Total del Tramo			3	1	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0



Fuente. Elaboración propia (2025).

Fuente. Elaboración propia (2025).

Figura 36. Análisis calle Chile



Fuente. Elaboración propia (2025).

Tabla 37. Resumen comparativo de fichas

Tramo	# de Lote	Análisis año 1990			Análisis año 2025			
		Uso	Estado Constructivo	Transformaciones	Uso	Estado Constructivo	Transformaciones	
1	7	1	Vivienda	Bueno	Reversible	Comercio/Gastronomía	Bueno	Reversibles
		2	---	---	---	Alojamiento	Bueno	Reversibles
		3	---	---	---	Administrativo	Bueno	Reversibles
		4	---	---	---	Gastronomía/ Comercio	Bueno	Reversibles
		5	---	---	---	---	---	---
		6	---	---	---	Administrativo	Bueno	Reversibles
		7	---	---	---	Administrativo	Bueno	Reversibles
2	9	8	Administrativo	Bueno	Reversible	Administrativo	Bueno	Reversibles
		9	Administrativo/ Servicios	Bueno	Reversible	Administrativo/ Servicios	Bueno	Reversibles
		10	Religioso	Bueno	Reversible	Comercio/Gastronomía	Bueno	Reversibles
		11	Comercio	Bueno	Reversible	Comercio/Administración	Regular	Reversibles
		12	Comercio/Vivienda	Bueno	Reversible	Comercio/Sin uso	Bueno	Reversibles
		13	Bodega/Comercio	Regular	Reversible	Comercio	Bueno	Reversibles
		14	Administrativo	Bueno	Reversible	Administrativo	Bueno	Reversibles
		15	---	---	---	---	---	---
		16	---	---	---	---	---	---

Fuente. Elaboración propia (2025).

Tabla 5. Fichas comparativas

ESTADO AÑO 1990

Lote	5	Calle Chile Año 1990
Uso	Tanto en sub. como en el segundo piso el porcentaje de uso es administrativo, por otro lado en plata baja predomina el comercio junto con las bodegas y pequeños porcentajes de comercio y talleres.	
Intervenciones	Relativa	
Estado Constructivo	Bueno	
Fachadas	Bueno	
Observaciones	Funciona como un edificio administrativo pero tambien con comercio y talleres	

ESTADO ACTUAL (2025)



Lote	5	Calle Chile Año 2025
Uso	Administrativo	
Intervenciones	Relativa	
Estado Constructivo	Bueno	
Fachadas	Cambio de color en la fachada, en planta baja el color naranja predomina, en pisos superiores el juego de color es naranja junto con un tono amarillento.	
Observaciones	En la actualidad se mantiene casi en su totalidad el uso que era originalmente, cambiando que en el año de 1990 se compartía con comercio y talleres, pero hoy ya solo es administrativo.	

Tabla 6. Fichas comparativas

ESTADO AÑO 1990

Lote	6	Calle Chile Año 1990
Uso	Del primer piso para arriba posee el 100% de uso administrativo y en el resto de pisos se divide en comercio y restaurante.	
Intervenciones	Nula	
Estado Constructivo	Bueno	
Fachadas	Bueno	
Observaciones	En planta baja se comparte el uso con servicios y comercio como locales de venta de ropa, mientras que en los pisos superiores son usados como oficinas.	

ESTADO ACTUAL (2025)



Lote	6	Calle Chile Año 2025
Uso	Administrativo	
Intervenciones	Relativo	
Estado Constructivo	Bueno	
Fachadas	Se cambio el color de la fachada a un tono amarillo, presenta afectaciones como son humedad en ciertas partes del edificio, fisuras.	
Observaciones	Es uno de los pocos edificios de todo el eje peatonal que todavia mantiene el uso original con el paso de los años.	

Fuente. Elaboración propia (2025).

Fuente. Elaboración propia (2025).

Tabla 7. Fichas comparativas

ESTADO AÑO 1990

ESTADO ACTUAL (2025)

<b>Lote</b>	7	<b>Calle Chile Año 1990</b>
<b>Uso</b>	El convento esta destinado para museo, en PB y primer piso se distribuye en vivienda, administración y comercio.	
<b>Intervenciones</b>	Relativo	
<b>Estado Constructivo</b>	La iglesia malo / convento regular	
<b>Fachadas</b>	Regular	
<b>Observaciones</b>	El museo en planta baja era muy representativo, junto con un pequeño porcentaje de comercio, por otro lado en el primer piso el uso de vivienda y administración era dividido a la mitad el uso.	

<b>Lote</b>	7	<b>Calle Chile Año 2025</b>
<b>Uso</b>	Comercio, Gastronomico y Religioso	
<b>Intervenciones</b>	Relativo	
<b>Estado Constructivo</b>	Regular	
<b>Fachadas</b>	Se ha presentado el cambio de colores en la fachada usando tres, blanco, gris y el que originalmente era, que era el bloque con el que se construyo.	
<b>Observaciones</b>	El uso que se le ha dado al convento en la actualidad es completamente diferente al que tenia en el año 90, fragmentando la fachada con diferentes usos en planta baja.	

Figura 38. Análisis horario calle Chile.



PROBLEMÁTICA	
<b>MAÑANA</b> HORARIO 9:00am - 11:00am	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alta presencia de comercio informal (ropa, alimentos, productos varios) en aceras y entradas.</li> <li>Tránsito peatonal elevado (funcionarios, comerciantes, turistas).</li> <li>Ocasional saturación del espacio peatonal.</li> <li>Presencia de locales institucionales abiertos (ministerios, alcaldía).</li> <li>Falta de mobiliario urbano adecuado</li> </ul>
<b>TARDE</b> HORARIO 15:00pm - 17:00pm	<ul style="list-style-type: none"> <li>Continúa el flujo comercial, con menor presión de informales.</li> <li>Movimiento de salida de oficinas públicas y escolares.</li> <li>Sensación de desorden visual por acumulación de carretillas y mobiliario improvisado.</li> <li>Tramos parcialmente obstruidos por comerciantes.</li> <li>Necesidad de regulación del uso del espacio.</li> </ul>
<b>NOCHE</b> HORARIO 19:00pm - 21:00pm	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cierre total de instituciones públicas.</li> <li>Reducción drástica del flujo peatonal.</li> <li>Persistencia de algunos informales con venta de comida rápida.</li> <li>Sensación de abandono e inseguridad.</li> <li>Deficiente iluminación en ciertos tramos.</li> </ul>

Fuente. Elaboración propia (2025).

Fuente. Elaboración propia (2025).

**Tabla 8.** Fichas de análisis horaria

HORARIO DIURNO - FRENTE A		
Unidad edificatoria	Abierto	Cerrado
Caravana fast food	X	
Hotel plaza grande	X	
Museo del pernil	X	
Hogarama Delicatessen	X	
Taty boutique	X	
Los sánduches de la plaza grande	X	
IMPU	X	
La tradición - Restaurante Pizzería	X	
Wester union	X	
Banco del pacífico	X	
Cafeto - Cafetería	X	
Restaurante	X	
Almacén el Becerro	X	

HORARIO NOCTURNO- FRENTE A		
Unidad edificatoria	Abierto	Cerrado
Caravana fast food	X	
Hotel plaza grande	X	
Museo del pernil		X
Hogarama Delicatessen		X
Taty boutique		X
Los sánduches de la plaza grande		X
IMPU		X
La tradición - Restaurante Pizzería	X	
Wester union		X
Banco del pacífico		X
Cafeto - Cafetería	X	
Restaurante		X
Almacén el Becerro		X

HORARIO DIURNO - FRENTE B		
Unidad edificatoria	Abierto	Cerrado
Palacio de Carondelet	X	
Plaza grande	X	
Municipio de Quito	X	
Admin. Zonal Centro M. Saenz	X	
PuntoBB Red Activa	X	
Marathon	X	
Punto de la suerte	X	
La tradición continua - Restaurante	X	
Nuñez Import	X	
Almacén Topo Gigio	X	

HORARIO NOCTURNO - FRENTE B		
Unidad edificatoria	Abierto	Cerrado
Palacio de Carondelet		X
Plaza grande	X	
Municipio de Quito		X
Admin. Zonal Centro M. Saenz		X
PuntoBB Red Activa		X
Marathon		X
Punto de la suerte		X
La tradición continua - Restaurante	X	
Nuñez Import		X
Almacén Topo Gigio		X

**Figura 39.** Análisis perceptual del espacio público



**Fuente.** Elaboración propia (2025).

**Fuente.** Elaboración propia (2025).

**Tabla 9.** Tabla de Evaluación

Tabla de Evaluación - Calle Chile			
Aspecto	Indicador	Ítem de calificación	Puntaje
Seguridad Peatonal	Infraestructura segura	Acera con bolardos mínima - zonas informales	1
	Iluminación adecuada	Presente en parte del tramo	1
	Continuidad de aceras	Área continua de circulación	1
Accesibilidad	Rampas y cruces accesibles	Inexistentes	0
	Mobiliario urbano accesible	No se evidencia	0
Movilidad	Ancho de aceras	> 2m en mayoría	2
	Cruces señalizados	No aplica (sin calle vehicular), falta señalética clara	0
Confort ambiental	Sombra o árboles	Muy baja	0
	Mantenimiento del pavimento	Regular	1
	Ruido ambiental	Moderado - bastante actividad informal	1
Estética urbana	Vegetación y mobiliario	Escasa vegetación y mobiliario inexistente	0
	Limpieza visual	Presencia de basura - afectaciones en fachadas	0
Vitalidad social	Actividades culturales	Ocasionales, no permanentes	1
	Uso social del espacio	Bajo uso activo por inseguridad nocturna	1
Dinamismo económico	Ocupación comercial	Alta ocupación durante el día	2
	Flujo económico	Incremento de actividad económica	1
Patrimonio	Conservación de fachadas	Varias unidades edificatorias alteradas	1
	Señalética interpretativa	No presente	0
Percepción ciudadana	Seguridad subjetiva	Percepción baja en las noches	0
	Satisfacción general	Moderada, más recomendada de día	1
Impacto moderado			15

Aunque el espacio es completamente peatonal en gran parte de su trazado, la intervención no logra generar un vínculo activo entre el peatón y el entorno. La falta de mobiliario, vegetación y programación de actividades hace que el área se perciba vacía y sea usada mayormente como lugar de tránsito rápido. No hay un verdadero dinamismo urbano ni estímulos que inviten a la permanencia, lo que reduce el impacto esperado de la peatonalización.

**Fuente.** Elaboración propia (2025).

**Tabla 10.** Conclusión comparativa de tramo

Tramo	# de Lote	Análisis año 1990			Análisis año 2025			
		Uso	Estado Constructivo	Transformaciones	Uso	Estado Constructivo	Transformaciones	
1	7	1	Vivienda	Bueno	Reversible	Comercio/Gastronomía	Bueno	Reversibles
		2	-----	-----	-----	Alojamiento	Bueno	Reversibles
		3	-----	-----	-----	Administrativo	Bueno	Reversibles
		4	-----	-----	-----	Gastronomía/ Comercio	Bueno	Reversibles
		5	-----	-----	-----	-----	-----	-----
		6	-----	-----	-----	Administrativo	Bueno	Reversibles
		7	-----	-----	-----	Administrativo	Bueno	Reversibles
2	9	8	Administrativo	Bueno	Reversible	Administrativo	Bueno	Reversibles
		9	Administrativo/ Servicios	Bueno	Reversible	Administrativo/ Servicios	Bueno	Reversibles
		10	Religioso	Bueno	Reversible	Comercio/Gastronomía	Bueno	Reversibles
		11	Comercio	Bueno	Reversible	Comercio/Administración	Regular	Reversibles
		12	Comercio/Vivienda	Bueno	Reversible	Comercio/Sin uso	Bueno	Reversibles
		13	Bodega/Comercio	Regular	Reversible	Comercio	Bueno	Reversibles
		14	Administrativo	Bueno	Reversible	Administrativo	Bueno	Reversibles
		15	-----	-----	-----	-----	-----	-----
		16	-----	-----	-----	-----	-----	-----

**Fuente.** Elaboración propia (2025).

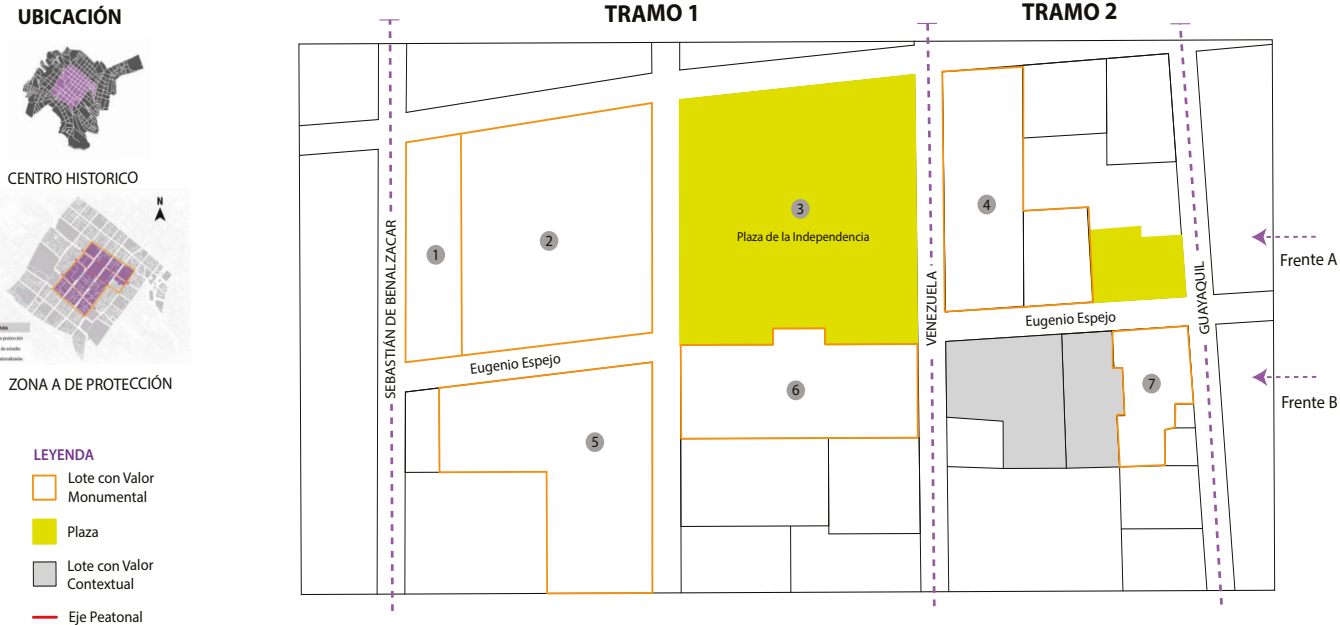
**Conclusiones:**

La calle Eugenio Espejo, conserva una funcionalidad urbana más equilibrada entre peatones y vehículos. Su valor patrimonial es alto y las fachadas están relativamente bien conservadas, pero el espacio público muestra deficiencias en accesibilidad, mobiliario urbano y confort ambiental. La escasa vegetación y señalética patrimonial limitan la experiencia del transeúnte, reduciendo su potencial como eje cultural o turístico. La movilidad peatonal es posible, pero no del todo segura ni cómoda, especialmente para personas con discapacidad. A pesar de su importancia institucional, no existe una vitalidad social activa en sus aceras. Para aumentar su valor está en mejorar su diseño como calle compartida, reforzando los elementos de seguridad, accesibilidad e identidad.

**3.2.1 Calle Eugenio Espejo**

Nombrada en honor al Francisco Javier Eugenio de Santa Cruz y Espejo (1747–1795), médico, político, periodista ilustrado y precursor de la independencia de Quito, alberga edificaciones de fines del siglo XIX y XX con balcones, fachadas ornamentadas y materiales tradicionales que reflejan el valor histórico y estético del tramo. La calle forma parte del eje cultural y de prensa, reflejando la herencia intelectual de Espejo, cuya obra influyó en la emancipación y la reforma sanitaria colonial. Forma parte de un eje de memoria intelectual y sanitaria, que el Teatro Bolívar, monasterios, museos y la figura de Espejo. Atractivos patrimoniales principales, Teatro Bolívar, Museo Alberto Mena Caamaño, ubicado en el antiguo Cuartel Real, alberga colecciones arqueológicas, pinturas y escenas históricas.

Figura 40. Tabla de Evaluación calle Eugenio Espejo



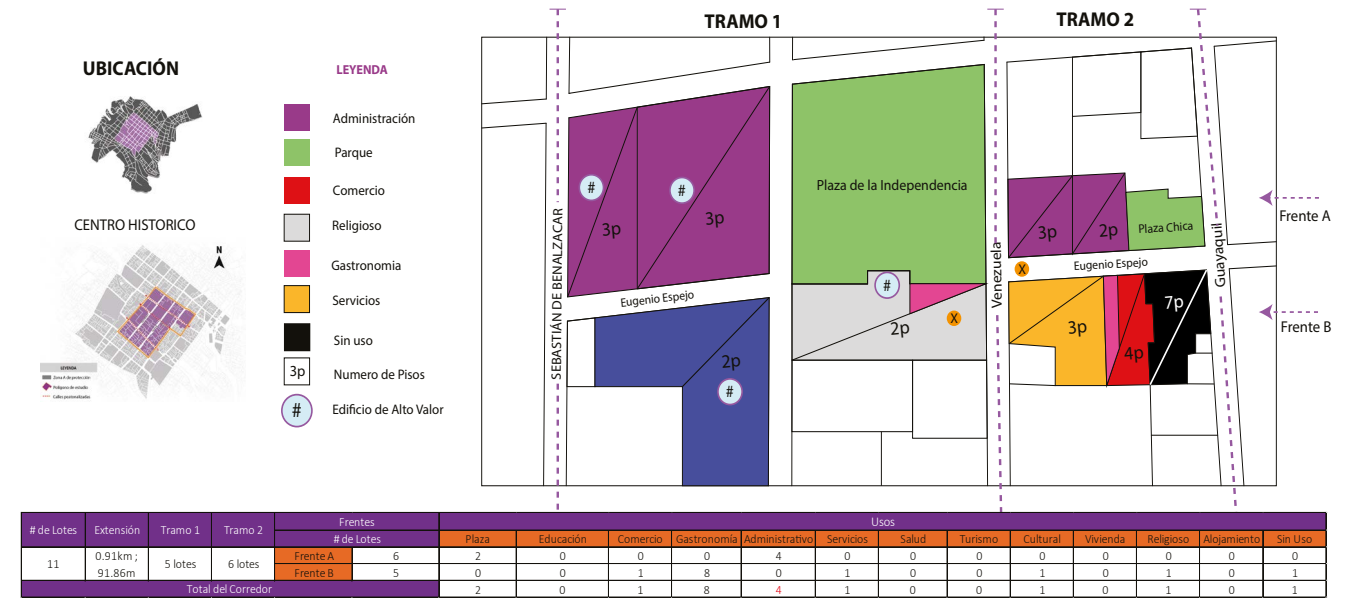
**Edificios Monumentales**  
 Religioso: 1  
 Administrativo: 3  
 Edificio en desuso: 1  
 Cultural: 1

**Datos del Corredor**  
 Extensión: 0.91km; 91.86m  
 # de Lotes: 11 lotes  
 # de Tramos: 2 tramos  
 Tramo 1: 5 lotes  
 Tramo 2: 6 lotes  
 Frentes: 2 frentes  
 Frente A: 6 lotes  
 Frente B: 5 lotes

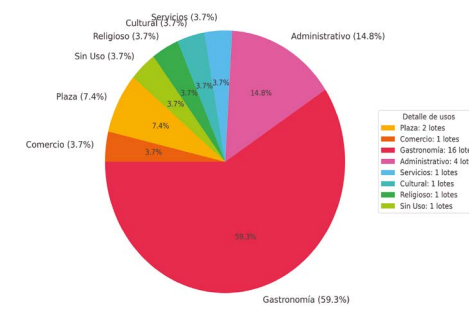


Fuente. Elaboración propia (2025).

