

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ

Colegio de Arquitectura y Diseño Interior

**Proyecto de Rehabilitación del Centro Histórico de Quito:
Centro Cultural La Tolita**

Antonella Mercedes Segovia Amores

Arquitectura

Trabajo de fin de carrera presentado como requisito
para la obtención del título de
Arquitecta

Quito, 13 de diciembre de 2024

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ

Colegio de Arquitectura y Diseño Interior

HOJA DE CALIFICACIÓN DE TRABAJO DE FIN DE CARRERA

**Proyecto de Rehabilitación del Centro Histórico de Quito: Centro Cultural
La Tolita**

Antonella Mercedes Segovia Amores

Nombre del profesor, Título académico

José Miguel Mantilla, Arquitecto, PhD

Quito, 13 de diciembre de 2024

© DERECHOS DE AUTOR

Por medio del presente documento certifico que he leído todas las Políticas y Manuales de la Universidad San Francisco de Quito USFQ, incluyendo la Política de Propiedad Intelectual USFQ, y estoy de acuerdo con su contenido, por lo que los derechos de propiedad intelectual del presente trabajo quedan sujetos a lo dispuesto en esas Políticas.

Asimismo, autorizo a la USFQ para que realice la digitalización y publicación de este trabajo en el repositorio virtual, de conformidad a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Educación Superior del Ecuador.

Nombres y apellidos: Antonella Mercedes Segovia Amores

Código: 00339895

Cédula de identidad: 050372741-4

Lugar y fecha: Quito, 13 de diciembre de 2024

ACLARACIÓN PARA PUBLICACIÓN

Nota: El presente trabajo, en su totalidad o cualquiera de sus partes, no debe ser considerado como una publicación, incluso a pesar de estar disponible sin restricciones a través de un repositorio institucional. Esta declaración se alinea con las prácticas y recomendaciones presentadas por el Committee on Publication Ethics COPE descritas por Barbour et al. (2017) Discussion document on best practice for issues around theses publishing, disponible en <http://bit.ly/COPETheses>.

UNPUBLISHED DOCUMENT

Note: The following capstone project is available through Universidad San Francisco de Quito USFQ institutional repository. Nonetheless, this project – in whole or in part – should not be considered a publication. This statement follows the recommendations presented by the Committee on Publication Ethics COPE described by Barbour et al. (2017) Discussion document on best practice for issues around theses publishing available on <http://bit.ly/COPETheses>.

RESUMEN

El proyecto "Centro Cultural La Tolita" tiene como objetivo la revitalización del barrio La Tola, como parte de los esfuerzos de rehabilitación del Centro Histórico de Quito (CHQ). Este sector ha sido afectado por la construcción de la Avenida Pichincha, el proyecto vial de conexión norte-sur, sobre la base de lo previsto en el Plan Director de Urbanismo de 1967, que provocó una separación física y social del núcleo central del CHQ con el barrio, contribuyendo al deterioro del área.

La propuesta central del proyecto se basa en la reconversión del Edificio Comercial La Tolita, diseñado por Oswaldo de la Torre, en un centro cultural multifuncional. Este nuevo equipamiento urbano incluirá comercios a escala barrial, áreas de recreación, una Casa Somos (centro de bienestar social), espacios verdes y áreas culturales. Concebido como una "supermanzana", este centro fortalecerá la cohesión social y económica del barrio, atraerá turismo y promoverá actividades culturales y artesanales locales.

El proyecto no solo contempla la rehabilitación física del edificio, sino también la revitalización de la vida comunitaria y económica del barrio. Al ofrecer espacios para actividades culturales y recreativas, junto con intervenciones a mayor escala para mejorar la peatonalidad, se busca generar un desarrollo urbano más cohesionado y accesible dentro del CHQ.

Palabras clave: Revitalización urbana, Conectividad urbana, Centro Histórico de Quito, Plan Odriozola, Oswaldo De la Torre, Integración social, Barrio La Tola, Rehabilitación patrimonial, Supermanzana, Espacios culturales.

ABSTRACT

“La Tolita Cultural Center” project aims to revitalize the La Tola neighborhood as part of the rehabilitation efforts of the Historic Center of Quito (CHQ). This area has been affected by the construction of Pichincha Avenue, a north-south connection project based on the Urban Master Plan of 1967, which caused a physical and social separation between the central core of the CHQ and the neighborhood, contributing to the area's deterioration.

The project's central proposal is to convert the La Tolita Commercial Building, designed by Oswaldo de la Torre, into a multifunctional cultural center. This new urban facility will include local-scale shops, recreational areas, a "Casa Somos" (social welfare center), green spaces, and cultural areas. Conceived as a *superblock*, this center will strengthen the neighborhood's social and economic cohesion, attract tourism, and promote local cultural and artisanal activities.

The project not only contemplates the physical rehabilitation of the building but also the revitalization of the community and economic life of the neighborhood. By offering spaces for cultural and recreational activities, along with larger-scale interventions to improve walkability, the project aims to generate a more cohesive and accessible urban development within the CHQ.

Key words: Urban revitalization, Urban connectivity, Historic Center of Quito, Odriozola Plan, Oswaldo de la Torre, Social integration, La Tola neighborhood, Heritage rehabilitation, Superblock, Cultural spaces.

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	11
DESARROLLO DEL TEMA	12
1. Estudio de Sitio	12
2. Análisis Urbano barrio La Tola	13
2.1. Ubicación y Condiciones Geográficas	13
2.2. Morfología Urbana.....	15
2.3. Movilidad y Transporte.....	18
2.4. Demografía	20
3. Definición de la problemática.....	21
4. Análisis de Precedentes.....	22
4.1. Paseo Bandera, Chile	22
4.2. Escalinatas y el Tiempo, Ecuador	23
4.3. Centro Cultural Universitario Rogelio Salmona, Colombia	24
4.4. Edificio Escalonado de Villa San Luis, Chile.....	25
5. Propuesta Urbana	26
6. Propuesta Arquitectónica	29
6.1. Concepto	31
6.2. Partido Arquitectónico	31
6.3. Propuesta Final.....	32
CONCLUSIONES	40
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	42
ANEXO A: IMPLANTACIÓN ORIGINAL PROYECTO LA TOLITA.....	44
ANEXO B: PLANTA BAJA, PLANTA 1 Y PLANTA 2 ORIGINALES PROYECTO LA TOLITA: COMERCIOS.....	45
ANEXO C: PLANTA ALTA Y PLANTA CUBIERTAS ORIGINALES PROYECTO LA TOLITA: OFICINAS.....	46
ANEXO D: FACHADAS PRINCIPALES Y CORTE A ORIGINALES PROYECTO LA TOLITA	47
ANEXO E: CORTES B Y C ORIGINALES PROYECTO LA TOLITA.....	48

ANEXO F: VISTA EN ACUARELA ORIGINAL PROYECTO LA TOLITA	49
ANEXO G: FOTOGRAFÍA PROCESO DE CONSTRUCCIÓN ORIGINAL PROYECTO LA TOLITA.....	50
ANEXO H: FOTOGRAFÍA 2 PROCESO DE CONSTRUCCIÓN 2 ORIGINAL PROYECTO LA TOLITA.....	51
ANEXO I: FOTOGRAFÍA 1 MAQUETA FINAL ESCALA 1:200	52
ANEXO J: FOTOGRAFÍA 2 MAQUETA FINAL ESCALA 1:200	53
ANEXO K: FOTOGRAFÍA 3 MAQUETA FINAL ESCALA 1:200.....	54
ANEXO L: FOTOGRAFÍA 4 MAQUETA FINAL ESCALA 1:200	55

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Área de estudio proyecto Centro Cultural La Tolita, 2024. Elaboración propia.....	12
Figura 2. Barrios de la Parroquia Centro Histórico de Quito, 2019. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.	13
Figura 3. Límites naturales en el Centro Histórico, 2023. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.	14
Figura 4. Topografía proyecto Centro Cultural La Tolita, 2024. Elaboración propia.	14
Figura 5. Trama Urbana CHQ, 1992. Karine Peyronnie.	15
Figura 6. Intervención en tramado urbano por la creación de la Ave. Pichincha, 2024. Elaboración propia.	16
Figura 7. Plaza San Blas antes y después de la creación de la Ave. Pichincha, 2007. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.	16
Figura 8. Tipología de uso de suelo urbano barrio La Tola, 2024. Elaboración propia.	17
Figura 9. Espacios Verdes Públicos en el CHQ, 2017. Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda.	17
Figura 10. Dinámica de movilidad y configuración del territorio en el CHQ, 2017. World Bank Group.	18
Figura 11. Sistema de movilidad en el CHQ, 2017. Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda.	19
Figura 12. Sistema de Movilidad barrio La Tola, 2024. Elaboración propia.	19
Figura 13. Pirámide poblacional del Centro Histórico de Quito 2010-2016. Instituto de la Ciudad de Quito.	20
Figura 14. Variación en la densidad poblacional en el CHQ, 2017. Instituto de Patrimonio..	21
Figura 15. Densidad poblacional en usos residenciales en el CHQ, 2017. Instituto Metropolitano de Patrimonio.	21
Figura 16. Análisis morfológico Paseo Banderas, Chile, 2024. Elaboración propia.....	23
Figura 17. Análisis morfológico Escalinatas y Tiempo Ecuador, 2024. Elaboración propia. .	24
Figura 18. Análisis Centro Cultural Rogelio Salmona Colombia, 2024. Elaboración Propia.	25
Figura 19. Análisis Edificio Escalonado de la Villa San Luis Chile, 2024. Elaboración propia.	26
Figura 20. Identificación problemáticas y delimitación del área de estudio, 2024. Elaboración propia.....	26

Figura 21. Proyecto Calles Seguras, 2024. Elaboración propia.....	27
Figura 22. Collage propuesta cruces peatonales Ave. Pichincha, 2024. Elaboración propia. .	27
Figura 23. Propuesta renovación Ave. Pichincha, 2024. Elaboración propia.....	28
Figura 24. Propuesta Plan Masa Urbano CHQ, 2024. Elaboración propia.....	29
Figura 25. Ubicación lote de intervención, 2024. Elaboración propia.	30
Figura 26. Sketch vista aérea proyecto La Tolita, 1973. Oswaldo de la Torre.....	30
Figura 27. Diagrama de Concepto Dicotomía, 2024. Elaboración propia.....	31
Figura 28. Diagrama de Partido Arquitectónico, 2024. Elaboración propia.	32
Figura 29. Planta baja Centro Cultural La Tolita, 2024. Elaboración propia.	32
Figura 30. . Planta 1 Centro Cultural La Tolita, 2024. Elaboración propia.....	33
Figura 31. Planta 2 Centro Cultural La Tolita, 2024. Elaboración propia.....	33
Figura 32. Planta 3 Centro Cultural La Tolita, 2024. Elaboración propia.....	34
Figura 33. Implantación Centro Cultural La Tolita, 2024. Elaboración propia.....	34
Figura 34. Corte transversal 1 Centro Cultural La Tolita, 2024. Elaboración propia.....	35
Figura 35. Corte longitudinal 1 Centro Cultural la Tolita, 2024. Elaboración propia.....	35
Figura 36. Corte longitudinal 2 Centro Cultural La Tolita, 2024. Elaboración propia.....	35
Figura 37. Corte longitudinal 3 Centro Cultural La Tolita, 2024. Elaboración propia.....	35
Figura 38. Vista aérea Centro Cultural La Tolita, 2024. Elaboración propia.....	36
Figura 39. Vista Parque Interno Centro Cultural La Tolita, 2024. Elaboración propia.....	36
Figura 40. Vista exterior Centro Cultural La Tolita, 2024. Elaboración propia.....	37
Figura 41. Vista Puente Internos Centro Cultural La Tolita, 2024. Elaboración propia.	37
Figura 42. Vista Patio Internos Centro Cultural La Tolita, 2024. Elaboración propia.....	38
Figura 43. Vista Museo Centro Cultural La Tolita, 2024. Elaboración propia.	38
Figura 44. Fachada Calle Pedro Fermín Cevallos Centro Cultural La Tolita, 2024. Elaboración propia.	39
Figura 45. Fachada Calle Olmedo Centro Cultural La Tolita, 2024. Elaboración propia.	39

INTRODUCCIÓN

A lo largo de los años, el Centro Histórico de Quito (CHQ) ha sido sujeto de diversos proyectos de planificación urbana que han dado forma a su estructura actual. Desde el Plan Regulador de 1941, que organizó el CHQ como zona para vivienda media, comercio y oficinas públicas (Cifuentes, 2016), hasta el Plan Especial de 2003, centrado en el uso del espacio público (Carrión, 2003), el CHQ ha sido el eje de políticas urbanas que han respondido a las necesidades de su contexto.

