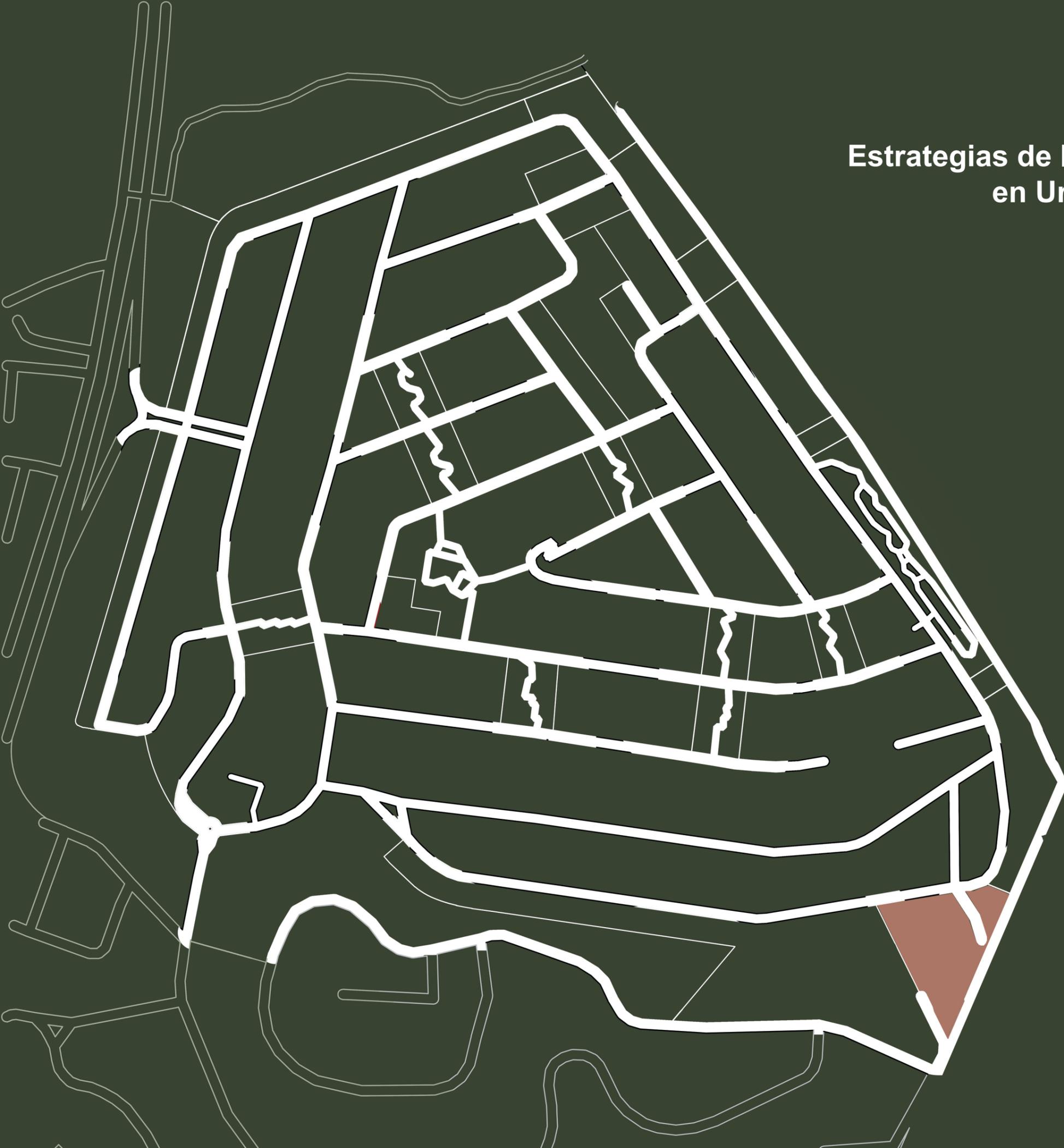
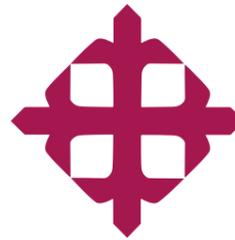


**Estrategias de Intervención de Espacios Comunes
en Urbanizaciones Cerradas de Guayaquil
Caso de estudio: CEIBOS NORTE**





UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
CARRERA DE ARQUITECTURA

TEMA:

**Estrategias de Intervención de Espacios Comunes en Urbanizaciones Cerradas de Guayaquil.
Caso de estudio: CEIBOS NORTE**

AUTORA:

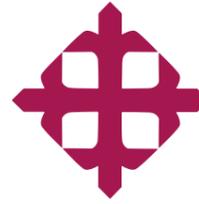
ROSETO ARROBA, CYNTHIA DE LOURDES

TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE
ARQUITECTA

TUTOR:

ARQ. POZO URQUIZO, RICARDO ALBERTO; PHD.

Guayaquil, Ecuador
15 de septiembre del 2025



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
CARRERA DE ARQUITECTURA

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo de titulación, fue realizado en su totalidad por **CYNTHIA DE LOURDES ROSERO ARROBA**, como requerimiento para la obtención del título de **ARQUITECTA**

TUTOR

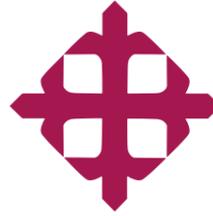


Arq. Pozo Urquizo, Ricardo Alberto; PHD.

DIRECTOR DE LA CARRERA

Arq. Pérez de Murzi, Teresa Emilia ; PHD.

Guayaquil, Ecuador
15 de septiembre del 2025



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
CARRERA DE ARQUITECTURA

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, **Rosero Arroba, Cynthia de Lourdes**

DECLARO QUE:

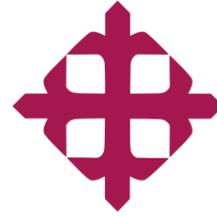
El Trabajo de Titulación, **Estrategias de Intervención de Espacios Comunes en Urbanizaciones Cerradas de Guayaquil. Caso de estudio: CEIBOS NORTE** previo a la obtención del título de **ARQUITECTA**, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan en el documento, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, 25 de Agosto del 2025

AUTORA

Rosero Arroba, Cynthia de Lourdes



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
CARRERA DE ARQUITECTURA

AUTORIZACIÓN

Yo, **Rosero Arroba, Cynthia de Lourdes**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la publicación en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación, **Estrategias de Intervención de Espacios Comunes en Urbanizaciones Cerradas de Guayaquil. Caso de estudio: CEIBOS NORTE**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

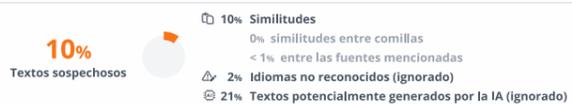
Guayaquil, a los 15 días del mes de Septiembre del año 2025

15 de septiembre del 2025

AUTORA

Rosero Arroba, Cynthia de Lourdes

ROSERO_2025_TIC



Nombre del documento: ROSERO_2025_TIC.pdf
ID del documento: e23c3d061386e8c22271ecafe7fb0af905b409d9
Tamaño del documento original: 25,58 MB

Depositante: Ricardo Alberto Pozo Urquizo
Fecha de depósito: 26/8/2025
Tipo de carga: interface
fecha de fin de análisis: 26/8/2025

Número de palabras: 17.450
Número de caracteres: 123.513

Ubicación de las similitudes en el documento:



Fuentes principales detectadas

Nº	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	TESIS_FAD_IBAÑEZ-FARES_A2024.pdf TESIS_FAD_IBAÑEZ-FARES_A2024 #489ccd Viene de de mi biblioteca 37 fuentes similares	5%		Palabras idénticas: 5% (1073 palabras)
2	www.habitatyvivienda.gob.ec https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/2023/03/3.-NEC-HS-AU-Accesibilidad...	2%		Palabras idénticas: 2% (467 palabras)
3	repositorio.ucsg.edu.ec Privatización de espacios públicos sector Los Ceibos. http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/23859/1/UCSG-C410-23399.pdf	2%		Palabras idénticas: 2% (310 palabras)
4	www.deporte.gob.ec https://www.deporte.gob.ec/wp-content/uploads/2022/02/plan_regulatorio_institucionalLdid...	2%		Palabras idénticas: 2% (304 palabras)
5	M. GONZÁLEZ ADRIÁN TIC_A2024 PRELIMINARES.pdf M. GONZÁLEZ A... #1e5a88 Viene de de mi biblioteca 26 fuentes similares	1%		Palabras idénticas: 1% (198 palabras)

Fuentes con similitudes fortuitas

Nº	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	repositorio.ucsg.edu.ec Relación entre percepción del servicio de usuarios del L... http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/3946/1/T-UCSG-PRE-FIL-CCS-63.pdf	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (35 palabras)
2	localhost Diseño y simulación de un sistema de control de accesos y detección ... http://localhost:8080/xmlui/bitstream/3317/3640/3/T-UCSG-PRE-TEC-ITEL-108.pdf.txt	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (34 palabras)
3	repositorio.ucsg.edu.ec Contribución del programa de práctica pre-profesional... http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/4893/1/T-UCSG-POS-MES-35.pdf	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (24 palabras)
4	www.archdaily.co Conoce las intervenciones urbanas propuestas por Gehl par... https://www.archdaily.co/co/790072/conoce-las-intervenciones	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (13 palabras)
5	repositorio.puce.edu.ec Residencia estudiantil de la nueva ciudad universitaria ... http://repositorio.puce.edu.ec:80/xmlui/bitstream/22000/9226/5/Volumen_1.pdf.txt	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (11 palabras)

Fuentes mencionadas (sin similitudes detectadas)

Estas fuentes han sido citadas en el documento sin encontrar similitudes.

1	https://www.guayaquil.gob.ec/wp-content/uploads/2021/10/13-7-2000.-Ordenanza-sustitutiva-de-edificaciones-y-construcciones-del-Canton-Guayaquil.pdf
2	https://www.guayaquil.gob.ec/wp-content/up
3	https://es.scribd.com/doc/154837616/ANEXO-3-Eschema-de-Ocupacion-y-Usos-del-Suelo-de-Guayaquil
4	https://www.arcgis.com/
5	https://www.arcgis.com/apps/View/index



Tutor: Arq. Pozo Urquizo, Ricardo Alberto; PhD.

Estudiante: Cynthia de Lourdes Rosero Arroba

Tema: Estrategias de Intervención de Espacios Comunes en Urbanizaciones Cerradas de Guayaquil. Caso de estudio: CEIBOS NORTE

Porcentaje de coincidencia COMPILATIO: 10%

AGRADECIMIENTOS

Este trabajo está dedicado, en primer lugar, a mi mamá, quien aunque ya no está físicamente conmigo, sigue siendo mi mayor inspiración y motivo. Su amor, sus enseñanzas y su apoyo incondicional me acompañan en cada paso; la llevo siempre en mi corazón, en mis pensamientos y en este logro que también es suyo.

A mi papá, mi pilar y mi mejor amigo, gracias por tu fuerza, tu confianza en mí y por estar siempre a mi lado en los momentos más difíciles.

A mi tía, quien con paciencia y cariño me sostuvo en las noches más duras, recordándome que nunca estuve sola en este camino.

A mi mejor amiga y a alguien muy especial que me acompañó en este proceso, gracias por ser mi apoyo constante, por las noches compartidas en vela, por su paciencia y por estar cerca incluso en medio de las ausencias y la distancia.

A mis docentes, quienes con comprensión y guía me orientaron para sacar adelante este proyecto, demostrando empatía y compromiso.

Y sobre todo, a Dios, que me concedió entendimiento, fortaleza y esperanza en los momentos en los que pensé en rendirme.

A todos ustedes, gracias por haber sido parte esencial de este logro.

Cynthia.

DEDICATORIA

Dedico este trabajo a mi mamá, quien desde el cielo me acompaña y guía. Este logro es y será siempre para ti.

Cynthia

ÍNDICE GENERAL

Introducción

<i>Objetivos</i>	3
<i>Metodología</i>	4

Planteamiento de la problemática

<i>Marco Conceptual</i>	5
-------------------------------	---

Antecedentes

<i>Ubicación</i>	8
<i>Historia</i>	9

Diagnóstico urbano

Entorno natural

<i>Asoleamientos</i>	13
<i>Vientos</i>	14
<i>Hidrografía</i>	15
<i>Topografía</i>	16
<i>Flora y Fauna</i>	18

Entorno construido

<i>Especificaciones generales</i>	22
<i>Ordenanzas y normativas</i>	23
<i>Usos de suelo</i>	25
<i>Mapa de movilidad</i>	27

Entorno social

<i>Usuario</i>	31
<i>Análisis participativo</i>	32
<i>FODA</i>	32

Evaluación preliminar y selección de lotes

<i>Análisis de fase 2</i>	33
<i>Parámetros</i>	33
<i>Ficha técnica por lotes</i>	34
<i>Matriz de Evaluación</i>	37
<i>Ponderación final</i>	39

Análisis de Parroquia San Marco Evangelista

<i>Introducción</i>	43
<i>Diagnóstico Urbano</i>	
<i>Entorno Natural</i>	41
<i>Entorno Construido</i>	32
<i>Talleres con la comunidad</i>	43
<i>Programa de necesidades</i>	45
<i>Registro fotográfico</i>	46

Proyecto

<i>Condicionantes y estrategias</i>	46
<i>Zonificación</i>	47

Plan maestro

<i>Master plan</i>	51
<i>Ilustraciones con vista en planta</i>	51

Visualizaciones.....78

Anexos.....90

Memoria descriptiva.....98

Bibliografía.....99

RESUMEN

Esta tesis estudia las estrategias de intervención de espacios comunales en urbanizaciones cerradas de Guayaquil, con énfasis en la ciudadela Ceibos Norte. El objetivo es revitalizar el espacio público barrial para promover la cohesión social, la seguridad y la participación comunitaria.

La investigación se desarrolló en dos fases: la primera, un análisis técnico de lotes comunales mediante parámetros como área, pendiente, arborización, proximidad caminable, calidad del entorno, intensidad vehicular y valor cultural; la segunda, un proceso participativo con residentes a través de talleres y encuestas que permitieron identificar problemáticas y necesidades.

Como resultado, se elaboró un proyecto de diseño urbano que propone un parque barrial inclusivo con áreas recreativas, zonas de encuentro, circuitos de caminata y estrategias ambientales y de accesibilidad. Este trabajo ofrece un modelo metodológico replicable para la planificación de espacios comunales en contextos similares.

Palabras clave: Ceibos Norte, Parámetros, Talleres, Comunidad, Programa de necesidades, Análisis, Urbanismo.

ABSTRACT

This thesis studies the strategies of intervention of communal spaces in closed urbanizations of Guayaquil, with emphasis on the citadel Ceibos Norte. The goal is to revitalize neighbourhood public space to promote social cohesion, security and community participation.

The research was carried out in two phases: the first, a technical analysis of communal lots using parameters such as area, slope, trees, walkable proximity, quality of the environment, vehicular intensity and cultural value; Second, a participatory process with residents through workshops and surveys that identified problems and needs.

As a result, an urban design project was developed that proposes an inclusive neighborhood park with recreational areas, meeting areas, walking circuits and environmental and accessibility strategies. This work offers a replicable methodological model for the planning of communal spaces in similar contexts.

Keywords: Ceibos Norte, parameters, workshops, community, needs programme, analysis, urban planning.

INTRODUCCIÓN

Ubicado al noroeste de Guayaquil, Ceibos Norte es un sector residencial con características urbanas y sociales particulares. Aunque esta cuenta con varios espacios públicos destinados a la recreación, muchos de ellos presentan problemas en su diseño, mantenimiento y accesibilidad, lo que limita su integración con el entorno inmediato. Estas condiciones han reducido su capacidad de convertirse en lugares activos de encuentro y participación comunitaria.

En el barrio vecino, Mapasingue Oeste, también se evidencia un deterioro de los espacios públicos, asociado a inseguridad, informalidad y falta de infraestructura. Sin embargo, debido a la complejidad social, territorial y cultural del ese sector, este trabajo decidió concentrarse únicamente en Ceibos Norte. La elección responde a que se trata de un entorno más homogéneo y gestionable, lo que permite desarrollar propuestas concretas y aplicables.

Con este enfoque, el estudio plantea estrategias de revitalización de los parques barriales como herramienta de recuperación del espacio público y fortalecimiento del tejido social. El objetivo es promover la inclusión y la resiliencia urbana mediante un rediseño participativo y sostenible de estos espacios, entendidos no solo como infraestructura, sino como escenarios de interacción y apropiación ciudadana.

La investigación se abordó desde una perspectiva multidisciplinaria que combina criterios urbanísticos, sociales y ambientales. A partir de un diagnóstico detallado del estado actual de los parques en Ceibos Norte, se propone un modelo de intervención que fomente el uso equitativo, seguro y continuo de estas áreas.



Figura 1: Imagen Satelital de Urbanización Ceibos Norte, Extraído de Google Earth



OBJETIVOS

Generales y Específicos

OBJETIVO GENERAL

Proponer una estrategia de revitalización del espacio público en un parque barrial de Ceibos Norte, Guayaquil, a partir de la evaluación y selección de un terreno viable del sistema de parques del sector, con el fin de fomentar la sostenibilidad, inclusión social y la resiliencia comunitaria.



Figura 2: Ilustración de Ceibos Norte, Elaboración Propia

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

1. Evaluar y seleccionar el lote de intervención en Ceibos Norte mediante visitas técnicas, registro fotográfico y análisis comparativo de parámetros urbanos, ambientales y culturales que garanticen la pertinencia del espacio público propuesto.
2. Analizar y diagnosticar el sitio seleccionado a través de levantamientos planimétricos, talleres participativos y formulación del programa de necesidades, con el fin de definir estrategias de diseño coherentes con el contexto y la comunidad.
3. Diseñar una propuesta de espacio público barrial inclusivo y resiliente, incorporando criterios urbanísticos, paisajísticos y de equipamiento, expresados en planos de implantación, representación gráfica y presentación de la propuesta final.