Figura 41. Análisis calle Eugenio Espejo



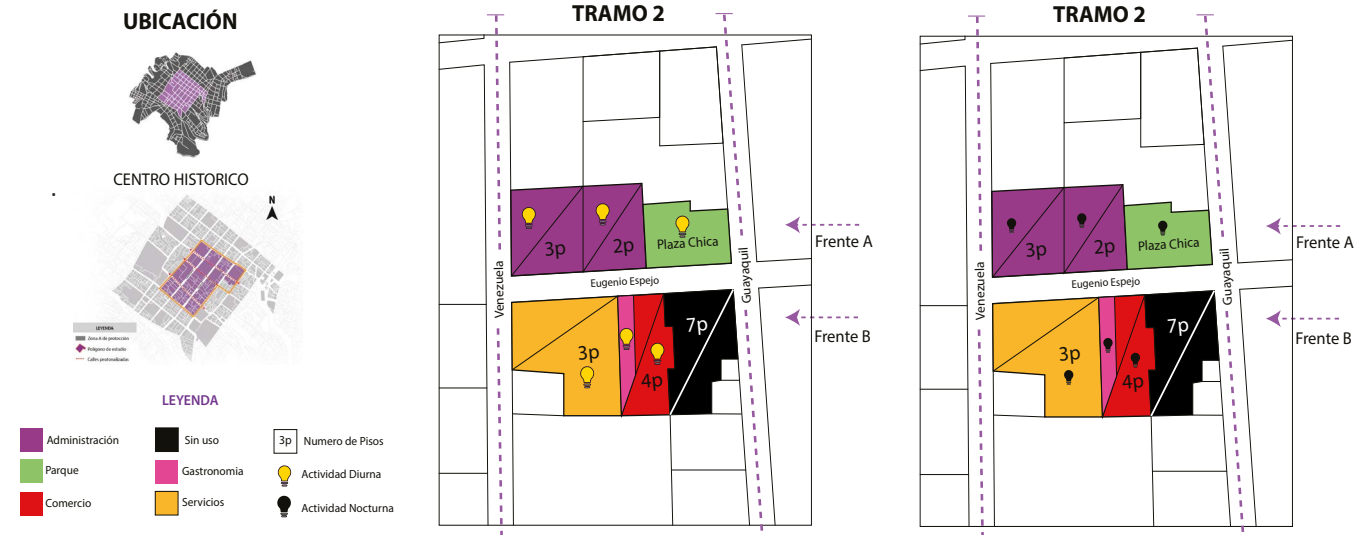
Distribución de Usos del Suelo en el Corredor (en porcentaje)



Fuente. Elaboración propia (2025).

Tabla 11. Resumen comparativo de fichas

Figura 42. Análisis calle Eugenio Espejo



TRAMO	Cantidad de Lotes	Extensión	Frentes		Usos													
			# de Lotes	Plaza	Educación	Comercio	Gastronomía	Administrativo	Servicios	Salud	Turismo	Cultural	Vivienda	Religioso	Alojamiento	Sin Uso		
2	6	0.09km; 92m	Frente A	3	1	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			Frente B	3	0	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
			<b>Total del Tramo</b>		1	0	1	1	2	1	0	0	0	0	0	0	0	1

Cantidad de Lotes	Tramo	# de Lote	Análisis año 1990			Análisis año 2025			
			Uso	Estado Constructivo	Transformaciones	Uso	Estado Constructivo	Transformaciones	
11	1	7	1	---	---	---	---	---	---
			2	---	---	---	---	---	---
			3	---	---	---	---	---	---
			4	Religioso	Bueno	Reversibles	Religioso	Bueno	Reversibles
			5	Administrativo	Bueno	Reversibles	Cultural	Bueno	Reversibles
	2	9	6	Administrativo	Bueno	Reversibles	Administración	Bueno	Reversibles
			7	Administrativo	Bueno	Reversibles	Administración	Bueno	Reversibles
			8	---	---	---	---	---	---
			9	Administrativo/Taller	Bueno	Ninguna	Desuso	Malo	Reversibles
			10	---	---	---	Comercio/Gastronomico	Bueno	Reversibles
			11	Administrativo	Bueno	Reversibles	Servicios	Bueno	Reversibles



Fuente. Elaboración propia (2025).

Fuente. Elaboración propia (2025).



Tabla 15. Fichas comparativas año 1990 - 2025

Tabla 14. Fichas comparativas año 1990 - 2025

Lote		Calle Espejo	
Año 1990		Año 2025	
<b>Uso</b>	3	Uso administrativo en todo el edificio	
<b>Intervenciones</b>		Total	
<b>Estado Constructivo</b>		Bueno	
<b>Fachadas</b>		Bueno	
<b>Observaciones</b>		La fachada del inmueble esta en buen estado por las intervenciones que ha recibido para así poder mantenerla durante años.	

Lote		Calle Espejo	
Año 1990		Año 2025	
<b>Uso</b>	3	Uso administrativo en todo el edificio	
<b>Intervenciones</b>		Total	
<b>Estado Constructivo</b>		Bueno	
<b>Fachadas</b>		Los colores que se usan en la fachada son de acuerdo para mantener el estilo colonial, teniendo en cuenta que los vanos y ventanas se han mantenido su uso original.	
<b>Observaciones</b>		El cambio mas notable que se puede observar es que en el año 1990 el color era blanco y en la actualidad se lo cambio, así también el uso que se da hoy es de servicio y originalmente era administrativo.	

Lote		Calle Espejo	
Año 1990		Año 2025	
<b>Uso</b>	4	Religioso	
<b>Intervenciones</b>		Relativa	
<b>Estado Constructivo</b>		Bueno	
<b>Fachadas</b>		Bueno	
<b>Observaciones</b>		La catedral fue construida en piedra mediante el sistema de minga. Su ubicación lateral jerarquiza la Plaza Mayor. Los cimientos y parte de los muros datan del siglo XVI. Tras la erupción del Pichincha en 1660, fue reconstruida. En 1755 hubo un terremoto pero los daños fueron leves. En 1797 se añadió el Arco de Carondelet.	

Lote		Calle Espejo	
Año 1990		Año 2025	
<b>Uso</b>	4	El uso se mantiene durante los años el cual es religioso	
<b>Intervenciones</b>		Relativa	
<b>Estado Constructivo</b>		Bueno	
<b>Fachadas</b>		La fachada se ha mantenido original con el paso de los años, pero con humedad en ciertas partes y también el descuido del mobiliario urbano.	
<b>Observaciones</b>		Actualmente la catedral y su estructura esta en buen estado, así como el uso permanece vigente, en el subsuelo se observa presencia de comercios tipo gastronómico.	

Fuente. Elaboración propia (2025).

Fuente. Elaboración propia (2025).

Tabla 16. Fichas comparativas año 1990 - 2025

<b>Lote</b>	5	<b>Calle Espejo Año 1990</b>
<b>Uso</b>	Cultural - Administrativo	
<b>Intervenciones</b>	Relativa	
<b>Estado Constructivo</b>	Regular	
<b>Fachadas</b>	Bueno	
<b>Observaciones</b>	Se refleja en las fichas que la parte del inmueble que da a la calle Espejo ha sido siempre peatonal y con un buen flujo, también las fachas se ven en buen estado.	



Las fotografías es de autoría propia, capturada en los recorridos del sitio.

<b>Lote</b>	5	<b>Calle Espejo Año 2025</b>
<b>Uso</b>	Centro Cultural - Biblioteca	
<b>Intervenciones</b>	Nulo	
<b>Estado Constructivo</b>	Bueno	
<b>Fachadas</b>	Bueno	
<b>Observaciones</b>	El Centro Cultural mantiene seguridad interna lo que evita el mal uso de las instalaciones, su horario de atención es de 9:30 a 4:30 para todas las instalaciones del inmueble.	

Fuente. Elaboración propia (2025).

Figura 43. Análisis horario calle Eugenio Espejo



PROBLEMÁTICA	
<b>MAÑANA</b> HORARIO 9:00am - 11:00am	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alta actividad comercial formal (restaurantes, papelerías, farmacias).</li> <li>Flujo peatonal intenso (trabajadores, estudiantes, turistas).</li> <li>Carga y descarga de productos interfiere en la movilidad.</li> <li>Ruido urbano y ocupación de aceras por mobiliario.</li> <li>Presencia de señalización deficiente y mobiliario urbano limitado.</li> </ul>
<b>TARDE</b> HORARIO 15:00pm - 17:00pm	<ul style="list-style-type: none"> <li>Continuación de la actividad comercial, con mayor afluencia a restaurantes.</li> <li>Congestión peatonal en tramos estrechos.</li> <li>Escasa sombra y áreas de descanso.</li> <li>Ruido ambiental por tránsito y locales.</li> <li>Falta de espacios públicos para permanencia segura.</li> </ul>
<b>NOCHE</b> HORARIO 19:00pm - 21:00pm	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cierre de la mayoría de locales (salvo restaurantes puntuales).</li> <li>Reducción considerable del flujo peatonal.</li> <li>Sensación de inseguridad en tramos con iluminación insuficiente.</li> <li>Presencia de personas en situación de calle.</li> <li>Pérdida de vitalidad urbana y escasa vigilancia.</li> </ul>

Fuente. Elaboración propia (2025).

**Tabla 17.** Fichas de análisis horaria

HORARIO DIURNO - FRENTE A		
Unidad edificatoria	Abierto	Cerrado
Palacio de Carondelet	X	
Plaza grande	X	
Quito turismo	X	
Dirección Administrativa	X	
Plaza Chica	X	

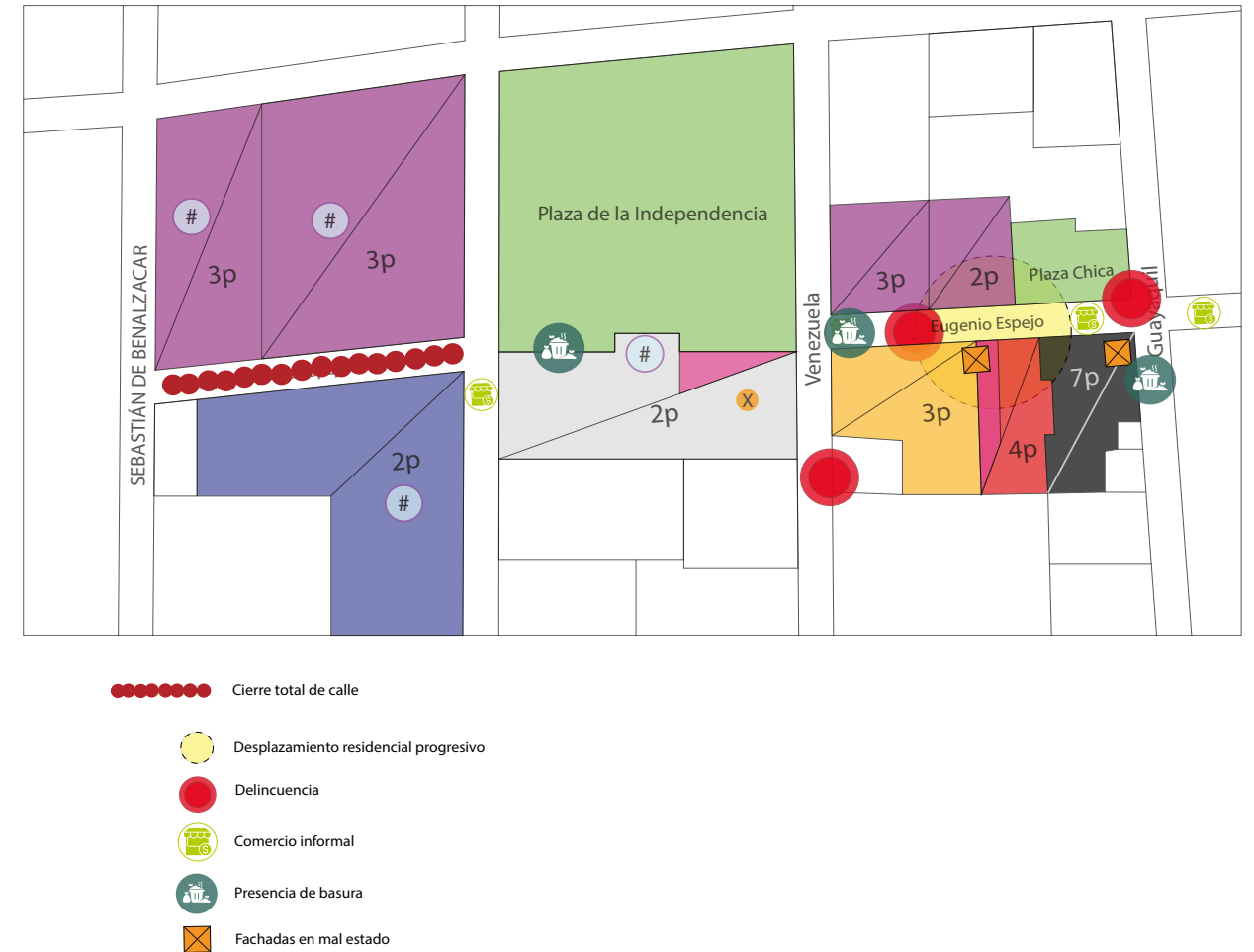
HORARIO NOCTURNO - FRENTE A		
Unidad edificatoria	Abierto	Cerrado
Palacio de Carondelet		X
Plaza grande	X	
Quito turismo		X
Dirección Administrativa		X
Plaza Chica		X

HORARIO DIURNO - FRENTE B		
Unidad edificatoria	Abierto	Cerrado
Museo Alberto Mena Caamaño	X	
Centro Cultural Metropolitano	X	
Catedral Metropolitana de Quito	X	
Cafetería independencia	X	
Las delicias de la plaza grande	X	
Dulcería Colonial	X	
Fabiolita - Restaurante	X	
La tradición - Restaurante	X	
Papelería	X	
Dirección Metropolitana De Gestion Documental	X	

HORARIO NOCTURNO - FRENTE B		
Unidad edificatoria	Abierto	Cerrado
Museo Alberto Mena Caamaño		X
Centro Cultural Metropolitano		X
Catedral Metropolitana de Quito		X
Cafetería independencia		X
Las delicias de la plaza grande	X	
Dulcería Colonial		X
Fabiolita - Restaurante		X
La tradición - Restaurante		X
Papelería		X
Dirección Metropolitana De Gestion Documental		X

Fuente. Elaboración propia (2025).

**Figura 44.** Análisis perceptual del espacio público.



Fuente. Elaboración propia (2025).

**Tabla 18.** Tabla de Evaluación calla Eugenio Espejo

Tabla de Evaluación - Calle Eugenio Espejo			
Aspecto	Indicador	Ítem de calificación	Puntaje
Seguridad Peatonal	Infraestructura segura	Parcial – sin bolardeos ni segregación clara	1
	Iluminación adecuada	Presente parcialmente	1
	Continuidad de aceras	Sí, en general	2
Accesibilidad	Rampas y cruces accesibles	Ausentes o insuficientes	0
	Mobiliario urbano accesible	Escaso	0
Movilidad	Ancho de aceras	Mayoritariamente entre 2–3m	1
	Cruces señalizados	No aplica (sin calle vehicular), falta señalética clara	0
Confort ambiental	Sombra o árboles	Parcial, algunos árboles en ciertas zonas	0
	Mantenimiento del pavimento	Regular	1
	Ruido ambiental	Moderado - bastante actividad informal	1
Estética urbana	Vegetación y mobiliario	Vegetación poco cuidada, mobiliario limitado	0
	Limpieza visual	Regular, presencia de grafitis y basura	1
Vitalidad social	Actividades culturales	Ocasionales, no permanentes	1
	Uso social del espacio	Presente, pero no activo	1
Dinamismo económico	Ocupación comercial	Alta	2
	Flujo económico	Estable	1
Patrimonio	Conservación de fachadas	Alteraciones visibles, algunas bien conservadas	1
	Señalética interpretativa	No presente	0
Percepción ciudadana	Seguridad subjetiva	Baja	0
	Satisfacción general	Positiva	2

Puntaje total (sobre 32)	Interpretación
0 – 5	Necesita mejora
6 – 10	Deficiente
11 – 15	Impacto moderado
16 – 20	Impacto bueno
21 – 32	Impacto excelente

Impacto bueno	15
---------------	----

Esta calle muestra un mejor desempeño gracias a la presencia de comercios activos que generan algo de movimiento y permanencia. Sin embargo, la ausencia de estrategias de activación del espacio, mobiliario urbano de calidad y confort ambiental limita su proyección como espacio vivo. El flujo peatonal es mayor que en las otras calles, pero sigue sin consolidarse un verdadero dinamismo urbano sostenido.

**Fuente.** Elaboración propia (2025).

**Tabla 19 .** Conclusión comparativa de tramo

Cantidad de Lotes	Tramo	# de Lote	Análisis año 1990			Análisis año 2025			
			Uso	Estado Constructivo	Transformaciones	Uso	Estado Constructivo	Transformaciones	
11	1	7							
		1							
		2							
		3							
		4	Religioso	Bueno	Reversibles	Religioso	Bueno	Reversibles	
	2	9	5	Administrativo	Bueno	Reversibles	Cultural	Bueno	Reversibles
			6	Administrativo	Bueno	Reversibles	Administración	Bueno	Reversibles
			7	Administrativo	Bueno	Reversibles	Administración	Bueno	Reversibles
			8						
			9	Administrativo/Taller	Bueno	Ninguna	Desuso	Malo	Reversibles
			10				Comercio/Gastronomico	Bueno	Reversibles
		11	Administrativo	Bueno	Reversibles	Servicios	Bueno	Reversibles	

**Fuente.** Elaboración propia (2025).

**Conclusiones:**

La calle Eugenio Espejo, conserva una funcionalidad urbana más equilibrada entre peatones y vehículos. Su valor patrimonial es alto y las fachadas están relativamente bien conservadas, pero el espacio público muestra deficiencias en accesibilidad, mobiliario urbano y confort ambiental. La escasa vegetación y señalética patrimonial limitan la experiencia del transeúnte, reduciendo su potencial como eje cultural o turístico. La movilidad peatonal es posible, pero no del todo segura ni cómoda, especialmente para personas con discapacidad. A pesar de su importancia institucional, no existe una vitalidad social activa en sus aceras. Para aumentar su valor está en mejorar su diseño como calle compartida, reforzando los elementos de seguridad, accesibilidad e identidad histórica. Esto permitiría mantener su dinamismo funcional mientras se dignifica su espacio público.

**3.2.1 Calle Sucre**

La calle reconoce la figura del Mariscal Sucre y su papel en la independencia y vida quiteña, quien vivió en la ciudad y cuyo hogar histórico está en su intersección con la calle Venezuela ,previamente fue conocida como Calle del Algodón, debido a su actividad comercial textil entre los siglos XVIII y XIX. Se destacan edificaciones con sillar, balcones de madera tallada, portales y patios interiores típicos de Quito. Posee atractivos culturales: Museos, teatro, iglesia barroca, patrimonio tangible e intangible. Dentro de los principales atractivos patrimoniales se encuentran: Museo Casa del Mariscal Sucre, antigua residencia del héroe independentista, ahora museo que conserva muebles y decoraciones originales, Antiguo Edificio del Banco Central conecta espacios como Iglesia de la Compañía de Jesús, joya del barroco quiteño.

Figura 45. Análisis calle Sucre.