A pesar de estos esfuerzos, las condiciones urbanas de este espacio no han mejorado significativamente. En 2019, se planteó el Plan Parcial para el Desarrollo Integral del CHQ IMP, no aprobado, en el cual se presentó un diagnóstico desfavorable para la zona, con la identificación de diversas problemáticas y oportunidades de mejora. Ante esta situación, el Municipio de Quito, en 2024, plantea con urgencia la rehabilitación urbana del CHQ, buscando restaurar su funcionalidad como centro histórico, área habitacional y comercial.

El proyecto de titulación "Centro Cultural La Tolita" se inscribe en los esfuerzos del Municipio de Quito para la rehabilitación del CHQ, con un enfoque particular en la revitalización del barrio La Tola. La propuesta, basada en diagnósticos previos de la municipalidad, busca la rehabilitación del Edificio Comercial La Tolita, diseñado por Oswaldo de la Torre en 1973, transformándolo en un centro cultural multifuncional que incluya comercios barriales, áreas recreativas, espacios verdes y culturales. Este centro, conceptualizado como una "supermanzana", tiene como objetivo fortalecer la cohesión social y económica del barrio, promover el turismo y el desarrollo cultural local.

DESARROLLO DEL TEMA

1. Estudio de Sitio

El proyecto de rehabilitación se desarrolla en el barrio La Tola, ubicado en la parroquia Centro Histórico, dentro del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), Ecuador. El área de estudio está delimitada por las calles José de Antepara al norte, Chile al sur, Manuel Samaniego al oriente, y Guayaquil al noroccidente (Ver Figura 1).

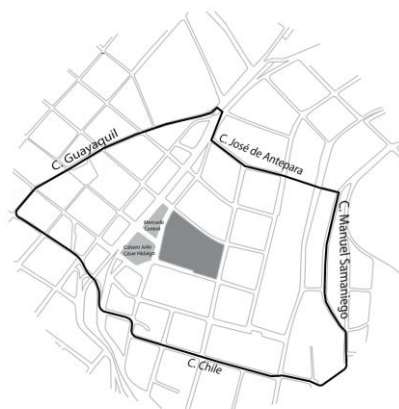


Figura 1. Área de estudio proyecto Centro Cultural La Tolita, 2024. Elaboración propia.

Fundada en 1929, La Tola formaba parte de la antigua Parroquia de San Blas, una de las más antiguas de Quito. A lo largo de su historia, La Tola ha presentado una fuerte identidad barrial ligada a su actividad comercial y trayectoria histórica. Desde sus orígenes, el comercio ha sido una de sus características más definitorias, con la presencia del camal y la Plaza de San Blas, centro de la comercialización de productos en Quito y un eje de conexión con los sectores orientales de Guápulo, Guayllabamba y el noroccidente de la provincia de Pichincha (López Moreno, 2005).

En la actualidad, La Tola presenta una mezcla de viviendas residenciales de época colonial y edificaciones comerciales desarrolladas a lo largo de la Avenida Pichincha. Sin embargo, ha sido afectada por un crecimiento urbano acelerado y una desconexión progresiva con el núcleo central.

La urbanización desorganizada y la falta de un plan de desarrollo integral han provocado el deterioro de sus infraestructuras y el aumento de problemas sociales, como la inseguridad y bajos niveles educativos (Instituto Metropolitano de Patrimonio, 2019). No obstante, su ubicación estratégica dentro del CHQ, cercana a áreas clave como el Parque Itchimbía, la Plaza

incluyendo al oeste las faldas del volcán Pichincha, al suroeste el cerro del Panecillo y al este la colina del Itchimbia (Ver Figura 3) (AEUB, 2015).

La Tola, específicamente, está situada en las faldas del cerro Itchimbia, al oriente del CHQ. Esta ubicación le otorga una topografía caracterizada por pendientes pronunciadas y terrenos irregulares, con una inclinación que supera el 40% en algunas áreas (Ver Figura 4) (World Bank Group, 2019). Estas pendientes afectan tanto la infraestructura como el desarrollo urbano del barrio.

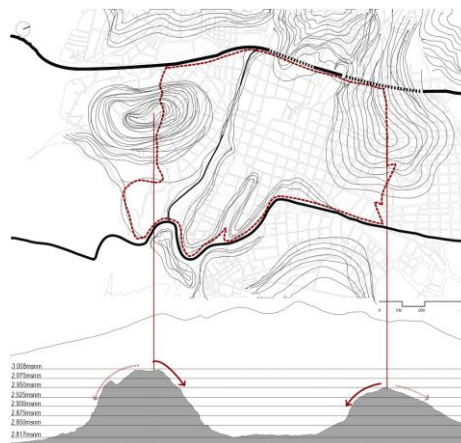


Figura 3. Límites naturales en el Centro Histórico, 2023. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

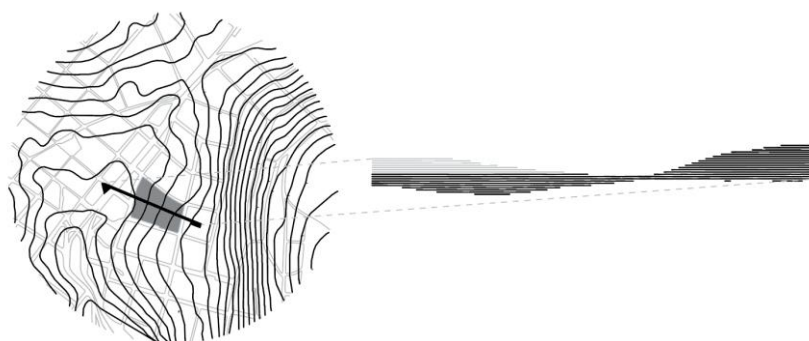


Figura 4. Topografía proyecto Centro Cultural La Tolita, 2024. Elaboración propia.

El clima de Quito es templado-húmedo, con una temperatura media de 14.8°C y una humedad relativa media del 75%. Las precipitaciones anuales varían entre 1000 y 2000 mm, siendo los meses más lluviosos de octubre a mayo, y un clima más seco de junio a septiembre (AEUB, 2015). La ladera del Pichincha es la zona de mayor precipitación, debido a la condensación de nubes contra la barrera del volcán. En cuanto al viento, predomina desde el norte, aunque de

abril a septiembre la dirección cambia hacia el sudeste. La orientación de la trama del Centro Histórico ayuda a bloquear el viento del norte, con velocidades de 3-4 m/s (AEUB, 2015).

El cerro Itchimbía proporciona una protección natural y ofrece una vista panorámica sobre gran parte de la ciudad, contribuyendo a la creación de microclimas debido a la variabilidad en altitud y orientación. Las calles del barrio, como la calle Valparaíso, están adaptadas a la inclinación natural del terreno, lo que facilita la conexión entre diferentes partes del barrio a pesar de la topografía desafiante.

La irregularidad de la topografía y las condiciones climáticas generan desafíos significativos, especialmente durante la temporada de lluvias. Las quebradas naturales que atraviesan el área, aunque canalizadas, son insuficientes para manejar grandes volúmenes de agua, lo que puede provocar inundaciones. Estos desafíos, combinados con la conservación inadecuada de las edificaciones patrimoniales, aumentan la vulnerabilidad del barrio tanto desde lo natural como desde lo antrópico (AEUB, 2015).

2.2.Morfología Urbana

La morfología urbana del barrio La Tola, enmarcado en el Centro Histórico de Quito (CHQ), es un testimonio vivo de su rica historia y evolución. Este barrio se caracteriza por un trazado reticular que se adapta a la topografía montañosa de la zona. Las manzanas regulares, típicas del diseño colonial, se presentan con dimensiones aproximadas de 83.5m x 83.4m, configurando un tejido urbano denso y cohesionado (Ver Figura 5) (Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda, 2003).

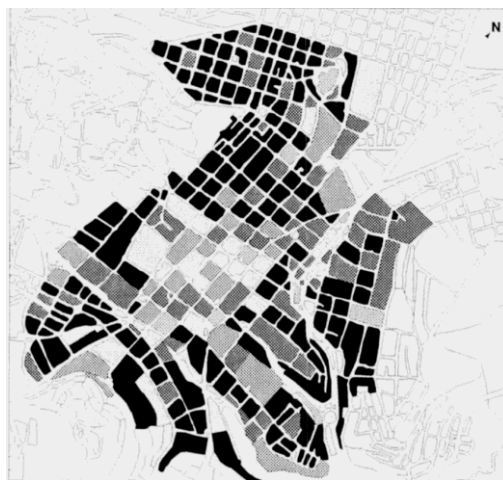


Figura 5. Trama Urbana CHQ, 1992. Karine Peyronnie.

La Tola ha mantenido características originales del trazado colonial del CHQ. Sus calles angostas y tejido urbano denso reflejan su historia. Durante el siglo XX, especialmente a partir de los años setenta, este espacio sufrió transformaciones debido a nuevos ejes viales como la Avenida Pichincha y el viaducto de la Avenida 24 de Mayo. Estas obras, diseñadas para mejorar el tráfico vehicular, fragmentaron la continuidad urbana y afectaron negativamente la conectividad peatonal y la cohesión social del barrio (Ver Figura 6 y 7) (FONSAL, 2003).

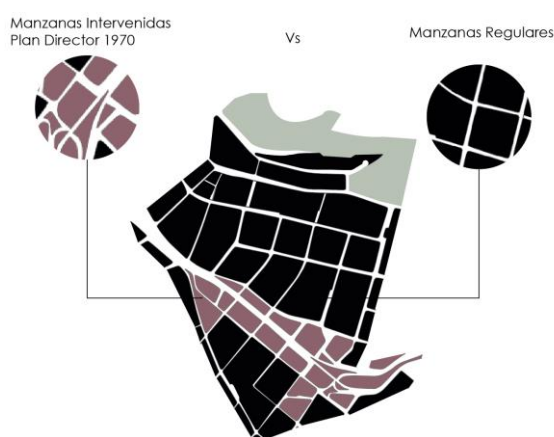


Figura 6. Intervención en tramado urbano por la creación de la Ave. Pichincha, 2024. Elaboración propia.

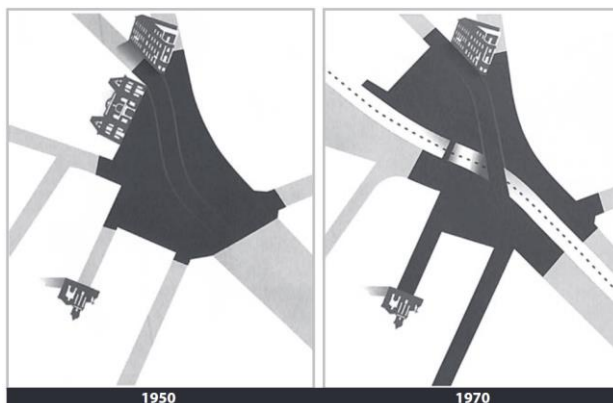


Figura 7. Plaza San Blas antes y después de la creación de la Ave. Pichincha, 2007. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

El trazado urbano del CHQ y La Tola se caracteriza por calles orientadas sudeste-noroeste y noreste-sudoeste, influyendo en el asoleamiento de calles y edificios. Las calles este-oeste y sudoeste-noreste, que representan el 40% de la extensión, son más cálidas por mayor captación de radiación solar. En contraste, las calles norte-sur y noroeste-sudeste, que constituyen el 24%

de la extensión total, reciben menos radiación solar (Instituto Metropolitano de Patrimonio, 2019).