METODOLOGÍA

La presente tesis adopta un enfoque proyectual, centrado en el análisis y diseño de un espacio público barrial, sustentado en herramientas del análisis urbano, diagnóstico participativo y diseño proyectual. El proceso se organiza en tres fases: la primera enfocada en el estudio del entorno urbano de Ceibos Norte, la segunda en la selección del terreno más adecuado para intervenir; y la tercera, orientada a desarrollar una propuesta de espacio público integrando criterios urbanísticos, ambientales y de participación comunitaria.



PROBLEMÁTICA

Dentro de la dinámica urbana de Guayaquil, espacios comunales como son los parques barriales cumplen un rol central como lugares de encuentro, recreación y de integración social. A pesar de esto, en sectores residenciales como es Ceibos Norte, estos espacios se puede evidenciar deficiencias que limitan sus funcionamientos y reducen su impacto en la vida de los habitantes del sector.

Entre las principales problemáticas identificadas se encuentran:

- Deficiencias de diseño y equipamiento: Muchos parques carecen de mobiliario urbano adecuado, áreas de juego seguras y espacios versátiles que respondan a las necesidades de distintos grupos etarios.
- Mantenimiento insuficiente: La falta de limpieza, iluminación y cuidado del arbolado disminuye la calidad ambiental y genera percepción de inseguridad.
- Accesibilidad restringida: Las barreras físicas y urbanísticas dificultan la llegada de peatones y ciclistas a los parques. Lo que disminuye su uso cotidiano.
- Escasa integración con el entorno: los parques no se integran ni con la red urbana, ni con los equipamientos comunitarios, lo que genera una sensación de desconexión.
- Debilidad en la apropiación ciudadana: La limitada participación comunitaria en su gestión y cuidado genera un desapego que favorece su progresivo abandono.



MARCO CONCEPTUAL

Espacio público urbano

El espacio público urbano constituye el soporte físico y simbólico donde se configura la vida colectiva de una ciudad. En sectores como Ceibos Norte, donde predomina un tejido residencial privado con cerramientos, el espacio público disponible tiende a ser escaso y fragmentado. Esta situación limita la interacción social, el esparcimiento y la construcción de ciudadanía. Según Borja y Muxí (2003), el espacio público debe concebirse como un bien común que garantiza derechos urbanos, siendo esencial su recuperación en áreas con dinámicas de segregación o privatización.



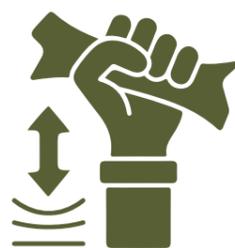
Espacios barriales

Los espacios barriales en Ceibos Norte, como los pequeños parques, canchas o áreas comunales, cumplen un papel importante como puntos de encuentro vecinal dentro de un entorno que ha llegado a tener un crecimiento urbano poco organizado. La consolidación de estos espacios ayuda a reforzar la identidad del barrio y mejorar su integración social. Según Carranza (2010), los espacios barriales son unidades fundamentales de integración, principalmente en zonas donde el urbanismo moderno ha priorizado la fragmentación funcional y social.



Resiliencia

Ceibos Norte, al igual que otras zonas de expansión residencial dentro de la ciudad, presenta varios desafíos con respecto a la vulnerabilidad social y ambiental: falta de arborización, temperaturas altas, inseguridad y deterioro del espacio público. La resiliencia dentro de este contexto conlleva la reconfiguración de parques y áreas colectivas para responder a las condiciones que tiene el sector, adaptándose a futuras crisis o cambios urbanos. Godschalk (2003) plantea que una comunidad resiliente es aquella que puede resistir y transformarse a través de su infraestructura y capital social.



Calidad ambiental

El entorno físico de Ceibos Norte demuestra problemas sobre su calidad ambiental, así mismo con el déficit de sombra vegetal, la impermeabilización del suelo y la poca conectividad peatonal entre diferentes áreas verdes. La intervención arquitectónica y urbana en estos espacios debe priorizar el confort térmico, la recuperación del suelo natural y la promoción de ecosistemas urbanos. Según la OMS (2017), el acceso a espacios verdes tienen influencia directa sobre la salud mental y física, y debe ser considerado como un componente primordial en la planificación urbana



Accesibilidad urbana

El modelo vial de Ceibos Norte está adaptado para la circulación de vehículos particulares, lo cual crea una restricción para la accesibilidad peatonal, principalmente para personas mayores, niños o personas con discapacidad. La falta de áreas continuas, rampas o señalización adecuada crea un poco de equidad espacial. Así como lo señala Gehl (2010), una ciudad bien diseñada debe priorizar al peatón como medida de inclusión. Bajo este ámbito, la accesibilidad en Ceibos Norte debe ser reevaluada para lograr garantizar una movilidad urbana más equitativa.



Peatonalización

La estrategia de peatonalización es limitada en Ceibos Norte. Las calles de uso compartido, sin distinción de jerarquía peatonal, y la invasión del espacio público por vehículos son evidencias de un urbanismo centrado en el automóvil. Introducir tramos peatonalizados, especialmente en torno a parques barriales, permitiría recuperar la vida urbana, aumentar la seguridad y fomentar una movilidad activa. La experiencia de ciudades intermedias de América Latina ha demostrado que la peatonalización a escala barrial mejora significativamente la percepción del espacio (Montero, 2019).



Zonificación

La zonificación que cuenta Ceibos Norte, según el Plan de Uso y Gestión del Suelo de Guayaquil, establece usos predominantemente residenciales de baja y media densidad, con áreas destinadas a equipamientos. En la zona se observa una diferencia entre lo que establece la normativa y el uso real del suelo. Dentro de áreas habitacionales aparecen comercios informales, iglesias y academias que no están contemplados en la zonificación actual. Revisar de manera crítica esta normativa permitiría ajustar la planificación hacia un modelo más flexible e inclusivo, donde el espacio público barrial tenga un papel central y mejor articulado con el entorno.



UBICACIÓN



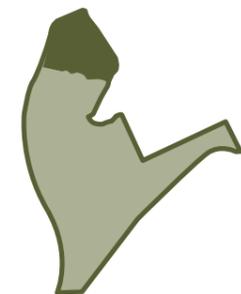
ECUADOR
Guayas



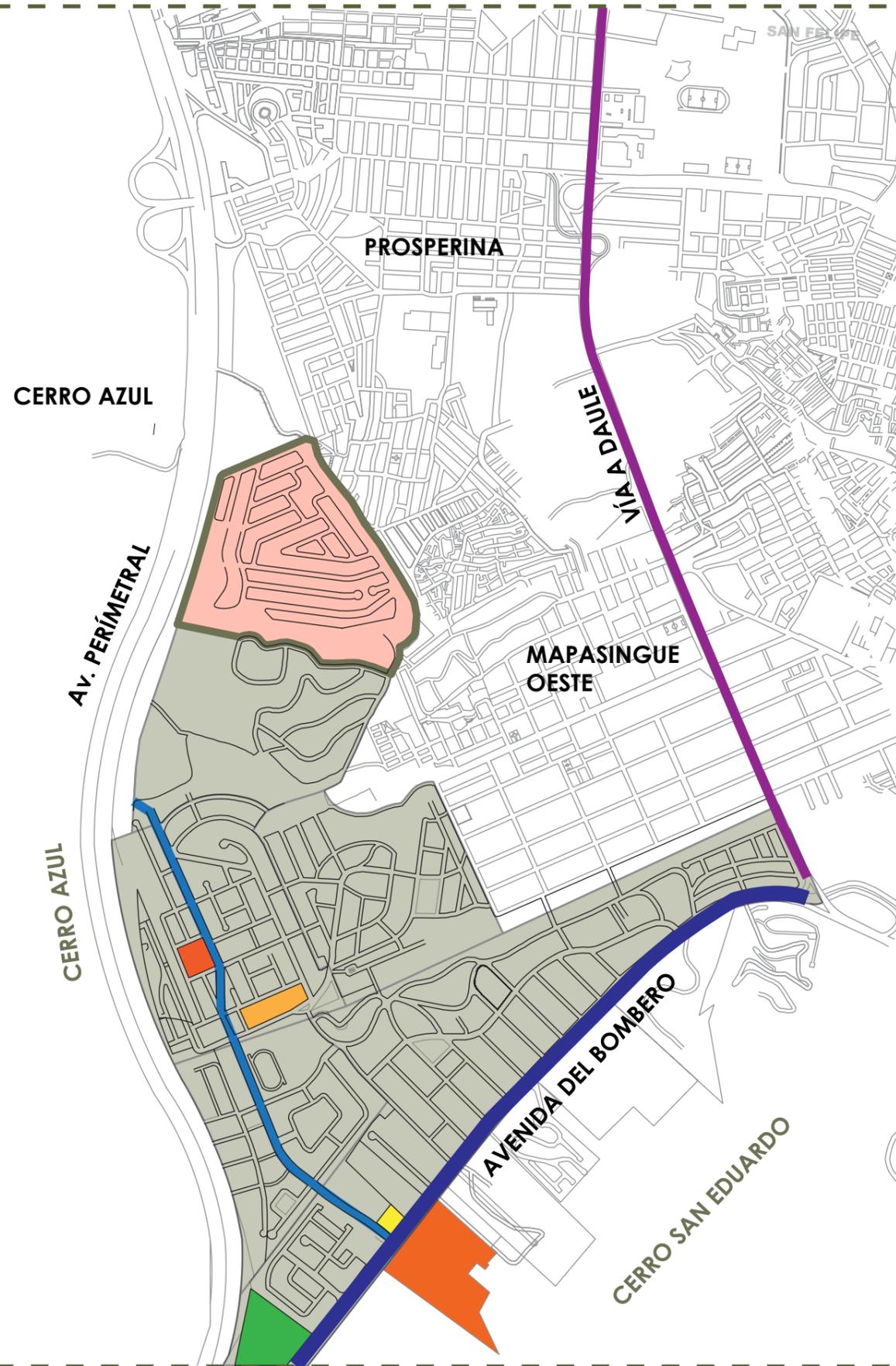
GUAYAS
Guayaquil



GUAYAQUIL
Ceibos



CEIBOS
Ceibos Norte



Ceibos Norte se localiza en el km 30.5 de la vía Perimetral, dentro de la parroquia Tarqui, cantón Guayaquil, provincia del Guayas. Su ubicación corresponde al sector noroeste del área urbana.

Está delimitada por la Vía Perimetral al oeste, la ciudadela Las cumbres y zonas como Mapasingue Oeste y Cerro Azul.

La Ciudadela Ceibos Norte, es una urbanización privada que cuenta con dos garitas:

- La principal que permite el acceso desde la Vía Perimetral y que actúa como límite oeste.
- Mientras que la secundaria actúa como unión con la ciudadela Cumbres.

-  VÍA A DAULE
-  AV. DEL BOMBERO
-  DR. LEOPOLDO CARRERA CALVO
-  CIUDADELA LOS CEIBOS
 - Cumbres
 - Santa Cecilia
 - Parques de los Ceibos
 - Olivos II
 - Los Ceibos
-  COLEGIO ALEMAN HUMBOLDT
-  COLEGIO BALANDRA
-  MCDONALDS
-  MEGAMAXI
-  CEIBOS NORTE

ANTECEDENTES



En los terrenos donde hoy se encuentran Ceibos Norte y Santa Cecilia funcionaba el Hipódromo de Santa Cecilia, inaugurado en 1950. Este espacio, rodeado de vegetación y sin urbanización formal, era un centro social y deportivo de la élite guayaquileña.

El hipódromo operó por casi tres décadas y fue determinante en la configuración del territorio antes de la expansión residencial. Su cierre en los años 70 liberó grandes extensiones de tierra que posteriormente fueron urbanizadas (Arosemena, 2022; Diario Expreso, 2020).

1950



La crisis económica llevó a que los bancos embargaran terrenos de exproyectos inmobiliarios en la zona del hipódromo. Estos fueron adquiridos por promotoras privadas, marcando el inicio formal de Ceibos Norte (Arosemena, 2022).

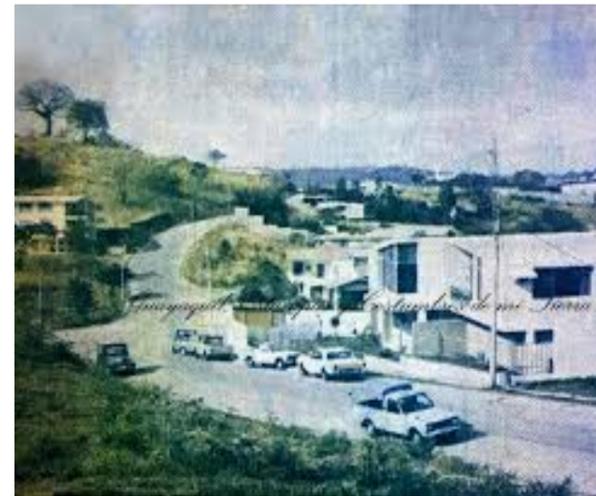
1962



La Junta de Beneficencia inicia la urbanización de Los Ceibos sobre antiguos terrenos rurales. Se planificaron unas 800 viviendas para clase media-alta (Arosemena, 2022).



1978



Se urbaniza Ceibos Norte junto con sectores vecinos como Santa Cecilia y Los Olivos. El crecimiento fue más denso y adaptado a nuevos criterios de vivienda privada.

1980

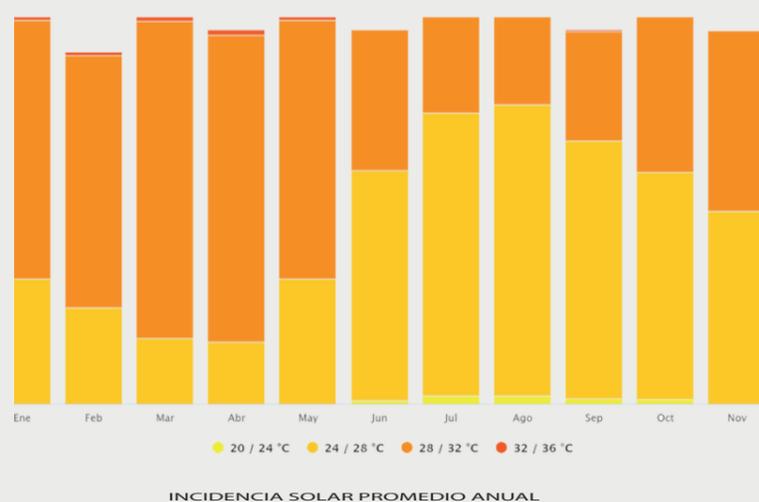
2005

Ceibos Norte se ha consolidado como un sector residencial con buena conectividad tanto interna, como externa. No obstante, enfrenta limitaciones en cuanto a la calidad de sus áreas verdes, la accesibilidad peatonal, señalización y el sistema de drenaje pluvial.

Entorno Natural

En el diagnóstico urbano de Ceibos Norte se debe realizar un correcto análisis del clima del sector debido a su influencia directa en la habitabilidad y uso de los espacios públicos.

Asoleamiento



9h00: El sol se encuentra en ángulos intermedios, generando sombras largas.

12h00: Sol en su punto más alto, incidencia directa y perpendicular, produciendo mayor ganancia de calor y sombras cortas.

17h00: Ángulos bajos con sombra alargada; aún se percibe calor residual del día.

Temperatura

Promedio anual: 27 °C

Mínima: 22 °C (noches frescas).

Máxima: 33 °C (días cálidos, estación húmeda: diciembre a mayo).

Durante la mayor parte del año, el clima cálido y húmedo de Guayaquil intensifica la sensación térmica, sobre todo en áreas que no cuentan con cobertura vegetal o elementos de sombra.

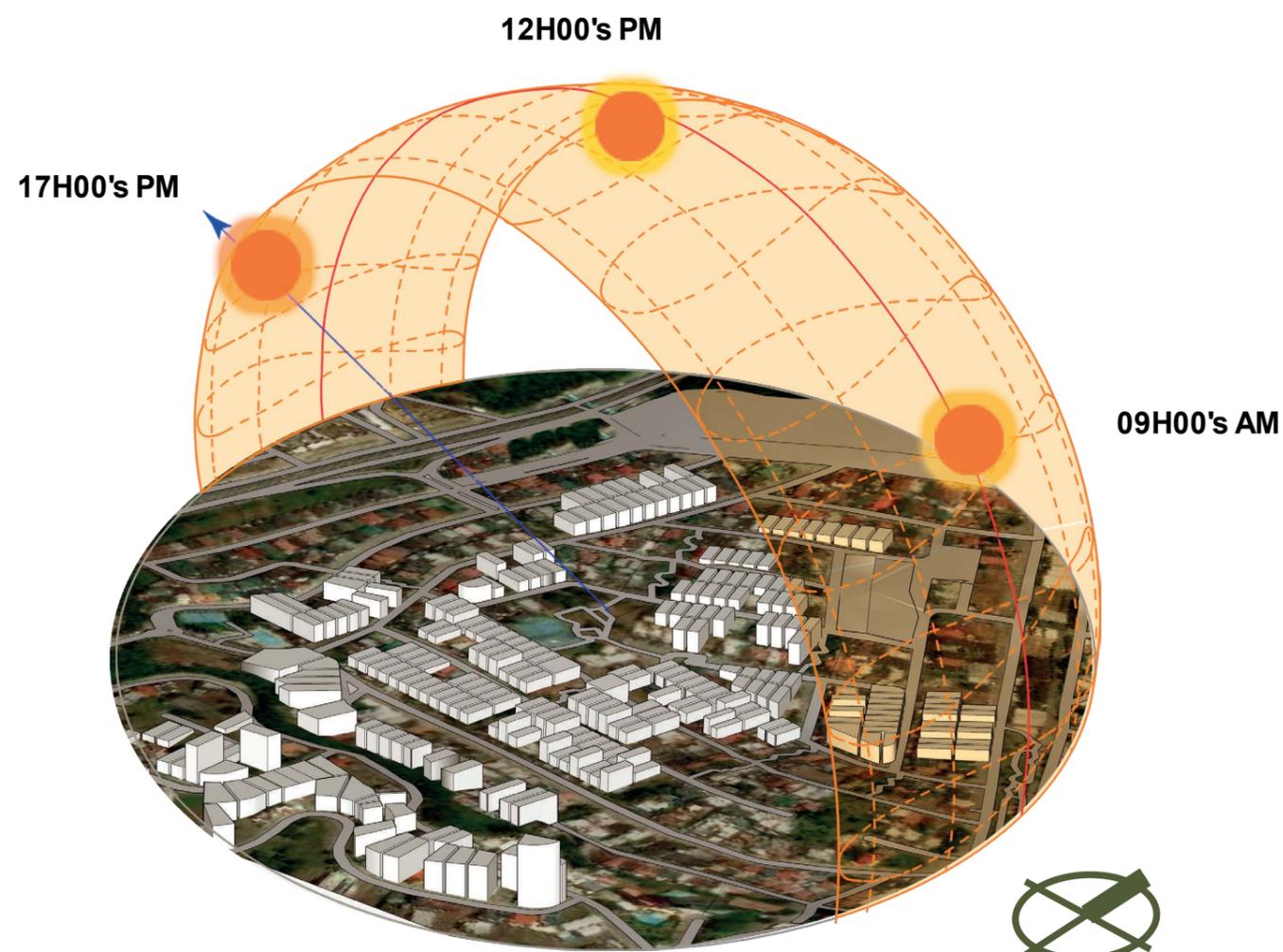


Diagrama de incidencia solar en Ceibos Norte-Elaboración propia

Las horas críticas de exposición solar:

Se concentran entre las 10:00 y 15:00, donde muchas aceras y áreas recreativas carecen de sombra efectiva.