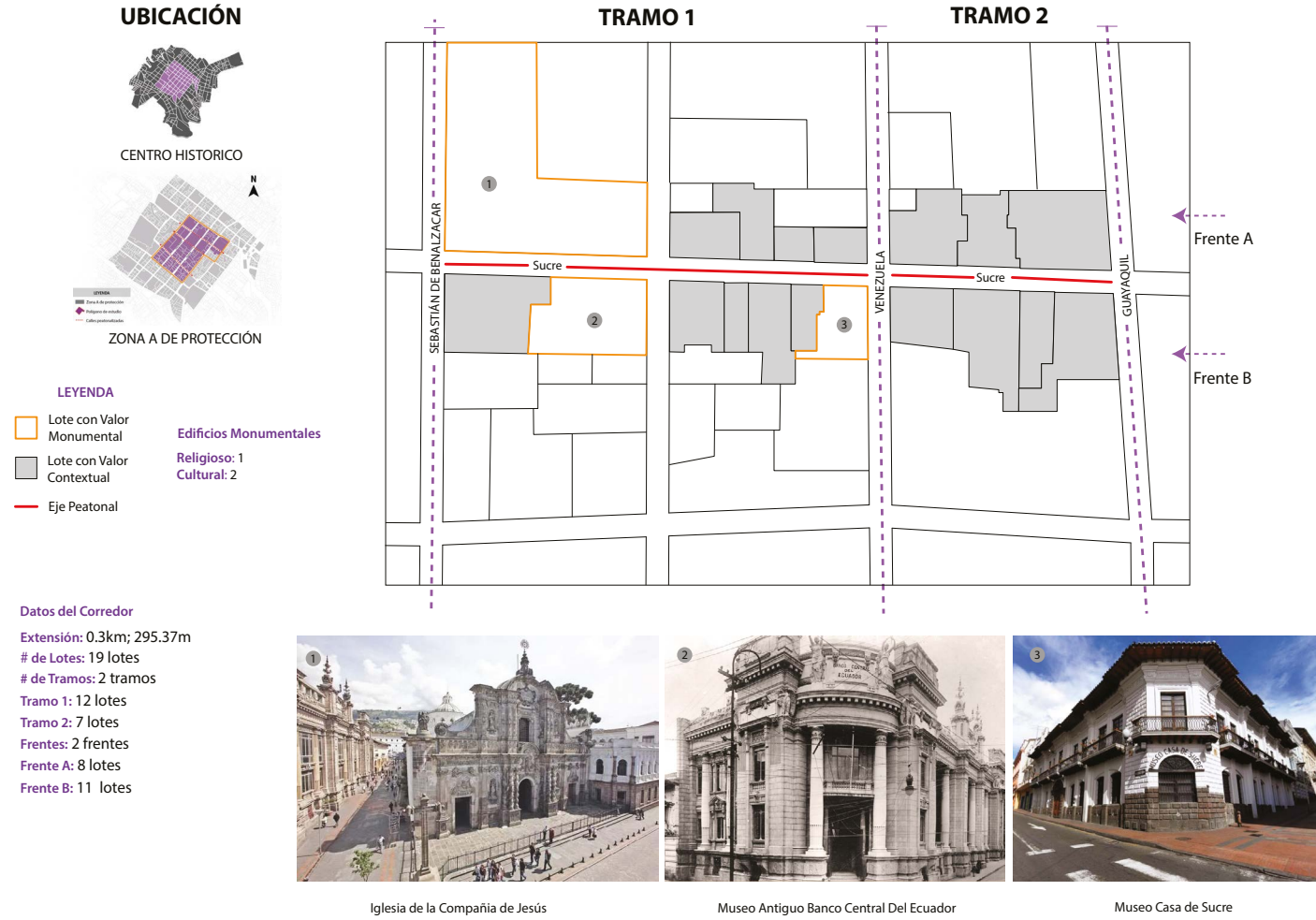


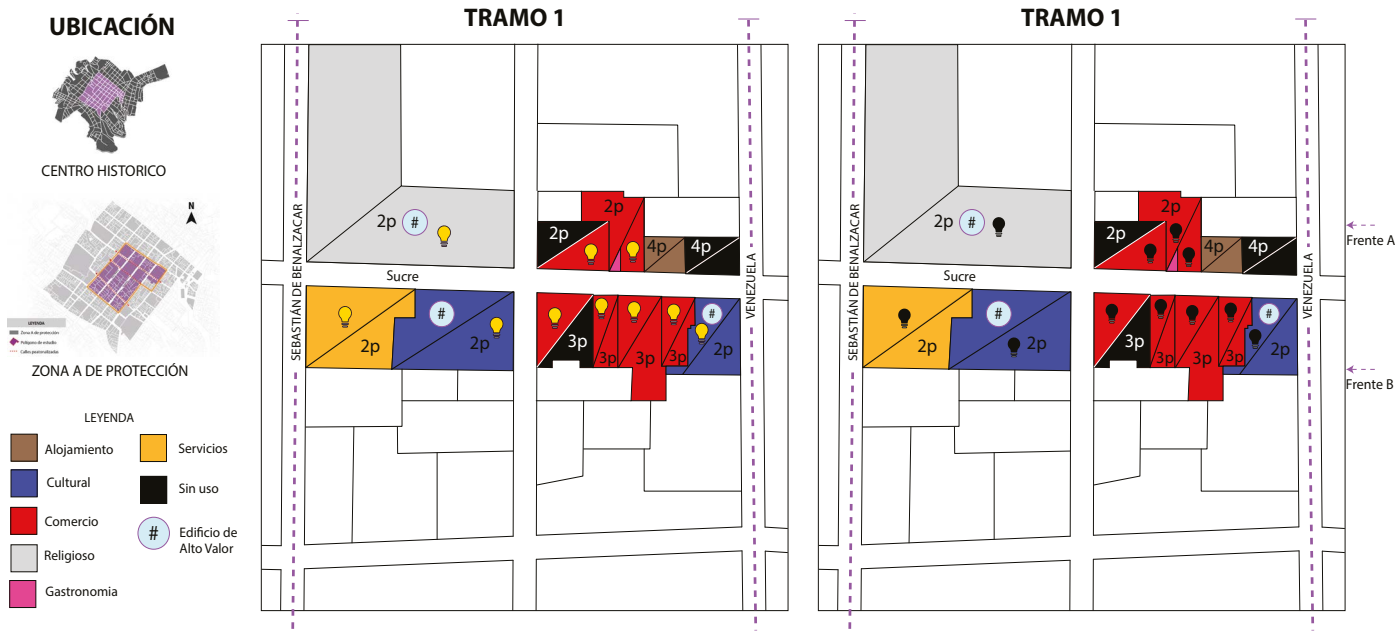
Figura 46 . Análisis calle Sucre.



Fuente. Elaboración propia (2025).

Fuente. Elaboración propia (2025).

Figura 47. Análisis calle Sucre.

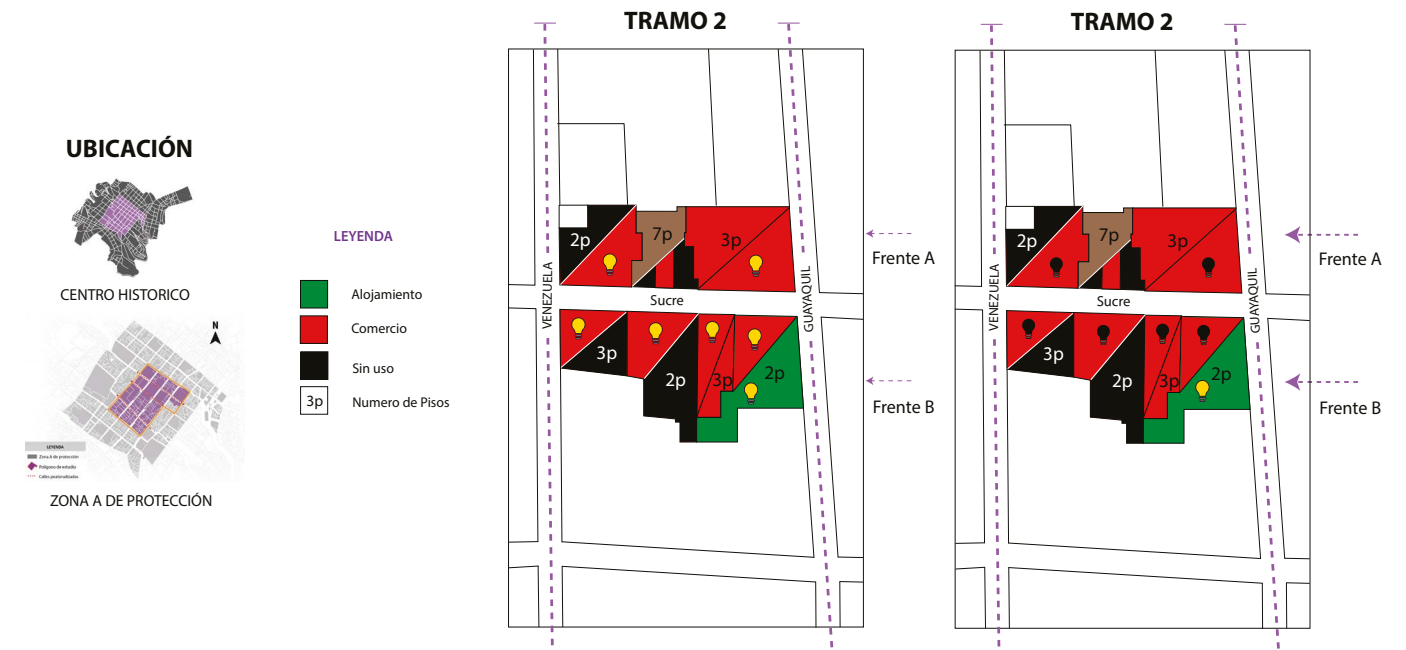


TRAMO	Cantidad de Lotes	Extensión	Frentes		Usos													
			# de Lotes	Plaza	Educación	Comercio	Gastronomía	Administrativo	Servicios	Salud	Turismo	Cultural	Vivienda	Religioso	Alojamiento	Sin Uso		
1	7	0.18km; 183.4m	Frente A	5	0	0	4	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0	2
			Frente B	7	0	0	10	1	0	1	0	0	2	0	0	0	1	
Total del Tramo					0	0	14	2	0	1	0	0	2	1	1	0	3	



Fuente. Elaboración propia (2025).

Figura 48. Análisis calle Sucre.



TRAMO	Cantidad de Lotes	Extensión	Frentes		Usos														
			# de Lotes	Plaza	Educación	Comercio	Gastronomía	Administrativo	Servicios	Salud	Turismo	Cultural	Vivienda	Religioso	Alojamiento	Sin Uso			
2	6	0.09km; 90m	Frente A	3	0	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
			Frente B	4	0	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2
Total del Tramo					0	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	5	



Fuente. Elaboración propia (2025).

Tabla 20. Fichas comparativas año 1990 - 2025



Las fotografías es de autoría propia, capturada en los recorridos del sitio.

Lote	1	Calle Sucre Año 1990
Uso	El porcentaje mas alto de uso es de comercio en planta baja y vivienda en el segundo piso, le sigue bodega en el segundo piso y administración en el primer piso.	
Intervenciones	Ninguna	
Estado Constructivo	Regular	
Fachadas	Regular	
Observaciones	La fachada esta en malas condiciones y en la ficha se puede observar que no ha sido intervenida para poder conservar su estructura.	

Lote	1	Calle Sucre Año 2025
Uso	En planta baja se tiene un uso de comercio pero en el piso superior es una cafetería.	
Intervenciones	Relativa	
Estado Constructivo	Bueno	
Fachadas	Se cambio el estilo de la fachada, tambien los materiales, teniendo colores como violeta y rosa, las ventanas tambien fueron cambiadas.	
Observaciones	De acuerdo a la ficha el uso que se tenía en planta baja era dividido en comercio, bodega y talleres, hoy solo se tiene el uso de comercios.	

Fuente. Elaboración propia (2025).

Tabla 21. Fichas comparativas año 1990 - 2025



Las fotografías es de autoría propia, capturada en los recorridos del sitio.

Lote	2	Calle Sucre Año 1990
Uso	El uso que predomina es el de vivienda y con menor porcentaje administración y comercio.	
Intervenciones	Total	
Estado Constructivo	Regular	
Fachadas	Regular	
Observaciones	Ha sido intervenido en su totalidad, pero la fachada esta en mal estado siendo descuidada por completo y a nivel de fachada se encuentran carros estacionados evidenciando falta de control.	

Lote	2	Calle Sucre Año 2025
Uso	Se divide en comercio y gastronomía.	
Intervenciones	Reversibles	
Estado Constructivo	Bueno	
Fachadas	Se cambio el color de la fachada y tambien en el piso superior se agrego los balcones y los vanos con ventanas.	
Observaciones	En la actualidad el edificio es abandonado, teniendo descuidado las instalaciones lo que casua vandalismo en puertas y ventanas, fachadas en mal estado.	

Fuente. Elaboración propia (2025).

Tabla 22. Fichas comparativas año 1990 - 2025

CE Area de lote 4820m

UNIFORME DE DATOS  
UNIFORME DE DATOS  
UNIFORME DE DATOS

1. DATOS GENERALES

1.1. USOS DEL SUELO %

1.2. TIPO

1.3. NIVEL DE SERVICIOS

1.4. FORMA DE OCUPACION

1.5. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.6. LOCALIZACION

1.7. NIVEL DE SERVICIOS

1.8. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.9. LOCALIZACION

1.10. NIVEL DE SERVICIOS

1.11. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.12. LOCALIZACION

1.13. NIVEL DE SERVICIOS

1.14. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.15. LOCALIZACION

1.16. NIVEL DE SERVICIOS

1.17. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.18. LOCALIZACION

1.19. NIVEL DE SERVICIOS

1.20. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.21. LOCALIZACION

1.22. NIVEL DE SERVICIOS

1.23. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.24. LOCALIZACION

1.25. NIVEL DE SERVICIOS

1.26. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.27. LOCALIZACION

1.28. NIVEL DE SERVICIOS

1.29. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.30. LOCALIZACION

1.31. NIVEL DE SERVICIOS

1.32. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.33. LOCALIZACION

1.34. NIVEL DE SERVICIOS

1.35. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.36. LOCALIZACION

1.37. NIVEL DE SERVICIOS

1.38. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.39. LOCALIZACION

1.40. NIVEL DE SERVICIOS

1.41. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.42. LOCALIZACION

1.43. NIVEL DE SERVICIOS

1.44. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.45. LOCALIZACION

1.46. NIVEL DE SERVICIOS

1.47. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.48. LOCALIZACION

1.49. NIVEL DE SERVICIOS

1.50. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.51. LOCALIZACION

1.52. NIVEL DE SERVICIOS

1.53. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.54. LOCALIZACION

1.55. NIVEL DE SERVICIOS

1.56. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.57. LOCALIZACION

1.58. NIVEL DE SERVICIOS

1.59. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.60. LOCALIZACION

1.61. NIVEL DE SERVICIOS

1.62. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.63. LOCALIZACION

1.64. NIVEL DE SERVICIOS

1.65. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.66. LOCALIZACION

1.67. NIVEL DE SERVICIOS

1.68. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.69. LOCALIZACION

1.70. NIVEL DE SERVICIOS

1.71. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.72. LOCALIZACION

1.73. NIVEL DE SERVICIOS

1.74. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.75. LOCALIZACION

1.76. NIVEL DE SERVICIOS

1.77. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.78. LOCALIZACION

1.79. NIVEL DE SERVICIOS

1.80. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.81. LOCALIZACION

1.82. NIVEL DE SERVICIOS

1.83. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.84. LOCALIZACION

1.85. NIVEL DE SERVICIOS

1.86. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.87. LOCALIZACION

1.88. NIVEL DE SERVICIOS

1.89. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.90. LOCALIZACION

1.91. NIVEL DE SERVICIOS

1.92. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.93. LOCALIZACION

1.94. NIVEL DE SERVICIOS

1.95. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.96. LOCALIZACION

1.97. NIVEL DE SERVICIOS

1.98. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.99. LOCALIZACION

2.00. NIVEL DE SERVICIOS

2.01. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.02. LOCALIZACION

2.03. NIVEL DE SERVICIOS

2.04. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.05. LOCALIZACION

2.06. NIVEL DE SERVICIOS

2.07. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.08. LOCALIZACION

2.09. NIVEL DE SERVICIOS

2.10. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.11. LOCALIZACION

2.12. NIVEL DE SERVICIOS

2.13. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.14. LOCALIZACION

2.15. NIVEL DE SERVICIOS

2.16. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.17. LOCALIZACION

2.18. NIVEL DE SERVICIOS

2.19. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.20. LOCALIZACION

2.21. NIVEL DE SERVICIOS

2.22. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.23. LOCALIZACION

2.24. NIVEL DE SERVICIOS

2.25. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.26. LOCALIZACION

2.27. NIVEL DE SERVICIOS

2.28. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.29. LOCALIZACION

2.30. NIVEL DE SERVICIOS

2.31. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.32. LOCALIZACION

2.33. NIVEL DE SERVICIOS

2.34. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.35. LOCALIZACION

2.36. NIVEL DE SERVICIOS

2.37. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.38. LOCALIZACION

2.39. NIVEL DE SERVICIOS

2.40. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.41. LOCALIZACION

2.42. NIVEL DE SERVICIOS

2.43. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.44. LOCALIZACION

2.45. NIVEL DE SERVICIOS

2.46. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.47. LOCALIZACION

2.48. NIVEL DE SERVICIOS

2.49. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.50. LOCALIZACION

2.51. NIVEL DE SERVICIOS

2.52. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.53. LOCALIZACION

2.54. NIVEL DE SERVICIOS

2.55. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.56. LOCALIZACION

2.57. NIVEL DE SERVICIOS

2.58. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.59. LOCALIZACION

2.60. NIVEL DE SERVICIOS

2.61. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.62. LOCALIZACION

2.63. NIVEL DE SERVICIOS

2.64. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.65. LOCALIZACION

2.66. NIVEL DE SERVICIOS

2.67. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.68. LOCALIZACION

2.69. NIVEL DE SERVICIOS

2.70. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.71. LOCALIZACION

2.72. NIVEL DE SERVICIOS

2.73. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.74. LOCALIZACION

2.75. NIVEL DE SERVICIOS

2.76. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.77. LOCALIZACION

2.78. NIVEL DE SERVICIOS

2.79. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.80. LOCALIZACION

2.81. NIVEL DE SERVICIOS

2.82. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.83. LOCALIZACION

2.84. NIVEL DE SERVICIOS

2.85. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.86. LOCALIZACION

2.87. NIVEL DE SERVICIOS

2.88. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.89. LOCALIZACION

2.90. NIVEL DE SERVICIOS

2.91. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.92. LOCALIZACION

2.93. NIVEL DE SERVICIOS

2.94. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.95. LOCALIZACION

2.96. NIVEL DE SERVICIOS

2.97. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.98. LOCALIZACION

2.99. NIVEL DE SERVICIOS

3.00. ESTADO DE LA VERIFICACION

3.01. LOCALIZACION

3.02. NIVEL DE SERVICIOS

3.03. ESTADO DE LA VERIFICACION

3.04. LOCALIZACION

3.05. NIVEL DE SERVICIOS

3.06. ESTADO DE LA VERIFICACION

3.07. LOCALIZACION

3.08. NIVEL DE SERVICIOS

3.09. ESTADO DE LA VERIFICACION

3.10. LOCALIZACION

3.11. NIVEL DE SERVICIOS

3.12. ESTADO DE LA VERIFICACION

3.13. LOCALIZACION

3.14. NIVEL DE SERVICIOS

3.15. ESTADO DE LA VERIFICACION

3.16. LOCALIZACION

3.17. NIVEL DE SERVICIOS

3.18. ESTADO DE LA VERIFICACION

3.19. LOCALIZACION

3.20. NIVEL DE SERVICIOS

3.21. ESTADO DE LA VERIFICACION

3.22. LOCALIZACION

3.23. NIVEL DE SERVICIOS

3.24. ESTADO DE LA VERIFICACION

3.25. LOCALIZACION

3.26. NIVEL DE SERVICIOS

3.27. ESTADO DE LA VERIFICACION

3.28. LOCALIZACION

3.29. NIVEL DE SERVICIOS

3.30. ESTADO DE LA VERIFICACION

3.31. LOCALIZACION

3.32. NIVEL DE SERVICIOS

3.33. ESTADO DE LA VERIFICACION

3.34. LOCALIZACION

3.35. NIVEL DE SERVICIOS

3.36. ESTADO DE LA VERIFICACION

3.37. LOCALIZACION

3.38. NIVEL DE SERVICIOS

3.39. ESTADO DE LA VERIFICACION

3.40. LOCALIZACION

3.41. NIVEL DE SERVICIOS

3.42. ESTADO DE LA VERIFICACION

3.43. LOCALIZACION

3.44. NIVEL DE SERVICIOS

3.45. ESTADO DE LA VERIFICACION

3.46. LOCALIZACION

3.47. NIVEL DE SERVICIOS

3.48. ESTADO DE LA VERIFICACION

3.49. LOCALIZACION

3.50. NIVEL DE SERVICIOS

3.51. ESTADO DE LA VERIFICACION

3.52. LOCALIZACION

3.53. NIVEL DE SERVICIOS

3.54. ESTADO DE LA VERIFICACION

3.55. LOCALIZACION

3.56. NIVEL DE SERVICIOS

3.57. ESTADO DE LA VERIFICACION

3.58. LOCALIZACION

3.59. NIVEL DE SERVICIOS

3.60. ESTADO DE LA VERIFICACION

3.61. LOCALIZACION

3.62. NIVEL DE SERVICIOS

3.63. ESTADO DE LA VERIFICACION

3.64. LOCALIZACION

3.65. NIVEL DE SERVICIOS

3.66. ESTADO DE LA VERIFICACION

3.67. LOCALIZACION

3.68. NIVEL DE SERVICIOS

3.69. ESTADO DE LA VERIFICACION

3.70. LOCALIZACION

3.71. NIVEL DE SERVICIOS

3.72. ESTADO DE LA VERIFICACION

3.73. LOCALIZACION

3.74. NIVEL DE SERVICIOS

3.75. ESTADO DE LA VERIFICACION

3.76. LOCALIZACION

3.77. NIVEL DE SERVICIOS

3.78. ESTADO DE LA VERIFICACION

3.79. LOCALIZACION

3.80. NIVEL DE SERVICIOS

3.81. ESTADO DE LA VERIFICACION

3.82. LOCALIZACION

3.83. NIVEL DE SERVICIOS

3.84. ESTADO DE LA VERIFICACION

3.85. LOCALIZACION

3.86. NIVEL DE SERVICIOS

3.87. ESTADO DE LA VERIFICACION

3.88. LOCALIZACION

3.89. NIVEL DE SERVICIOS

3.90. ESTADO DE LA VERIFICACION

3.91. LOCALIZACION

3.92. NIVEL DE SERVICIOS

3.93. ESTADO DE LA VERIFICACION

3.94. LOCALIZACION

3.95. NIVEL DE SERVICIOS

3.96. ESTADO DE LA VERIFICACION

3.97. LOCALIZACION

3.98. NIVEL DE SERVICIOS

3.99. ESTADO DE LA VERIFICACION

4.00. LOCALIZACION



Las fotografías es de autoría propia, capturada en los recorridos del sitio.