El uso del suelo en La Tola es diverso, regulado por el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) que clasifica el área como Patrimonial, con zonificación específica para la conservación y edificación de estructuras históricas. Los usos principales incluyen residencial, comercial y de equipamiento (Ver Figura 8) (Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda, 2003).

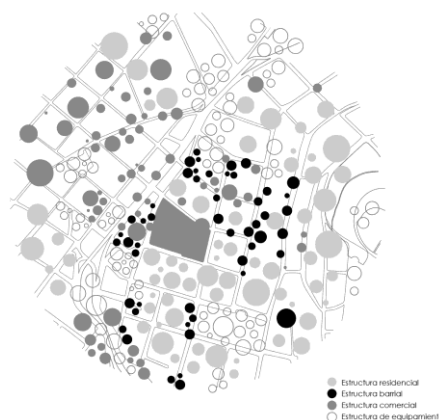


Figura 8. Tipología de uso de suelo urbano barrio La Tola, 2024. Elaboración propia.

En términos de áreas verdes, La Tola y el CHQ en general presentan un déficit significativo. A pesar de contar con 17.93 hectáreas de espacio público y 55.09 hectáreas de red vial, los espacios verdes son escasos y distribuidos de manera desigual. La presencia de vegetación se limita a pequeños parques y jardines, que representan un 14% del área total, insuficientes para satisfacer las necesidades de recreación y esparcimiento de los habitantes (Ver Figura 9). Esta falta de áreas verdes es percibida negativamente por los residentes, quienes en un 86% consideran insuficiente la cantidad de espacios verdes disponibles (AEUB, 2015).

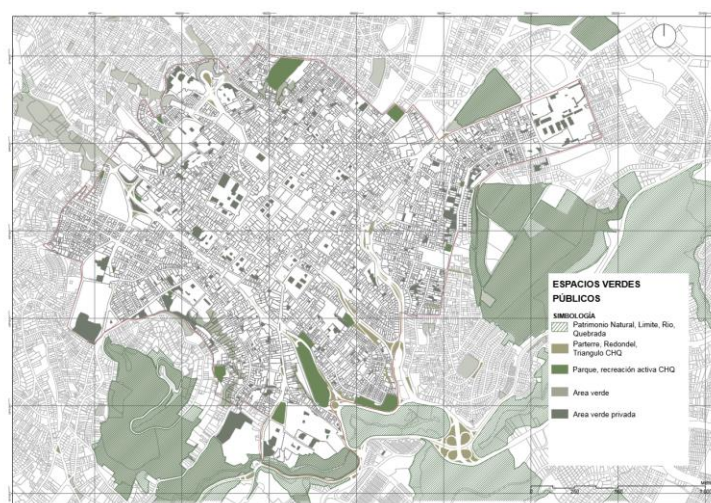


Figura 9. Espacios Verdes Públicos en el CHQ, 2017. Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda.

2.3. Movilidad y Transporte

La movilidad y el transporte en el barrio La Tola, son fundamentales para entender su estructura urbana y dinámica. El CHQ sigue el patrón ortogonal del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), con vías longitudinales que conectan el norte y el sur, y transversales que enlazan barrios periféricos al este y oeste (AEUB, 2015). La topografía y el trazado original, con una estructura urbana estrecha de aproximadamente 3 km de ancho y

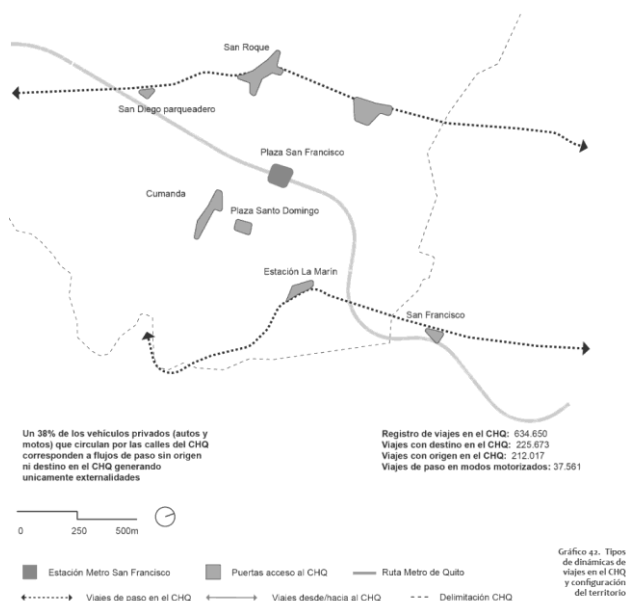


Figura 10. Dinámica de movilidad y configuración del territorio en el CHQ, 2017. World Bank Group.

pendientes este-oeste, influyen significativamente en el diseño vial. Vías como las avenidas Mariscal Sucre, 24 de Mayo y Pichincha han creado rupturas en la continuidad urbana, afectando la cohesión social en barrios como La Tola (Ver Figura 10) (AEUB, 2015).

Las calles interiores, con un ancho promedio de menos de 7 metros, presentan variaciones debido a cerros y quebradas, lo que ha llevado al uso de escalinatas para mantener la conectividad peatonal (AEUB, 2015). El CHQ funciona en dos escalas de movilidad: Una metropolitana, conectando el norte y el sur de Quito, y otra local, facilitando la movilidad interna con calles de un solo sentido (AEUB, 2015). En La Tola, la infraestructura vial incluye una mayor cantidad de escalinatas y pasajes, especialmente en la zona oriental, favoreciendo su uso residencial (Instituto de la Ciudad de Quito, 2016).

El transporte público predomina en el CHQ, con servicios como Trole, Ecovía, MetrobusQ y buses convencionales representando el 72% de los desplazamientos (AEUB, 2015). A pesar de que solo el 7% de los viajes se realiza en vehículo privado, la congestión vehicular es persistente. Los principales motivos de traslado hacia el Centro son trabajo, compras y trámites

(Instituto de la Ciudad de Quito, 2016). La movilidad peatonal enfrenta desafíos debido a la necesidad de compartir el espacio vial con vehículos motorizados y actividades comerciales informales. Las características topográficas del sector complican aún más el desplazamiento peatonal (Ver Figura 11) (Instituto Metropolitano de Patrimonio, 2019).

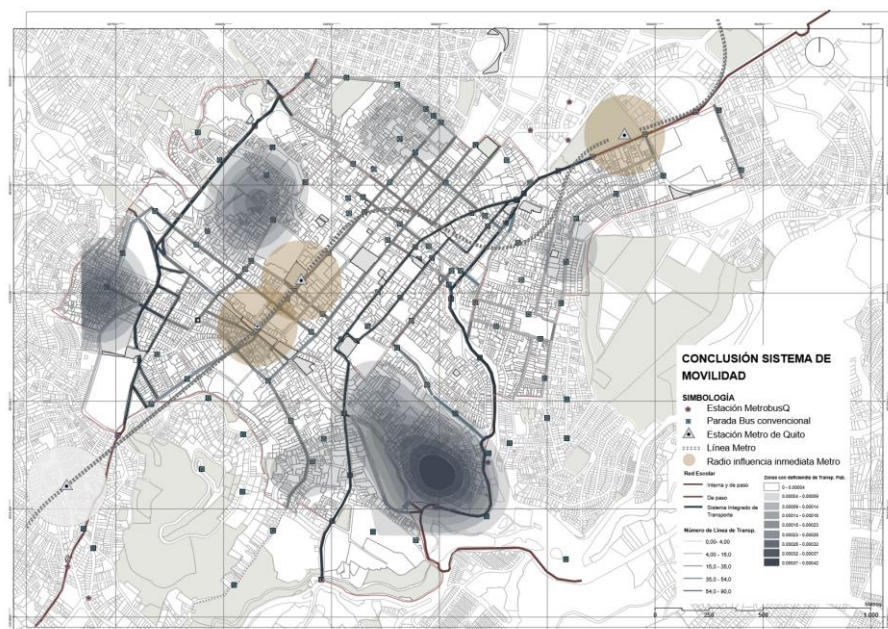


Figura 11. Sistema de movilidad en el CHQ, 2017. Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda.



Figura 12. Sistema de Movilidad barrio La Tola, 2024. Elaboración propia.

A pesar de estos retos, proyectos como el Metro de Quito, con una parada en la Plaza de San Francisco, y estaciones de transferencia buscan mejorar la conectividad y reducir la congestión (Metro de Quito EP, 2016). Iniciativas como el servicio de bicicletas públicas y el ciclo paseo

fomentan el uso de transporte sostenible. La movilidad y el transporte en La Tola son cruciales para su desarrollo urbano, y una planificación estratégica es necesaria para mejorar la calidad de vida de sus habitantes y promover una integración más efectiva con el CHQ.

2.4. Demografía

El Centro Histórico de Quito (CHQ) presenta una población diversa en términos de edad, con una alta concentración en los rangos de 19 a 35 años (58.1% de la población) y una disminución en los grupos infantiles y adolescentes, lo que indica un envejecimiento progresivo (INEC, 2010). El grupo de edad más representativo es el de 20 a 24 años, que

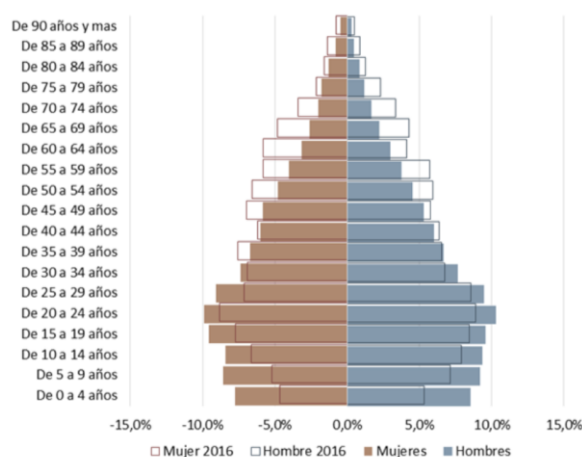


Figura 13. Pirámide poblacional del Centro Histórico de Quito 2010-2016. Instituto de la Ciudad de Quito.

concentra un 10.3% de hombres y un 9.9% de mujeres (Instituto de la Ciudad de Quito, 2016). La composición habitual de los hogares en el Distrito Metropolitano de Quito suele incluir de uno a dos hijos en más del 54% de los casos, y en el CHQ, los hogares tienen una media de 3,2 personas. Esto pone al promedio de personas por hogar ligeramente por encima de la media de la ciudad, con un 31,1% de familias con tres hijos o más (AEUB, 2015).

El CHQ es un punto de atracción para migrantes. Aproximadamente el 41% de sus residentes son migrantes, una cifra superior al promedio de la ciudad de Quito, que es del 35% (INEC, 2010b). La mayoría de estos migrantes provienen de otras zonas de Pichincha y de provincias como Chimborazo, Cotopaxi, Manabí y Carchi, con un 1,9% provenientes de otros países, principalmente Colombia, Perú y Venezuela (World Bank Group, 2019).

El Centro Histórico de Quito (CHQ) ha experimentado una disminución poblacional significativa en las últimas décadas. Entre 1990 y 2001, la población disminuyó un 1.2%, y

entre 2001 y 2010, la reducción fue del 2.5%, lo que implicó la pérdida de aproximadamente 17,700 residentes en un período de 20 años (Ver Figura 14) (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2013). Esta disminución está relacionada con el proceso de despoblamiento del área, impulsado por factores

Año	Eje 24 de mayo	Núcleo Central	Zona Envolvente Occidental	Zona Envolvente Oriental	Total Centro Histórico
2001	15.796	3.687	18.183	22.650	60.316
2010	13.225	2.925	15.125	18.108	49.384
% de reducción	16%	21%	17%	20%	18%
Tasa Anual crecimiento poblacional	-1.95%	-2.54%	-2.03%	-2.46%	-2.20%

Figura 14. Variación en la densidad poblacional en el CHQ, 2017. Instituto de Patrimonio.

como la gentrificación y el deterioro de la infraestructura urbana. Este fenómeno de reducción poblacional ha contribuido al abandono o subutilización de varias edificaciones, lo que afecta el estado de conservación de las propiedades en el área (Ver Figura 15).