Ceibos Norte, situado en el norte de Guayaquil, se asienta sobre una zona ligeramente colinosa. Esta topografía influye en la exposición solar de los espacios públicos y lotes vacantes, ya que las variaciones de altura modifican la incidencia del sol a lo largo del día (INAMHI, 2022).

Vientos

En Guayaquil, los vientos predominantes soplan desde el suroeste, con mayor presencia en horas de la tarde. Estas corrientes pueden aprovecharse en el diseño urbano para mejorar el confort térmico que presentan los espacios abiertos.

Velocidad promedio: 7-8 km/h

Dirección predominante: Suroeste, con variaciones estacionales

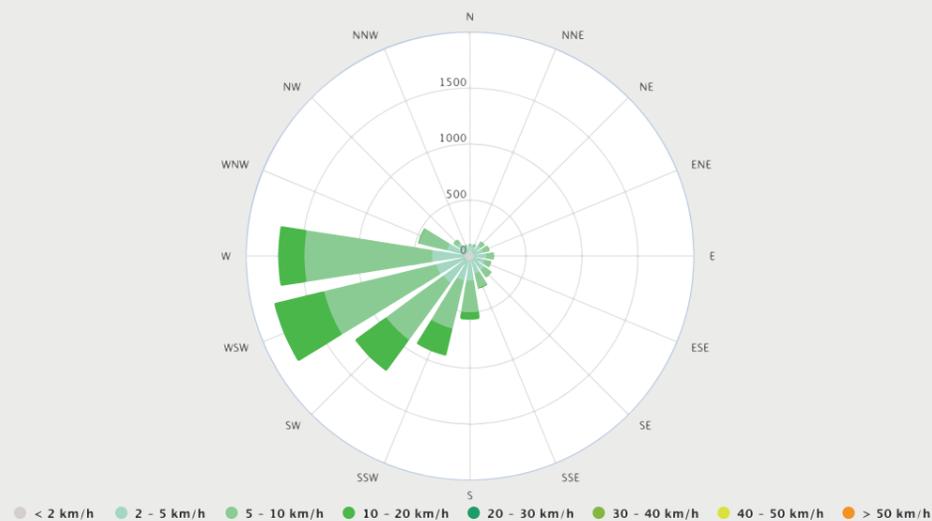
Ayudan a moderar el calor en ciertos momentos del día.

Meses más ventosos: entre julio y septiembre,

Dirección predominante: del suroeste (SW).

Meses más calmados: de febrero a abril, con menor presencia de brisas.

Guayaquil
2.20°S, 79.89°W (14 m snm).
Modelo ERA5T.



Nubosidad

Alta cobertura nubosa: diciembre a mayo (temporada lluviosa)

Baja cobertura nubosa: junio a noviembre (temporada seca)



Diagrama de vientos en Ceibos Norte-Elaboración propia

DIRECCIÓN PREDOMINANTE

Suroeste (especialmente entre 14:00 y 18:00).

Ceibos Norte, al estar rodeado por elevaciones naturales y con una trama urbana de densidad media, presenta zonas expuestas a la ventilación cruzada, pero también otras parcialmente obstruidas por edificaciones o vegetación densa.

Estos vientos suelen presentarse con mayor intensidad durante los meses más cálidos, ayudando a mitigar las altas temperaturas y favorecer la ventilación natural en los espacios públicos. INAMHI. (2022)

Hidrografía



0 100 300m

Presencia de cuerpos hídricos:

En el área inmediata de Ceibos Norte no se registran cuerpos de agua superficiales como ríos o lagunas. El sector se encuentra alejado de cauces naturales principales y no presenta interferencia directa con esteros urbanos.

Drenaje pluvial y escorrentía superficial: Debido a las características topográficas, el escurrimiento del agua de lluvia se produce de manera gravitacional en dirección sureste, debido a su topografía

Riesgo hídrico: El sector no se ubica en una zona de amenaza por inundación fluvial.

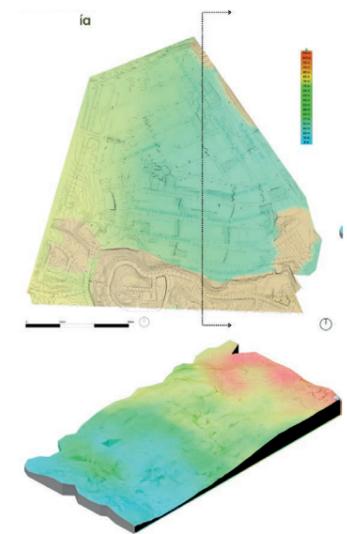
(INAMHI). (2023)

Topografía



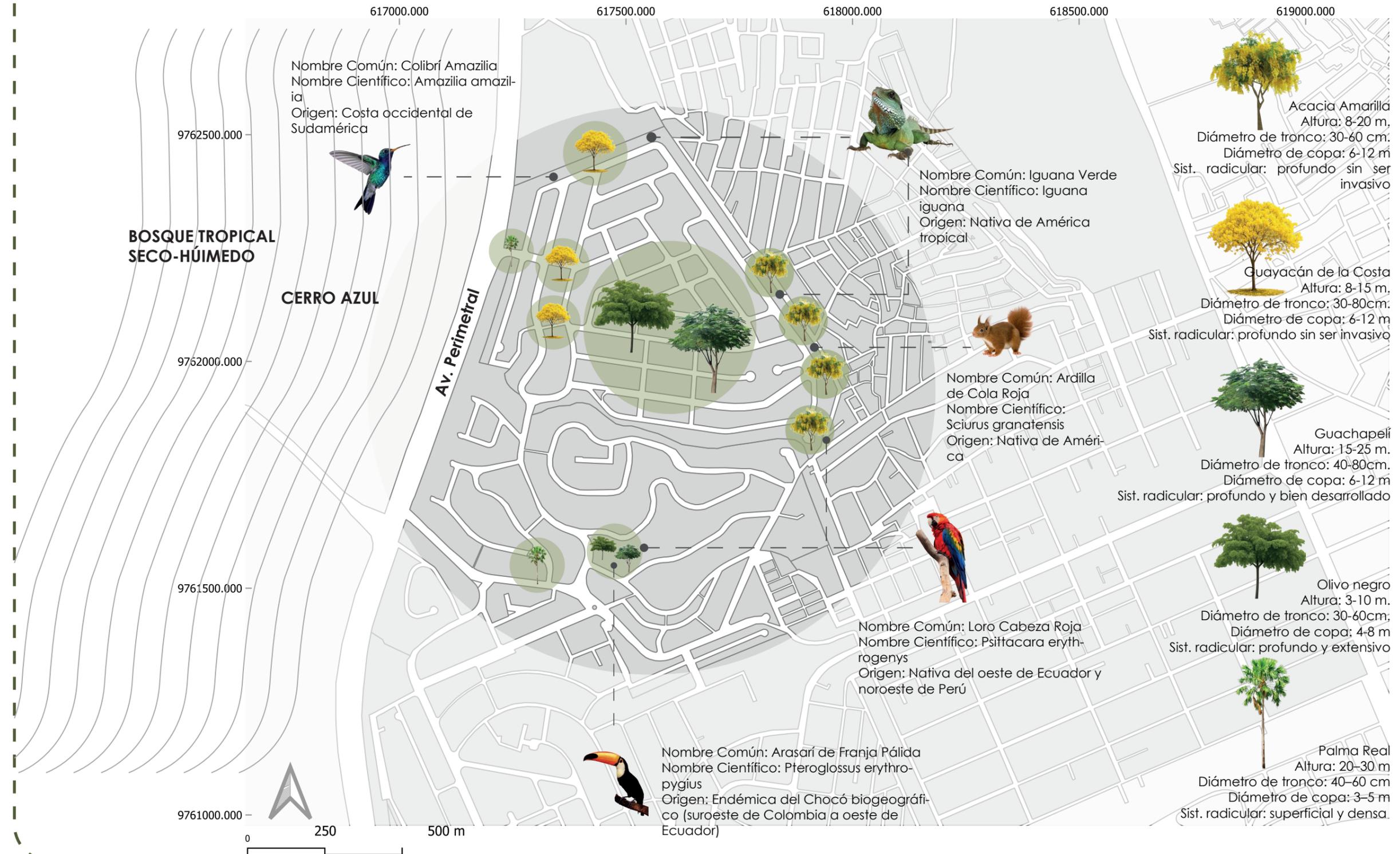
0 100 300m

El relieve de Ceibos Norte es irregular, con altitudes que oscilan entre 8 y 108 metros. En los bordes sur y este predominan pendientes pronunciadas, mientras que la zona central se caracteriza por mesetas de baja inclinación, aptas para la localización de espacios públicos. Las depresiones y laderas no urbanizadas conservan fragmentos de vegetación, que aportan valor ambiental al área. La red vial existente sigue un trazado curvo adaptado al relieve, aunque evidencia limitaciones de conectividad. Instituto Geográfico Militar. (2022). Mapa topográfico de Guayaquil, hoja Ceibos Norte.



Flora y Fauna

Ceibos Norte forma parte del bosque seco tropical costero (*Ceiba* spp.) Actualmente, la urbanización ha reducido significativamente la vegetación nativa, quedando solo algunos ejemplares de ceibo. En contraste, en zonas cercanas como Cerro Blanco se conserva una mayor biodiversidad, incluyendo aves como el papagayo de Guayaquil (*Ara ambiguus guayaquilensis*).



ORDENANZAS Y NORMATIVAS

Artículo 13.- ELEMENTOS DE SEGURIDAD EN EL ESPACIO O VÍA PÚBLICA.

Los elementos de seguridad objeto del procedimiento para la obtención del permiso temporal, serán únicamente portones metálicos y se clasificarán de la siguiente manera:

a) PORTONES METÁLICOS EN VÍAS PEATONALES. Las características que deberá tener el portón metálico a instalar en una calle peatonal entre dos edificaciones ubicadas en la parte principal de las manzanas serán:

• Dos puertas abatibles con un ancho total de 4,50 metros para el pase de los vehículos de emergencia y servicios básicos, donde existirá mínimo una puerta abatible de 1,00 metros de ancho y 2,00 de alto, para el libre acceso peatonal, sin ningún impedimento de por medio para personas con movilidad reducida.

• La estructura que sostendrá este portón abatible no deberá ser mayor a 2,80 metros desde la acera, de acuerdo a los cerramientos o edificaciones.

• La altura de la rasante deberá ser entre 0,15 a 0,20 metros.

• Se debe tener una distancia mínima de 0,05 metros, para que la estructura metálica no se encuentre sujeta a las fachadas o cerramientos de las edificaciones. (Municipio de Guayaquil, 2024)

b) PORTONES METÁLICOS EN CALLES VEHICULARES CON ACERAS MENORES A 1,50 METROS. Las características que deberá tener el portón metálico a instalar en una calle entre dos edificaciones ubicadas en la parte principal de las manzanas serán:

• Dos puertas abatibles con un ancho total de 6,00 metros para el acceso de los vehículos

• Debe existir mínimo una puerta abatible empotrada a una de las puertas abatibles de acceso vehicular de 1,00 metros de ancho y 2,00 de alto, para el libre acceso peatonal, sin ningún impedimento de por medio para personas con movilidad reducida.

• La estructura que sostendrá este portón abatible de acuerdo a la altura del cerramiento o fachada no deberá ser mayor a 2,80 metros desde la acera, de acuerdo a los cerramientos o edificaciones.

• La altura de la rasante deberá ser entre 0,15 a 0,20 metros, y se debe tener una distancia mínima de 0,05 metros, para que la estructura metálica no se encuentre sujeta a las fachadas o cerramientos de las edificaciones. (Municipio de Guayaquil, 2024)

c) PORTONES METÁLICOS EN CALLES VEHICULARES CON ACERAS IGUALES O MAYORES A 1,50 METROS. Las características que deberá tener el portón metálico a instalar en una calle entre dos edificaciones ubicadas en la parte principal de las manzanas serán:

• Dos puertas abatibles con un ancho total de 6,00 metros para el acceso de los vehículos

• Debe existir mínimo una puerta abatible empotrada a una de las puertas abatibles de acceso vehicular de 1,00 metros de ancho y 2,00 de alto, para el libre acceso peatonal, sin ningún impedimento de por medio para personas con movilidad reducida.

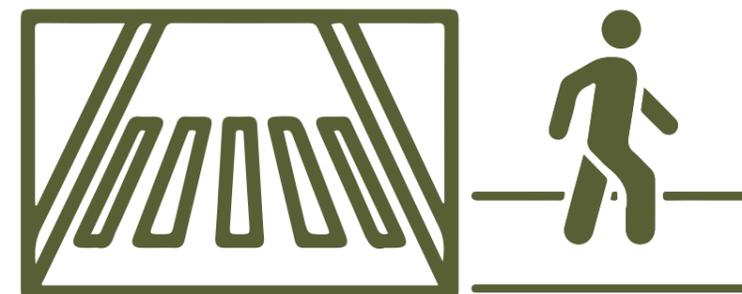
• La estructura que sostendrá este portón abatible de acuerdo a la altura del cerramiento o fachada no deberá ser mayor a 2,80 metros desde la acera, de acuerdo a los cerramientos o edificaciones.

• La altura de la rasante deberá ser entre 0,15 a 0,20 metros.

• La altura de la rasante deberá ser entre 0,15 a 0,20 metros, y se debe tener una distancia mínima de 0,05 metros, para que la estructura metálica no se encuentre sujeta a las fachadas o cerramientos de las edificaciones. (Municipio de Guayaquil, 2024)

La revitalización de los parques barriales en Ceibos Norte se fundamenta en el marco normativo vigente del cantón Guayaquil, el cual establece lineamientos claros sobre la construcción, gestión y uso del espacio público. La Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil garantiza que cualquier intervención física en áreas colectivas responda a criterios de seguridad, ornato y habitabilidad, principios indispensables al momento de proyectar mobiliario urbano o infraestructura ligera en los parques del sector (Municipio de Guayaquil, 2000). De igual manera, la Ordenanza de Uso del Espacio y Vía Pública resalta la importancia de preservar el carácter colectivo de estos espacios, evitando apropiaciones indebidas y regulando actividades que puedan afectar su accesibilidad y sentido comunitario, lo cual se vincula directamente con la necesidad de reforzar la inclusión social en Ceibos Norte (Municipio de Guayaquil, 2011).

A su vez, la Ordenanza que regula el manejo y gestión de espacios verdes de uso público y arbolado urbano proporciona una base normativa para promover la resiliencia ambiental mediante la conservación y reforestación de áreas verdes, acciones esenciales frente al déficit de cobertura vegetal que presentan algunos parques barriales de Ceibos (Municipio de Guayaquil, 2021). Finalmente, la normativa más reciente sobre el uso exclusivo y temporal de parques abre la posibilidad de que estos espacios sean escenarios de actividades comunitarias programadas, fortaleciendo así la cohesión social y la participación ciudadana en el barrio (Municipio de Guayaquil, 2025). De esta manera, la propuesta de revitalización no solo responde a un interés académico, sino que se inserta dentro de las políticas locales que buscan garantizar espacios públicos inclusivos, resilientes y sostenibles.



ORDENANZAS Y NORMATIVAS

Art.42. Trabajos en terrenos inclinados.- Cuando los terrenos cuenten con pendientes iguales o superiores al 10%, se respetará los drenajes y el perfil natural del mismo.

42.1 En caso de que las condiciones del terreno no lo permitan, se deberá contruir sus respectivos drenajes, reemplazando a los naturales.

42.2 Los taludes deben contar con un sistema de drenaje, y también deben ser protegidos

de su meteorización. Los taludes verticales deberán ser resistentes al empuje resultante.

42.3 En caso de terrenos que cuenten con pendientes superiores al 10%, no contemplados

en el reglamento interno, se permitirá la servidumbre de paso al vecino con cota superior a

través de la parte lateral del retiro, contando este con los gastos de la respectiva instalación.

Art.16 Espacios verdes
Los espacios verdes serán implementados por el Promotor de acuerdo a diseños aprobados por el Departamento de Planeamiento

urbano y con especificaciones en cuanto a los espacios a utilizarse, aprobados por el Departamento de Arborización y Parques.



Art.45. Normas de diseño para pasos de conexión elevados.- E diseño y construcción de los pasos no deberán interrumpir el funcionamiento de vías, áreas verdes, estacionamientos vehiculares públicos; para el efecto se atenderá las siguientes normas.

45.1 Esta permitido soportes verticales sobre las aceras y paterres, siempre y cuando estos sean de un ancho de 1,00 metros y 3,00 metros de alto.

45.2 Se prohibirá el libre acceso para las personas, cuando se atraviesen líneas de alta tensión, poliductos y, o gasoductos en el espacio público.

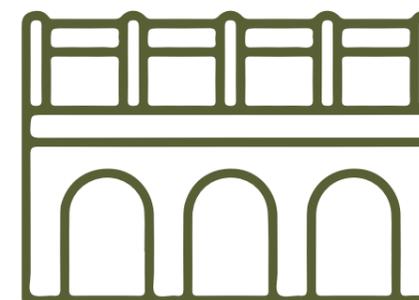
45.3 Se deberá contar con señales luminosas de seguridad.