Lote	3	Calle Sucre Año 1990
Uso		Uso en 2do y 3er piso lo que mas predomina es de hotel y restaurante
Intervenciones		Ninguna
Estado Constructivo		Bueno
Fachadas		Bueno
Observaciones		El inmueble mantiene diferentes usos divididos entre los diferentes pisos.

Lote	3	Calle Sucre Año 2025
Uso		El inmueble esta en abandono
Intervenciones		Ninguna
Estado Constructivo		Malo
Fachadas		La fachada esta en mal estado, presentando humedad, tambien en las paredes, losas, grafitis en la puerta.
Observaciones		Hoy en la actualidad se encuentra abandonado estando sin ningun tipo de uso y siendo un potencial punto para vandalizar.

Fuente. Elaboración propia (2025).

Tabla 23. Fichas comparativas año 1990 - 2025

UNIFORME DE DATOS  
UNIFORME DE DATOS  
UNIFORME DE DATOS

1. DATOS GENERALES

1.1. USOS DEL SUELO %

1.2. TIPO

1.3. NIVEL DE SERVICIOS

1.4. FORMA DE OCUPACION

1.5. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.6. LOCALIZACION

1.7. NIVEL DE SERVICIOS

1.8. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.9. LOCALIZACION

1.10. NIVEL DE SERVICIOS

1.11. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.12. LOCALIZACION

1.13. NIVEL DE SERVICIOS

1.14. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.15. LOCALIZACION

1.16. NIVEL DE SERVICIOS

1.17. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.18. LOCALIZACION

1.19. NIVEL DE SERVICIOS

1.20. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.21. LOCALIZACION

1.22. NIVEL DE SERVICIOS

1.23. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.24. LOCALIZACION

1.25. NIVEL DE SERVICIOS

1.26. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.27. LOCALIZACION

1.28. NIVEL DE SERVICIOS

1.29. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.30. LOCALIZACION

1.31. NIVEL DE SERVICIOS

1.32. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.33. LOCALIZACION

1.34. NIVEL DE SERVICIOS

1.35. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.36. LOCALIZACION

1.37. NIVEL DE SERVICIOS

1.38. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.39. LOCALIZACION

1.40. NIVEL DE SERVICIOS

1.41. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.42. LOCALIZACION

1.43. NIVEL DE SERVICIOS

1.44. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.45. LOCALIZACION

1.46. NIVEL DE SERVICIOS

1.47. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.48. LOCALIZACION

1.49. NIVEL DE SERVICIOS

1.50. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.51. LOCALIZACION

1.52. NIVEL DE SERVICIOS

1.53. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.54. LOCALIZACION

1.55. NIVEL DE SERVICIOS

1.56. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.57. LOCALIZACION

1.58. NIVEL DE SERVICIOS

1.59. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.60. LOCALIZACION

1.61. NIVEL DE SERVICIOS

1.62. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.63. LOCALIZACION

1.64. NIVEL DE SERVICIOS

1.65. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.66. LOCALIZACION

1.67. NIVEL DE SERVICIOS

1.68. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.69. LOCALIZACION

1.70. NIVEL DE SERVICIOS

1.71. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.72. LOCALIZACION

1.73. NIVEL DE SERVICIOS

1.74. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.75. LOCALIZACION

1.76. NIVEL DE SERVICIOS

1.77. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.78. LOCALIZACION

1.79. NIVEL DE SERVICIOS

1.80. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.81. LOCALIZACION

1.82. NIVEL DE SERVICIOS

1.83. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.84. LOCALIZACION

1.85. NIVEL DE SERVICIOS

1.86. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.87. LOCALIZACION

1.88. NIVEL DE SERVICIOS

1.89. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.90. LOCALIZACION

1.91. NIVEL DE SERVICIOS

1.92. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.93. LOCALIZACION

1.94. NIVEL DE SERVICIOS

1.95. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.96. LOCALIZACION

1.97. NIVEL DE SERVICIOS

1.98. ESTADO DE LA VERIFICACION

1.99. LOCALIZACION

2.00. NIVEL DE SERVICIOS

2.01. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.02. LOCALIZACION

2.03. NIVEL DE SERVICIOS

2.04. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.05. LOCALIZACION

2.06. NIVEL DE SERVICIOS

2.07. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.08. LOCALIZACION

2.09. NIVEL DE SERVICIOS

2.10. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.11. LOCALIZACION

2.12. NIVEL DE SERVICIOS

2.13. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.14. LOCALIZACION

2.15. NIVEL DE SERVICIOS

2.16. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.17. LOCALIZACION

2.18. NIVEL DE SERVICIOS

2.19. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.20. LOCALIZACION

2.21. NIVEL DE SERVICIOS

2.22. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.23. LOCALIZACION

2.24. NIVEL DE SERVICIOS

2.25. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.26. LOCALIZACION

2.27. NIVEL DE SERVICIOS

2.28. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.29. LOCALIZACION

2.30. NIVEL DE SERVICIOS

2.31. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.32. LOCALIZACION

2.33. NIVEL DE SERVICIOS

2.34. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.35. LOCALIZACION

2.36. NIVEL DE SERVICIOS

2.37. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.38. LOCALIZACION

2.39. NIVEL DE SERVICIOS

2.40. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.41. LOCALIZACION

2.42. NIVEL DE SERVICIOS

2.43. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.44. LOCALIZACION

2.45. NIVEL DE SERVICIOS

2.46. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.47. LOCALIZACION

2.48. NIVEL DE SERVICIOS

2.49. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.50. LOCALIZACION

2.51. NIVEL DE SERVICIOS

2.52. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.53. LOCALIZACION

2.54. NIVEL DE SERVICIOS

2.55. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.56. LOCALIZACION

2.57. NIVEL DE SERVICIOS

2.58. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.59. LOCALIZACION

2.60. NIVEL DE SERVICIOS

2.61. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.62. LOCALIZACION

2.63. NIVEL DE SERVICIOS

2.64. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.65. LOCALIZACION

2.66. NIVEL DE SERVICIOS

2.67. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.68. LOCALIZACION

2.69. NIVEL DE SERVICIOS

2.70. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.71. LOCALIZACION

2.72. NIVEL DE SERVICIOS

2.73. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.74. LOCALIZACION

2.75. NIVEL DE SERVICIOS

2.76. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.77. LOCALIZACION

2.78. NIVEL DE SERVICIOS

2.79. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.80. LOCALIZACION

2.81. NIVEL DE SERVICIOS

2.82. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.83. LOCALIZACION

2.84. NIVEL DE SERVICIOS

2.85. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.86. LOCALIZACION

2.87. NIVEL DE SERVICIOS

2.88. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.89. LOCALIZACION

2.90. NIVEL DE SERVICIOS

2.91. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.92. LOCALIZACION

2.93. NIVEL DE SERVICIOS

2.94. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.95. LOCALIZACION

2.96. NIVEL DE SERVICIOS

2.97. ESTADO DE LA VERIFICACION

2.98. LOCALIZACION

2.99. NIVEL DE SERVICIOS

3.00. ESTADO DE LA VERIFICACION

3.01. LOCALIZACION



Las fotografías es de autoría propia, capturada en los recorridos del sitio.

Lote	4	Calle Sucre Año 1990
Uso		Posee varios usos, pero el que mas porcentaje tiene es de vivienda en el 2do piso
Intervenciones		Relativa
Estado Constructivo		Regular
Fachadas		Regular
Observaciones		En planta baja el uso con mas porcentaje es de hotel/restaurante, en el 1er piso se tiene un porcentaje mayor de talleres.

Lote	4	Calle Sucre Año 2025
Uso		Gastronomía, comercio, Almacenes y tiendas de telas
Intervenciones		Relativa
Estado Constructivo		Bueno
Fachadas		En planta alta el color de la fachada es celeste, blanco y naranja, mientras que en planta baja es dos colores siendo uno el gris y un plata.
Observaciones		Para ampliar un local de la planta baja se realiza cambios visibles alterando la integridad física del inmueble la decisión de pintura resulta muy llamativa y no cumple con una paleta de colores adecuada a su originalidad.

Fuente. Elaboración propia (2025).

Tabla 24. Fichas comparativas año 1990 - 2025

Lote	5	Calle Sucre Año 1990
Uso	En planta baja el uso es de comercio y administración, mientras que el 1er piso se tiene bodegas y talleres, el 2do piso es administración y vivienda y en los pisos superiores es de vivienda.	
Intervenciones	Ninguna	
Estado Constructivo	Bueno	
Fachadas	Regular	
Observaciones	Todo el inmueble mantiene una variedad de usos hasta el segundo piso en donde se divide en comercio, administración, bodegas y talleres.	



Las fotografía es de autoría propia, capturada en los recorridos del sitio.

Lote	5	Calle Sucre Año 2025
Uso	Comercio y Vivienda	
Intervenciones	Reversible	
Estado Constructivo	Bueno	
Fachadas	La fachada se encuentra en un estado no tan bueno, en puertas se encuentran grafitis, humedad en la parte baja y ventanas rotas junto con cercado eléctrico.	
Observaciones	Ha diferencia del año 1990 el inmueble cambio los usos a ser vivienda en pisos superiores y en planta baja de comercio, pero con un solo local funcionando y los otros en abandono.	

Fuente. Elaboración propia (2025).

Tabla 25. Fichas comparativas año 1990 - 2025

Lote	6	Calle Sucre Año 1990
Uso	El comercio es el uso que mas ocupa el inmueble en planta baja y pisos superiores, mientras que en sub suelo es de bodegas y talleres	
Intervenciones	Mediana	
Estado Constructivo	Regular	
Fachadas	Bueno	
Observaciones	Las intervenciones que tenia en el año de 1990 son pocas y son reversibles, el estado de la fachada es bueno, respetando su color original.	

Fuente. Elaboración propia (2025).



Las fotografía es de autoría propia, capturada en los recorridos del sitio.

Lote	6	Calle Sucre Año 2025
Uso	Es de uso completamente de comercio	
Intervenciones	Relativa	
Estado Constructivo	Bueno	
Fachadas	Se mantiene el color original durante los años, agregando balcones y detalles constructivos acorde a su epoca.	
Observaciones	El inmueble cambio cambio su uso ahora siendo completo de comercio, en el cual en su parte interior tiene un Tuti y varios locales comerciales.	

Tabla 26. Fichas comparativas año 1990 - 2025



Las fotografía es de autoría propia, capturada en los recorridos del sitio.

<b>Lote</b>	7	<b>Calle Sucre Año 1990</b>
<b>Uso</b>	En planta baja se divide el porcentaje en bodega y comercio siendo los dos que mas se usan y taller junto a vivienda en menor porcentaje	
<b>Intervenciones</b>	Ninguna	
<b>Estado Constructivo</b>	Regular	
<b>Fachadas</b>	Regular	
<b>Observaciones</b>	La división que se da en los espacios es variada teniendo comercio y bodegas para dar paso a la vivienda en su totalidad en el ultimo piso.	

Fuente. Elaboración propia (2025).

Tabla 27. Fichas comparativas año 1990 - 2025



Las fotografía es de autoría propia, capturada en los recorridos del sitio.

<b>Lote</b>	8	<b>Calle Sucre Año 1990</b>
<b>Uso</b>	Comercio a su totalidad	
<b>Intervenciones</b>	Total	
<b>Estado Constructivo</b>	Bueno	
<b>Fachadas</b>	Regular	
<b>Observaciones</b>	El inmueble se mantiene en buen estado gracias a las intervenciones que llevo a recibir.	

Fuente. Elaboración propia (2025).

<b>Lote</b>	7	<b>Calle Sucre Año 2025</b>
<b>Uso</b>	Comercio y Alojamiento	
<b>Intervenciones</b>	Reversibles	
<b>Estado Constructivo</b>	Bueno	
<b>Fachadas</b>	La fachada se ha mantenido original tanto como el color y detalles que se tenia en el año 1990.	
<b>Observaciones</b>	En la actualidad el inmueble tiene el porcentaje de alojamiento ocupando mas, pero a nivel de fachada locales comerciales.	

<b>Lote</b>	8	<b>Calle Sucre Año 2025</b>
<b>Uso</b>	Comercio a su totalidad	
<b>Intervenciones</b>	Reversibles	
<b>Estado Constructivo</b>	Bueno	
<b>Fachadas</b>	La fachada cambio a comparación del año 1990 tenia un diseño diferente tanto en ventanas y fachada, el color es el mismo.	
<b>Observaciones</b>	Se mantiene el uso original durante los años, los cambios son reversibles que recibio el inmueble, solo recibiendo afectaciones a nivel de pintura.	

Tabla 29. Fichas comparativas año 1990 - 2025

Tabla 28. Fichas comparativas año 1990 - 2025



Las fotografías es de autoría propia, capturada en los recorridos del sitio.

Lote	9	Calle Sucre Año 1990
Uso		Comercio
Intervenciones		Relativo
Estado Constructivo		Bueno
Fachadas		Bueno
Observaciones		El uso es completamente comercial y tiene un leve grado de intervención a nivel estructural y en fachada.

Lote	9	Calle Sucre Año 2025
Uso		Comercial
Intervenciones		Relativa
Estado Constructivo		Bueno
Fachadas		La fachada se ha mantenido original con el paso de los años, pero con humedad en ciertas partes y detalles constructivos un poco descuidados.
Observaciones		Su uso se mantiene durante los años, teniendo intervenciones reversibles dentro y fuera del inmueble.

Fuente. Elaboración propia (2025).



Las fotografías es de autoría propia, capturada en los recorridos del sitio.






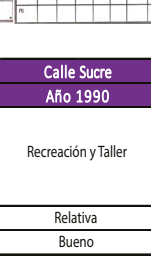
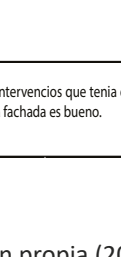
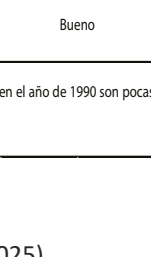
Lote	10	Calle Sucre Año 1990
Uso		Comercio - Administrativo - Vivienda - Bodega - Taller
Intervenciones		Relativa
Estado Constructivo		Regular
Fachadas		Regular
Observaciones		Los usos que tiene el inmueble son varios, pero los que mas tiene presencia son los de comercio y vivienda.

Lote	10	Calle Sucre Año 2025
Uso		Comercio - Vivienda
Intervenciones		Reversibles
Estado Constructivo		Bueno
Fachadas		Bueno
Observaciones		Se disminuyo el uso que tenia originalmente teniendo afectaciones a nivel de fachada con la venta informal y diferentes tipos de comercio.

Fuente. Elaboración propia (2025).

Tabla 31. Fichas comparativas año 1990 - 2025

Tabla 30. Fichas comparativas año 1990 - 2025






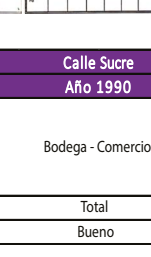
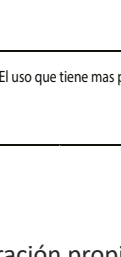
INFORMACIÓN DE SITIO		FOTOS		CODIGOS		FOTO		CODIGO		DATOS DE ANÁLISIS Y CATASTROS	
NOMBRE DE SITIO NOMBRE DE LA ZONA NOMBRE DE LA CALLE NOMBRE DE LA CALLE		 		 		 		 		DATOS DE ANÁLISIS Y CATASTROS 1. DATOS GENERALES 1.1. USOS DEL SUELO 1.2. NIVEL DE SERVICIOS 1.3. FORMA DE OCUPACIÓN 1.4. ESTADO DE LA EDIFICACIÓN LOCALIZACIÓN	



Las fotografía es de autoría propia, capturada en los recorridos del sitio.

Lote	11	Calle Sucre Año 1990
Uso		Recreación y Taller
Intervenciones		Relativa
Estado Constructivo		Bueno
Fachadas		Bueno
Observaciones		Las intervencios que tenia en el año de 1990 son pocas y son reversibles, el estado de la fachada es bueno.

Lote	11	Calle Sucre Año 2025
Uso		Cultural
Intervenciones		Relativa
Estado Constructivo		Bueno
Fachadas		La fachada no ha sido afectada durante los años, manteniendo su color original y los detalles manteniendolos originales.
Observaciones		El uso que se daba en el año de 1990 era de recreación y talleres, en la actualidad es un museo el cual tiene buena afluencia de personas durante el día.

INFORMACIÓN DE SITIO		FOTOS		CODIGOS		FOTO		CODIGO		DATOS DE ANÁLISIS Y CATASTROS	
NOMBRE DE SITIO NOMBRE DE LA ZONA NOMBRE DE LA CALLE NOMBRE DE LA CALLE		 		 		 		 		DATOS DE ANÁLISIS Y CATASTROS 1. DATOS GENERALES 1.1. USOS DEL SUELO 1.2. NIVEL DE SERVICIOS 1.3. FORMA DE OCUPACIÓN 1.4. ESTADO DE LA EDIFICACIÓN LOCALIZACIÓN	



Las fotografía es de autoría propia, capturada en los recorridos del sitio.

Lote	12	Calle Sucre Año 1990
Uso		Bodega - Comercio.
Intervenciones		Total
Estado Constructivo		Bueno
Fachadas		Bueno
Observaciones		El uso que tiene mas presencia es de bodega en el 1er y 2do piso y en la planta baja se tiene el uso de comercio.

Lote	12	Calle Sucre Año 2025
Uso		Comercio
Intervenciones		Reversibles
Estado Constructivo		Bueno
Fachadas		La fachada se cambio el color original y paso de un blanco a un celeste claro, en ciertas partes de la fachada se observa humedad.
Observaciones		Se cambio el uso original en el cual era de bodega, pero ahora es de comercio y en los pisos superiores esta en abandono.

Fuente. Elaboración propia (2025).

Fuente. Elaboración propia (2025).

Tabla 32. Fichas comparativas año 1990 - 2025



Las fotografías es de autoría propia, capturada en los recorridos del sitio.

Lote	13	Calle Sucre Año 1990
Uso		Vivienda - Administración - Bodega - Comercio
Intervenciones		Relativo
Estado Constructivo		Bueno
Fachadas		Bueno
Observaciones		Los usos que mas tiene presencia dentro del inmueble son los de bodega en planta baja y vivienda en el 1er piso, los otros usos se dividen en los demas pisos.

Lote	13	Calle Sucre Año 2025
Uso		Comercio - Vivienda
Intervenciones		Reversible
Estado Constructivo		Bueno
Fachadas		El color se cambio por un amarillo pastel, en la fachada se tiene contaminación visual en el cableado electrico.
Observaciones		En la actualidad los usos ahora es de comercio en planta baja y algunos en la parte posterior y vivienda.