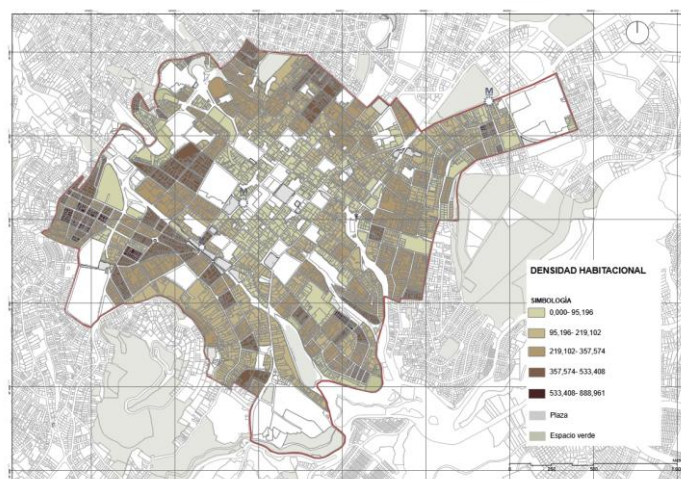


Figura 15. Densidad poblacional en usos residenciales en el CHQ, 2017. Instituto Metropolitano de Patrimonio.

3. Definición de la problemática

A lo largo de los años, el Centro Histórico de Quito (CHQ) ha experimentado transformaciones significativas que han dado forma a su estructura actual. Desde su declaración como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en 1978, el CHQ ha sido objeto de múltiples esfuerzos de planificación urbana, reflejando un intento de equilibrio complejo entre la preservación del patrimonio y las necesidades modernas.

El transporte público en el CHQ enfrenta dificultades debido a la incompatibilidad con el trazado histórico de calles estrechas y cerradas, lo que provoca congestión y contaminación

ambiental. Además, la falta de áreas verdes accesibles limita el bienestar de los residentes y la integración urbana se ve obstaculizada por la fragmentación del tejido urbano causada por grandes proyectos de infraestructura vial, como la Avenida Pichincha.

El uso de suelo en el CHQ ha cambiado drásticamente, con la vivienda desplazada por actividades comerciales y bodegas, resultando en el abandono y deterioro de muchos inmuebles. La distribución desequilibrada de equipamientos y la alta concentración de actividades económicas en el hipercentro generan flujos diarios de población flotante que sobrecargan la infraestructura urbana.

La percepción de inseguridad y los altos costos asociados con la adquisición y mantenimiento de propiedades también afectan negativamente al CHQ, desincentivando la residencia y la inversión en el área. La educación insuficiente y la falta de capacitación en gestión comercial limitan las oportunidades económicas, contribuyendo a la falta de vitalidad comercial.

El barrio La Tola, refleja estos desafíos de manera acentuada. Las rupturas en el trazado urbano, la prevalencia del comercio informal, el abandono de inmuebles, la escasez de equipamiento a escala barrial, y la falta de espacios públicos verdes impactan profundamente la calidad de vida de sus residentes.

4. Análisis de Precedentes

4.1. Paseo Bandera, Chile

El Paseo Bandera en Santiago de Chile, diseñado en 2018 por el estudio Espacio Lúdico, se tomó como precedente para el plan masa urbano del Centro Cultural La Tolita debido a su enfoque innovador y su impacto positivo en el entorno. Esta intervención destaca por el uso vibrante de colores y la integración de arte y urbanismo, mejorando la estética del espacio, fomentando la interacción social y revitalizando la zona. Esta propuesta de color serviría para

dinamizar y enriquecer el centro histórico de Quito, creando un entorno más atractivo y participativo para los residentes y visitantes.

En cada tramo se evidencia una clara intención manifestada a través de la forma, el color, el mobiliario fijo, y los elementos verdes circundantes (Ver Figura 16) (ArchDaily Team, 2018). Esta elección busca no solo reconocer las diversas actividades que tienen lugar, sino también crear un vínculo significativo entre la intervención artística visual y la percepción que el usuario tiene del espacio. Esta transformación ha incrementado el tránsito peatonal y las ventas del comercio local, subrayando la importancia de intervenciones que integren arte, funcionalidad y comunidad para mejorar la calidad de vida en áreas urbanas.

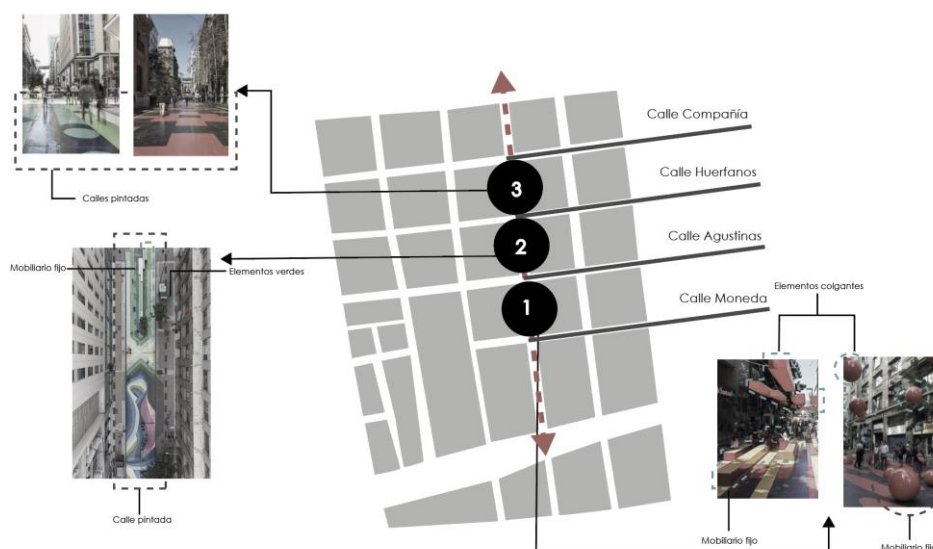


Figura 16. Análisis morfológico Paseo Banderas, Chile, 2024. Elaboración propia.

4.2. Escalinatas y el Tiempo, Ecuador

El proyecto Escalinatas y el Tiempo, diseñado en 2020 por Rama Arquitectura, se tomó como precedente para el plan masa urbano del Centro Cultural La Tolita debido a su enfoque innovador en la recuperación de espacios públicos. Este proyecto resalta por la repotencialización de las escalinatas existentes, transformándolas en espacios públicos turísticos y de conexión, lo que mejora la movilidad peatonal y fomenta la integración social

(Ott, 2020). Esta intervención es esencial para revitalizar el centro histórico de Quito, creando un entorno más atractivo y funcional para los residentes y visitantes.

Las escalinatas no solo facilitan la conexión vertical y eficiente con el contexto inmediato, sino que también promueven el uso continuo mediante la creación de talleres turísticos y actividades comunitarias. Estas estrategias han revitalizado áreas abandonadas, promoviendo un uso constante y funcional de los espacios. La combinación de arte, funcionalidad y comunidad en el diseño urbano subraya la importancia de tales intervenciones para mejorar la calidad de vida (Ver Figura 17).

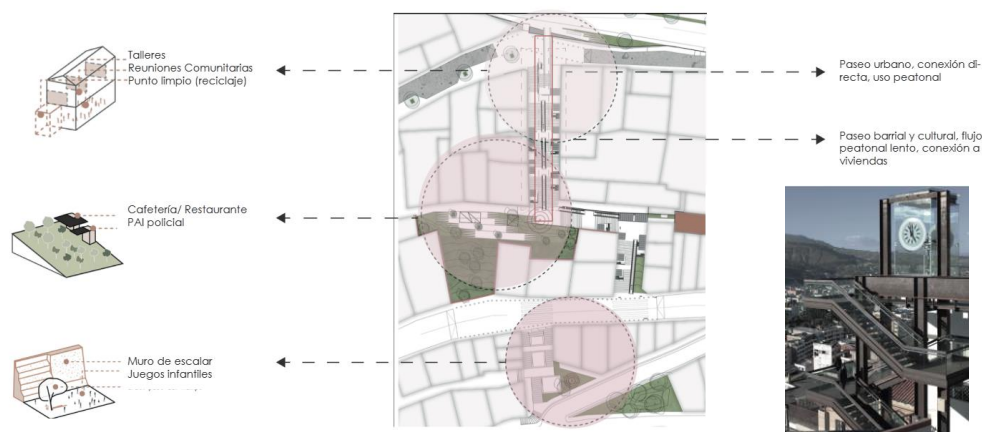


Figura 17. Análisis morfológico Escalinatas y Tiempo Ecuador, 2024. Elaboración propia.

4.3. Centro Cultural Universitario Rogelio Salmona, Colombia

El Centro Cultural Universitario Rogelio Salmona, diseñado por Rogelio Salmona en 2010, es un hito cultural en Manizales, Colombia. Localizado en un terreno con pendientes pronunciadas, el edificio se adapta a la topografía al situarse longitudinalmente en la única parte plana, evitando grandes excavaciones (Ver Figura 18). La estructura se organiza alrededor de un patio central que facilita encuentros y conexiones visuales, integrando el edificio con su entorno.

El diseño de Salmona enfatiza los recorridos internos, dispuestos de manera que estimulan los sentidos y crean una experiencia espacial dinámica. Las rampas y circulaciones inducen el

movimiento a través del edificio, destacando la importancia del recorrido como un elemento compositivo. El programa incluye una biblioteca, centro de ciencias, auditorios, cafetería, sala de exposiciones y espacios administrativos, todos diseñados para fomentar la interacción social y la conexión con el paisaje circundante (Vial, 2018).

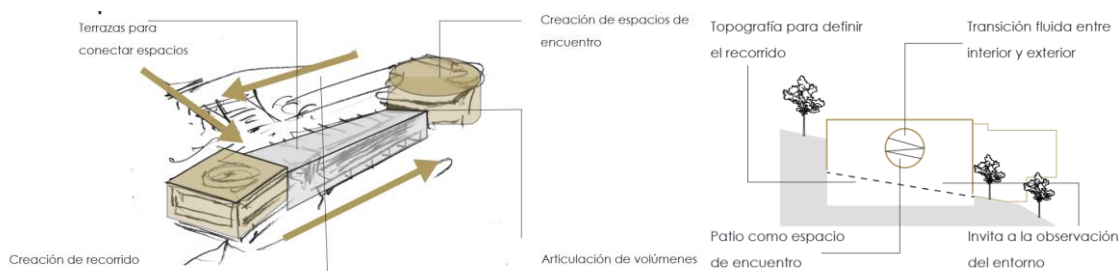


Figura 18. Análisis Centro Cultural Rogelio Salmona Colombia, 2024. Elaboración Propia.

4.4. Edificio Escalonado de Villa San Luis, Chile

El Edificio Escalonado del proyecto Villa San Luis, diseñado por los arquitectos Arturo Baeza y Miguel Eyquem entre 1969 y 1974, propone una estructura innovadora que organiza el espacio urbano mediante viviendas dúplex apiladas. Las terrazas escalonadas, además de funcionar como cubiertas, son pensadas como espacios públicos accesibles a todos los residentes (Uribe, 2015). Este diseño crea un tejido espacial que fomenta la interacción social, integrando los espacios interiores con los exteriores, y promoviendo una conexión directa con los espacios verdes circundantes.

El bloque de viviendas se define por niveles que generan un recorrido vertical en el que cada piso se orienta hacia el espacio público, logrando una transición fluida entre la vivienda y las áreas comunes. Las terrazas, pensadas como extensiones del espacio verde, funcionan como puntos de encuentro entre los residentes, contribuyendo a la cohesión social y la integración de

la comunidad. La interacción entre los espacios interiores y exteriores es clave para fomentar una vida urbana más integrada y dinámica (Ver Figura 19).