45.4 Si al paso elevado se incorporen usos como los indicados en el numeral 43.1 deberá cubrirse la demanda de par-queo que aquellos generen.

45.5 De disponerse varios pasos elevados sobrepuestos, se separarán entre sí al menos diez metros (10.00m). En todo caso, la altura del paso inferior respecto del nivel de las calzadas será de al menos cinco metros (5.00 m).

45.6 En caso de disponerse pasos elevados al mismo nivel y paralelos entre sí, se admitirá máximo dos por tramo vial manzanero, debiéndose observar una separación entre pasos de al menos tres veces el ancho de aquellos.

45.7 Ningún paso deberá exceder un sexto de las fachadas que enfrenta y conecta.



ORDENANZAS Y NORMATIVAS

RAMPAS Y VADOS	
PARÁMETROS	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
SUPERFICIES	Antideslizante en seco y mojado. Material resistente y estable a las condiciones de uso del elemento. Libre de piezas sueltas y de irregularidades debidas al uso de materiales con defectos de fabricación y/o colocación. Para edificaciones con acceso al público: Banda podotáctil de prevención en cambios de nivel (rampas), ingresos principales y elementos que impliquen riesgos que se encuentren en áreas de circulación peatonal. Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2854 (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda [MIDUVI], 2019)
RAMPAS	Ancho mínimo de circulación, libre de obstáculos medido entre los pasamanos, igual a 1 200 mm. Pendiente máxima transversal 2 %. (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda [MIDUVI], 2019)
ESPACIO DE MANIOBRA	Superficie mínima de giro al inicio y final de la rampa, de diámetro igual a 1 500 mm, libre de obstáculos.
BORDILLOS	Bordillo en desniveles de hasta 200 mm, con una altura igual o superior a 100 mm. Pasamanos en desniveles superiores a 200 mm a doble altura: pasamanos superior entre 850 - 950 mm y pasamanos inferior entre 600 - 750 mm desde el nivel del piso terminado. Y en caso de no tener bordillo, un tercer pasamano a 300 mm del nivel del piso terminado. Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2244. Ubicados en ambos lados de la rampa. (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda [MIDUVI], 2019)
ACERAS	
BORDILLOS	Acabado superficial de color contrastante con la acera y calzada. (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda [MIDUVI], 2019)
DIMENSIONES	Altura máxima de desnivel entre acera y calzada igual a 200 mm. Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2855. Pendiente transversal máxima del 2 %. (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda [MIDUVI], 2019)
OBSTÁCULOS	Altura mínima de paso, libre de obstáculos, igual a 2200 mm en espacios exteriores. (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda [MIDUVI], 2019)
REJILLAS DE DRENAJE	Separación máxima de los orificios de la rejilla, igual a 13 mm. Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2246. (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda [MIDUVI], 2019)

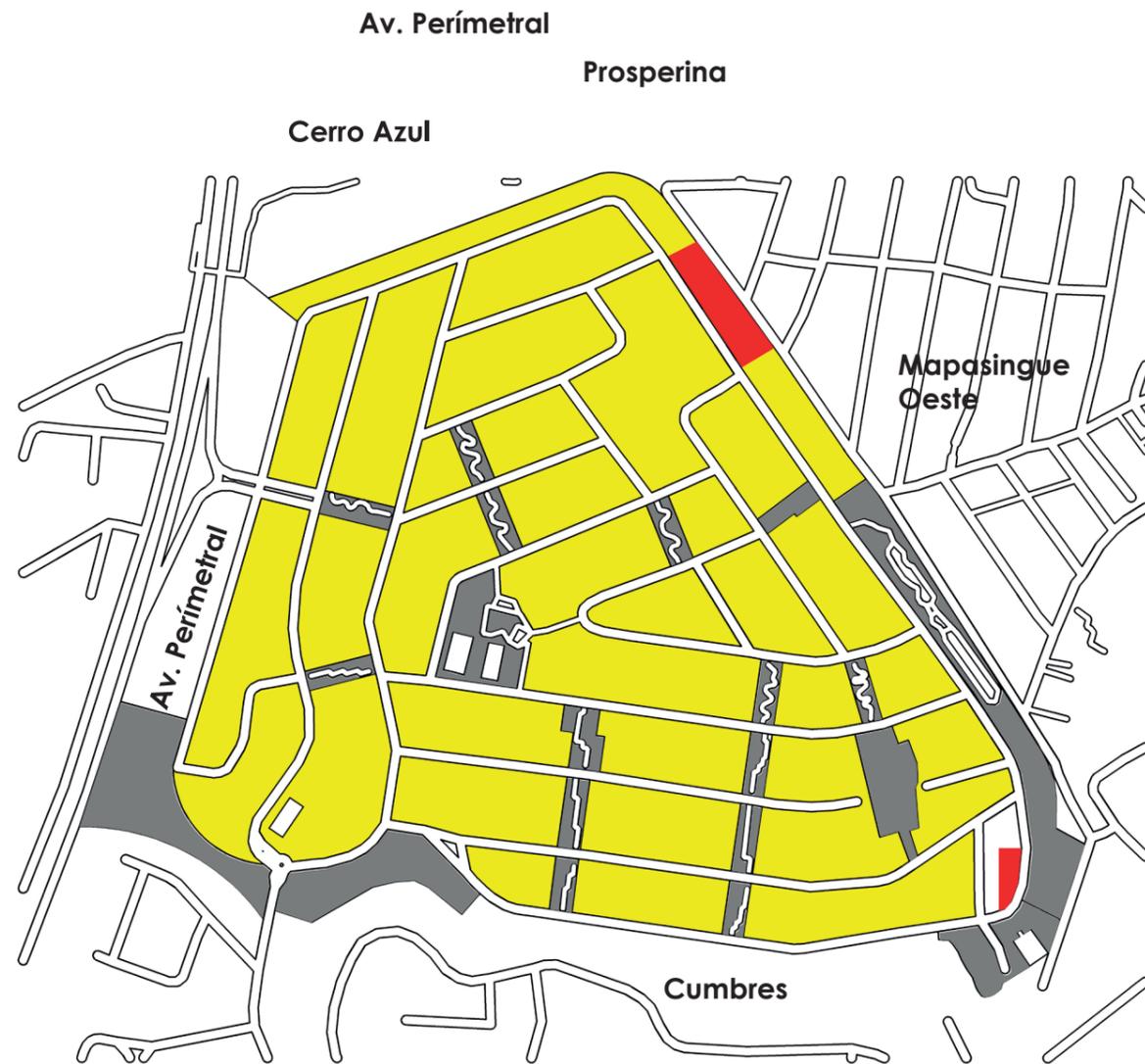
CRUCES Y PASOS PEATONALES	
PARÁMETROS	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
DIMENSIONES	Ancho mínimo de circulación, libre de obstáculos, igual a 1500 mm. Cuando se prevé la circulación simultánea, en distinto sentido, de dos sillas de ruedas, dos personas con andador, dos coches de bebés, dos coches livianos de transporte de objetos o sus combinaciones, el ancho mínimo libre de obstáculos será 1 800 mm. Refugio peatonal: Si existe entre dos calzadas vehiculares un parterre vial, se debe disponer de un espacio con un ancho y longitud mínimos de 1 200 mm, con pendiente no mayor al 2 % en cualquiera de las direcciones. Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2246. (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda [MIDUVI], 2019)
VADOS O REBAJES	Ubicados al inicio y final de cada cruce peatonal en donde exista desnivel entre acera y calzada. Para especificaciones técnicas adicionales remitirse a la NTE INEN 2855. Debe estar señalizado con bandas podotáctiles, guía y de prevención conforme a la NTE INEN 2854. (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda [MIDUVI], 2019)
SUPERFICIE	Antideslizante en seco y mojado. Libre de piezas sueltas y de irregularidades debidas al uso de material con defectos de fabricación y/o colocación. (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda [MIDUVI], 2019)
SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL	ASeñalizado en su totalidad, líneas tipo "cebra" en los cruces peatonales sin semáforo. De ser el caso, señalizado en su totalidad con dos líneas paralelas perpendiculares a la acera (se recomienda el uso de pictograma del peatón y flechas direccionales) si hay semáforo. Color contrastante con la superficie del piso y del entorno. Para especificaciones técnicas remitirse al Reglamento Técnico RTE INEN 004-2:2011. (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda [MIDUVI], 2019)

Información extraída de: Municipalidad de Guayaquil. (2000). Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del Cantón Guayaquil. Recuperado de <https://www.guayaquil.gob.ec/wp-content/uploads/2021/10/13-7-2000.-Ordenanza-sustitutiva-de-edificaciones-y-construcciones-del-Canton-Guayaquil.pdf>

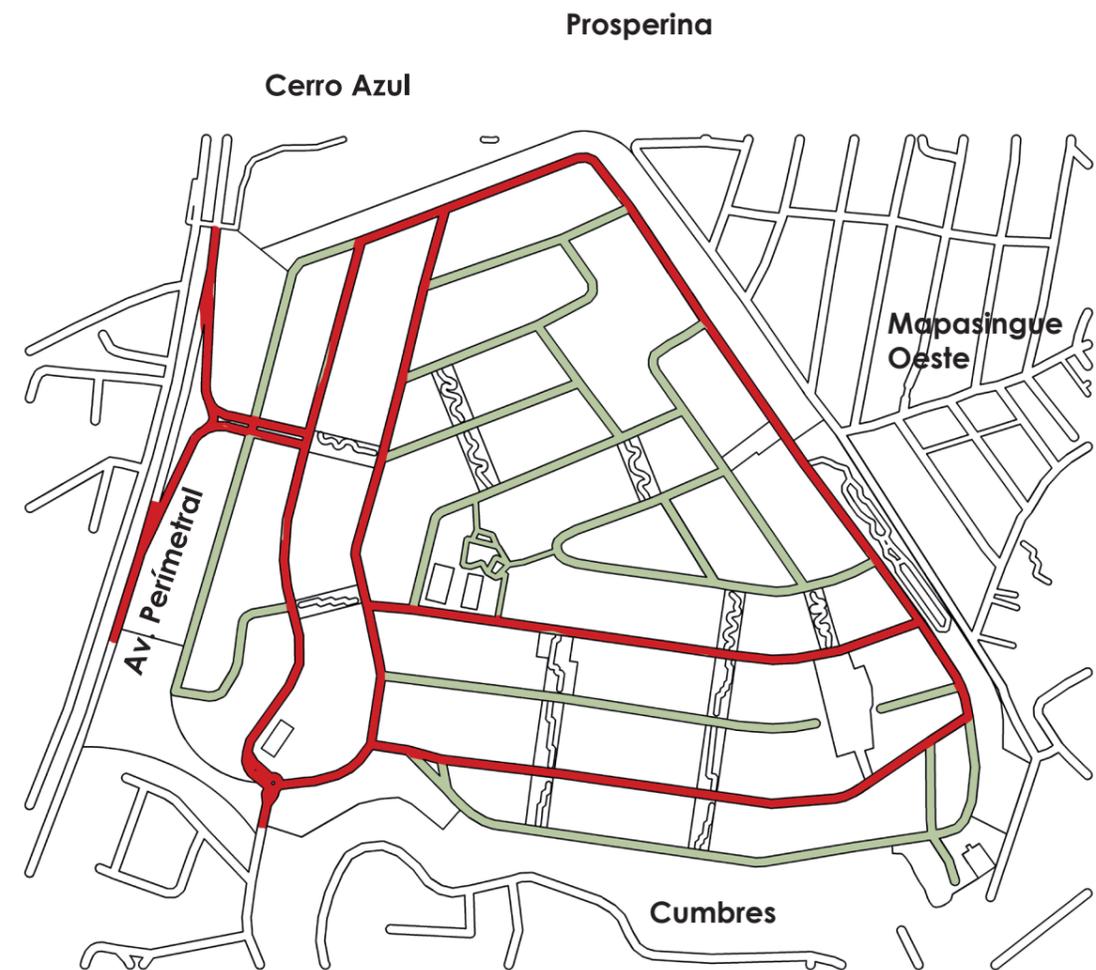
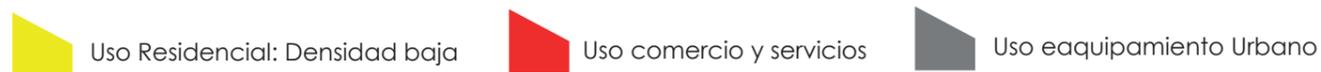
Diagnóstico

Basado en las siguientes normativas exuestas. Es de vital importancia que el diseño de espacio público cumpla con las exigencias que se muestra con el fin de asegurar una buena calidad de la construcción por donde van a caminar y utilizar personas. Siendo Ceibos Norte el caso de estudio, estas normativas me aseguran una base solida de fundamentos para realizar una propuesta que vaya acorde con la visión urbana detallada en el documento a la vez que se busca solucionar los problemas previamente analizados con los usuarios y visita al sitio.

Uso de Suelo



Esquema de ocupación de uso de suelo. Elaboración propia. Extraído de: Municipio de Guayaquil. (2013). Anexo 3: Esquema de ocupación y usos del suelo de Guayaquil. Recuperado de <https://es.scribd.com/doc/154837616/ANEXO-3-Esquema-de-Ocupacion-y-Usos-del-Suelo-de-Guayaquil>



Esquema de recorridos. Elaboración propia. Extraído de: Municipio de Guayaquil. (2013). Anexo 3: Esquema de ocupación y usos del suelo de Guayaquil. Recuperado de <https://es.scribd.com/doc/154837616/ANEXO-3-Esquema-de-Ocupacion-y-Usos-del-Suelo-de-Guayaquil>



El mapa del uso de suelo en el sector de Ceibos Norte, fue elaborada con base en observaciones de campo y el análisis del entorno urbano. Para su desarrollo, se empleó la paleta cromática oficial establecida por el municipio de Guayaquil, a fin de mantener coherencia con la normativa local y facilitar su lectura técnica. Se identificaron únicamente tres tipos de uso de suelo predominante: residencial de baja densidad, equipamiento urbano (incluyendo espacios recreativos, institucionales y

comunales) y comercio a baja escala. Sin embargo, durante la visita al sitio se observaron también espacios verdes o comunales, como las áreas ajardinadas de la garita principal, que cumplen funciones paisajísticas y recreativas. No obstante, estas no se encuentran contempladas dentro de las categorías oficiales de uso de suelo del municipio, por lo que no fueron representadas.

USUARIO

Densidad Demográfica de Guayaquil

Hasta el año 2022, la ciudad de Guayaquil alcanzó una población de 2,650,288 habitantes y el cantón Guayaquil llegó a 2,746,403, según el censo nacional del INEC. Entre 2010 y 2022, la tasa promedio anual de crecimiento fue de aproximadamente 1,22 %, evidenciando una desaceleración en comparación con décadas anteriores. Este menor ritmo se atribuye a factores como el impacto de la pandemia de COVID-19, el aumento de muertes violentas y una disminución en la fecundidad, según análisis demográficos recientes. (INEC, 2022; El Universo, 2023).

4.1.1 Crecimiento

La población en Ecuador creció a un ritmo medio anual de 1,3% durante el último decenio. Esto es, a un ritmo menor que entre 2001 y 2010 cuando creció un 1,9%.

Evolución de la población y tasas de crecimiento promedio anual Censos 1990-2022



Nota 1. Para fines de comparabilidad intercensal, para los censos 1990, 2001 y 2010 se considera solo a la población que declaró residir habitualmente en Ecuador, es decir, no se considera a la población que residía habitualmente en otro país, pero que fue censada.
 Nota 2. Se aplicó la metodología de recuperación de personas en viviendas ocupadas con personas ausentes (VOPA). Como resultado, se estimó alrededor de 759 mil habitantes en estas VOPA que completan el conteo global de población del censo 2022. Para mayor información ver Nota 4

Figura 7: Crecimiento Poblacional de Guayaquil, (INEC 2022)

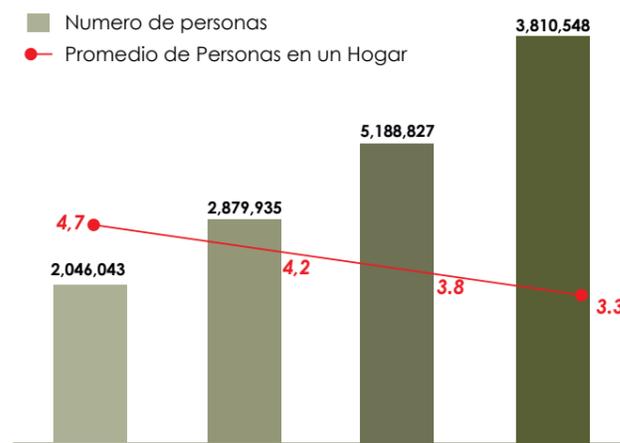


Figura 7: Evolución del número de hogares y tamaño promedio del hogar. Censos 1990-2022

La ciudadela Ceibos Norte es un área de desarrollo residencial consolidado desde mediados del siglo XX, la cual presenta una población predominantemente de clase media profesional y media-alta, compuesta por familias nucleares, personas jubiladas y jóvenes universitarios.

“Según fuentes del INEC (2010), el sector Los Ceibos y sus urbanizaciones asociadas presentan índices de alfabetización y escolaridad superiores al promedio cantonal, además de un elevado acceso a servicios básicos como agua potable, alcantarillado y recolección de desechos.” Lo cual refuerza el perfil de clase media y media alta del sector.

Numero de usuario en la ciudadela de Ceibos Norte.

“El porcentaje de hogares integrados por 3 o menos personas aumentó, mientras que la participación de hogares conformados por más de 5 personas disminuyó” [...] “Ello se refleja en la reducción del tamaño promedio del hogar que se observa desde 1990. Al 2022, cada hogar ecuatoriano se conforma en promedio por 3,3 personas.” (INEC, 2022).

Ceibos Norte se caracteriza por contar con una comunidad organizada y activa, que ha impulsado varias iniciativas para mejorar la calidad del espacio público y la seguridad en el sector. En años recientes, los residentes han conformado comités barriales dirigidas al Municipio de Guayaquil, solicitando intervenciones urbanas como el rediseño de calles, la implementación de peatonalizaciones parciales y el fortalecimiento de la seguridad perimetral de la ciudadela (El Universo, 2022). Este involucramiento activo de los residentes constituye un componente fundamental que respalda y justifica la propuesta metodológica de esta tesis, basada en el análisis urbano y el diseño participativo del espacio público.