Fuente. Elaboración propia (2025).

Tabla 33. Fichas comparativas año 1990 - 2025



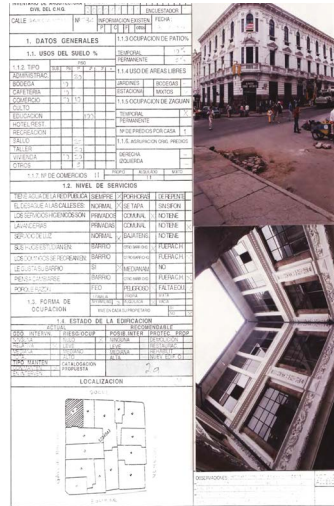
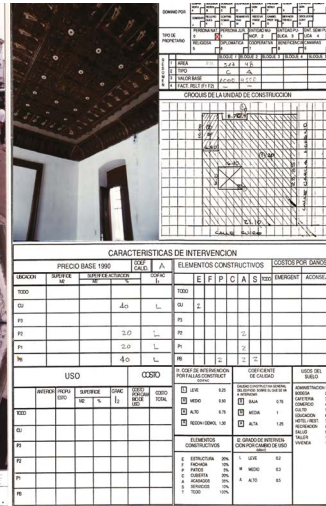
Las fotografías es de autoría propia, capturada en los recorridos del sitio.

Lote	14	Calle Sucre Año 1990
Uso		Administración - Comercio
Intervenciones		Total
Estado Constructivo		Bueno
Fachadas		Bueno
Observaciones		El comercio es en planta baja el que mas uso tiene, mientras que en el 1er y 2do piso el uso es de administración

Lote	14	Calle Sucre Año 2025
Uso		Comercio
Intervenciones		Relativa
Estado Constructivo		Bueno
Fachadas		La fachada se ha mostrado con humedad y cableado electrico, su color se cambio de blanco a un amarillo.
Observaciones		En planta baja se mantiene el uso de comercio como originalmente era.

Fuente. Elaboración propia (2025).

Tabla 34. Fichas comparativas año 1990 - 2025

Architectural drawing showing a facade with columns and arches. The drawing includes a grid and various annotations. The photograph shows the building facade with columns and arches, matching the drawing.



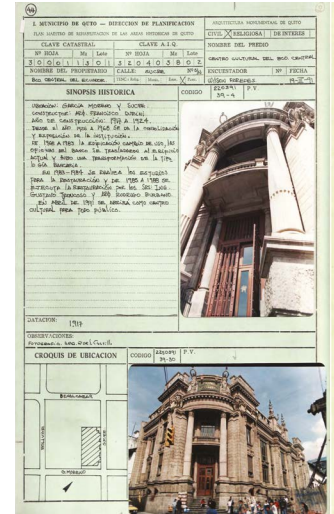
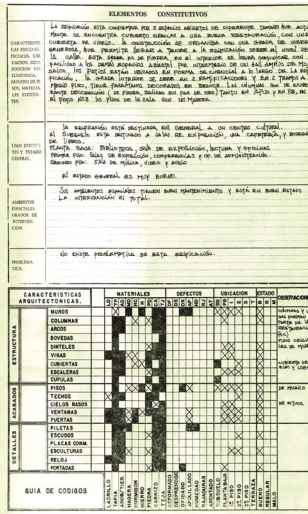
Las fotografía es de autoría propia, capturada en los recorridos del sitio.

<b>Lote</b>	15	<b>Calle Sucre</b> <b>Año 1990</b>
<b>Uso</b>	Administrativo - Bodega - Cafeteria - Comercio - Educación - Salud - Taller - Vivienda - Otros	
<b>Intervenciones</b>	Relativa	
<b>Estado Constructivo</b>	Regular	
<b>Fachadas</b>	Bueno	
<b>Observaciones</b>	El segundo piso es completo de educación en planta baja se tiene comercio, cafetería, vivienda y bodega.	

<b>Lote</b>	15	<b>Calle Sucre</b> <b>Año 2025</b>
<b>Uso</b>	Comercio - Gastronomía - Cultural	
<b>Intervenciones</b>	Reversibles	
<b>Estado Constructivo</b>	Bueno	
<b>Fachadas</b>	Bueno	
<b>Observaciones</b>	En planta baja se mantiene el comercio y gastronomía, siendo afectado los demás pisos cambiando sus usos para uno cultural.	

Fuente. Elaboración propia (2025).

Tabla 35. Fichas comparativas año 1990 - 2025

Architectural drawing showing a facade with columns and arches. The drawing includes a grid and various annotations. The photograph shows the building facade with columns and arches, matching the drawing.



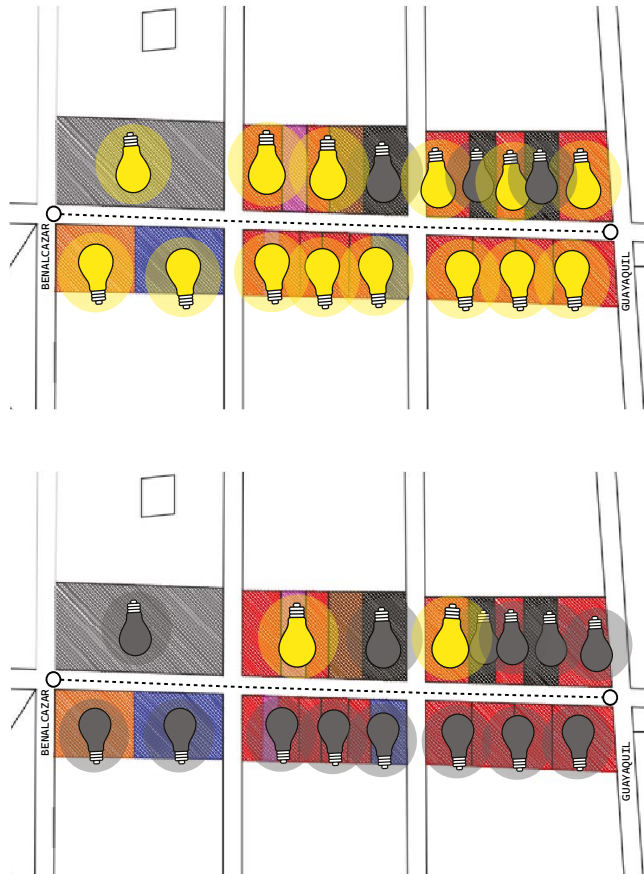
Las fotografía es de autoría propia, capturada en los recorridos del sitio.

<b>Lote</b>	16	<b>Calle Sucre</b> <b>Año 1990</b>
<b>Uso</b>	Administrativo - Educación - Hotel/Restaurante - Bodega	
<b>Intervenciones</b>	Total	
<b>Estado Constructivo</b>	Bueno	
<b>Fachadas</b>	Bueno	
<b>Observaciones</b>	En la ficha existente del Museo Numismático o de la moneda del Banco Central, al ser un inmueble que corresponde a su vocación inicial no presenta problemáticas.	

<b>Lote</b>	16	<b>Calle Sucre</b> <b>Año 2025</b>
<b>Uso</b>	Cultura - Museo Numismático	
<b>Intervenciones</b>	Ninguna	
<b>Estado Constructivo</b>	Bueno	
<b>Fachadas</b>	Se realiza un mantenimiento en su fachada cada cierto tiempo por parte del Banco Central del Ecuador.	
<b>Observaciones</b>	El museo recibe mantenimiento en su fachada cada cierto tiempo, según actualizaciones en redes sociales del Banco Central del Ecuador la mas reciente en la cual se mira mantenimiento en fachada y limpieza de la misma.	

Fuente. Elaboración propia (2025).

Figura 49. Análisis horario calle Sucre



PROBLEMÁTICA		
<b>MAÑANA</b> HORARIO 9:00am - 11:00am		<ul style="list-style-type: none"> <li>Alta densidad de comercio informal (artesanías, ropa, comida callejera).</li> <li>Flujo peatonal intenso (turistas y residentes) y ciclistas.</li> <li>Ocupación por carretillas y puestos móviles.</li> <li>Mobiliario urbano escaso, sin señalización clara.</li> </ul>
<b>TARDE</b> HORARIO 15:00pm - 17:00pm		<ul style="list-style-type: none"> <li>Pico de actividad comercial.</li> <li>Congestión peatonal en secciones angostas.</li> <li>Mayor competencia por espacio público entre locales y transeúntes.</li> <li>Exhibición de productos sobre la vía peatonal.</li> <li>Carencia de zonas de descanso o sombra.</li> </ul>
<b>NOCHE</b> HORARIO 19:00pm - 21:00pm		<ul style="list-style-type: none"> <li>Cierre progresivo de la mayoría de negocios.</li> <li>Flujo peatonal disminuido y sensación de abandono.</li> <li>Zonas mal iluminadas propician sensación de inseguridad.</li> <li>Aparición de personas en situación de calle y vendedores informales nocturnos.</li> <li>Ambiente urbano pobre, sin vigilancia visible.</li> </ul>

Fuente. Elaboración propia (2025).

Tabla 36. Tabla de análisis horaria

HORARIO DIURNO - FRENTE A		
Unidad edificatoria	Abierto	Cerrado
Iglesia de la Compañía de Jesús	X	
Reinatex	X	
Ximivogue	X	
Don chocho y choclo	X	
Vivienda	X	
Almacenes Meriland	X	
Sin uso		X
Importadora Bonanza	X	
Sin uso		X
La casa del poster	X	

HORARIO NOCTURNO - FRENTE A		
Unidad edificatoria	Abierto	Cerrado
Iglesia de la Compañía de Jesús		X
Reinatex		X
Ximivogue		X
Don chocho y choclo		X
Vivienda		X
Almacenes Meriland		X
Sin uso		X
Importadora Bonanza		X
Sin uso		X
La casa del poster		X

HORARIO DIURNO - FRENTE B		
Unidad edificatoria	Abierto	Cerrado
Metro de Quito	X	
Museo de la moneda	X	
Casa Mariana - tienda de telas	X	
Cafetería modelo	X	
Almacenes familiar	X	
Souvenir Ecuador	X	
Librería la Prensa Católica	X	
Museo casa de Sucre	X	
Willy Jhons Quito	X	
Almacenes Montero	X	
Tía Quito Sucre	X	
Fantasías Nayelí	X	

HORARIO NOCTURNO - FRENTE B		
Unidad edificatoria	Abierto	Cerrado
Metro de Quito	X	
Museo de la moneda		X
Casa Mariana - tienda de telas		X
Cafetería modelo		X
Almacenes familiar		X
Souvenir Ecuador		X
Librería la Prensa Católica		X
Museo casa de Sucre		X
Willy Jhons Quito		X
Almacenes Montero		X
Tía Quito Sucre		X
Fantasías Nayelí		X

Fuente. Elaboración propia (2025).

Figura 50. Análisis perceptual del espacio público.



Fuente. Elaboración propia (2025).

Tabla 37 . Conclusión comparativa de tramo

Tabla de Evaluación - Calle Sucre			
Aspecto	Indicador	Ítem de calificación	Puntaje
Seguridad Peatonal	Infraestructura segura	Peatonal, pero con puntos críticos	1
	Iluminación adecuada	Funcional	2
	Continuidad de aceras	Área continua de circulación	2
Accesibilidad	Rampas y cruces accesibles	Área continua de circulación	0
	Mobiliario urbano accesible	Escaso	0
Movilidad	Ancho de aceras	Entre 2-3m	1
	Cruces señalizados	No aplica (sin calle vehicular), falta señalética clara	1
Confort ambiental	Sombra o árboles	Inexistente	0
	Mantenimiento del pavimento	Regular	1
	Ruido ambiental	Moderado - bastante actividad informal	1
Estética urbana	Vegetación y mobiliario	Deficiente	0
	Limpieza visual	Presencia de basura y grafitis	0
Vitalidad social	Actividades culturales	Ausentes	0
	Uso social del espacio	Bajo	0
Dinamismo económico	Ocupación comercial	Alta	2
	Flujo económico	Estable	1
Patrimonio	Conservación de fachadas	Alteraciones y deterioro visible	1
	Señalética interpretativa	Inexistente	0
Percepción ciudadana	Seguridad subjetiva	Percepción de inseguridad nocturna	0
	Satisfacción general	Baja	0

Puntaje total (sobre 32)	Interpretación
0 - 5	Necesita mejora
6 - 10	Deficiente
11 - 15	Impacto moderado
16 - 20	Impacto bueno
21 - 32	Impacto excelente

Impacto moderado	14
------------------	----

Presenta condiciones similares: un espacio amplio y sin tráfico vehicular, pero que no está aprovechado para promover interacción social o actividad cultural. La falta de atractivo visual, la ausencia de sombra y áreas de descanso, así como la baja percepción de seguridad, provocan que el lugar no funcione como un nodo urbano sino como un corredor de paso. El potencial peatonal del área se ve subutilizado.

Fuente. Elaboración propia (2025).

**Tabla 38 .** Conclusión de tramo

Cantidad de Lotes	Tramo		# de Lote	Análisis año 1990			Análisis año 2025		
				Uso	Estado Constructivo	Transformaciones	Uso	Estado Constructivo	Transformaciones
11	1	7	1						
			2						
			3						
			4	Religioso	Bueno	Reversibles	Religioso	Bueno	Reversibles
			5	Administrativo	Bueno	Reversibles	Cultural	Bueno	Reversibles
	2	9	6	Administrativo	Bueno	Reversibles	Administración	Bueno	Reversibles
			7	Administrativo	Bueno	Reversibles	Administración	Bueno	Reversibles
			8						
			9	Administrativo/Taller	Bueno	Ninguna	Desuso	Malo	Reversibles
			10				Comercio/Castronómico	Bueno	Reversibles
			11	Administrativo	Bueno	Reversibles	Servicios	Bueno	Reversibles

**Fuente.** Elaboración propia (2025).

**Observaciones clave:**

**Fortalezas:** Su valor patrimonial está bien conservado, el pavimento se mantiene en condiciones aceptables, y presenta un flujo comercial e institucional estable.

**Debilidades:** Deficiente accesibilidad universal, falta de elementos ambientales (sombra, vegetación), mobiliario urbano escaso, y escasa señalética histórica.

**Condición actual:** Aunque no es peatonal, presenta una circulación moderada y permite la convivencia peatonal-vehicular en ciertos tramos, pero requiere intervención para ser más inclusiva y habitable.

**Conclusiones:**

La calle Eugenio Espejo, conserva una funcionalidad urbana más equilibrada entre peatones y vehículos. Su valor patrimonial es alto y las fachadas están relativamente bien conservadas, pero el espacio público muestra deficiencias en accesibilidad, mobiliario urbano y confort ambiental. La escasa vegetación y señalética patrimonial limitan la experiencia del transeúnte, reduciendo su potencial como eje cultural o turístico. La movilidad peatonal es posible, pero no del todo segura ni cómoda, especialmente para personas con discapacidad. A pesar de su importancia institucional, no existe una vitalidad social activa en sus aceras. Para aumentar su valor está en mejorar su diseño como calle compartida, reforzando los elementos de seguridad, accesibilidad e identidad histórica. Esto permitiría mantener su dinamismo funcional mientras se dignifica su espacio público.

## ETAPA 3

Difusión de resultados

## ● Resultados

### 4.1 Fase 3: Generar estrategias que respondan a la problemática enfocada en los ejes peatonales de la Zona A de protección del Centro Histórico de Quito.

En este capítulo, se lleva a cabo un análisis comparativo entre las tres calles peatonalizadas estudiadas (Chile, Sucre y Espejo) y la calle Mejía, una calle vehicular estándar ubicada también en el Centro Histórico de Quito.

La elección de estas calles se debe a su ubicación, ya que forman parte de un eje de calles y funciones que son características estructurales, además de pertenecer a la Zona A de protección patrimonial. Cada una de estas calles posee características arquitectónicas y de función social individual y, por lo tanto, ofrece una base comparativa amplia y variada.

La peatonalización se ha presentado como una solución para repensar la movilidad, reducir la contaminación y recuperar el valor histórico y social del espacio público. Sin embargo, sigue siendo importante evaluar si esto fue suficiente para crear corredores patrimoniales que sean genuinamente vivos, abiertos, amables y sostenibles.

A través de esta comparación, buscamos determinar cuáles son los cambios experimentados, verificar si de

hecho ha tenido lugar una transformación del espacio urbano y también buscar evidencia de que tales estrategias podrían funcionar hacia ejes permanentes, seguros y viables.

#### Actividad urbana: ¿ha cambiado la dinámica en las calles peatonales?

Las calles peatonalizadas presentan un mayor flujo peatonal durante el día. En estos corredores el tránsito vehicular ha sido restringido o eliminado, están destinados a ser utilizados principalmente para el movimiento de peatones. Esto crea un efecto tranquilo, reduciendo el ruido y la percepción de riegos.

La calle Chile, por ejemplo, exhibe un alto volumen de población local a lo largo del día junto con visitantes (principalmente en las mañanas y en las tardes). En ella, la circulación responde tanto a la presencia de negocios y tiendas tradicionales como a su cercanía a instituciones y espacios públicos. Mientras que la actividad de la noche disminuye significativamente, reflejando debilidad y vulnerabilidad en la vitalidad urbana continua.

La dinámica es diferente en la calle Sucre. En este tramo se puede presenciar una constante actividad peatonal, esto se intensifica aún más los fines de semana, durante ferias o fiestas religiosas. Su actividad institucional y turística marca un ritmo urbano más leve y segmentado. La peatonalización ha incrementado la economía y también ha favorecido los recorridos turísticos, pero a

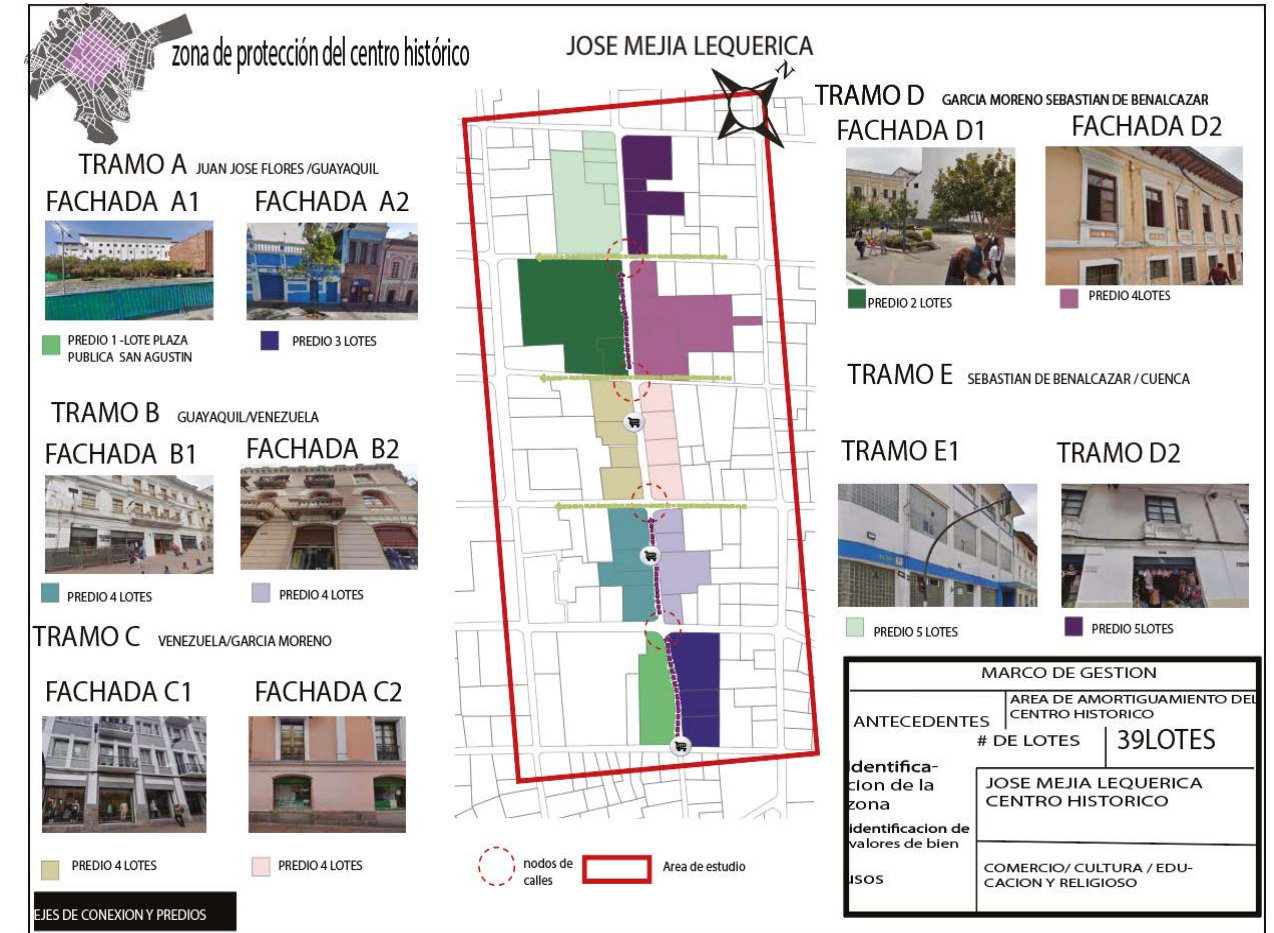
la vez no se ha visto muy afectada la vida barrial cotidiana.