Figura 19. Análisis Edificio Escalonado de la Villa San Luis Chile, 2024. Elaboración propia.

5. Propuesta Urbana

El plan masa urbano para el Centro Cultural La Tolita busca reconectar los barrios La Tola y San Blas, históricamente divididos del Casco Histórico de Quito por la construcción de la Avenida Pichincha con el Plan Director (1970-1979). Este plan plantea varios proyectos de mejoramiento urbano, como el desarrollo de calles transversales seguras para peatones, la recuperación de escalinatas, la implementación de transporte intermodal, y la recuperación de espacios recreacionales de uso público (Ver Figura 20).

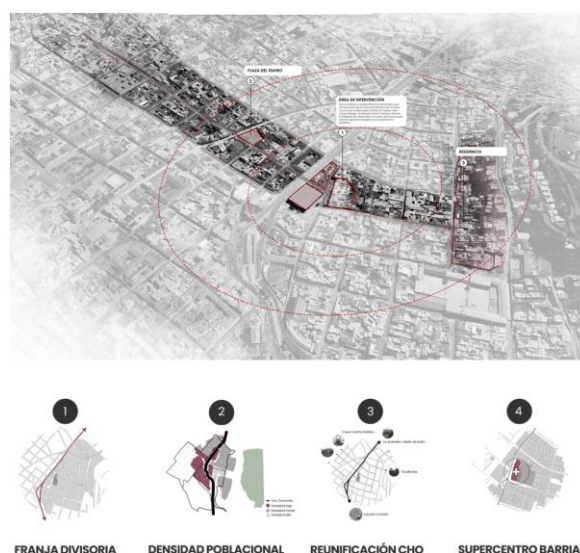


Figura 20. Identificación problemáticas y delimitación del área de estudio, 2024. Elaboración propia.

El primer proyecto, Calles Seguras, plantea la creación de una plataforma única en la Calle José Joaquín de Olmedo, mejorando la accesibilidad universal y favoreciendo a peatones y

personas con movilidad reducida sobre los vehículos motorizados. Esta iniciativa contempla la incorporación de mobiliario urbano, arborización, iluminación y seguridad pasiva (Ver Figura 21). También se plantea la mejora de los cruces peatonales en las intersecciones de las calles Manabí,

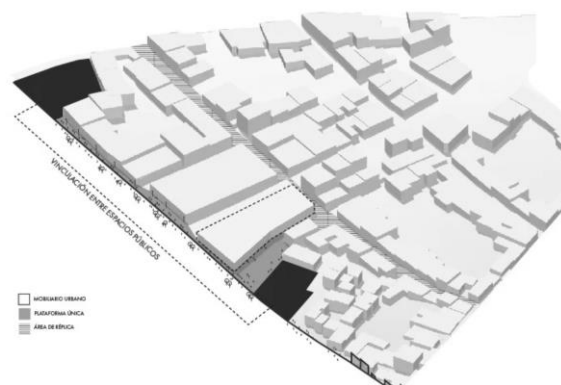


Figura 21. Proyecto Calles Seguras, 2024. Elaboración propia.

Esmeraldas y Oriente con la Avenida Pichincha para optimizar la conectividad peatonal (Ver Figura 22). Cabe destacar que, dentro del Plan Parcial no aprobado para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de Quito de 2019, ya fue planteada esta propuesta con el objetivo de mejorar el espacio público de movilidad (Instituto Metropolitano de Patrimonio, 2019).



Figura 22. Collage propuesta cruces peatonales Ave. Pichincha, 2024. Elaboración propia.

Como segundo punto, se plantea el mejoramiento de la Avenida Pichincha para el transporte intermodal y la priorización peatonal. En lugar de derrocar la infraestructura vehicular como se planteó en el Plan Parcial no aprobado para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de Quito de 2019, se plantea reducir a la avenida a un carril por lado, reorganizando el transporte colectivo y creando franjas verdes que mejoren la calidad del aire. Asimismo, se propone implementar una red de ciclovías y el ensanchamiento de veredas, integrando el servicio municipal de bicicletas BiciQuito, y priorizando las bicicletas eléctricas como alternativa de transporte cero emisiones.



Figura 23. Propuesta renovación Ave. Pichincha, 2024. Elaboración propia.

Además, se plantea la regeneración de la calle Pedro Fermín Cevallos, paralela a la Avenida Pichincha, como una colectora comercial a escala barrial, haciendo hincapié en la reorganización de la Avenida Pichincha, que actualmente falla como eje comercial debido a su desnivel.

El tercer proyecto se centra en la recuperación de escalinatas dentro del área de intervención, mejorando la iluminación, seguridad, mobiliario urbano, paisajismo, y arte urbano.

Dependiendo de la pendiente, se estudiará la posibilidad de incorporar escalinatas eléctricas para acceder a los espacios circundantes (Ver Figura 24).

Finalmente, el plan plantea la rehabilitación de espacios públicos recreacionales en el barrio La Tola, con el proyecto del Centro Cultural La Tolita. Este proyecto busca rehabilitar espacios públicos y semipúblicos deteriorados o inseguros para el disfrute de la comunidad, con un enfoque generacional y especial énfasis en el diseño de espacios para niños (Ver Figura 24).



Figura 24. Propuesta Plan Masa Urbano CHQ, 2024. Elaboración propia.

6. Propuesta Arquitectónica

Para el desarrollo de la propuesta arquitectónica, se analizaron varios lotes dentro de la zona de intervención en el Centro Histórico, considerando las restricciones normativas de preservación patrimonial. En el barrio La Tola, se identificó un predio no colonial construido en 1973 por el arquitecto Oswaldo de la Torre, ubicado estratégicamente detrás del Mercado Central y el Coliseo Julio César Hidalgo, entre las calles Pedro Fermín Cevallos y José Joaquín de Olmedo (Ver Figura 25). Este predio destaca por su arquitectura moderna de calidad, especialmente hormigón visto y elementos prefabricados. De la Torre, un arquitecto modernista de renombre,

destacó en su obra la importancia de reflejar la naturaleza de los materiales hacia el exterior (Bonilla, 2024). Cuando se le pregunta de dónde procede la importancia que le confiere a los materiales vistos y si eventualmente había estado influenciado por algún arquitecto aludiendo concretamente a Le Corbusier, De la Torre contesta: “Mas bien Frank Lloyd Wright. Se podría decir que su obra es una respuesta a mis sentimientos más afectivos” (De la Torre, 2012).

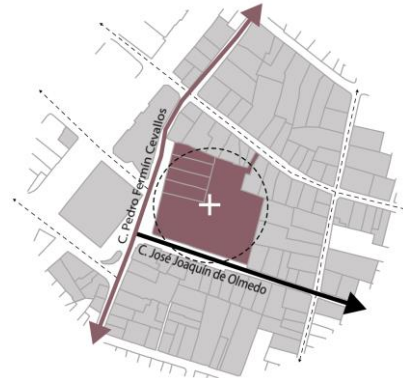


Figura 25. Ubicación lote de intervención, 2024. Elaboración propia.

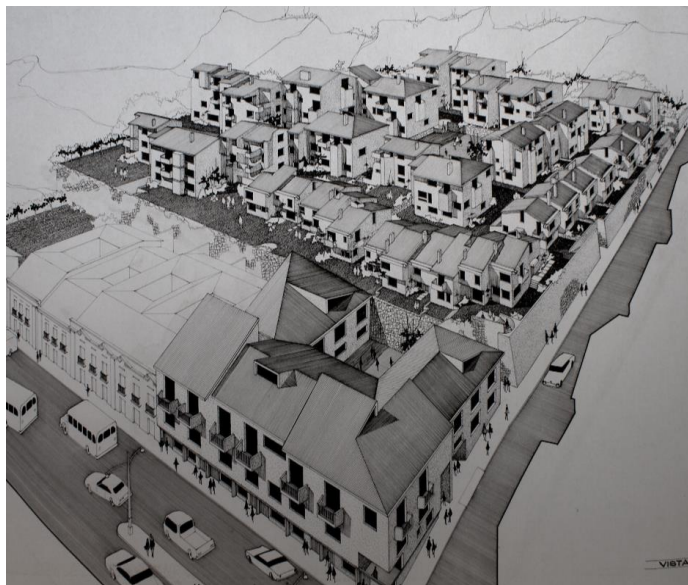


Figura 26. Sketch vista aérea proyecto La Tolita, 1973. Oswaldo de la Torre.

El Conjunto Habitacional La Tolita, planificado en tres etapas por De la Torre, es un ejemplo de vivienda social multifamiliar que combina áreas residenciales con espacios comerciales y oficinas. Este predio, actualmente subutilizado, muestra el patrimonio de la arquitectura moderna del Ecuador, destacándose por sus detalles arquitectónicos y un

recorrido espacial claro. La propuesta busca revalorizar este proyecto, potenciando su uso comercial y residencial, y aprovechando su valor arquitectónico y cultural en el sector (Ver Figura 26).

6.1. Concepto

El proyecto arquitectónico “Centro Cultural La Tolita” se plantea resolver a mayor detalle todos los problemas urbanos que afectan al sector de La Tola. ¿Cómo puede una franja invisible, creada por la avenida Pichincha, dividir dos mundos tan diferentes y al mismo tiempo ofrecer una oportunidad de integración única? Por un lado, el Núcleo Central del CHQ, congelado en el tiempo, estático y regulado por estrictas normativas de conservación del patrimonio. Por otro, La Tola, un barrio vibrante y contemporáneo, que ha desarrollado una identidad distintiva (Ver Figura 27).

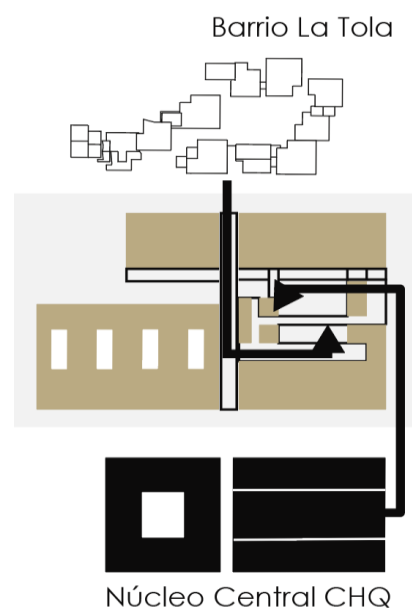


Figura 27. Diagrama de Concepto Dicotomía, 2024. Elaboración propia.

La propuesta del Centro Cultural La Tolita toma la idea de Henri Lefebvre sobre la producción de espacios a través de las interacciones humanas y las reinterpreta dentro de un edificio que actúa como un Super Centro, una edificación que sirve de imán, y que fusiona estas dos dinámicas opuestas. Imagina un espacio donde lo antiguo y lo moderno se encuentran, donde la rigidez histórica se entrelaza con la frescura de lo nuevo. ¿Puede un edificio realmente transformar un barrio y convertirse en el punto de encuentro de dos realidades? El “Centro Cultural La Tolita” invita a reflexionar sobre esta pregunta, prometiendo ser un catalizador de cambio y un punto de encuentro para las diversas realidades del casco histórico de Quito.

6.2. Partido Arquitectónico

El partido arquitectónico se inspira en la zonificación actual del sector, organizándose a través de dos ejes principales. El primero sigue la línea de la Calle José Joaquín de Olmedo, que desemboca en el sitio de intervención. El segundo eje se crea paralelo a la Calle Pedro Fermín

Cevallos, funcionando como un recorrido interno por el espacio no intervenido en La Tolita (Ver Figura 28).

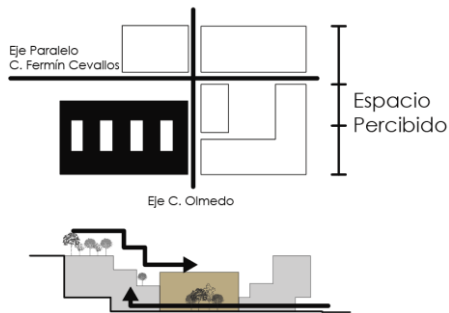


Figura 28. Diagrama de Partido Arquitectónico, 2024. Elaboración propia.