Haciendo uso de mapas satelitales para delimitar el área y hacer conteo manual de viviendas se concluyó lo siguiente.

- 600 casas aprox x 3.3 = **1980 habitantes aprox**

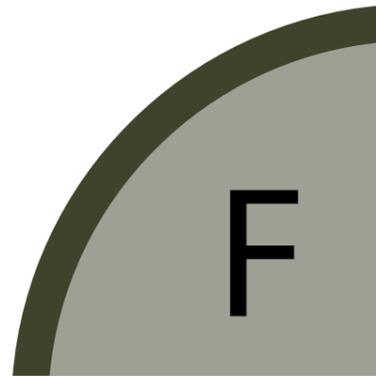


ANÁLISIS FODA

CEIBOS NORTE

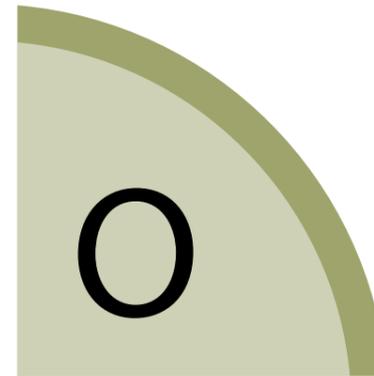
FORTALEZAS

- Predominio del uso residencial de baja densidad, que favorece un entorno tranquilo y seguro.
- Presencia de áreas comunales y equipamientos sociales (piscina, canchas, parque lineal), que fortalecen el tejido comunitario.
- Buena conservación de espacios verdes dentro de las urbanizaciones (garitas, áreas ajardinadas).
- Buena sistema de administración de la residencial

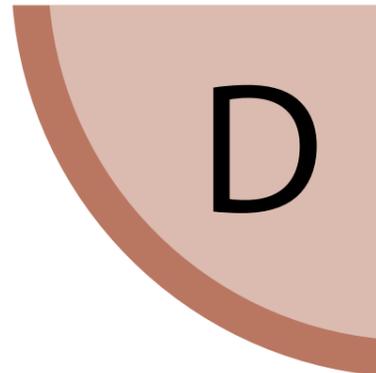


OPORTUNIDADES

- Potencial de consolidar las áreas verdes no reconocidas en la zonificación municipal.
- Posibilidad de diseñar espacios público más conectados.
- Incorporar usos mixtos para diversificar funciones sin alterar el carácter residencial.
- Fomentar la planificación participativa y la organización vecinal en la gestión del territorio.



- Limitada diversidad de usos de suelo reconocidos (solo residencial, equipamiento y comercio menor).
- Áreas comunes y verdes sin categoría formal en el marco normativo municipal.
- Espacios verdes o de transición sin diseño paisajístico definido ni funciones claras.
- Ausencia de una jerarquía vial y señalética clara dentro de la ciudadela.



- Privatización o pérdida progresiva de áreas verdes no registradas como públicas.
- Falta de reconocimiento legal de espacios comunitarios, lo que puede dificultar su conservación o mejoramiento.
- Desconexión entre la normativa municipal y la realidad territorial observada en el sitio.



DEBILIDADES

AMENAZAS

EVALUACIÓN PRELIMINAR Y SELECCIÓN DE LOTE FASE2

El estudio aborda como unidad de análisis al espacio público de Ceibos Norte y sus áreas verdes. Para seleccionar los lotes que se analizarán en este estudio, se consultaron los mapas catastrales oficiales del cantón Guayaquil (Municipio de Guayaquil, s.f.), específicamente aquellos que corresponden al uso de suelo en la ciudadela Ceibos Norte. Mediante el uso del software QGIS, se procedió a delimitar y georreferenciar cada parcela con precisión, facilitando una base sólida y adecuada para el desarrollo del análisis urbano. Este procedimiento asegura la validez y confiabilidad de los datos espaciales utilizados.



Figura 3: Mapa catastral de equipamiento del sector Ceibos Norte, Guayaquil.
Fuente: Alcaldía de Guayaquil (s.f.). Visor cartográfico catastral.

UNIDAD DE ANÁLISIS

La unidad de análisis de Ceibos Norte evalúa los principales parámetros de estudio como son:

- | | |
|--|--|
|  Área de inversión |  Calidad |
|  Pendiente |  Arborización existente |
|  Proximidad caminable |  Cultural |
|  Intensidad vehicular | |

INSTRUMENTOS

Los medios o instrumentos para poder registrar los datos obtenidos en campo y su contraste con las normativas vigentes, que permitan cuantificar las variables que inciden en la movilidad peatonal y capacidad de acogida del espacio público de Ceibos Norte como ordenador espacial de la estructura de parques y áreas verdes, son los siguientes:

- Visita al sitio
- Mapas en Arc Gis
- Observación y recolección de fotografías
- Ficha Técnica de procesamiento de info
- Tablas con los parámetros para evaluar información



Figura 3: Mapa de numeración de lotes a evaluar en Ceibos Norte, Guayaquil.
Elaboración propia

PARÁMETROS

Se definen las 6 variables a evaluar, el área de intervención, cumplir con 400 m² por ser ciudadela, la pendiente, arborización existente, proximidad caminable, la intensidad vehicular, la calidad y cultural.

ÁREA DE INTERVENCIÓN

En el contexto ecuatoriano, en el Índice de Verde Urbano 2012 se publicó una clasificación de acuerdo con la función de los espacios donde se reconocen parques, plazas, jardines, parterres, riberas, estadios, canchas deportivas y otras áreas verdes como cementerios y terrenos baldíos. (INEC, 2012)

El Distrito Metropolitano de Quito, a través de su plan de desarrollo y ordenamiento territorial, publicó una clasificación tipológica de los espacios públicos: áreas recreativas, canchas deportivas, centros de salud, conventos, parques, parterres y plazas o triángulos.

Así mismo, en Quito, a través de la Ordenanza 3457 de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, se clasifican a las áreas recreativas y deportivas por su accesibilidad y el número de habitantes a los que sirve. Se tiene así las barriales con un radio de influencia de 400 metros y que sirven a 1.000 habitantes, los sectoriales con un radio de influencia de 1.000 metros y sirven a 5.000 personas, las zonales que tienen un radio de influencia de 3.000 metros y sirven a 20.000 personas y las metropolitanas que tienen un radio de influencia mayor a 3.000 metros y sirven hasta a 50.000 personas. (Concejo Metropolitano de Quito, 2003). Teniendo en cuenta que dentro de esta misma ordenanza se consideran el estándar de 0,30m² de área recreativa por habitante.

Aunque la ciudad de Guayaquil no dispone de una normativa específica para la clasificación de espacios públicos recreativos, se diseñó una propuesta metodológica basada en los marcos normativos vigentes a nivel nacional. Para ello, se tomó como referencia la clasificación establecida en la Ordenanza Metropolitana No. 3457 del Distrito Metropolitano de Quito, la cual categoriza las áreas recreativas según su cobertura y población beneficiaria. En este contexto, se considera que el sector de Ceibos Norte se enmarca en la tipología de área barrial, al responder a un radio de influencia de aproximadamente 400 metros y atender a cerca de 1.980 habitantes.

Tipo de área recreativa/deportiva	Radio de influencia (m)	Población servida
Barrial	400 m	1.000 habitantes
Sectorial	1.000 m	5.000 habitantes
Zonal	3.000 m	20.000 habitantes
Metropolitana	> 3.000 m	Hasta 50.000 habitantes

Tabla 1: Tipo de área, radio de influencia y población servida.
Fuente: Manual de Diseño Urbano, Elaboración propia.

PENDIENTE REGULAR E IRREGULAR

La pendiente del terreno es uno de los factores más relevantes al momento de seleccionar un lote adecuado para el desarrollo urbano. A pesar de que la Norma Técnica Ecuatoriana NTE INEN 1605:2014 está orientada a terrenos destinados a urbanizaciones, no existe una normativa específica que regule los espacios públicos en este contexto, por lo que se usó las mismas especificaciones como base técnica para orientar el presente análisis.

En particular, se tomó en cuenta el límite del 30% de inclinación, aplicable al 80 % de la superficie del lote, como un criterio útil para evaluar la aptitud del terreno seleccionado. Esta decisión se basó en el hecho de que pendientes elevadas pueden dificultar la accesibilidad, encarecer las intervenciones constructivas y generar condiciones menos seguras para el uso público. Por esta razón, se dio prioridad a terrenos con inclinaciones moderadas, que permitan un diseño funcional, accesible y viable.

Rango de pendiente	Viabilidad de uso	Uso recomendado
0% – 5%	Alta viabilidad	Urbanización, infraestructura, espacio público
>5% – 10%	Moderada viabilidad	Urbanización con ajustes técnicos
>10% – 30%	Baja viabilidad	Áreas verdes, recreativas, diseño adaptado
>30%	No viable	Conservación ambiental, no urbanizable

Tabla 2 Rangos de pendientes, viabilidad y usos recomendados.
Fuente: Evaluada según NTE INEN 1605:2014, Elaboración propia.

PROXIMIDAD CAMINABLE

La proximidad caminable es un concepto clave dentro del análisis urbano, ya que permite evaluar qué tan accesibles son los espacios y servicios cotidianos a través de desplazamientos peatonales. Refiriéndose a la distancia que una persona puede recorrer cómodamente a pie para acceder a servicios, espacios públicos o equipamientos urbanos esenciales. Como señala Fontán (2012), garantizar esta proximidad implica "superar barreras físicas de los entornos y permitir el derecho a disfrutar, utilizando los espacios y servicios de la ciudad de manera equitativa". Esto implica que, para lograr una adecuada accesibilidad y fomentar la caminabilidad se debe crear conexiones para los peatones y articular el paisaje, preservando el entorno natural para favorecer una circulación segura y saludable. Ramos, C. (2024) del Instituto de Investigaciones de la ciudad de Quito incluye los parámetros de fricción que tiene un agente para circular por la red, es decir la resistencia o dificultad que representa el usuario al moverse a través de una red de caminos.

Grupo etario	Velocidad promedio	Tiempo (min)	Distancia (m)
Adulto promedio	4,32 km/h	5	360
		10	720
		15	1080
Adulto mayor	3,6 km/h	5	300
		10	600
		15	900
Adulto con niño de primera infancia (acompañante)	2,52 km/h	5	210
		10	420
		15	630
		20	840



mapa de isocronos de 5 min caminables
Elaboración propia

Tabla 2: Insumos para establecer las impedancias establecidos por el Instituto Metropolitano de Planificación Territorial
Fuente: Elaboración propia.

Para analizar la accesibilidad peatonal de nuestros lotes, se empleó el trazado de radios o isócronas de 2.5, 5 y 10 minutos desde puntos estratégicos, como lo proponen Gehl (2010), Southworth (2005) y Ramos, C. (2024)

Radio de accesibilidad (m)	Tiempo caminando	Modo de acceso predominante
> 200 m	2,5 min	Caminata
200-400 m	5 min	Caminata
400-600 m	10 min	Caminata-Bicicleta
600-1.200 m	15 min	Bicicleta-transporte motorizado

Tabla 3: Radios de accesibilidad, tiempos y modos.
Fuente: Instituto Metropolitano de Planificación Territorial, elaboración propia

Intensidad Vehicular

La intensidad vehicular se refiere al volumen de tráfico motorizado que circula por una vía durante un periodo de tiempo determinado. En sectores residenciales como Ceibos Norte, este factor cobra especial relevancia, ya que "el volumen de tráfico y su velocidad están entre los factores que más afectan la percepción de seguridad y comodidad del peatón, así como el uso efectivo del espacio público" (Gehl, 2010). Por esta razón, la intensidad vehicular fue incorporada como un parámetro clave para evaluar las condiciones del entorno urbano, con énfasis en su impacto sobre la seguridad peatonal, la calidad ambiental y la percepción de confort en los espacios públicos.

Para su análisis, se realizó un registro observacional de campo en distintos días y franjas horarias, con el objetivo de identificar las vías con mayor y menor flujo vehicular dentro de la ciudadela Ceibos Norte. El levantamiento de información se apoyó en fotografías georreferenciadas y herramientas de análisis espacial (QGIS), lo que permitió integrar este indicador al diagnóstico urbano.

Lote	Tipo de vía adyacente	Tráfico observado	Riesgo peatonal	Intensidad clasificada
L1	Vía principal	Alto (mañana)	Sí	Alta
L2	Calle de acceso residencial	Bajo	No	Baja
L3	Calle intermedia	Medio	Sí	Media
...
L22	Vía principal	Alto	Sí	Alta

Tabla 7: Tabla de evaluación por calles
Fuente: Elaboración propia.

CULTURAL

La activación cultural comunitaria dentro del diseño urbano permite fortalecer la relación entre la sociedad y el espacio público, al reconocer el valor simbólico, funcional y expresivo que la cultura imprime en el territorio. Tal como lo plantea el documento Realidades en transformación – Ciudad y urbanismo (2019). De esta forma, las intervenciones no solo responden a necesidades físicas, sino también a dinámicas sociales, identitarias del espacio.

Se propone en esta investigación el análisis de este parámetro, basado en Organismos como la UNESCO (2016) y UN-Habitat (2022) los cuales promueven la clasificación de los espacios públicos según su valor patrimonial, simbólico, educativo, espontáneo o ritual, como herramienta para diagnosticar y proyectar espacios públicos en contextos residenciales.

Tipo de espacio público	¿Se cumple en el espacio? (Sí / No)	Observaciones (uso, dinámica, población, etc.)
Espacios culturales activos		
Espacios simbólicos o patrimoniales		
Espacios culturales espontáneos		
Espacios educativos/transmisión		
Espacios rituales y tradicionales		
Espacios pasivos		

Tabla 6: Formulario de Evaluación de Espacios Públicos según Parámetro Cultural
Fuente: Elaboración propia.

Tipo de espacio público	Descripción	Valor cultural
Espacios culturales activos	Espacios que albergan actividades culturales regulares (ferias, talleres, conciertos).	Promueven acceso y producción cultural
Espacios pasivos	Espacios destinados a la contemplación, relajación y encuentro tranquilo, sin actividades culturales programadas.	Favorecen el bienestar emocional, la conexión con la naturaleza y la reflexión
Espacios simbólicos o patrimoniales	Espacios con valor histórico o identitario, ligados a memoria colectiva.	Refuerzan identidad y sentido de pertenencia
Espacios culturales espontáneos	Espacios resignificados por la comunidad para expresiones culturales no planificadas (arte urbano, rituales).	Reflejan cultura viva y autogestionada
Espacios educativos/transmisión	Espacios para aprendizaje y transmisión de saberes culturales (talleres, huertos).	Fomentan aprendizaje intergeneracional y cohesión
Espacios rituales y tradicionales	Espacios para celebraciones religiosas o festividades locales.	Cohesión espiritual y memoria colectiva

Tabla 7: Tipos de espacios públicos y valor cultural
Fuente: Elaboración propia.

CALIDAD

La selección adecuada del terreno es un paso fundamental para el desarrollo de espacios públicos funcionales, accesibles y sostenibles. En este estudio, se aplicaron diversos criterios orientados a garantizar la calidad del espacio público, tomando como referencia tanto el Manual de Espacio Público para el Ecuador (MIDUVI, 2019), como los lineamientos propuestos por ONU-Hábitat (2015). Donde ambas fuentes coinciden en que un espacio público de calidad debe ofrecer condiciones mínimas de confort —como sombra, ventilación natural, mobiliario apropiado y áreas de descanso—, además de asegurar accesibilidad universal, seguridad, mantenimiento adecuado y posibilidades de uso inclusivo para todos los grupos sociales, sin distinción de edad, género o capacidad física.

Estos principios no solo sirven como guía para el diseño del parque, sino que también orientan la elección del terreno en el que se implantará. Por ello, se descartaron aquellos lotes que, por su estado físico o condiciones ambientales, presentaban limitaciones significativas para cumplir con estos estándares. En cambio, se priorizó la identificación de espacios con potencial de adaptarse a las necesidades de confort y funcionalidad, contribuyendo así a su uso efectivo, seguro y sostenible.

Criterio	Descripción	Valoración
Sombra	Presencia de árboles u otras estructuras que generen sombra natural para confort térmico.	
Ventilación natural	Condiciones que permitan la circulación de aire fresco para mejorar el confort ambiental.	
Mobiliario apropiado	Posibilidad de instalar bancos, basureros, luminarias u otros elementos urbanos necesarios.	
Áreas de descanso	Espacios disponibles o potenciales para crear zonas de descanso cómodas y seguras.	
Accesibilidad universal	Facilidad para el acceso de personas con movilidad reducida, niños y adultos mayores, sin barreras.	
Seguridad	Visibilidad, iluminación y entorno que favorezcan la percepción y realidad de seguridad.	
Mantenimiento adecuado	Facilidad y costos asociados al cuidado y conservación del espacio público a mediano y largo plazo.	
Uso inclusivo	Capacidad para ser utilizado por diferentes grupos sociales y actividades variadas de manera simultánea.	

Tabla 5: Matriz de valoración de criterios
Fuente: Manual de Diseño Urbano, Elaboración propia.

ARBORIZACIÓN EXISTENTE

Dentro del diagnóstico urbano, se incorporó la arborización existente como un parámetro clave de análisis. Siguiendo a Sotelo y Duhau (2013), quienes consideran la arborización como parte fundamental de la infraestructura ecológica urbana por su rol en la resiliencia frente a los efectos del cambio, dentro de este análisis se tomó en cuenta tanto la cantidad como la calidad del arbolado presente en los lotes, su distribución espacial, la continuidad vegetal a lo largo de los recorridos peatonales, así como el estado físico del arbolado.

Con base en estos criterios, se realizó un recorrido de campo con observación directa, registro fotográfico y georreferenciación en QGIS. Esto permitió ubicar con mayor precisión las áreas con buena cobertura vegetal y aquellas que presentan carencias.