Por el contrario, la calle Espejo parece cobrar vida solo esporádicamente. Incluye restaurantes, hoteles y comercios minoristas, lo que lleva a un tráfico peatonal de manera irregular. Se ve como un entorno seguro y transitable, pero no es realmente adoptado por residentes o usuarios locales, más bien los flujos son impulsados por el turismo o el comercio intermitente.

A comparación la calle Mejía sí tiene una dinámica más urbana, aunque de manera desordenada. Los vehículos son constantes, hay congestión durante todo el día, hace ruido, crea contaminación y pone a las personas frente a los coches en una coexistencia permanente. La mayor densidad de personas no significa durabilidad. La movilidad motorizada dicta en gran medida las formas en que más personas pueden usar el espacio, proporcionando menos oportunidades para la apropiación ambiental. Tal situación convierte a Mejía en un pasaje, y no en ese lugar de encuentro o área de recursos ciudadanos.

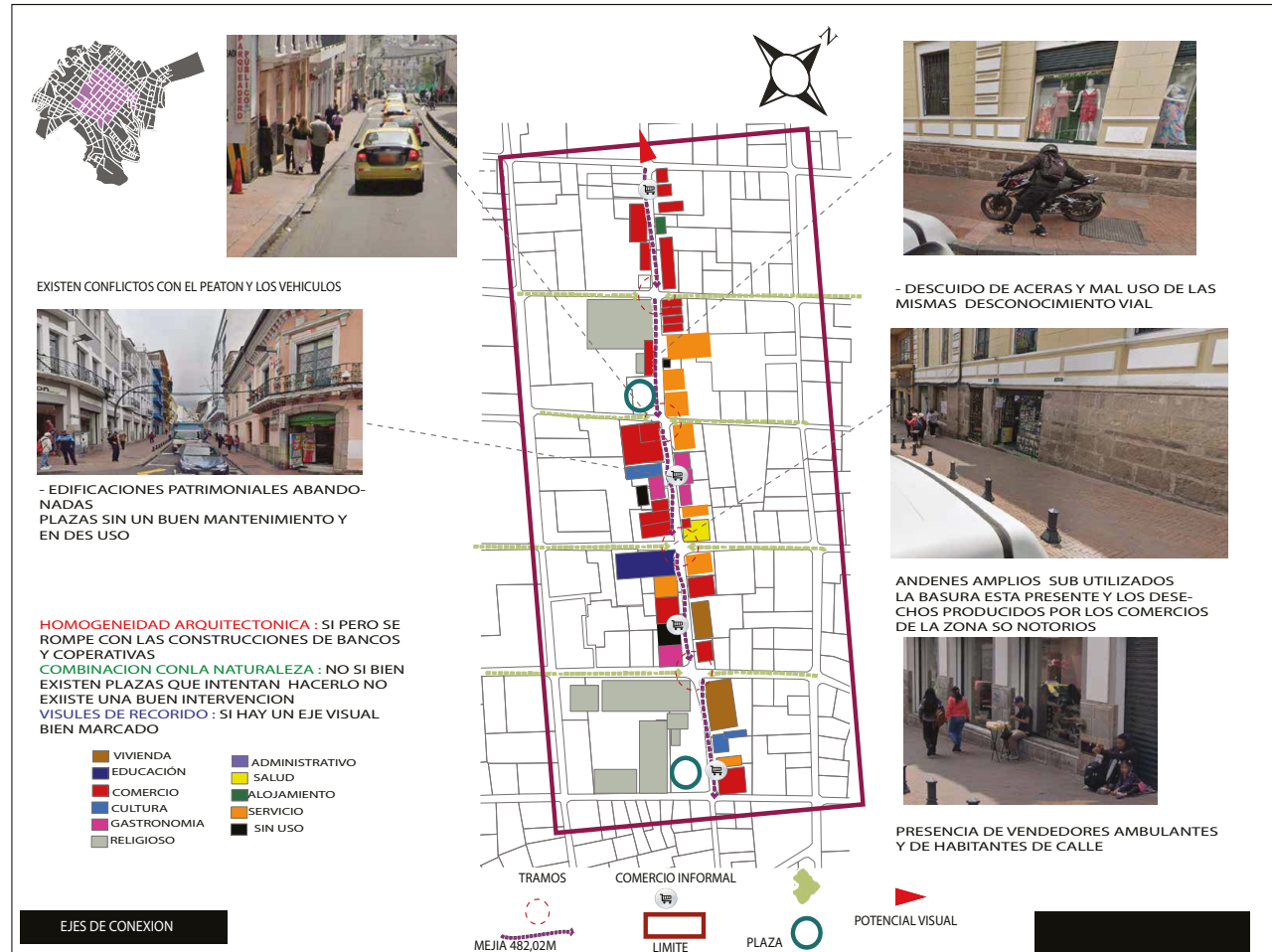
Por lo tanto, la peatonalización del espacio público está permitiendo una parte de la apropiación del espacio público. Sin embargo, este goteo ha sido inadecuado para cohesionar calles animadas en toda la amplitud de su definición. La falta de programación cultural permanente y la limitada vida nocturna, combinadas con el fracaso para abordar una política de vivienda efectiva, han retrocedido el potencial transformador de estos corredores.

Figura 51. Análisis calle Mejía.



Fuente. Elaboración propia (2025).

Figura 54. Análisis calle Mejía.



Fuente. Elaboración estudiantes de 7mo semestre.

Figura 53. Análisis calle Mejía.

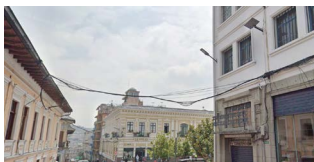


Fuente. Elaboración propia (2025).

Figura 54. Análisis calle Mejía.



**Contaminación Visual**  
Se evidencia por la gran cantidad de cables aéreos desordenados que cruzan las fachadas y el cielo, afectando la estética urbana. Esta saturación de elementos técnicos interfiere con la percepción del entorno arquitectónico y genera una sensación de desorden visual en el espacio público.



Tramo	Características	Accesibilidad	Longitud
Tramo 1	MEJÍA (CUENCA-BENALCAZAR)	No se observan rampas	96,7 M
Tramo 2	MEJÍA (BENALCAZAR-GARCÍA MORENO)	No accesible	101 M
Tramo 3	MEJÍA (GARCÍA MORENO-VENEZUELA)	No intervenido	92,53 M
Tramo 4	MEJÍA (VENEZUELA-GUAYAQUIL)	Buena pendiente	91,1 M
Tramo 5	MEJÍA (GUAYAQUIL-FLORES)	Accesibilidad insuficiente	94,18 M



**CONTAMINACIÓN AUDITIVA Y AMBIENTAL**  
Se evidencia contaminación por vehículos públicos y particulares, además del ruido por los mismos.

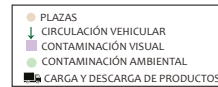
**CONFLICTO PEATÓN VEHICULO**  
Se evidencia que existe vehículos que realizan descargas de productos y se apropian de la vía peatonal obligando al peatón a usar el área vehicular, causando conflictos y poniendo en peligro su integridad.



**ESPACIO PÚBLICO - PLAZA DE LAS CONCEPTAS**  
La plaza de Las Conceptas es un espacio público poco concurrido, con escasa actividad social y sin basureros, lo que afecta su limpieza y apropiación ciudadana.



**ESPACIO PÚBLICO - PLAZA HUERTO SAN AGUSTÍN**  
Enfrenta conflictos derivados de la falta de gestión, mantenimiento e integración urbana, lo que deteriora su potencial como espacio público patrimonial y reduce su valor como parte de la imagen urbana del Centro Histórico.



Fuente. Elaboración estudiantes de 7mo semestre.

Figura 55. Análisis calle Mejía.

## HISTORIA

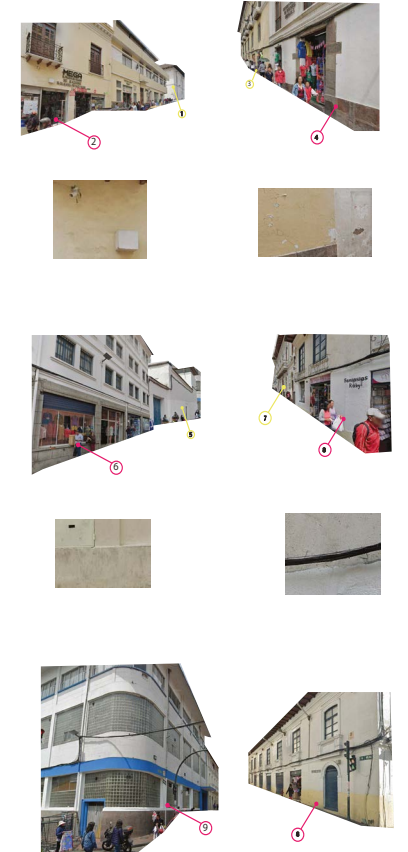
Su trazo se remonta al período colonial y fue parte del trazado en damero que los españoles implantaron tras la fundación de Quito en 1534.

Inicialmente, en la época colonial, esta calle tenía distintos nombres según el tramo, como era común en el Quito antiguo. Posteriormente, en el siglo XIX, recibió el nombre de "Mejía" en honor a Pedro Mejía, patriota quiteño del movimiento independentista de 1809, y miembro de una familia influyente en la historia de Ecuador.

## PRIMER TRAMO

ESTADO	BUENO	REGULAR	MALO	TOTAL
PRIMER TRAMO	3	1	5	9
ANÁLISIS	Las unidades edificatorias se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento.	Se pueden observar algunas unidades de necesidad o mantenimiento.	En mal estado, muchos lejanos a ser intervenidos o sin planificar el urbanismo.	
CONCLUSIÓN	Del total de 9 predios evaluados, se evidencia que más de la mitad (5) se encuentran en mal estado, representando un 55.5%. Solo un 33.3% están en buen estado y un 11.1% en estado regular. Esto refleja una necesidad urgente de intervención en la mayoría de los predios para mejorar las condiciones del entorno en este primer tramo.			

CAMBIO	REVERSIBLE	IRREVERSIBLE	TOTAL
PRIMER TRAMO	5	4	9
ANÁLISIS	Las unidades edificatorias no tienen modificaciones que afecten al perfil urbano o dañen su carácter histórico.	Algunos o varios inmuebles presentan modificaciones que afectan el perfil urbano o dañan su carácter histórico.	
CONCLUSIÓN	De los 9 predios evaluados, 5 han mantenido sus características originales sin alterar el contexto histórico ni los elementos compositivos del trazo, lo que representa un 55.5% de total. Estos predios conservan elementos arquitectónicos y espaciales que refuerzan la identidad del lugar. En cambio, 4 predios (44.4%) han sufrido intervenciones que afectan negativamente la coherencia histórica y compositiva del sector, debiendo la lectura del trazado urbano y la continuidad visual y formal del trazo.		



Fuente. Elaboración estudiantes de 7mo semestre.

Figura 56. Análisis calle Mejía.

### HISTORIA

Su trazo se remonta al período colonial y fue parte del trazado en damero que los españoles implantaron tras la fundación de Quito en 1534.

Inicialmente, en la época colonial, esta calle tenía distintos nombres según el tramo, como era común en el Quito antiguo. Posteriormente, en el siglo XIX, recibió el nombre de "Mejía" en honor a Pedro Mejía, patriota quiteño del movimiento independentista de 1809, y miembro de una familia influyente en la historia de Ecuador.

### TERCER TRAMO

ESTADO	BUENO	REGULAR	MALO	TOTAL
PRIMER TRAMO	2	2	2	6
ANÁLISIS	Las unidades edificatorias se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento.	Se pueden observar mínimos cambios de necesidad o mantenimiento.	En mal estado, necesita de intervención o define el perfil urbano.	

CONCLUSIÓN	De los 6 predios analizados, el 33.3% se encuentra en buen estado, reflejando un nivel aceptable de conservación y coherencia con el entorno. Otro 33.3% presenta condiciones regulares, lo cual sugiere ciertas modificaciones o falta de mantenimiento que podrían ser corregidas. Sin embargo, el 33.3% restante está en mal estado, evidenciando deterioro significativo que afecta negativamente tanto al predio como al tramo en su percepción urbana.			
------------	--	--	--	--

CAMBIO	REVERSIBLE	IRREVERSIBLE	TOTAL
PRIMER TRAMO	5	1	6
ANÁLISIS	Las unidades edificatorias no tienen modificaciones que afecten al perfil urbano o define su contexto histórico.	Alturas o volúmenes incorporados en un contexto actual, definen los ejes compositivos del tramo.	

CONCLUSIÓN	De los 6 predios evaluados, el 83.3% ha sufrido intervenciones que, si bien alteran su estado original, son reversibles, lo que permite su recuperación sin comprometer definitivamente su valor arquitectónico o urbano. En contraste, el 16.6% presenta modificaciones irreversibles que afectan de forma permanente la lectura histórica y compositiva del tramo.		
------------	--	--	--

- BUENO
- MALO
- REGULAR
- TRANSFORMACIONES
- IRREVERSIBLE
- REVERSIBLE
- MONUMENTAL

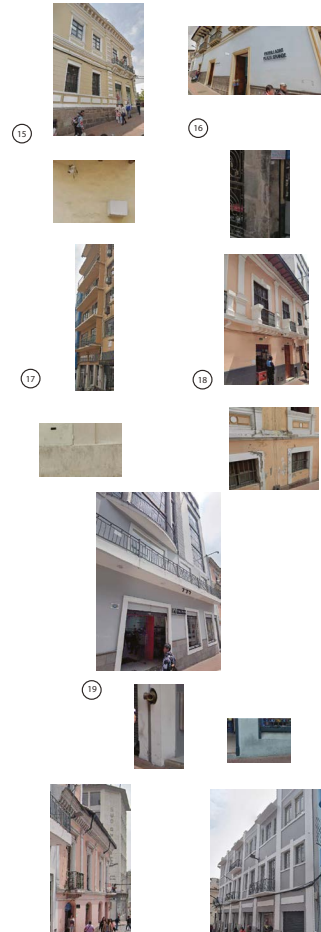


Figura 57. Análisis calle Mejía.

### HISTORIA

Su trazo se remonta al período colonial y fue parte del trazado en damero que los españoles implantaron tras la fundación de Quito en 1534.

Inicialmente, en la época colonial, esta calle tenía distintos nombres según el tramo, como era común en el Quito antiguo. Posteriormente, en el siglo XIX, recibió el nombre de "Mejía" en honor a Pedro Mejía, patriota quiteño del movimiento independentista de 1809, y miembro de una familia influyente en la historia de Ecuador.

### CUARTO TRAMO

ESTADO	BUENO	REGULAR	MALO	TOTAL
PRIMER TRAMO	4	2	1	7
ANÁLISIS	Las unidades edificatorias se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento.	Se pueden observar mínimos cambios de necesidad o mantenimiento.	En mal estado, necesita de intervención o define el perfil urbano.	

CONCLUSIÓN	De los 7 predios analizados, la mayoría (5/7) se encuentra en buen estado, lo que refleja un predominio de conservación adecuada y respeto por el contexto urbano e histórico. Un 28.5% presenta un estado regular, lo cual indica ciertos alteraciones o falta de mantenimiento que pueden ser corregidas con intervenciones leves. Solo un 14.3% se encuentra en mal estado, evidenciando deterioro importante. Este escenario es favorable, ya que muestra un conjunto mayormente conservado.			
------------	--	--	--	--

CAMBIO	REVERSIBLE	IRREVERSIBLE	TOTAL
PRIMER TRAMO	6	1	7
ANÁLISIS	Las unidades edificatorias no tienen modificaciones que afecten al perfil urbano o define su contexto histórico.	Alturas o volúmenes incorporados en un contexto actual, definen los ejes compositivos del tramo.	

CONCLUSIÓN	De los 7 predios evaluados, 6 (85.7%) presentan intervenciones reversibles, lo que permite la posibilidad de recuperar su integridad original sin comprometer de forma definitiva su valor arquitectónico o su relación con el contexto. Solo 1 predio (14.3%) ha sufrido modificaciones irreversibles que alteran de manera permanente su coherencia histórica y compositiva.		
------------	--	--	--

- BUENO
- MALO
- REGULAR
- TRANSFORMACIONES
- IRREVERSIBLE
- REVERSIBLE
- MONUMENTAL



Fuente. Elaboración estudiantes de 7mo semestre.

Fuente. Elaboración estudiantes de 7mo semestre.

Figura 58. Análisis calle Mejía.

## HISTORIA

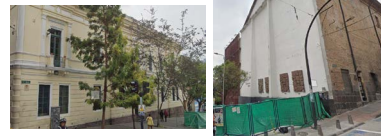
Su trazo se remonta al período colonial y fue parte del trazado en damero que los españoles implantaron tras la fundación de Quito en 1534.

Inicialmente, en la época colonial, esta calle tenía distintos nombres según el tramo, como era común en el Quito antiguo. Posteriormente, en el siglo XIX, recibió el nombre de "Mejía" en honor a Pedro Mejía, patriota quiteño del movimiento independentista de 1809, y miembro de una familia influyente en la historia de Ecuador.

## QUINTO TRAMO

ESTADO	BUENO	REGULAR	MALO	TOTAL
PRIMER TRAMO	0	2	2	4
ANÁLISIS	Las unidades edificatorias se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento.	Se pueden observar mínimos cambios de necesidad o mantenimiento.	En mal estado, necesita de intervención o daña el perfil urbano.	
CONCLUSIÓN	De los 4 predios analizados, el 50% presenta un estado regular, con alteraciones parciales o de grado moderado que aún pueden ser corregidos. El otro 50% se encuentra en mal estado, evidenciando deterioro significativo y afectaciones que comprometen la calidad del entorno. Por lo cual la percepción y estado de este tramo es desfavorable.			

CAMBIO	REVERSIBLE	IRREVERSIBLE	TOTAL
PRIMER TRAMO	3	1	4
ANÁLISIS	Las unidades edificatorias no tienen modificaciones que afecten al perfil urbano o dañe su contexto histórico.	Alturas o vanos incorporados en un contexto actual dañan los ejes compositivos del tramo.	
CONCLUSIÓN	De los 4 predios evaluados, el 75% ha experimentado intervenciones reversibles. Sin embargo, el 25% restante ha sufrido modificaciones irreversibles que alteran de manera permanente su valor arquitectónico y afectan la coherencia del tramo.		



32

Fuente. Elaboración estudiantes de 7mo semestre.

Figura 59. Análisis calle Mejía.

## HISTORIA

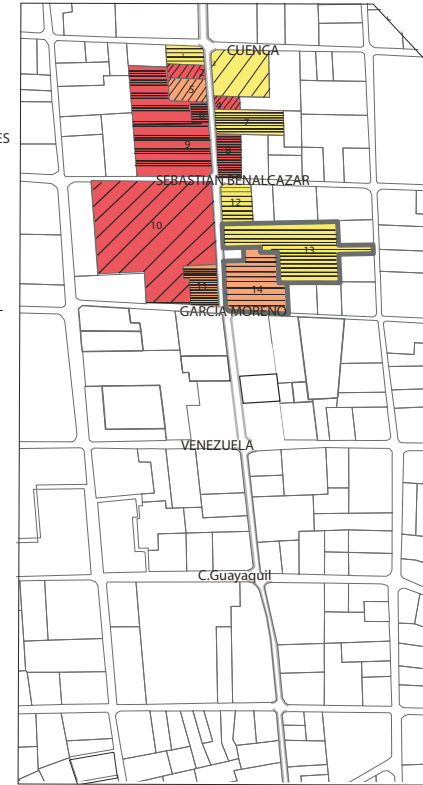
Su trazo se remonta al período colonial y fue parte del trazado en damero que los españoles implantaron tras la fundación de Quito en 1534.