Así, se generan cuatro zonas clave que responden al contexto y necesidades del barrio. La zona residencial repotencia las casas coloniales en desuso, transformándolas en áreas de vivienda social. La zona comercial dinamiza el comercio barrial y las actividades artesanales del sector. La zona comunitaria proporciona

espacios verdes y de recreación para la comunidad. Finalmente, la zona cultural está destinada al desarrollo cultural del sector. De esta manera, el proyecto se convierte en un Super Centro, un punto neurálgico donde convergen diversas actividades, promoviendo el crecimiento y el bienestar social del barrio La Tola.

6.3. Propuesta Final



PLANTA BAJA
Figura 29. Planta baja Centro Cultural La Tolita, 2024. Elaboración propia.



Figura 32. Planta 3 Centro Cultural La Tolita, 2024. Elaboración propia.

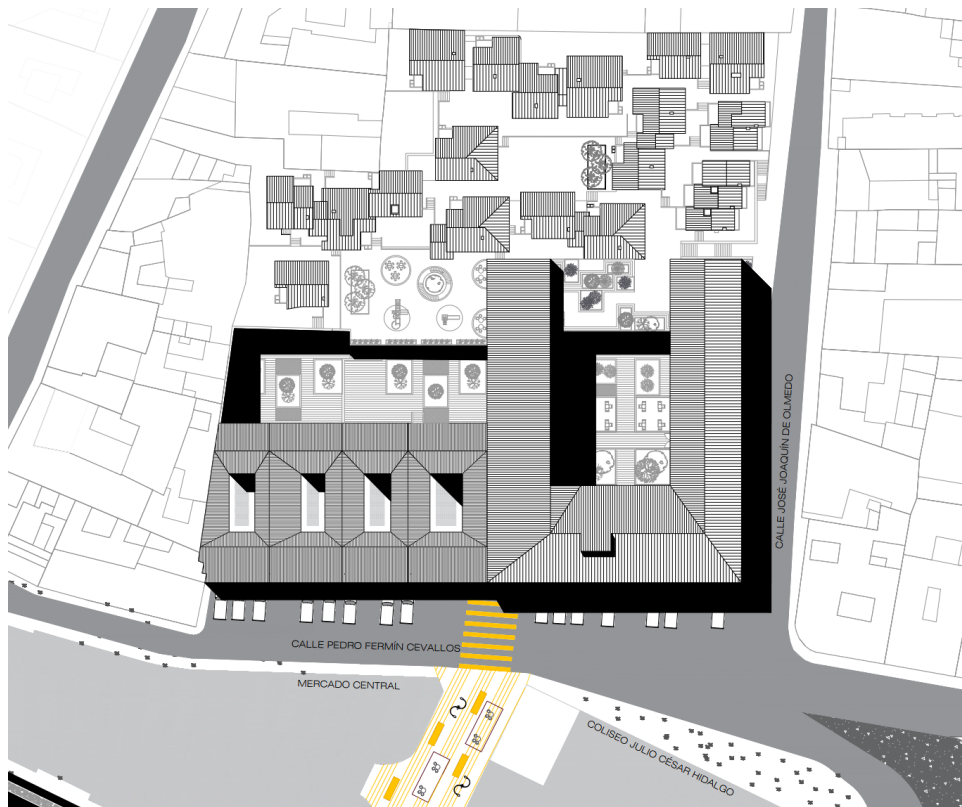


Figura 33. Implantación Centro Cultural La Tolita, 2024. Elaboración propia.



Figura 34. Corte transversal 1 Centro Cultural La Tolita, 2024. Elaboración propia.

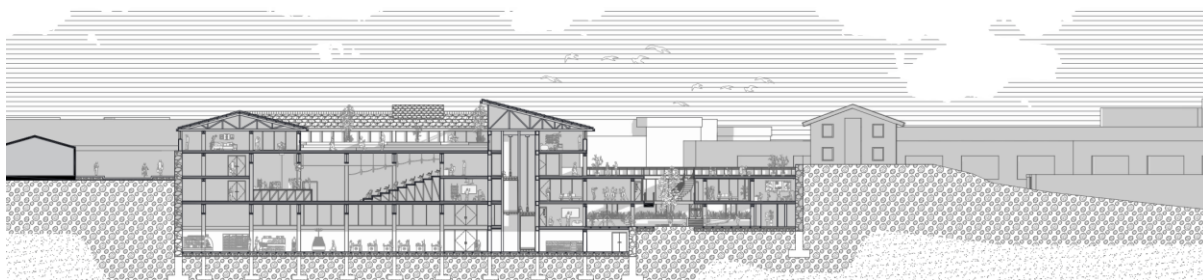


Figura 35. Corte longitudinal 1 Centro Cultural la Tolita, 2024. Elaboración propia.

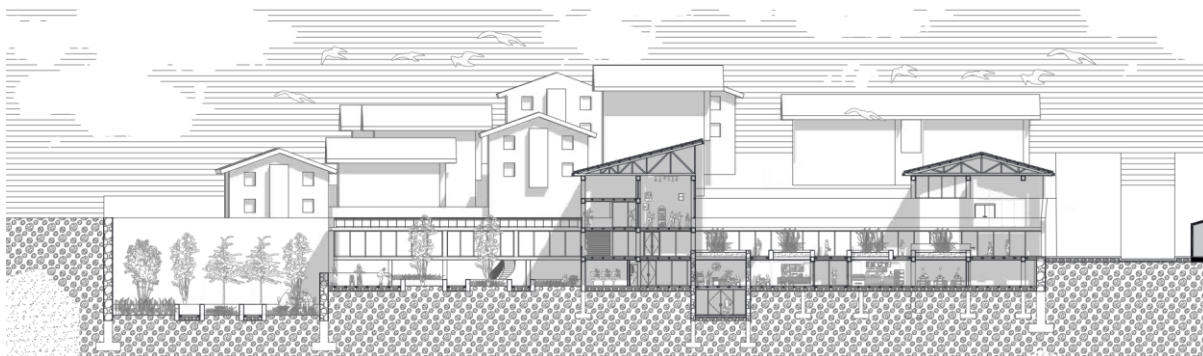


Figura 36. Corte longitudinal 2 Centro Cultural La Tolita, 2024. Elaboración propia.



Figura 37. Corte longitudinal 3 Centro Cultural La Tolita, 2024. Elaboración propia.

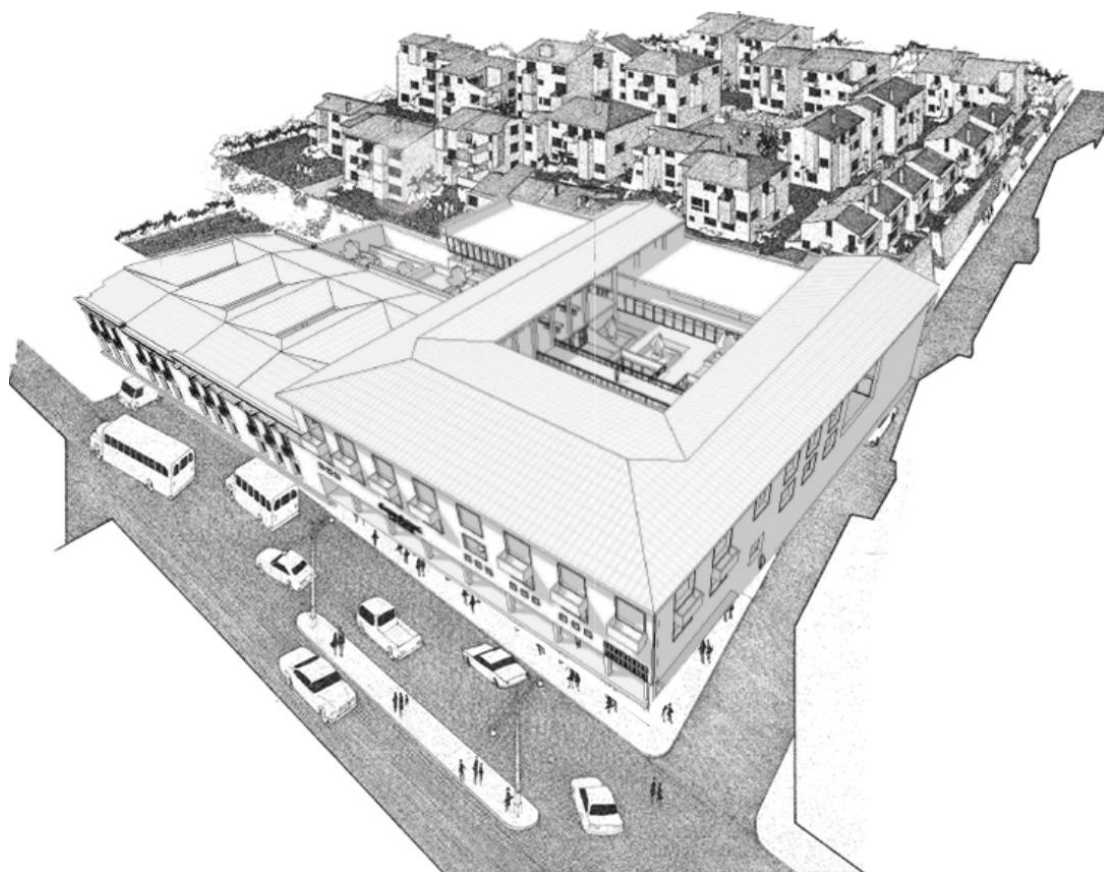


Figura 38. Vista aérea Centro Cultural La Tolita, 2024. Elaboración propia.



Figura 39. Vista Parque Interno Centro Cultural La Tolita, 2024. Elaboración propia.

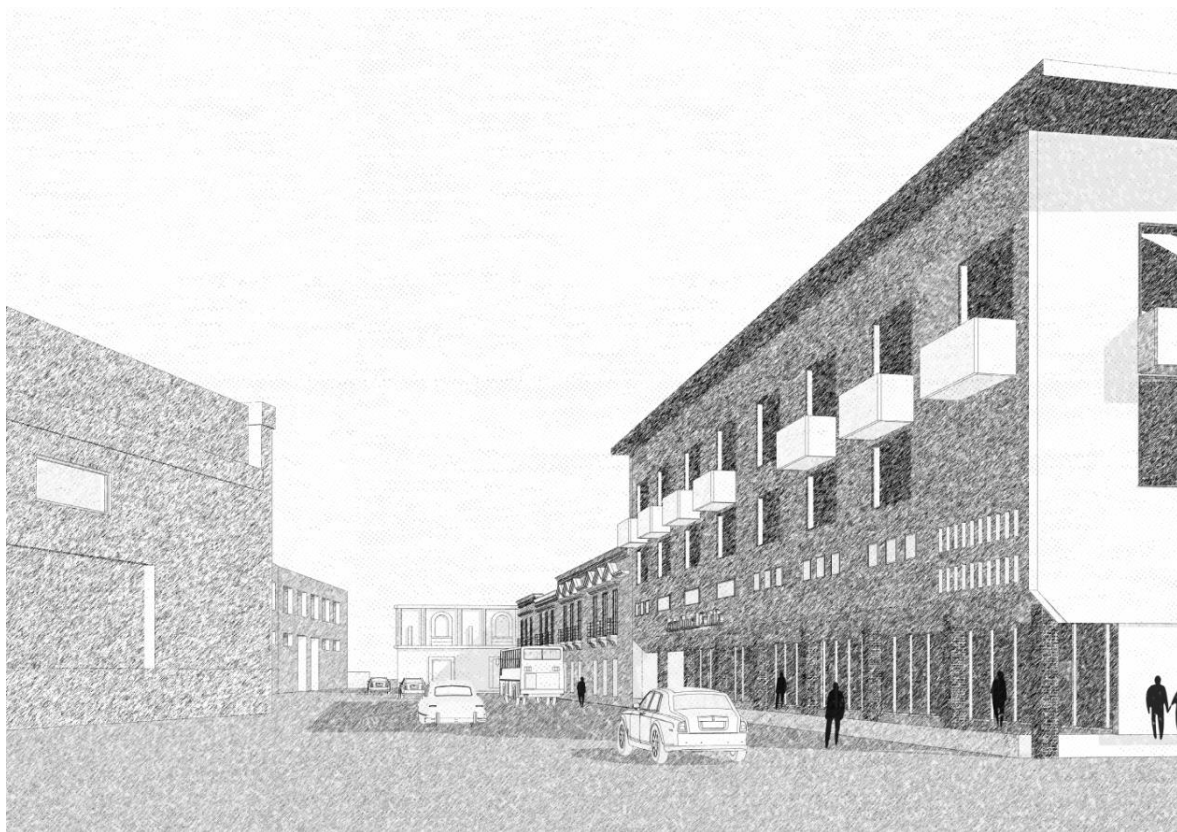


Figura 40. Vista exterior Centro Cultural La Tolita, 2024. Elaboración propia.