Figura 3: Ejemplo de Fotografías de la visita al sitio para su respectivo análisis



FICHAS TÉCNICAS POR LOTES

	LOTES	AREA DE INTERVENCIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	PENDIENTE	PORXIMINIDAD CAMINABLE	INTENSIDAD VEHICULAR	CALIDAD	ARBORIZACIÓN EXISTENTE	CULTURAL
	L1	1191,83	60-843-36-0-0-0	Irregular, con gradas sin rampas	Muy alta, se puede llegar caminando en menos de 5 minutos desde garita	Alta conlinda con calle principal	Alto nivel de mantenimiento. Presencia de vegetación bien cuidada	Arborización notable Se dispone de forma alineada a lo largo del recorrido.	_____
	L2	964,83	60-842-26-0-0-0	Irregular, con gradas sin rampas	Alta, espacio de paso frecuente entre viviendas	Muy baja, conlinda con calle secundarias	Buena, pero con falta de mobiliario urbano	Media, con jardines laterales pero sin árboles frondosos	_____
	L3	7740,5	60-875-20-0-0-0	Predominantemente plana	Muy alta, parque barrial de fácil acceso	Alta conlinda con calle principal	Alta, bien mantenido y funcional	Moderada, escasa sombra en áreas deportivas	_____
	L4	9121,99	60-812-15-0-0-0	Fuerte e irregular	Media, acceso limitado por topografía	Alta conlinda con calle principal	Baja, sin intervención ni mantenimiento	Alta, vegetación nativa densa	_____
	L5	6025,74	60-832-1-0-0-0	Pronunciada, sin adecuaciones	Media-baja, acceso poco directo	Alta conlinda con calle principal	Baja, subutilizado, sin diseño definido	Media, con arbustos y algunos árboles jóvenes	_____
	L6	1020,15	60-847-18-0-0-0	Irregular, con gradas sin rampas	Alta, recorrido habitual entre viviendas	Muy baja, aislado de calles	Buena, pavimento funcional y ajardinado	Media, escasa sombra	_____
	L7	1080,72	60-849-20-0-0-0	Irregular, con gradas sin rampas	Muy alta, en el corazón residencial	Muy baja, conlinda con calle secundarias	Alta, con mobiliario y mantenimiento	Alta, buena cobertura de sombra	_____
	L8	4492,86	60-858-31-0-0-0	Regular, con taludes y contención	Alta, accesible para muchas viviendas	Alta conlinda con calle principal	Media, funcional pero con deterioros visibles	Muy escasa, sin sombra en canchas	_____

FICHAS TÉCNICAS POR LOTES

	LOTES	AREA DE INTERVENCIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	PENDIENTE	PORXIMINIDAD CAMINABLE	INTENSIDAD VEHICULAR	CALIDAD	ARBORIZACIÓN EXISTENTE	CULTURAL
	L9	1448,63	60-863-27-0-0-0	Irregular, con escalinata y barandas	Alta, esencial para conectar niveles	Baja, conlinda con calle secundarias	Aceptable, requiere mantenimiento en gradas	Media, sombra parcial con árboles cercanos	_____
	L10	1147,65	60-866-27-0-0-0	Irregular, con gradas sin rampas	Media, a 5-7 minutos del centro habitado	Alta conlinda con calle principal	Aceptable, sin diseño para uso recreativo	Media, con césped y arbustos	_____
	L11	865,62	60-871-27-0-0-0	Irregular, con gradas sin rampas	Alta, dentro de 5 minutos	Alta conlinda con calle principal	Buena, limpio, sin mobiliario pero funcional	Alta, con sombra agradable	_____
	L12	117,57	60-855-11-0-0-0	Irregular, con gradas sin rampas	Alta, paso necesario entre niveles	Baja, conlinda con calle secundarias	Aceptable, requiere mantenimiento	Media, sombra parcial	_____
	L13	962,98	60-858-38-0-0-0	Irregular, tratada con escaleras largas, sin descansos ni rampas	Media-alta, conector importante en zona elevada	Inexistente, exclusivamente peatonal	Buena, estructura estable y entorno vegetal atractivo, aunque con desgaste en peldaños	Alta, sombra parcial y confort visual	_____
	L14	958,95	60-862-15-0-0-0	Irregular, escalinata resuelve cambio de cota	Alta, conector entre niveles residenciales	Muy baja, espacio puramente peatonal	Escalinata en buen estado, zona verde con vegetación desordenada	Media-alta, sombra parcial y vegetación tropical	_____
	L15	1037,36	60-867-20-0-0-0	Irregular, escalinata resuelve cambio de cota	Muy alta, entorno inmediato de viviendas	Alta conlinda con calle principal	Buena, césped cuidado y armonía paisajística	Media-alta, arbustos y árboles medianos	_____
	L16	826,57	60-870-17-0-0-0	Irregular, escalinata resuelve cambio de cota	Muy alta, integrada al circuito barrial	Alta conlinda con calle principal	Alta, espacio consolidado, seguro y bien mantenido	Alta, sombra abundante y vegetación bien distribuida	_____

FICHAS TÉCNICAS POR LOTES

	LOTES	AREA DE INTERVENCIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	PENDIENTE	PORXIMINIDAD CAMINABLE	INTENSIDAD VEHICULAR	CALIDAD	ARBORIZACIÓN EXISTENTE	CULTURAL
	L17	869,08	60-851-20-0-0-0	Regular, curva mitiga la inclinación	Alta, parte de la conectividad interna	Alta conlinda con calle principal	Buena, recorrido fluido aunque con desgaste superficial	Baja, escasa sombra	_____
	L18	913,3	60-860-12-0-0-0	Irregular, con gradas sin rampas	Alta, conecta zonas internas	Muy baja, exclusivo para peatones	Buena, sendero asfaltado con canalización y bordillos definidos	Alta, árboles maduros a lo largo del recorrido	_____
	L19	3619,83	60-861-14-0-0-0	Irregular, inclinación considerable sin contención	Media, acceso poco directo y sin señalización	Alta conlinda con calle principal	Baja, en desuso, sin delimitación ni infraestructura	Baja, algunos árboles aislados	_____
	L20	7200,6	60-869-1-0-0-0	Plana, sin desniveles	Alta, conectado con senderos secundarios	Alta conlinda con calle principal	Buena, pavimento adecuado, falta mobiliario e iluminación	Media, árboles jóvenes con cobertura limitada	_____
	L21	4238,54	60-869-1-0-0-1	Regular, con taludes y contención	Media, acceso poco directo y sin señalización	Alta conlinda con calle principal	Aceptable, requiere mantenimiento	Media, árboles jóvenes con cobertura limitada	_____
	L22	2511,44	60-873-38-0-0-0	Regular, con taludes y contención	Muy alta, integrada al circuito barrial	Alta conlinda con calle principal	Buena, recorrido fluido aunque con desgaste superficial	Alta, sombra parcial y confort visual	Religioso

Resumen

Se elaboró una tabla resumen, que reúne de manera simplificada la información de cada lote, con el objetivo de facilitar la comparación entre ellos. Este recurso permite visualizar de forma rápida las ventajas y limitantes de cada alternativa y al mismo tiempo facilita generar un criterio claro e identificar cuál de los terrenos resulta más conveniente para el desarrollo del parque barrial.

LOTES	AREAm2	PENDIENTE	PROXIMIDAD CAMINABLE(min)	INTENSIDAD VEHICULAR	CALIDAD	ARBORIZACIÓN EXISTENTE	CULTURAL
1	1191,83	Irregular	2,5-5	Si	1,25	Hay	_____
2	964,83	Irregular	2,5-5	No	1	Escaso	_____
3	7740,5	Regular	2,5-5	Si	2	Escaso	_____
4	9121,99	Irregular	2,5-5	Si	0,5	Hay	_____
5	6025,74	Regular	2,5-5	Si	0,25	Hay	_____
6	1020,15	Irregular	2,5-5	No	1,25	Escaso	_____
7	1080,72	Irregular	5-10.	No	1	Hay	_____
8	4492,86	Irregular	2,5-5	Si	1,75	Escaso	_____
9	1448,63	Irregular	5-10.	No	1	Hay	_____
10	1147,65	Irregular	5-10.	Si	1	Hay	_____
11	865,62	Irregular	5-10.	Si	1	Escaso	_____
12	117,57	Irregular	5-10.	No	1,25	Hay	_____
13	962,98	Irregular	5-10.	No	1,5	Hay	_____
14	958,95	Irregular	5-10.	No	1,5	Hay	_____
15	1037,36	Irregular	5-10.	Si	1,25	Hay	_____
16	826,57	Irregular	5-10.	Si	1,25	Escaso	_____
17	869,08	Regular	10.-15	Si	1,5	Inexistente	_____
18	913,3	Irregular	5-10.	No	1	Hay	_____
19	3619,83	Irregular	10.-15	Si	0,25	Hay	_____
20	7200,6	Regular	10.-15	Si	1,75	Hay	_____
21	4238,54	Regular	10.-15	Si	0,75	Escaso	_____
22	2511,44	Regular	5-10.	Si	1,25	Hay	Religioso

Tabla 1: Tabla resumen, evaluación propia

MATRIZ DE EVALUACIÓN

Para la selección adecuada de los lotes en Ceibos Norte, se definió un sistema de evaluación basado en parámetros clave que permiten cuantificar la viabilidad y calidad del terreno.

Cada parámetro ha sido cuantificado mediante una escala de puntuación que permite valorar de manera sistemática las características del terreno y su entorno, facilitando así la comparación y priorización de los lotes según su idoneidad para el desarrollo proyectual. A continuación, se presenta la tabla resumen que detalla los parámetros considerados, los rangos o condiciones evaluadas y la correspondiente asignación de puntajes.

Parámetro	Criterio/ Rango	Puntaje asignado
Área del terreno	1,000 m ² a 4,000 m ²	1 pt.
	Fuera del rango	0 pt.
Pendiente	0% - 5%	3 pts.
	>5% - 10%	2 pts.
	>10% - 15%	1 pt.
	>15%	No evaluado
Proximidad caminable	≤5 min	3 pts.
	5-10 min	2 pts.
	>10 min	1 pt.
Arborización existente	Presencia de árboles	1 pt.
	Ausencia	0 pt.
Calidad del entorno	Cada variable de calidad	0.25 pts. por variable
Intensidad vehicular	Alta	0 pts
	Media	1 pt.
	Baja	2 pts.
Valor cultural	Presencia de valor cultural	1 pt.
	Ausencia	0 pts

Tabla 1: Tabla de rangos evaluación propia

PONDERACIÓN FINAL

Al revisar la tabla de ponderaciones se observa que el lote 22 alcanza la puntuación más alta (8,25), por lo que se convierte en la mejor alternativa para el parque barrial. Le siguen los lotes 20 (7,75), 1 (7,25) y 3 (7,00), que aunque presentan condiciones positivas, no logran superar al lote ganador. La combinación de un área adecuada, alto porcentaje de arborización, buena calidad del entorno y que se el único lote que cuenta con un valor cultural fueron los factores que influyeron en la puntuación del lote 22. En contraste, aquellos con calificaciones intermedias muestran debilidades en criterios como la cercanía caminable, la arborización o la calidad del espacio.

LOTES	AREA m2	PENDIENTE	PROXIMIDAD CAMINABLE	INTENSIDAD VEHICULAR	CALIDAD	ARBORIZACIÓN EXISTENTE	CULTURAL	TOTAL
1	1	0	3	1	1,25	1	0	7,25
2	0	0	3	0	1	0	0	4
3	0	1	3	1	2	0	0	7
4	0	0	3	1	0,5	1	0	5,5
5	0	1	3	1	0,25	1	0	6,25
6	1	0	3	0	1,25	0	0	5,25
7	1	0	2	0	1	1	0	5
8	1	0	3	1	1,75	0	0	6,75
9	1	0	2	0	1	1	0	5
10	1	0	2	1	1	1	0	6
11	0	0	2	1	1	0	0	4
12	0	0	2	0	1,25	1	0	4,25
13	0	0	2	0	1,5	1	0	4,5
14	0	0	2	0	1,5	1	0	4,5
15	1	0	2	1	1,25	1	0	6,25
16	0	0	2	1	1,25	0	0	4,25
17	0	1	3	1	1,5	0	0	6,5
18	0	0	2	0	1	1	0	4
19	1	0	3	1	0,25	1	0	6,25
20	0	1	3	1	1,75	1	0	7,75
21	1	1	3	1	0,75	0	0	6,75
22	1	1	2	1	1,25	1	1	8,25

En conclusión, la aplicación de la matriz de evaluación con parámetros definidos permitió seleccionar al lote 22 como el más adecuado para el desarrollo del parque barrial, al reunir condiciones físicas, ambientales y sociales que lo diferencian de los demás. A partir de esta elección, el trabajo pasa a la fase 2 del rediseño del parque, en la cual se plantearán estrategias y lineamientos orientados a dar respuesta a las necesidades identificadas en el proceso participativo y técnico.

Introducción

PARROQUIA SAN MARCO EVANGELISTA Sector

La Parroquia San Marcos Evangelista, ubicada en la Urbanización Ceibos Norte, en Guayaquil, se constituye como un referente religioso y social en el sector. Su emplazamiento dentro de la residencial refuerza su visibilidad y centralidad comunitaria.

ANTECEDENTE

El 16 de marzo del 2005 el alcalde Jaime Nebot Saadi, le entregó a la arquidiócesis la escritura pública del comodato, donde que los costos de esta construcción fueron donados por los habitantes de la Urbanización Ceibos Norte, empresas amigas y edificada la misma por la compañía Ritofa S.A.

LOTE 22

El lote seleccionado para el proyecto se encuentra de manera contigua a la parroquia, lo que incrementa su valor simbólico, paisajístico y su potencial como espacio público integrador.

(Plus Code: R3W6+73Q; calle Dr. Emilio Clemente Huerta).
Area 2511 m2



ENTORNO CONSTRUIDO

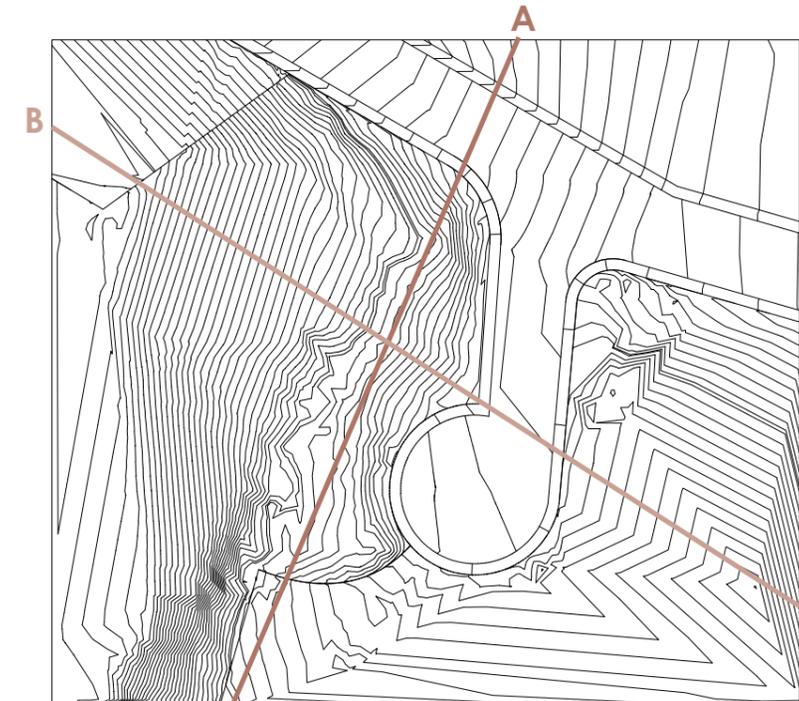
TOPOGRAFÍA

PUNTO A

Estimación de elevación
Min= 28.21 m
Media= 28.76m
Max= 30.85 m
Estimación de pendiente
Min= 0%
Media= 4%
Max= 15%

PUNTO B

Estimación de elevación
Min= 28.21 m
Media= 28.76m
Max= 30.85 m
Estimación de pendiente
Min= 0%
Media= 4%
Max= 15%



VEGETACIÓN EXISTENTE

NOMBRE	FOTO	PLANTA
Guachapelí		
Palma Real		
Pino		
Olivo negro		



ENTORNO CONSTRUIDO

Flujo vehicular y peatonal

Los cortes seleccionados (A y B) ilustran la configuración espacial de la calzada, las aceras, la pendiente natural y el tratamiento de bordes de la calle calle Dr. Emilio Clemente Huerta y un callejón que la interseca.