Inicialmente, en la época colonial, esta calle tenía distintos nombres según el tramo, como era común en el Quito antiguo. Posteriormente, en el siglo XIX, recibió el nombre de "Mejía" en honor a Pedro Mejía, patriota quiteño del movimiento independentista de 1809, y miembro de una familia influyente en la historia de Ecuador.

## SEGUNDO TRAMO

ESTADO	BUENO	REGULAR	MALO	TOTAL
PRIMER TRAMO	2	2	1	5
ANÁLISIS	Las unidades edificatorias se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento.	Se pueden observar mínimos cambios de necesidad o mantenimiento.	En mal estado, necesita de intervención o daña el perfil urbano.	
CONCLUSIÓN	De los 5 predios analizados, el 40% se encuentra en buen estado, lo que demuestra cierta presencia de conservación y mantenimiento adecuados. Otro 40% presenta condiciones regulares, lo que indica intervenciones parciales o falta de mantenimiento sostenido. Sin embargo, el 20% restante se encuentra en mal estado. Por lo tanto este tramo se encuentra mejor que el anterior.			

CAMBIO	REVERSIBLE	IRREVERSIBLE	TOTAL
PRIMER TRAMO	4	1	5
ANÁLISIS	Las unidades edificatorias no tienen modificaciones que afecten al perfil urbano o dañe su contexto histórico.	Alturas o vanos incorporados en un contexto actual dañan los ejes compositivos del tramo.	
CONCLUSIÓN	Del total de 5 predios evaluados, el 80% ha sufrido intervenciones que, aunque modifican su estado original, son de carácter reversible, lo que permite su recuperación futura sin comprometer de manera permanente el valor histórico o compositivo del tramo. En cambio, un 20% presenta alteraciones irreversibles que afectan significativamente la integridad del predio y su relación con el entorno. Pudiendo evidenciar el cambio de percepción del tramo anterior a este en mejores condiciones y más claras.		



## MONUMENTALES

### ESTACIONAMIENTO CADISÁN



1991 - 1992  
Diseño: Juan Espinoza Páez, colaboración M. Vivero  
Estilo: Contemporáneo Funcionalista  
Construcción en 1997 - 1998 por Ivesmosa  
Última Intervención: 2023 Fachada Intervén  
Uso Original: Estacionamiento  
Uso Actual: Estacionamiento  
Accesibilidad: Sin restricciones

### CASA DE DIEGO DE SANDOVAL

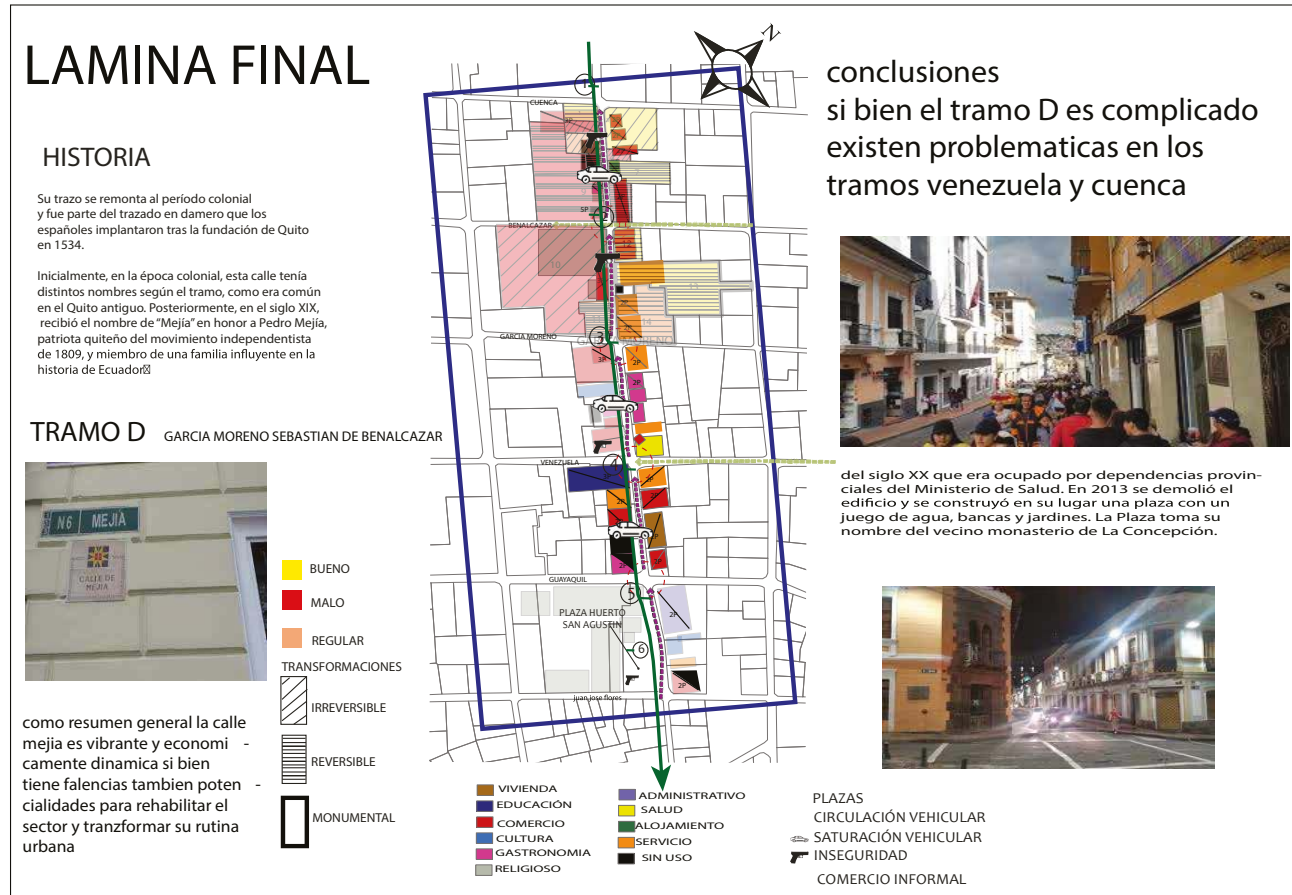
Construcción: 1880 aprox  
Rediseño: 1970 por Alberto Andrade Marín  
Estilo: Colonial  
Uso Original: Vivienda y Comercio  
Uso Actual: Institucional y comercio  
Accesibilidad: Restringida



1. Acceso  
2. Local comercial  
3. Zapatero  
4. Acceso fuente vida  
5. Para señalamiento  
6. Señal de peaje

Fuente. Elaboración estudiantes de 7mo semestre.

Figura 60. Análisis calle Mejía.



Fuente. Elaboración estudiantes de 7mo semestre.

## 4.2 Lineamientos

### 4.2.1 Uso de suelo

La diversificación del uso del suelo, que armoniza con la actividad urbana, es uno de los principales imperativos para la peatonalización. El comercio sigue siendo el principal uso del suelo, principalmente en las plantas bajas a lo largo de los tres corredores que fueron analizados. Sobre todo, los locales están en uso durante el horario de apertura y tanto la interacción oficial como la no oficial tiene lugar en su interior. En la mayoría de los casos, se detectan tiendas vinculadas a una identidad local en áreas específicas

La calle Chile mezcla comercio con servicios y cafeterías, pero no ha logrado mejorar su mezcla, integrando nuevos usos como vivienda o cultura. Aquí hay sótanos disponibles, pero los pisos superiores no se utilizan a menudo o se utilizan para almacenamiento. El predominio de las oficinas públicas y los bancos limita a Sucre a una vida urbana siempre presente. El espacio es efímero y gerencial. Espejo, por otro lado, obviamente turístico, el piso de la calle apoya el comercio que mantiene todos sus pisos superiores nuevamente cerrados.

Esto demuestra que la peatonalización ha hecho que el primer nivel sea más utilizable; Sin embargo, no es suficiente para hacer que la propiedad sea permeable. Esto se ve inhibido por la incapacidad de la rehabilitación residencial para incentivar, la sobrecarga regulatoria y la demanda residencial en el centro que sigue siendo baja.

La calle Mejía es mucho peor. Aunque el comercio está siempre presente, hay calles que están plagadas de actividades informales también. Como resultado, los edi-

ficios en los pisos superiores han sido desocupados en masa y muchos de ellos han perdido su función residencial. Aquí, la calle está operativamente viva pero psicológicamente desmembrada: hay actividades funcionales ocurriendo en su superficie, pero no hay actividad vertical interconectada ni continuidad de vecindario. No hay lugar para que las personas se queden o hablen, no hay nada habitable aquí; es solo un pasaje y un intercambio comercial extremadamente rápido.

Los resultados ilustran que, en general, la peatonalización ha demostrado contribuir al aumento de ciertos criterios del entorno urbano que afectan directamente la conservación del patrimonio construido. La reducción del tráfico vehicular ha llevado a una menor acumulación de hollín en los edificios y a una reducción de las vibraciones estructurales, así como a una disminución de la presión general de los vehículos pesados sobre las fachadas. Por lo tanto, en algunas partes del centro histórico se han llevado a cabo intervenciones de mantenimiento como pintura de fachadas, limpieza y arreglo de plantas bajas y elementos que contribuyen a una mayor visibilidad del valor arquitectónico de los edificios.

Por ejemplo, en el caso de calles como Chile y Sucre, se espera observar mejores condiciones visuales con respecto a años anteriores. En relación con algunas planificaciones privadas, y también aprovechando ciertas intervenciones municipales, la peatonalización ha facilitado el embellecimiento arquitectónico de una o dos fachadas, así como la creación de nuevas rutas encantadoras para paseos imaginables alrededor del paisaje patrimonial. Esto, sin embargo, es en gran medida cosmética y de ninguna manera es un movimiento audaz de conservación. Y continúan existiendo muchos edificios con modificaciones no autorizadas, intervenciones irregulares, claros signos de daño estructural o casos de abandono.

De hecho, los primeros y segundos niveles sobre el nivel de la calle permanecen vacíos y están envejeciendo lentamente.

Además, el uso intensivo del espacio público peatonal también ha traído nuevos problemas de conservación. En los corredores estudiados, se ha observado un aumento en la ocupación de grafitis no artísticas, acumulación de residuos sólidos y la degradación del mobiliario urbano patrimonial. La gran cantidad de personas que ingresan debido a la falta de limpieza, vigilancia y una cultura cívica está provocando un uso irresponsable del lugar, lo que tiene consecuencias directas en el espacio urbano. En este sentido, la peatonalización no se ha combinado con un plan a largo plazo para la concienciación patrimonial y la regulación del paisaje urbano.

La calle Mejía, por otro lado, muestra un desgaste más marcado pero de un tipo diferente. Con gran parte de su carácter vehicular por naturaleza, las fachadas sufren un desgaste físico más rápido debido al tráfico continuo, la contaminación por gases y el ruido. Como se observa: grietas, manchas de humedad, pérdida de elementos decorativos y suciedad en cornisas, balcones. En otras partes, el trabajo de instituciones o el comercio en funcionamiento ha ofrecido una cierta apariencia de preservación que contrasta fuertemente con amplias franjas completamente dejadas a la desintegración.

En resumen, aunque la peatonalización ha proporcionado muchas mejores condiciones para la preservación del patrimonio construido en comparación con una calle vehicular como Mejía, no ha asegurado por sí sola una restauración extensa o una recuperación completa del tejido construido. La efectividad de la política pública, el incentivo a la recuperación, la financiación de tecnologías sociales y el apoyo técnico terminan siendo compro-

metidos por la falta de una articulación clara del estado público. Al mismo tiempo, sin embargo, han surgido nuevos problemas con respecto a la presión ejercida por el crecimiento urbano en los espacios peatonales donde los instrumentos de control y gestión aún son tenues o inexistentes, socavando la sostenibilidad del progreso logrado.

La accesibilidad física de las calles y la movilidad peatonal se han mejorado a través de intervenciones como los corredores peatonales en el Centro Histórico de Quito. La intervención en las calles Chile, Sucre y Espejo eliminó los bordillos para expandir las áreas transitables de manera que se promueva un tránsito peatonal más continuo y seguro para todas las edades. En esencia, estas han sido mejoras que han hecho los entornos más equitativos para los ancianos, las personas con discapacidades y las familias que incluyen niños y cuya vida diaria puede ser un desafío en un mundo dominado por los vehículos.

Sin embargo, los corredores peatonales aún sufren de una falta de preocupación por la seguridad a pesar de estas mejoras físicas. Muchas de estas calles tienen tramos poco iluminados o cuentan con poco contexto (policía, agentes metropolitanos) durante las horas nocturnas, a veces incluso cuando los negocios circundantes no son fructíferos o las vacantes fortificadas con etiquetas de advertencia de crimen abundan a la luz del día. Parte de la razón por la que parecen inseguros, vacíos o incluso peligrosos es que no hay residentes permanentes durante las noches y poca programación cultural o recreativa después del anochecer. Y, ciertamente, la accesibilidad mejorada no ha equivalente a una seguridad adicional inherente en el área urbana, al menos no cuando se trata de la percepción ciudadana.

Aún peor es el caso que se encuentra en la calle Mejía. Las aceras son estrechas, están mal mantenidas ya menudo ocupadas por vendedores ambulantes, coches estacionados o estructuras rotas. Esta falta de prioridad y la lucha continua por competir por un lugar para moverse resulta en una experiencia urbana ambientalmente hostil. Esto es aún más marcado para las poblaciones clave, que enfrentan enormes barreras para recorrer este camino por su cuenta. Sobre esto se superpone una sensación general de inseguridad, relacionada con la anomia urbana y entre personas sin hogar de destino y una aparente escasez de control institucional.

En resumen, aunque los corredores peatonales han sido una mejora para el acceso y la movilidad no motorizada, su efecto beneficio sobre la percepción de seguridad languidece. Para que tales espacios se conviertan en áreas seguras, la intervención física debe combinarse con políticas de gestión urbana, programación cultural, iluminación adecuada y presencia institucional constante.

#### 4.2.1 Lineamientos

La revitalización de los corredores urbanos peatonalizados en el Centro Histórico de Quito representa una oportunidad clave para consolidar procesos de recuperación patrimonial integrales y sostenibles. Si bien la peatonalización ha logrado mejorar la movilidad peatonal y reducir impactos ambientales, hay situaciones que requieren ser abordadas de forma integral y que permitan articular el espacio público con una reactivación económica para lograr que se puedan consolidar como espacios de vida activa, inclusiva y patrimonialmente coherente, es así que se requieren la implementación de lineamientos estratégicos, que combinen planificación urbana sensible al contexto, participación

ciudadana real y gestión colaborativa a partir de dimensiones claves.




#### Objetivo General:

Consolidar los ejes peatonalizados como espacios de vida activa, inclusiva y patrimonialmente coherente, donde la memoria urbana y la innovación local convivan en equilibrio

Los lineamientos integrales se orientan a fortalecer el valor simbólico, funcional y social de estos ejes, garantizando su preservación como espacios vivos, dinámicos y culturalmente significativos. La implementación de ellos no solo busca conservar el valor físico del Centro Histórico de Quito, sino también reconstruir su funcionalidad urbana, su tejido económico y su identidad comunitaria. Su articulación permite que los ejes peatonalizados se consoliden como espacios de vida activa, inclusiva y patrimonialmente coherente, donde la memoria urbana y la innovación local convivan en equilibrio.

Tabla 39. Lineamientos Urbanos.

CONSERVACIÓN ACTIVA DEL PATIMONIO CONSTRUIDO			
DIMENSIÓN	Lineamiento Integral	Objetivo	Acciones Clave
Patrimonial	Conservación activa del patrimonio construido	Proteger y restaurar inmuebles históricos y su contexto urbano	Incentivos a propietarios, normativas claras, guías de intervención patrimonial

-  Implementar un programa de rehabilitación de fachadas y estructuras históricas
-  Promover el uso adaptativo de inmuebles patrimoniales para vivienda, cultura o emprendimiento.
-  Desarrollar normativas claras y técnicas para la intervención patrimonial sostenible.

Fuente. Elaboración propia (2025).

Tabla 40. Lineamientos Urbanos.



■ Plazas y Parques  
 ■ Edificaciones con valor contextual  
 ■ Edificaciones con actividades inapropiadas

CALLE	ESTADO ACTUAL	PROPUESTA
Chile		
	Fachada en malas condiciones, el edificio tiene un uso inapropiado teniendo intervenciones por dentro que pueden llegar a afectar a la estructura.	Como propuesta se plantea junto con el lineamiento es la revitalización de la fachada, igual mejorando la estructura interna e incorporando detalles para buscar la reactivación y atraer a las personas.
Espejo		
	El inmueble esta en abandono en la calle espejo, lo cual genera un punto de inseguridad a los peatones, ventanas puertas rotas y las paredes con grafiti.	La propuesta que se tiene es acondicionar la fachada con materiales de acuerdo con los centros históricos, proponer señalética para los turistas y mantener la vegetación.

Fuente. Elaboración propia 2025

Figura 61. Propuestas.

CALLE	ESTADO ACTUAL	PROPUESTA
Chile		
	Fachada en malas condiciones, el edificio tiene un uso inapropiado siendo olvidado por completo y generando inseguridad en el sector.	Como propuesta se plantea junto con el lineamiento es la revitalización de la fachada, igual mejorando la estructura y planteando un nuevo uso.
Espejo		
	A comparación de otros edificios este está en buena estado la fachada, solo tiene un uso inapropiado que ha cambiado por completo.	La propuesta que se tiene es acondicionar la fachada con materiales de acuerdo con los centros históricos, proponer señalética para los turistas y mantener la vegetación y sobre todo mobiliario para las personas.

Fuente. Elaboración propia (2025). (2025).

Tabla 41. Lineamiento Dinamización del comercio local con identidad

Dimensión	Lineamiento Integral	Objetivo	Acciones Clave	Indicadores
Económico	A. Dinamización del comercio local con identidad	Promover una economía de proximidad, justa y vinculada al patrimonio cultural.	Crear un "pasaporte patrimonial" para incentivar rutas gastronómicas, tiendas de oficios y mercados tradicionales.  Implementar ferias itinerantes de artesanos con vitrinas móviles.  Establecer zonas comerciales activas con exención tributaria temporal para emprendimientos barriales	N° de locales abiertos en eje peatonal  Ingreso promedio de comerciantes  Afluencia turística y tiempo de permanencia
	B. Sostenibilidad normativa y económica Políticas de Incentivos Económicos y Normativos	Generar condiciones favorables para la inversión cultural, patrimonial y social en el Centro Histórico.:	Aumento de la inversión privada responsable.  Recuperación progresiva del patrimonio subutilizado.  Sostenibilidad financiera de los proyectos locales	N° de eventos realizados por mes  Participación comunitaria por evento  Diversidad de expresiones culturales representadas



Crear mercados itinerantes temáticos de productos tradicionales.



Reactivar locales abandonados mediante vitrinas patrimoniales.

Fuente. Elaboración propia (2025).

Figura 62. Propuestas.



Fuente. Elaboración propia (2025).

**Tabla 42.** Lineamiento Inclusión y equidad en el uso del espacio público

Dimensión	Lineamiento Integral	Objetivo	Acciones Clave	Indicadores:
Espacio Público	Rediseño urbano orientado al peatón. Inclusión y equidad en el uso del espacio público	Aumentar la habitabilidad, accesibilidad y confort del espacio público	Calles completas, mobiliario urbano, señalética cultural, accesibilidad universal.	% de vías con accesibilidad universal N° de personas que usan los espacios en horario nocturno Percepción de seguridad ciudadana



Rediseñar el espacio peatonal de los corredores urbanos peatonalizados Sucre, Eugenio Espejo, Chile con criterios de accesibilidad universal.



Incorporar zonas de descanso, recreación y seguridad para grupos vulnerables.



Priorizar actividades intergeneracionales y multiculturales en el diseño urbano centro multigeneracional con espacios para coworking, recreación y aprendizaje

Fuente. Elaboración propia (2025).