Figura 41. Vista Puente Internos Centro Cultural La Tolita, 2024. Elaboración propia.



Figura 42. Vista Patio Internos Centro Cultural La Tolita, 2024. Elaboración propia.

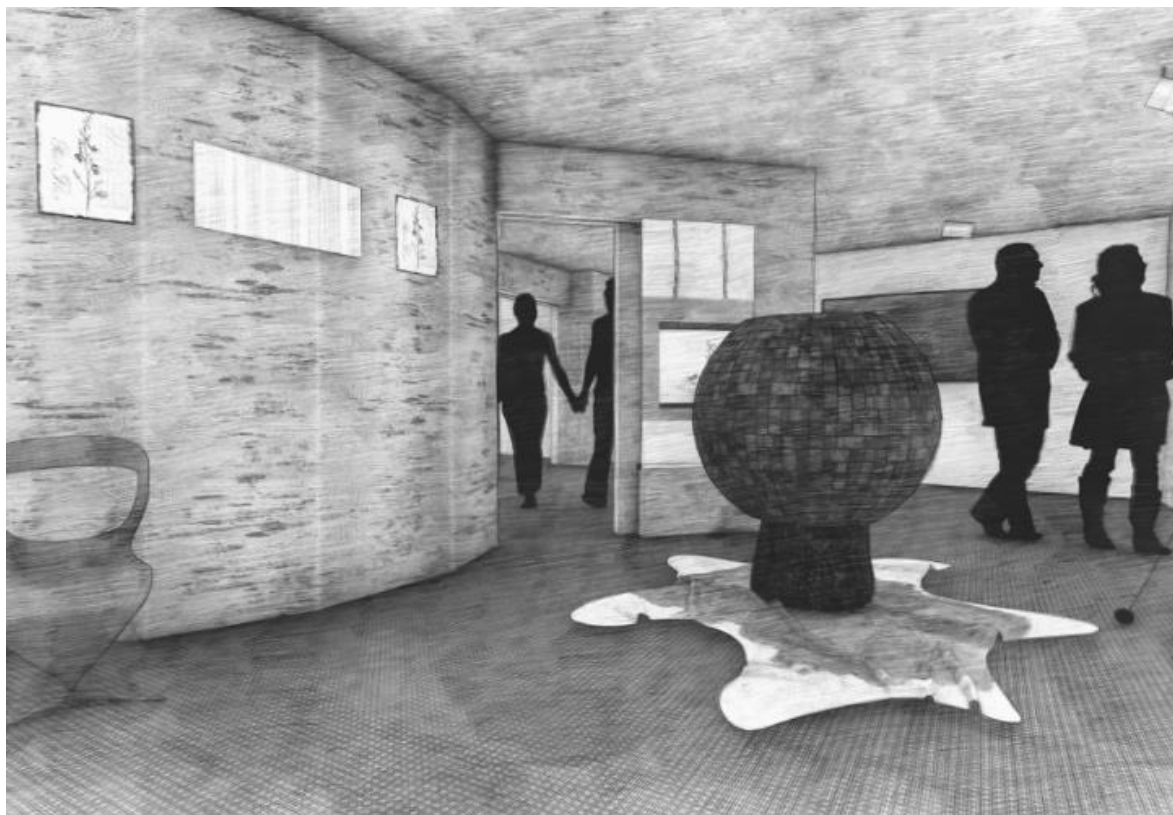


Figura 43. Vista Museo Centro Cultural La Tolita, 2024. Elaboración propia.



Figura 44. Fachada Calle Pedro Fermín Cevallos Centro Cultural La Tolita, 2024. Elaboración propia.

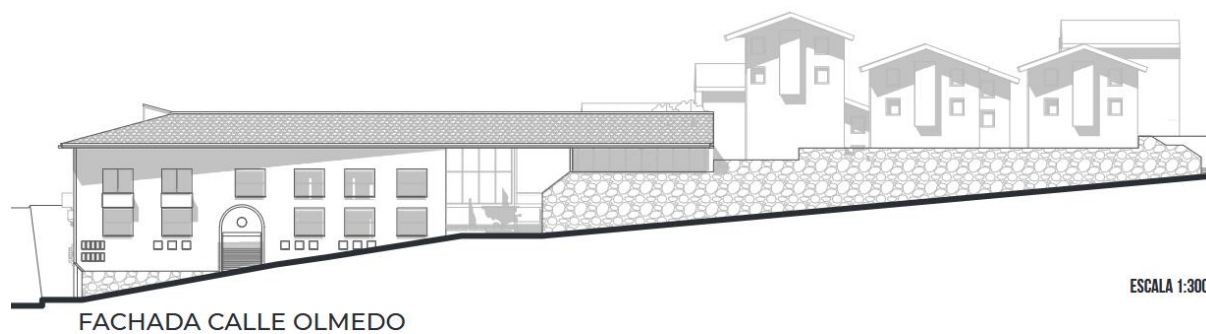


Figura 45. Fachada Calle Olmedo Centro Cultural La Tolita, 2024. Elaboración propia.

CONCLUSIONES

El despoblamiento extremo del Centro Histórico de Quito (CHQ) es alarmante, con una disminución significativa de residentes en las últimas décadas. Desde 1990 hasta 2010, la población decreció en aproximadamente 17,700 personas, lo que evidencia un abandono del área. Este fenómeno, combinado con las estrictas normativas de intervención que limitan las acciones de renovación y mantenimiento, ha contribuido al deterioro de las infraestructuras coloniales. Es imperativo realizar intervenciones urgentes y bien planificadas para revertir esta tendencia y preservar el patrimonio histórico del CHQ.

La transformación del uso de suelo en el CHQ, donde las viviendas han sido reemplazadas por equipamientos comerciales y municipales, ha atraído principalmente a visitantes, descuidando a los residentes. Esta situación se ve agravada por la falta de espacios públicos verdes. Actualmente, el CHQ ofrece solo 1.36 m² de área verde por residente, muy por debajo de los 9 m² recomendados por la OMS. Además, la ausencia de espacios recreacionales accesibles para niños, jóvenes y adultos resalta la necesidad urgente de planificar y crear áreas que mejoren la calidad de vida de los habitantes del CHQ.

El plan masa urbano propone una serie de intervenciones que podrían solucionar las problemáticas del CHQ, muchas de las cuales ya fueron presentadas en el Plan Parcial de Desarrollo Integral en 2019. Este plan sugiere mejoras en la infraestructura y la conectividad peatonal, además de la creación de espacios verdes y áreas recreacionales. A criterio personal, el Plan Parcial debe reconsiderarse y adaptarse a la realidad actual, ya que presenta soluciones viables que podrían revertir la degradación y repoblar el centro histórico.

La creación de equipamientos a escala barrial, como el Centro Cultural La Tolita, es fundamental para reorganizar y dinamizar la vida en La Tola. Este proyecto podría ser uno de muchos que promueva el desarrollo de un barrio seguro y atractivo, catalizando la llegada de nuevos residentes y reteniendo a los actuales. Equipamientos multifuncionales son esenciales para revitalizar el tejido social y económico del barrio, convirtiéndolo en un modelo de renovación urbana dentro del CHQ.

La intervención del Centro Histórico de Quito es una oportunidad esencial para reactivar y revitalizar esta zona con el fin de satisfacer las necesidades de la población actual, haciéndola más atractiva y habitable. Aunque la comunicación con el sector ha mejorado significativamente con la llegada del Metro de Quito, es imperativo que el Municipio tome la iniciativa de transformar el área, enfocándose en reducir la inseguridad y mejorar la habitabilidad. Este esfuerzo debe incluir la creación de espacios verdes, áreas recreacionales y proyectos de vivienda social, y equipamiento, todos integrados en un plan que preserve el patrimonio cultural mientras se adapta a las demandas contemporáneas. Al hacerlo, el Centro Histórico puede convertirse en un modelo de desarrollo urbano sostenible y un lugar vibrante para vivir, trabajar y visitar.

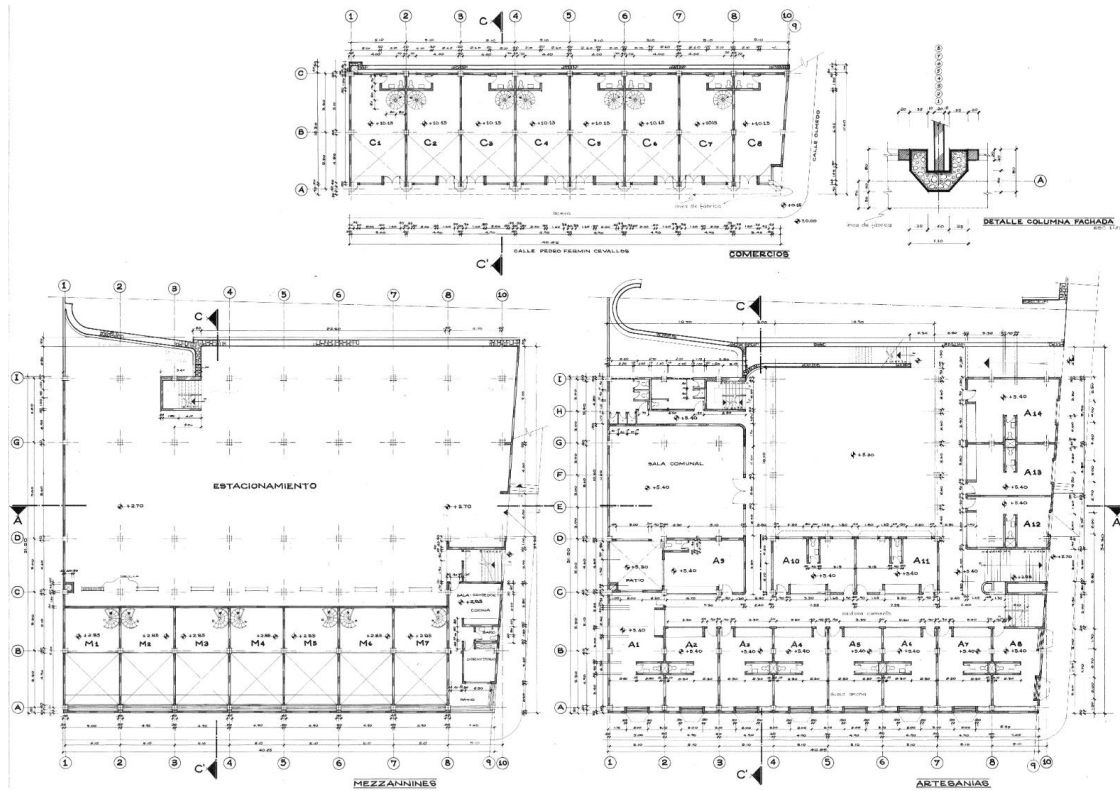
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AEUB. (2015). *Revitalización del Centro Histórico de Quito*. Quito: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- ArchDaily Team. (2018, Enero 18). *Colorida intervención busca transformar en paseo peatonal emblemática calle de Santiago Centro*. Retrieved Diciembre 4, 2024, from ArchDaily: https://www.archdaily.cl/cl/885881/colorida-intervencion-busca-transformar-en-paseo-peatonal-emblematica-calle-de-santiago-centro?utm_medium=website&utm_source=archdaily.cl
- Bonilla, X. (2024). *Oswaldo de la Torre Villacreses: La construcción de un oficio*. Valencia: Universitat Politècnica de Valencia. Retrieved Diciembre 4, 2024
- Carrión, D. (2003). Plan Especial Centro Histórico de Quito. *Municipio del Distrito Metropolitano de Quito*, 3-63. Retrieved from <https://biblio.flacsoandes.edu.ec/libros/digital/39693.pdf>
- Cifuentes, M. Á. (2016, Diciembre). Planificación urbana, modernización vial y cambios en la vida cotidiana de Quito: El caso del barrio San Blas, 1967-1973. *Procesos Revista Ecuatoriana de Historia*(44), 48-72.
- De la Torre Villacreses, R., & De la Torre Villacreses, O. (2024, Octubre). Archivo Personal Oswaldo De la Torre Neira. 2024, Ecuador.
- De la Torre, O. (2012). Entrevista a Oswaldo De la Torre Villacreses. (J. Sánchez, Interviewer)
- Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda. (2003). *Plan Parcial Centro Histórico de Quito*. Quito: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- FONSAL. (2003). *Declaración retrospectiva de Valor Universal Excepcional de la ciudad de Quito*. Quito: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- INEC. (2010). *Censo Poblacional*. Quito: INEC.
- Instituto de la Ciudad de Quito. (2016). *Base encuesta multipropósito*. Quito: Municipio del Distrito Metropolitano de QUITO.
- Instituto Metropolitano de Patrimonio. (2019). *Diagnóstico Centro Histórico de Quito*. Quito: Municipio de Quito.