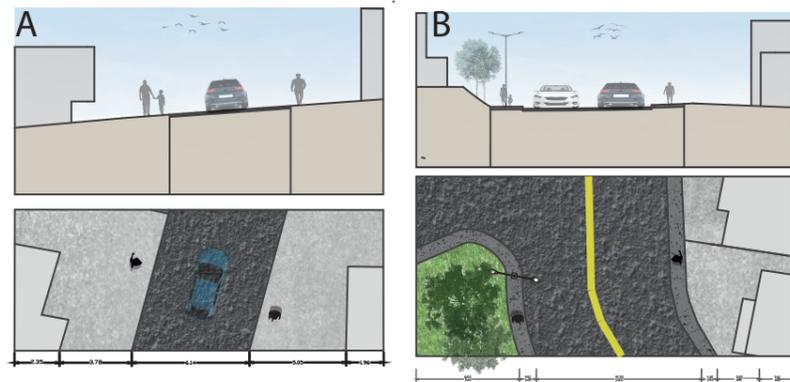
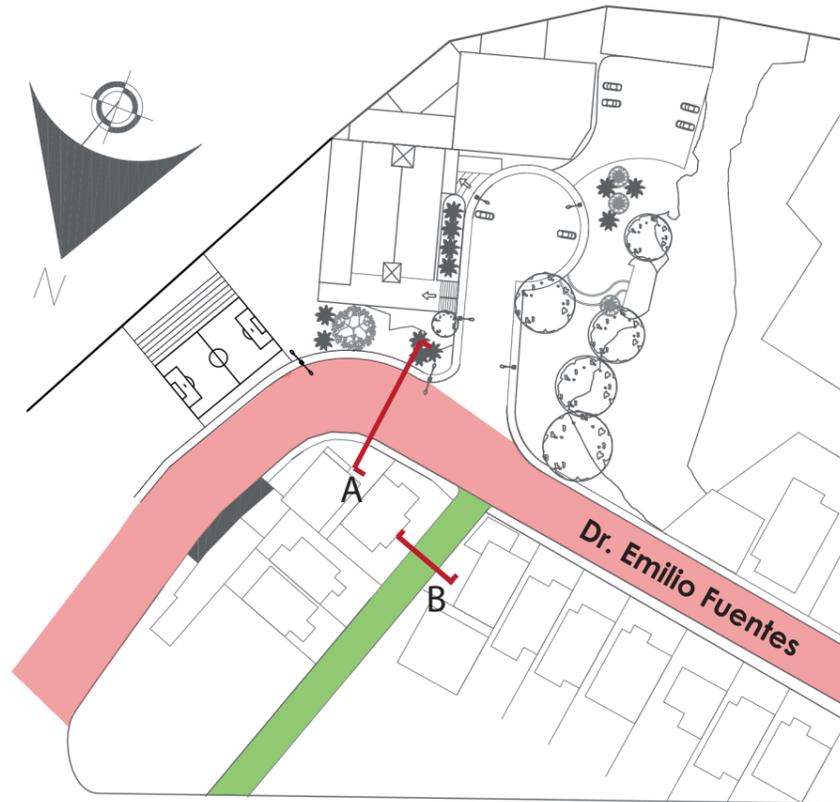
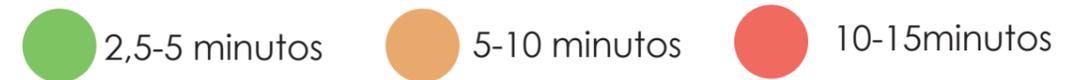
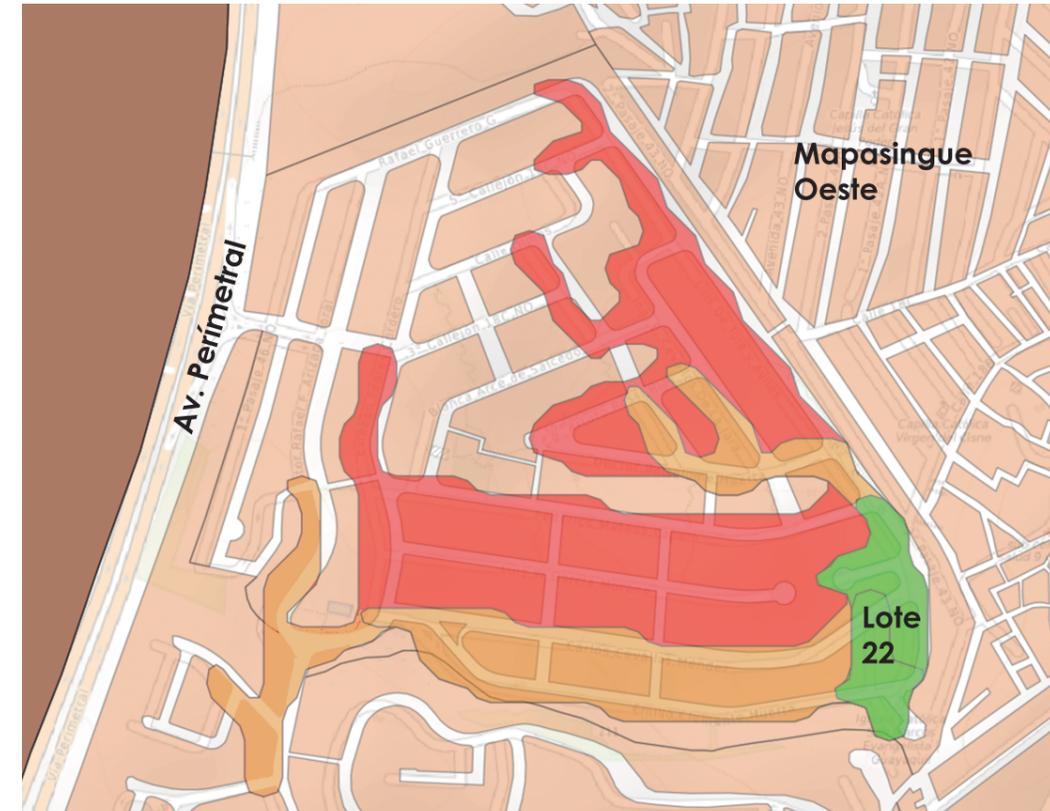


Gráfico de isocronos

El mapa de isócronas permite visualizar los tiempos de recorrido peatonal desde las garitas de acceso hasta el lote en estudio.



El lote se encuentra en la franja que va entre 5–10 minutos de caminata desde la garita que conlinda con la ciudadela Las Cumbres, lo que le otorga una ubicación intermedia y accesible. La ubicación de este lote, logra un equilibrio entre cercanía y privacidad, lo que facilita su aprovechamiento como espacio comunitario y lugar de encuentro para los vecinos.

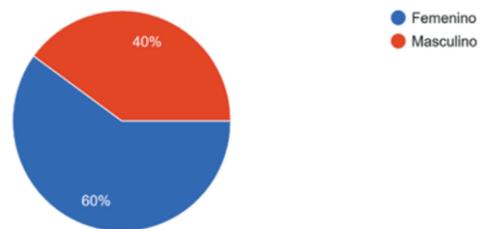
Talleres con la comunidad

Como parte del proceso de diagnóstico participativo en Ceibos Norte, se llevaron a cabo dos talleres con la participación de 15 personas de la comunidad: 10 adultos y 5 menores de edad. El objetivo fue integrar tanto las percepciones de los residentes como la visión creativa de los niños respecto al lote seleccionado para el proyecto de parque barrial. Con los adultos se aplicaron encuestas orientadas a identificar necesidades y prioridades en relación con dicho espacio común. Mientras que con los menores se realizó un taller didáctico en el cual representaron su percepción del entorno. Esta dinámica permitió rescatar la perspectiva infantil y juvenil, reconociendo el derecho de los niños a participar activamente en el diseño del espacio urbano.

a) Encuestas

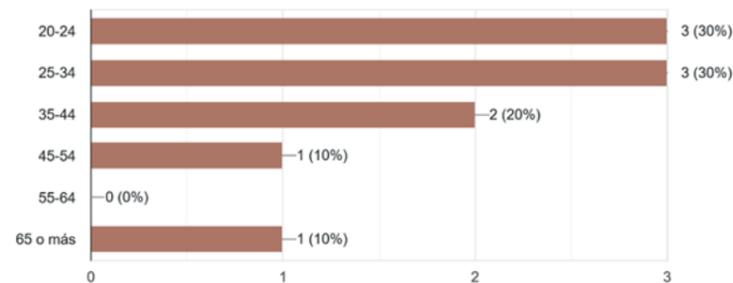
1. Género (Seleccione una opción)

10 respuestas



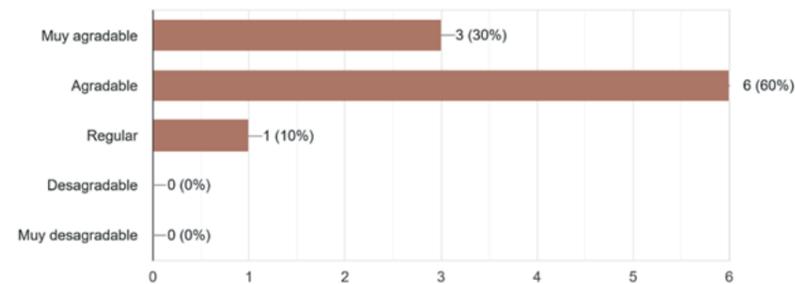
2. Edad (Seleccione una opción)

10 respuestas



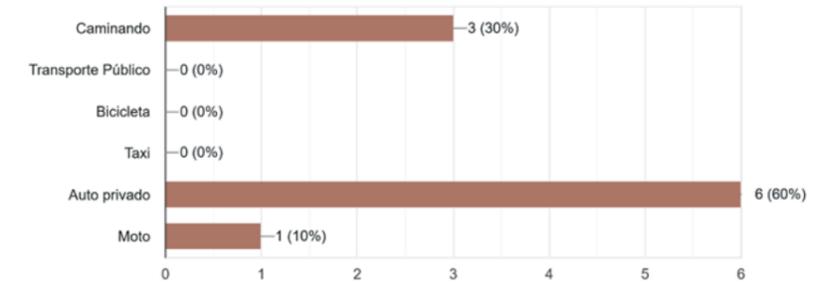
3. De modo general, usted consideraría que este espacio es: (Seleccione una opción)

10 respuestas



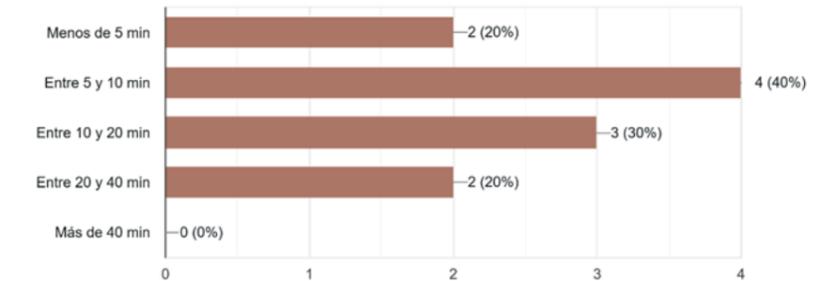
4. ¿Qué medio de transporte utilizó para llegar a este espacio público? (Seleccione una opción)

10 respuestas



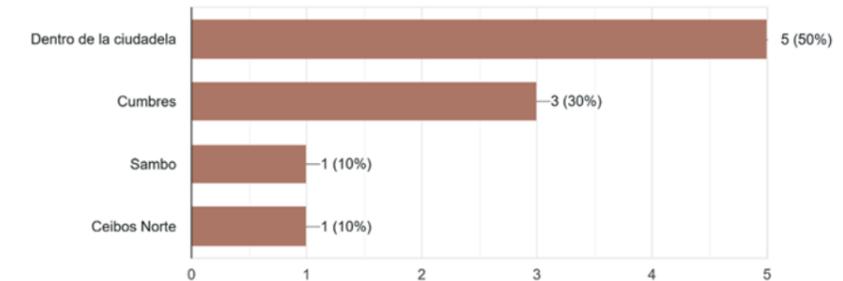
5. ¿Qué tiempo le tomó llegar a este espacio público desde el último lugar del que salió? (Seleccione una opción)

10 respuestas



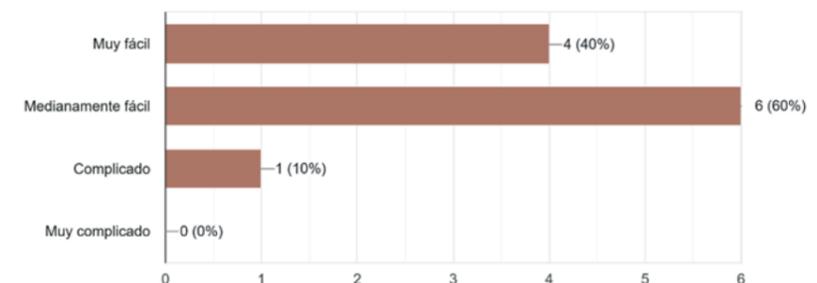
6. ¿Desde qué lugar viene? (Seleccione una opción)

10 respuestas



7. Considera que el realizar este viaje es (Seleccione una opción)

10 respuestas



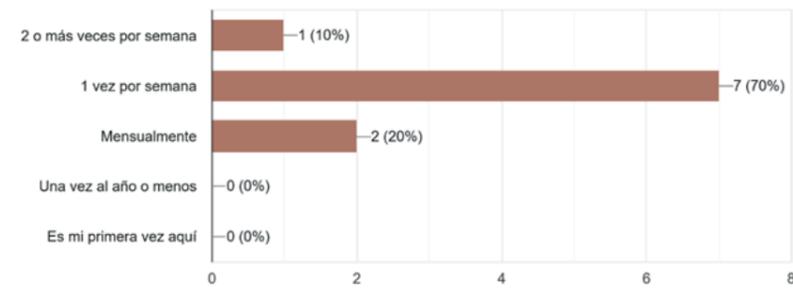
8. ¿Por qué? (Seleccione una o más opciones)

10 responses



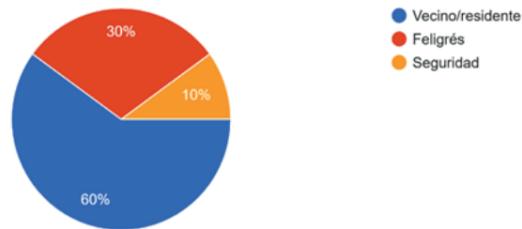
9. ¿Con qué frecuencia visita este lugar? (Seleccione una opción)

10 responses



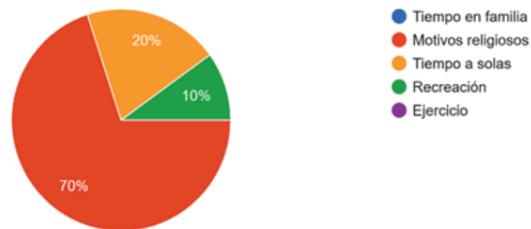
10. ¿Cuál es su relación con este sitio? (Seleccione una o más opciones)

10 responses



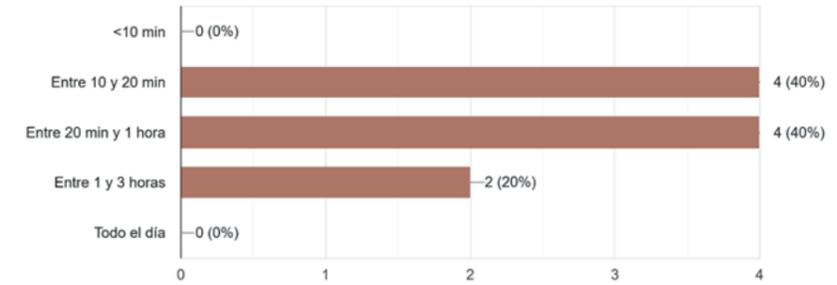
11. ¿Qué le trae a este lugar hoy? (Seleccione una o más opciones)

10 responses



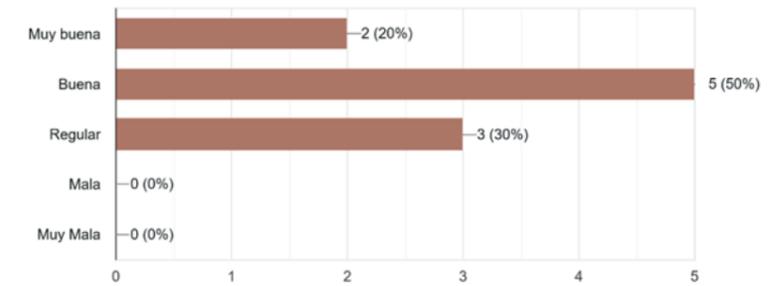
12. ¿Cuánto tiempo planea pasar aquí el día de hoy? (Seleccione una opción)

10 responses



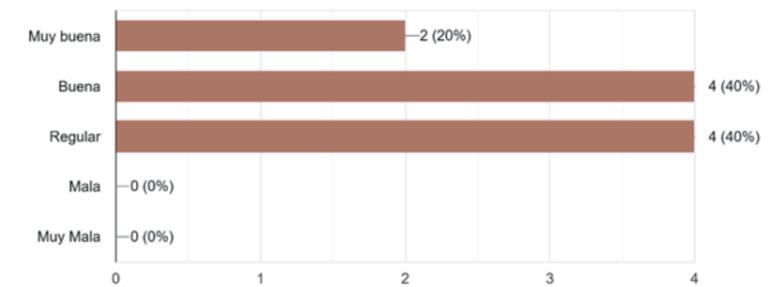
13. ¿Cómo calificaría el estado de las aceras que rodean al espacio público? (Seleccione una opción)

10 responses



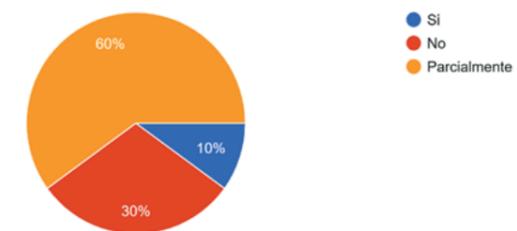
14. ¿Cómo calificaría el estado de las calles que rodean al espacio público? (Seleccione una opción)

10 responses



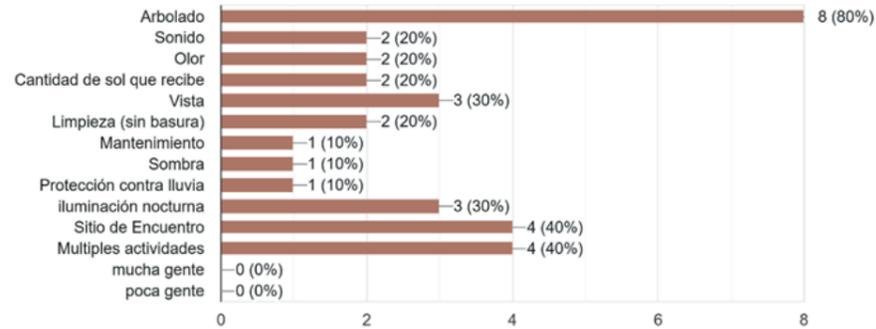
15. Considera que el espacio público está diseñado para ser accesible a personas con discapacidad física (uso de silla de ruedas, muletas, etc.)? (Seleccione una opción)

10 responses



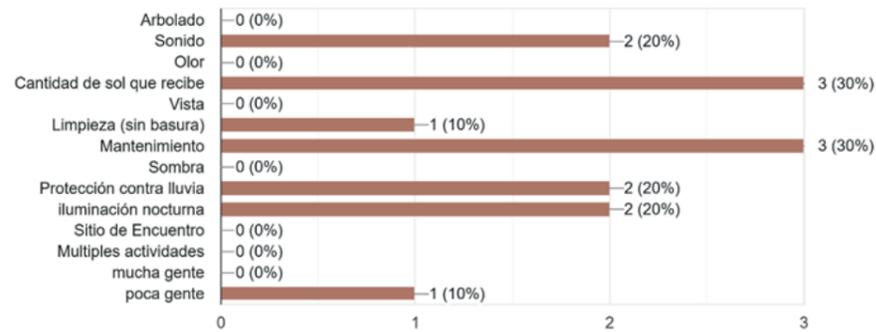
16. ¿Cuál de estas características considera agradables (le gustan) de este espacio público?
(Seleccione una o más opciones)