**Figura 63.** Propuestas.



Fuente. Elaboración propia (2025).

**Tabla 43.** Lineamiento Revalorización del uso habitacional del centro histórico

Dimensión	Lineamiento Integral	Objetivo	Acciones Clave
Residencial	Revalorización del uso habitacional del centro	Recuperar viviendas patrimoniales y la vida barrial, evitar la gentrificación.	Plan de vivienda patrimonial, arriendo social, asistencia técnica



Implementar un programa de rehabilitación de fachadas y estructuras históricas



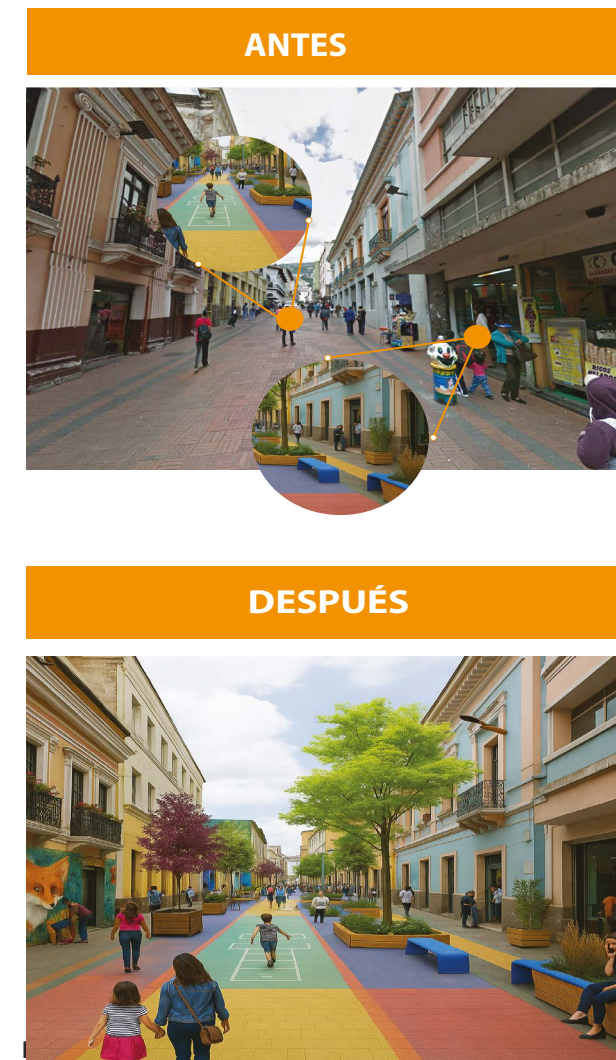
Promover el uso adaptativo de inmuebles patrimoniales para vivienda, cultura o emprendimiento.



Desarrollar normativas claras y técnicas para la intervención patrimonial sostenible.

Fuente. Elaboración propia 2025

**Figura 64.** Propuestas.



## 5. Conclusiones

El análisis comparativo entre los tres corredores peatonalizados (Chile, Sucre y Espejo y la calle vehicular Mejía) permite establecer que la peatonalización ha producido transformaciones urbanas concretas, aunque parciales. Entre los principales logros se encuentran la mejora en la movilidad peatonal, la reducción del impacto vehicular, la mejora visual de algunos entornos patrimoniales y la adecuación física del espacio público para una mayor accesibilidad. Estas mejoras han contribuido a humanizar ciertos sectores del centro histórico y a facilitar la apropiación temporal del espacio por parte de la ciudadanía.

Sin embargo, los resultados también muestran con claridad que estos logros no han sido suficientes para generar una transformación estructural del tejido urbano patrimonial. Las calles peatonalizadas presentan limitaciones significativas en cuanto a vitalidad continua, uso integral del suelo, percepción de seguridad y conservación profunda de los inmuebles. La ausencia de residentes, la persistencia del abandono en los pisos superiores, la débil articulación institucional y la falta de una política de programación urbana sostenida han limitado el alcance real del proceso.

Así mismo, aunque la calle Mejía presenta un escenario más caótico y deteriorado, no debe interpretarse únicamente como un caso negativo. Su intensa actividad comercial y movilidad constante demuestran que el centro histórico sigue siendo funcional en muchos aspectos. Sin embargo, esta funcionalidad está condicionada por un modelo urbano que privilegia el vehículo, excluye al peatón y reproduce condiciones de inseguridad, informalidad y deterioro físico del entorno.

La comparación permite concluir que la peatonalización, por sí sola, no constituye una solución definitiva ni suficiente. Su éxito depende de su integración con otras estrategias de escala urbana, social y patrimonial. Es indispensable articularla con políticas de vivienda, incentivos para la rehabilitación de inmuebles, gestión cultural activa, mantenimiento del espacio público y participación comunitaria.

En definitiva, los corredores peatonales analizados evidencian que la peatonalización es una herramienta valiosa para reconfigurar el espacio urbano patrimonial, pero su impacto real solo se concretará en la medida en que sea parte de una visión más amplia de revitalización integral, con objetivos de sostenibilidad, equidad y calidad de vida urbana para todos los habitantes y usuarios del centro histórico.

Tabla 44. Conclusiones

DIMENSIÓN	Calles Peatonales (Chile, Espejo, Benalcázar)	Calle Mejía (Vehicular)	Conclusión
<b>Seguridad peatonal</b>	Alta, al eliminar el flujo vehicular motorizado.	Moderada, con riesgo por cruce de vehículos.	La peatonalización mejora la seguridad para el peatón.
<b>Permanencia y uso del espacio</b>	Baja permanencia; predominio de tránsito de paso. Poca oferta cultural o recreativa que motive quedarse.	Baja permanencia; dinámica similar, orientada al paso rápido.	En ambas, el uso es principalmente de tránsito, no de estancia.
<b>Vitalidad urbana</b>	Limitada, con cierre temprano de comercios y baja actividad nocturna.	Limitada, con actividad diurna más asociada al tránsito vehicular y comercio puntual.	No se logra un dinamismo urbano diferenciado.
<b>Diversidad de usos</b>	Predominio de comercio diurno turístico e informal; pérdida de uso residencial.	Comercio mixto tradicional; todavía algunos servicios barriales.	Ninguna logra un equilibrio entre vivienda, comercio y cultura.
<b>Condiciones del espacio público</b>	Espacios liberados para el peatón, pero con mobiliario insuficiente y mantenimiento desigual.	Aceras angostas, espacio peatonal limitado, pero con continuidad funcional.	La calidad espacial de las peatonales no se traduce en mayor apropiación social.
<b>Dinámica social</b>	Escasa apropiación por parte de residentes; alta presencia turística o de paso.	Uso más cotidiano por residentes y trabajadores locales.	El tipo de usuario cambia, pero no mejora la interacción social.

Fuente. Elaboración propia (2025).

## Referentes Bibliográficos

- Benítez, C. M. S., & López, Á. L. (2019). Efectos espaciales de la tematización cultural para la recreación y el turismo en los corredores culturales peatonales del Centro Histórico de la Ciudad de México.
- Barrera, M. D. C. C., de la Rosa, Y. C. V., & Díaz, M. D. R. C. (2020). Charming sites of Mo-relia, Michoacán, Mexico. *Journal of Tourism and Heritage Research*, 3(2), 441-467.
- Basilio Márquez, G. V., & Loyo Domínguez, T. (2023). Desarrollo de espacio público multi-funcional para comercio, recreación y cultura en el municipio de Coscomatepec de Bra-vo, Veracruz.
- Correia, M. (2007). Teoría de la conservación y su aplicación al patrimonio en tierra. *Apuntes: Revista de estudios sobre patrimonio cultural-Journal of cultural heritage studies*, 20(2), 202-219.
- Carmona, V. J., (2020). AUTONOMA DE MÉXICO (Doctoral dissertation, UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO).
- Berrio, S. D. (2003). Ciudad de México; su centro histórico y las "manitas de gato". *Espacio Diseño*, (117), 25-27.
- Vargas, O. A. G. (2018). Interviene INAH-CNCPC pinturas de Ocuilan, Estado de México. *CR. Conservación y Restauración*, (13-14), 360-362.
- PRASCA, G. D. J. F. (2013). Coherencia entre las estrategias de conservación de la Biodiversidad y los Instrumentos de Planificación Territorial en Santiago, Valparaíso y Concepción (Doctoral dissertation, Pontificia Universidad Católica de Chile).
- Aliaga Acevedo, B. I. (2024). Evaluación del impacto de las azoteas y fachadas verdes sobre la temperatura diurna de verano en zonas residenciales compactas de alta, media y baja altura en el centro de Santiago de Chile.
- Carlos, J., & Casas, H. (2008). Quivera 2008-2 CENTROS HISTÓRICOS LATINOAMERICANOS: TEN-DIENDO PUENTES ENTRE EL PATRIMONIO Y LA CIUDAD.
- Carrión, Fernando. (2000). Desarrollo cultural y gestión en centros históricos. FLACSO-Ecuador : Empresa del Centro Histórico.
- Llorenc Prats. (1998). Cuadernos de ANTROPOLOGÍA EL CONCEPTO DE PATRIMONIO CULTURAL\* LLORENC PRATS (Vol. 27).
- Arteaga, M. y Tipán, C. (2023). Transformaciones espaciales en la calle Rocafuerte: De la vivienda al almacenaje comercial. *Revista Ecuador Construye*, 12(3), 45-67.
- Carrión, F. y Dammert, M. (2019). Derecho a los centros históricos: El caso de América Latina (2a ed.). FLACSO.
- Carrión, F. y Erazo, J. (2021). La transformación funcional del patrimonio edificado en Ecuador: Análisis comparativo 2000-2020. INVI, *Revista del Instituto de la Vivienda*, 36(102), 179-205.
- Durán, L. y Vásquez, J. (2023). Dimensiones sociales y económicas de la transformación urbana en el Centro Histórico de Quito. *Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales*, 49(147), 215-239.
- Instituto Metropolitano de Patrimonio. (2022). Plan de Gestión Integral del Centro Histórico de Quito 2020-2030. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Instituto Metropolitano de Patrimonio. (2024). Inventario actualizado de bienes patrimoniales del Centro Histórico de Quito y análisis de estado de conservación. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Quishpe Chillán, J. L. y Andrade, X. (2023). Dinámicas comerciales y turísticas en los corredores históricos de Quito: Impactos en la habitabilidad 2010-2022. *Revista de Antropología Urbana*, 18(3), 205-229.
- Vergara-Constela, C. y Casellas, A. (2022). Políticas urbanas y turistificación en centros históricos latinoamericanos: Análisis comparativo de Santiago, Valparaíso y Ciudad de México. *EURE (Santiago)*, 48(143), 155-175.
- Carta de Venecia. (1964). Carta Internacional para la Conservación y Restauración de Monumentos y Sitios.
- Agusto García Ríos Arquitecto, C. (2022). Una breve revisión a la gestión del patrimonio edificado en Ecuador A brief review of the management of built heritage in Ecuador.
- Carlos, J., & Casas, H. (2008). Quivera 2008-2 CENTROS HISTÓRICOS LATINOAMERICANOS: TENDIENDO PUENTES ENTRE EL PATRIMONIO Y LA CIUDAD.
- Carrión, Fernando. (2000). Desarrollo cultural y gestión en centros históricos. FLACSO-Ecuador : Empresa del Centro Histórico.
- Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales. (2024). PLAN DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y DEL CENTRO HISTÓRICO DEL CANTÓN CUENCA.
- Ernesto López-Morales. (2013). Gentrificación en Chile aportes conceptuales. 22.
- Instituto Metropolitano de Patrimonio. (2019). CENTRO HISTÓRICO DE QUITO PROPUESTA ESTRATÉGICA.
- Karina Monteros Cueva. (2018). EDIFICIOS HISTÓRICOS: FRACCIONAMIENTOS Y AFECTACIONES URBANAS. 1-15.
- Llorenc Prats. (1998). Cuadernos de ANTROPOLOGÍA EL CONCEPTO DE PATRIMONIO CULTURAL\* LLORENC PRATS (Vol. 27).
- Pinzón, L. R. P. (2023). Cartagena de Indias. Urban dynamics of gentrification from its historic center. *Historia y Memoria*, 26, 95-129.
- UNESCO. (2014). Estado de conservación del Patrimonio Mundial. 1-102.
- BID. (2015). Patrimonio y desarrollo urbano en América Latina y el Caribe: Una mirada a la inversión del BID. Banco Interamericano de Desarrollo.
- García, J. L. (2010). Planificación y gestión en centros históricos. Editorial Universitaria.
- ICOMOS. (1964). Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de Monumentos y de Sitios (Carta de Venecia).
- ICOMOS. (1994). Documento de Nara sobre la Autenticidad.

ICOMOS. (s.f.). Cartas y otros textos doctrinales.

López Morales, F. J. (2002). Gestión del Patrimonio Cultural Urbano. Editorial Ariel.

UNESCO. (2011). Recomendación sobre el Paisaje Urbano Histórico, con inclusión de un glosario de definiciones.

González, J. (2022). Patrimonio urbano y usos contemporáneos: tensiones entre conservación y transformación. *Revista Patrimonio Vivo*, 19(2), 45–62.

ICOMOS. (2013). Carta de Burra. Australia ICOMOS.

Muñoz Cosme, G. (2005). Intervención en el patrimonio arquitectónico. Madrid: Ediciones Cátedra.

UNESCO. (2023). Reutilización y conservación del patrimonio en centros históricos.

ICOMOS. (2007). Normas de Quito 1967. ICOMOS CHILE.

ICOMOS. (2013). Análisis de las nominaciones de 2013. ICOMOS: <https://www.icomos.org/en/what-we-do/image-what-we-do/644-icomos-analysis-of-2013-nominations>

ICOMOS. (2013). ICOMOS. <https://www.icomos.org/charters>

Instituto Nacional de Patrimonio Cultural del Ecuador. (2013). Depuración e inventario de bienes inmuebles del patrimonio cultural de la ciudad de Ibarra: <https://site.inpc.gob.ec/pdfs/Publicaciones/Ciudades%20Patrimoniales/EXPEDIENTE%20INVENTARIO%20IBARRA>.

Llul Peñalba, J. (2005). Evolución del concepto y de la significación social del patrimonio cultural. *Arte, Individuo y Sociedad*.

Lowenthal, D. (1985). *The Past is a Foreign Country*. Cambridge University Press.

Mansergas Sellens, Ó. (2013). El uso del patrimonio arquitectónico. *Biblio 3W Revista Bibliográfica y Ciencias Sociales*: <https://www.ub.edu/geocrit/b3w-1049/b3w-1049-11.htm>

Martinez, F. (2015). La rehabilitación integrada de los centros históricos: el reto urbanístico de finales de los ochenta.

[https://www.researchgate.net/publication/39435769\\_La\\_rehabilitacion\\_integrada\\_de\\_los\\_centros\\_historicos\\_el\\_reto\\_urbanistico\\_de\\_finales\\_de\\_los\\_ochenta](https://www.researchgate.net/publication/39435769_La_rehabilitacion_integrada_de_los_centros_historicos_el_reto_urbanistico_de_finales_de_los_ochenta)

reto\_urbanistico\_de\_finales\_de\_los\_ochenta

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2003). Centro histórico de Quito: Plan especial. Quito.

Oviedo Costales, M. S. (2014). Centro histórico de Quito: Cambios en la configuración residencial y usos de suelo

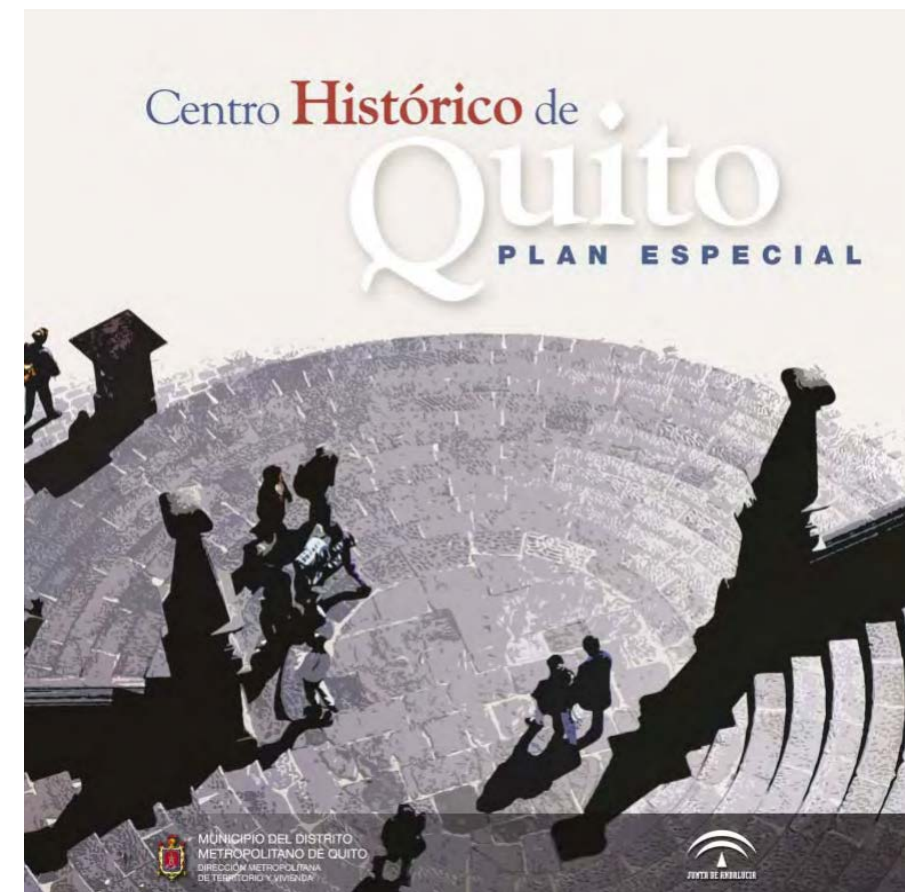
urbano asociados al turismo. Tesis de maestría.

Patrimonio cultural Catalán. (1993). Ley 9/1993. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1993-26497>

Pérez, E., Ortega, A., Saavedra, C., & Lobos, P. (2023). Renovación urbana en el centro histórico de Santiago.

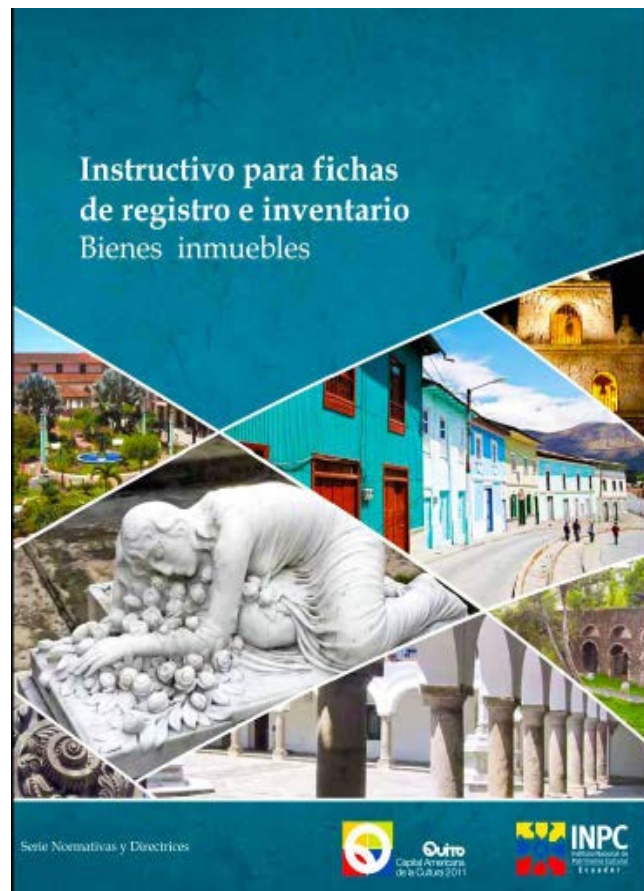
## Anexos

Anexo 1. Plan Especial del Centro Histórico de Quito.



Fuente: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.

Anexo 2. Instructivo para fichas de registro e inventario.



Fuente: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.



Anexo 3. Fichas de Inventario de 2025.



Fuente: Instituto Metropolitano de Patrimonio.



Universidad  
Indoamérica

Arquitectura  
2025