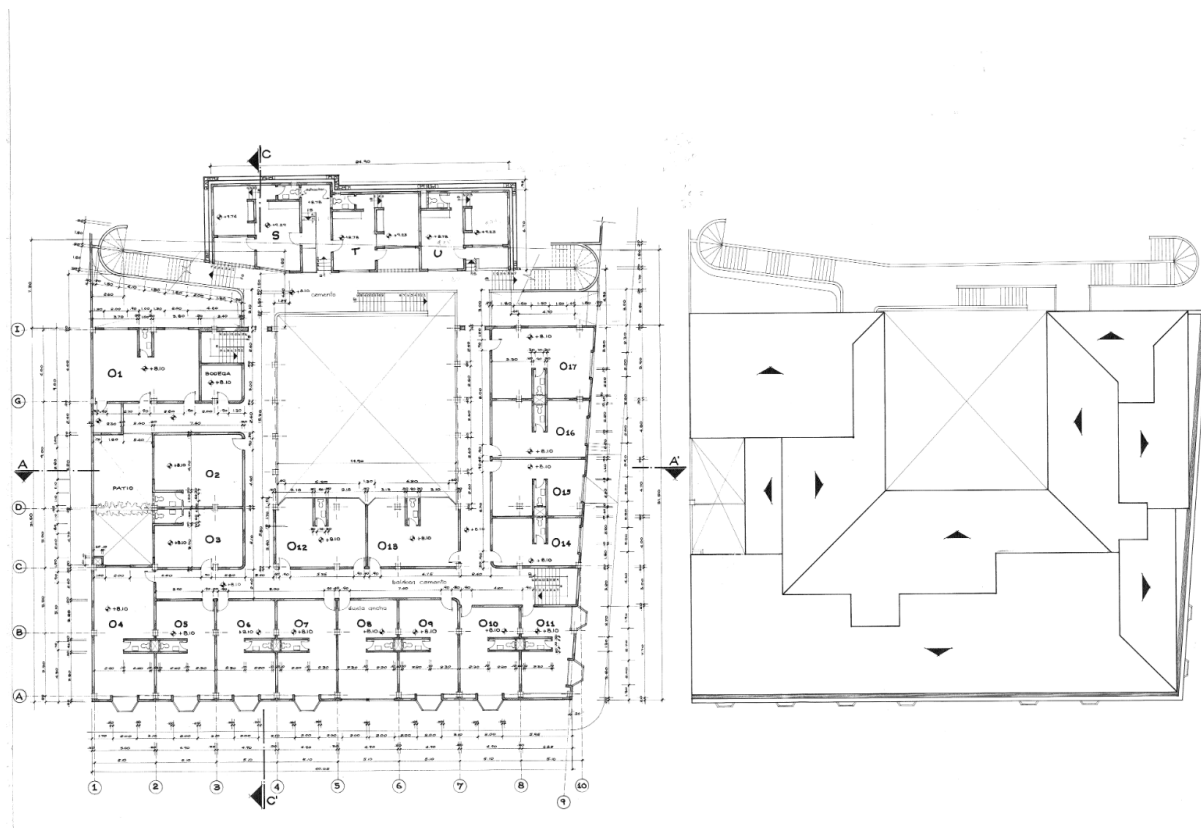
- Instituto Metropolitano de Patrimonio. (2019). *Propuesta Estratégica Plan Parcial para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de Quito*. Quito: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Lefevre, H. (1974). *The production of space*. Oxford: Blackwell.
- López Moreno, G. (2005). *La Tola: Memoria Histórica y Cultural*. Quito: Municipio de Quito.
- Metro de Quito EP. (2016). *Estudios Técnicos de Soporte*. Quito: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Ott, C. (2020, Diciembre 6). *Escalinatas y el Tiempo / Rama Estudio*. Retrieved Diciembre 4, 2024, from ArchDaily: <https://www.archdaily.cl/cl/952238/escalinatas-y-el-tiempo-rama-estudio>
- Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. (2013). *Evolución de la población en el CHQ*. Quito: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Uribe, B. (2015, Febrero 11). *Clásicos de Arquitectura: Villa San Luis / CORMU*. Retrieved Diciembre 4, 2024, from ArchDaily: <https://www.archdaily.cl/cl/761203/clasicos-de-arquitectura-barrio-san-luis-cormu>
- Vial, M. (2018, Noviembre 12). *Centro Cultural Universitario Rogelio Salmona, de la Universidad de Caldas (Primera Etapa) / Rogelio Salmona*. Retrieved Diciembre 4, 2024, from ArchDaily: <https://www.archdaily.cl/cl/905539/centro-cultural-universitario-rogelio-salmona-primera-etapa-rogelio-salmona>
- World Bank Group. (2019). *Consultoría para la Construcción del Modelo de Regeneración Urbana Integral y Plan de Implementación Centro Histórico de QUITO*. Quito: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

ANEXO A: IMPLANTACIÓN ORIGINAL PROYECTO LA TOLITA

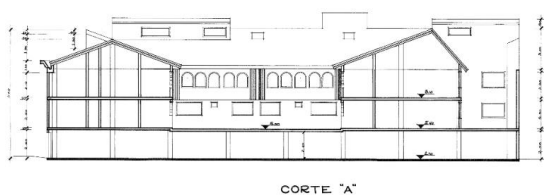
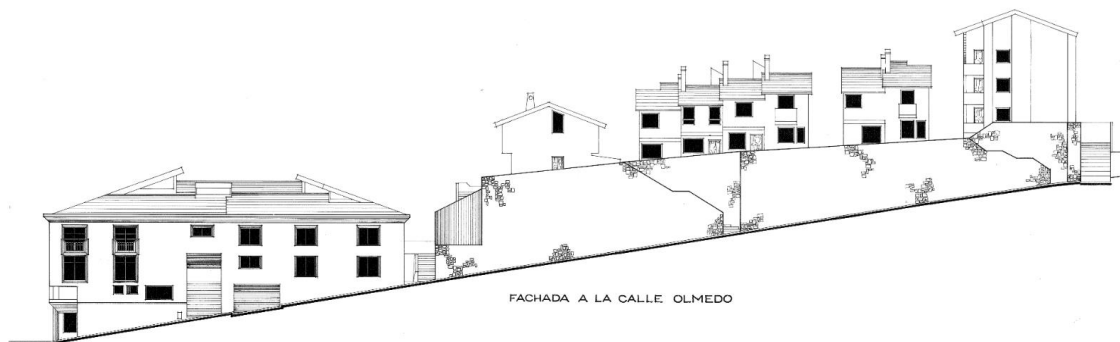
ANEXO B: PLANTA BAJA, PLANTA 1 Y PLANTA 2 ORIGINALES PROYECTO LA TOLITA: COMERCIOS

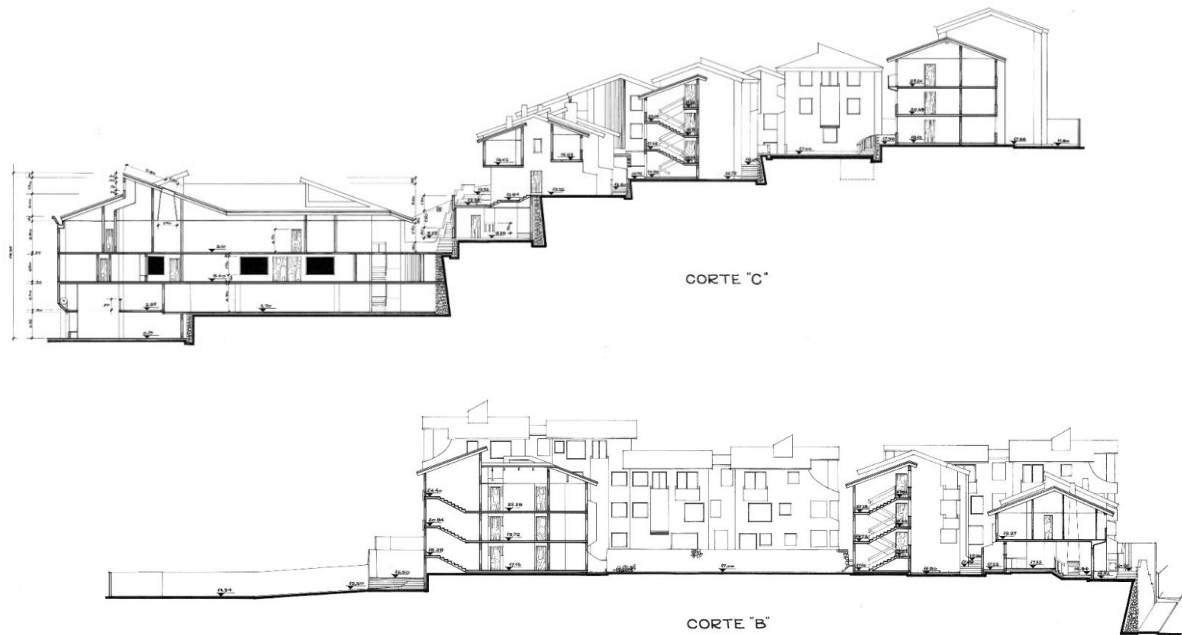


**ANEXO C: PLANTA ALTA Y PLANTA CUBIERTAS ORIGINALES PROYECTO
LA TOLITA: OFICINAS**



ANEXO D: FACHADAS PRINCIPALES Y CORTE A ORIGINALES PROYECTO LA TOLITA



ANEXO E: CORTES B Y C ORIGINALES PROYECTO LA TOLITA

ANEXO F: VISTA EN ACUARELA ORIGINAL PROYECTO LA TOLITA

**ANEXO G: FOTOGRAFÍA PROCESO DE CONSTRUCCIÓN ORIGINAL
PROYECTO LA TOLITA**



**ANEXO H: FOTOGRAFÍA 2 PROCESO DE CONSTRUCCIÓN 2 ORIGINAL
PROYECTO LA TOLITA**



ANEXO I: FOTOGRAFÍA 1 MAQUETA FINAL ESCALA 1:200

ANEXO J: FOTOGRAFÍA 2 MAQUETA FINAL ESCALA 1:200

ANEXO K: FOTOGRAFÍA 3 MAQUETA FINAL ESCALA 1:200

ANEXO L: FOTOGRAFÍA 4 MAQUETA FINAL ESCALA 1:200