10 respuestas



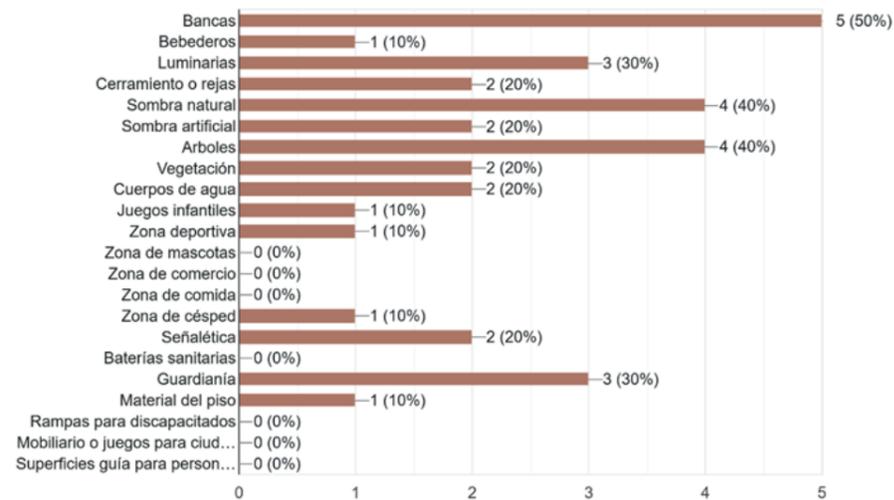
17. ¿Cuál de estas características considera molestas (no le gustan) de este espacio público?
(Seleccione una o más opciones)

10 respuestas



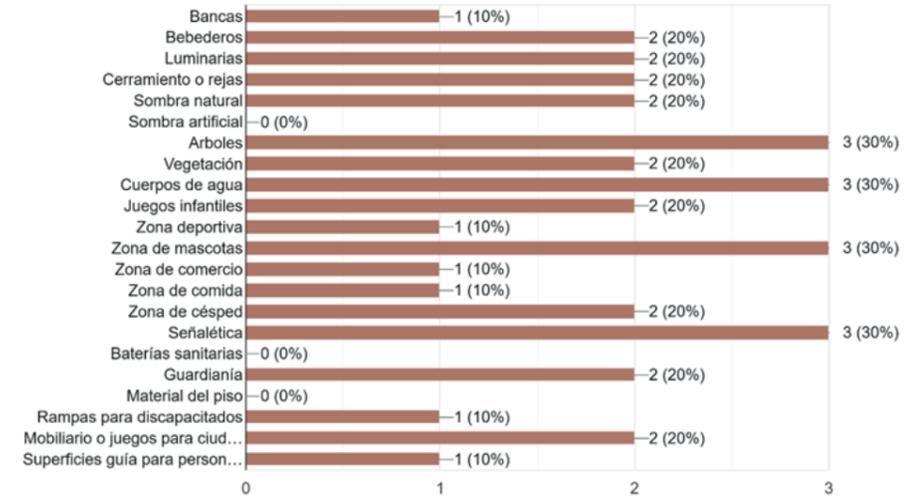
18. ¿Cuáles de los elementos existentes en este espacio público considera usted que están en buenas condiciones? (Seleccione una o más opciones)

10 respuestas



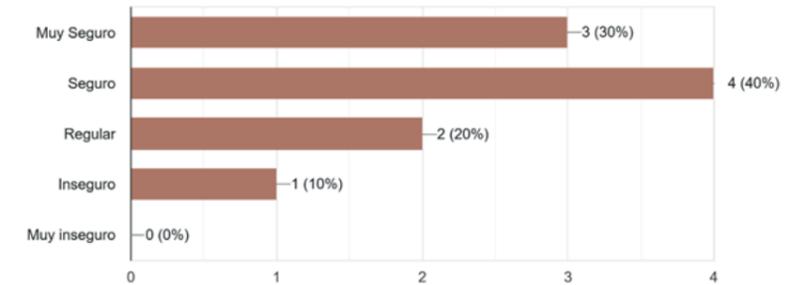
19. ¿Cuál de estas características considera usted que faltan en este espacio público? (Seleccione una o más opciones)

10 respuestas



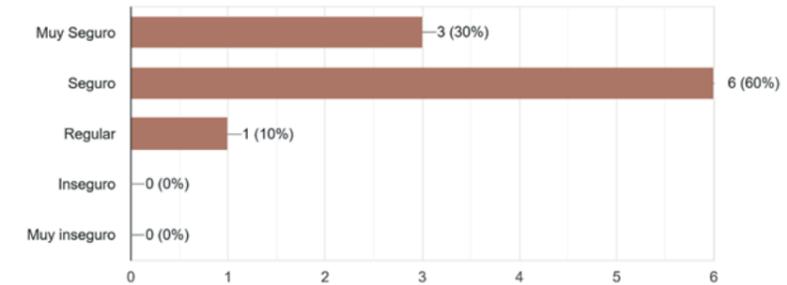
20. ¿Qué tan seguro se siente con respecto a la delincuencia en este espacio público? (Seleccione una opción)

10 respuestas



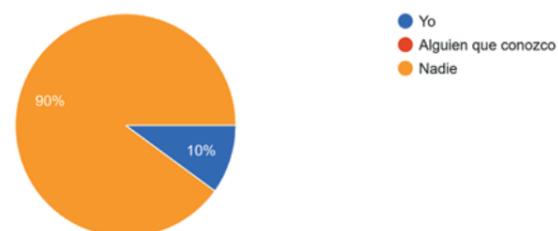
21. ¿Qué tan seguro se siente con respecto al acoso en este espacio público? (Seleccione una opción)

10 respuestas



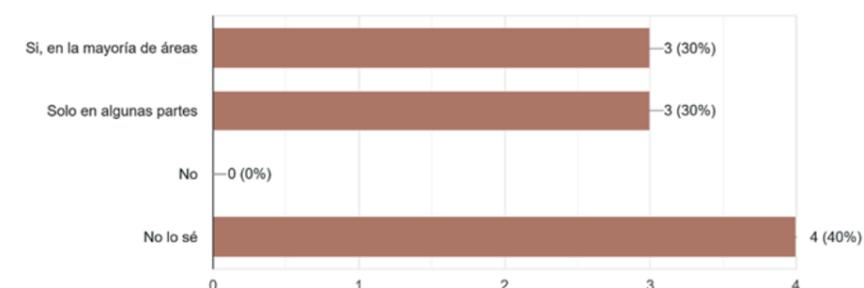
22. ¿En el último año, usted o alguien que usted conoce ha sufrido caídas, golpes, resbalones o atropellamientos en este espacio público? (Seleccione las que correspondan)

10 respuestas



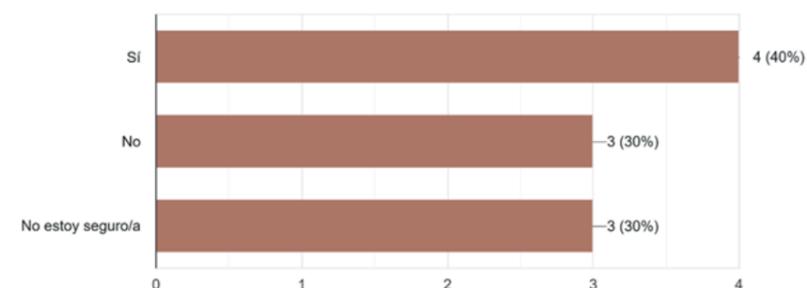
23. ¿Los senderos y zonas de descanso cuentan con sombra suficiente, natural o artificial? (Seleccione una opción)

10 respuestas



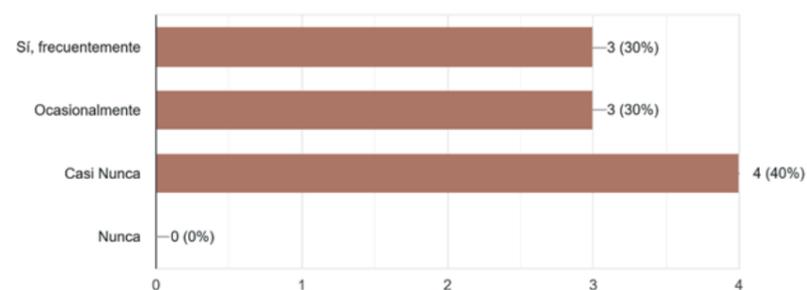
24. ¿Considera que el espacio cuenta con suficientes elementos naturales (como árboles, áreas verdes, jardines o cuerpos de agua) que contribuye...star ambiental del sector? (Seleccione una opción)

10 respuestas



25. Ha notado presencia de fauna (aves, insectos polinizadores, etc.) en el espacio? (Seleccione una opción)

10 respuestas



CONCLUSIONES

1. Perfil de los participantes

La mayoría de los encuestados fueron mujeres y personas en rangos de edad jóvenes-adultos, principalmente entre 20 y 34 años. Esto indica que la percepción recogida proviene en gran medida de la población económicamente activa y que utiliza el espacio tanto para recreación cotidiana como religiosa.

2. Accesibilidad y movilidad

Los medios de transporte más utilizados para llegar al espacio público son caminar y el auto privado, lo que refleja dos realidades: por un lado, la cercanía del espacio para los residentes de Ceibos Norte y Cumbres; y por otro, la dependencia del vehículo para quienes provienen de sectores fuera de esta residencial.

El tiempo de llegada en la mayoría de los casos fue menor a 10 minutos, lo que confirma que se trata de un espacio barrial de fácil acceso para la comunidad

inmediata. La percepción sobre la dificultad del viaje fue, en su mayoría, de "muy fácil" o "medianamente fácil", lo que refuerza la buena conectividad local.

3. Percepción general del espacio

En general, el espacio fue percibido como agradable gracias a la presencia de árboles, la sombra natural y su papel como punto de encuentro para la comunidad. Sin embargo, también se señalaron problemas relacionados con el mantenimiento, la limpieza, la falta de iluminación nocturna y la escasa protección frente a la lluvia. Estos aspectos evidencian la necesidad de realizar mejoras tanto en la infraestructura como en la gestión del área.

Además, se constató la ausencia de un diseño verdaderamente inclusivo, ya que no existen senderos accesibles, rampas adecuadas ni mobiliario adaptado. Esta situación limita el acceso y disfrute del espacio por parte de personas con discapacidad y reduce la posibilidad de un uso equitativo para toda la comunidad.

4. Elementos que faltan

La comunidad identificó como principales carencias:

- Juegos infantiles y mobiliario para niños.
- Bancas y zonas de descanso.
- Bebederos y luminarias.
- Mayor arborización y sombra natural.
- Señalética y cerramiento en ciertas áreas
- Mobiliario para discapacitado.

5. Seguridad percibida

La percepción de seguridad frente a la delincuencia está dividida: mientras algunos consideran el espacio seguro, otros expresaron sentirse inseguros en el tema del acoso. Esto evidencia que, aunque la seguridad no es un problema crítico, existe una percepción de vulnerabilidad latente que debe atenderse con diseño urbano (iluminación, visibilidad, vigilancia). Sobre accidentes (caídas, resbalones o atropellamientos), la mayoría no reportó experiencias recientes, lo que sugiere que no es una problemática frecuente, aunque sí es importante prevenir riesgos con un adecuado mantenimiento de senderos.

6. Aspectos ambientales y ecológicos

En relación con las condiciones naturales del espacio:

- La sombra está presente, pero de forma parcial, lo que confirma la necesidad de reforzar la cobertura arbórea.
- La fauna se percibe de forma ocasional, principalmente aves e insectos polinizadores, lo que sugiere que hay potencial para reforzar el componente ambiental con un jardín polinizador o estrategias de biodiversidad.

b) Taller didáctico

Se aplicó un ejercicio denominado "Mi espacio, mi voz: mapeando lo que sentimos". Esta herramienta consistió en la elaboración de un mapa colectivo mediante el uso de stickers de colores, donde cada participante ubicó sus percepciones y emociones sobre el lote en estudio.



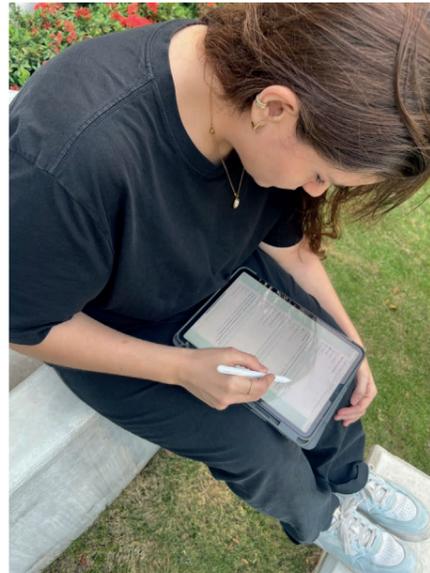
Con la colaboración de la Lic. Christell Rugel, Psicóloga Clínica, se identificó la zona pastoral como lugares de uso habitual y percibidos como seguros, mientras que la gruta y las áreas verdes fueron destacadas por su potencial recreativo y de contemplación. En contraste, el sector de los baños y el área colindando con el muro fue marcado como zona con presencia de malos olores, lo que evidencia la necesidad de reforzar el mantenimiento y mejorar las condiciones higiénicas. Los alrededores de la iglesia fueron reconocidos tanto como punto de reunión, aunque también surgieron comentarios que sugieren la necesidad de introducir mejoras en este espacio.

En síntesis, el taller reveló que los niños y jóvenes del sector otorgan prioridad a los espacios destinados al juego, a las zonas sombreadas para el descanso para garantizar un entorno más agradable.

Registro Fotografi- taller con la Comunidad



Se presentó el tema de tesis a las coordinadoras de la Pastoral.



Se realizaron encuestas tanto de manera como presencial como online, a las personas que usan este espacio comunal



Se realizó un taller didáctico con niños y jóvenes

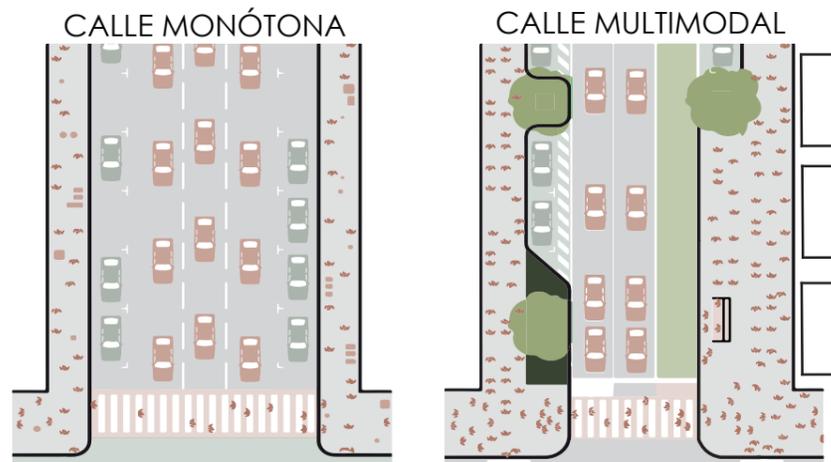
PROGRAMA DE NECESIDADES

El Programa de Necesidades del parque barrial de Ceibos Norte se construyó a partir de los resultados de las encuestas comunitarias y se fundamenta en referentes técnicos y normativos. Entre ellos destacan el Manual de Diseño Urbano de Bazant (2003), que plantea criterios de accesibilidad, confort y seguridad; las normas ecuatorianas de accesibilidad (INEN, 2010; INEN, 2018), que garantizan la inclusión de personas con discapacidad; y aportes internacionales como ONU-Hábitat (2016), Gehl (2010) y Project for Public Spaces (2009), que enfatizan el derecho a la ciudad, la escala humana y el place-making. De esta manera, el programa responde tanto a las demandas comunitarias como a estándares reconocidos de diseño urbano.

Programa de Necesidades – Parque Barrial Ceibos Norte

Necesidad identificada	Referencia técnica	Propuesta de diseño	Área mínima recomendada
Espacio religioso (ágora)	ONU-Hábitat (2016); Bazant (2003)	Agora al aire libre para misas campales y eventos comunitarios.	200–400 m ²
Juegos infantiles inclusivos	Bazant (2003); ONU-Hábitat (2016)	Juegos adaptados con rampas, columpios con arnés y superficies blandas.	150–300 m ²
Bancas y zonas de descanso accesibles	Gehl (2010); INEN 2247:2010	Bancas con apoyabrazos, respaldo y espacio para sillas de ruedas.	2–5 m ² por módulo de banca
Círculo de trote y caminata	PPS (2009); Bazant (2003)	Senderos accesibles con pendiente ≤8%, ancho ≥1,50 m y superficies antideslizantes.	Ancho ≥1,50 m; longitud 250–400 m
Plaza / kiosco de encuentro	ONU-Hábitat (2016); Bazant (2003)	Plaza central con kiosco, mobiliario y sombra, adaptable a ferias o reuniones.	150–250 m ²
Luminarias	Bazant (2003); Gehl (2010)	Luminarias LED en senderos y áreas principales, evitando zonas oscuras.	15–20 m entre postes
Señalética accesible (peatonal y vehicular)	INEN-ISO 21542:2018	Señalética con pictogramas, alto contraste, braille y mapas hápticos.	1–2 m ² por punto
Arborización y sombra natural	Bazant (2003); BID (2019)	Plantación de especies nativas de copa amplia y pérgolas vegetales.	20–30% del área total del parque
Jardín polinizador y huerto sensorial	ONU-Hábitat (2016); PPS (2009)	Jardín con plantas nativas que atraigan fauna y espacios multisensoriales.	50–100 m ²
Espacio pet friendly	BID (2020)	Área cercada para mascotas con bebederos y mobiliario resistente.	100–150 m ²
Guardianía / seguridad	Bazant (2003); ONU-Hábitat (2016)	Caseta de vigilancia, cámaras y cerramientos parciales con visibilidad.	9–12 m ²
Baterías de baños	INEN 2247:2010	Servicios higiénicos accesibles con cabinas inclusivas y señalización clara.	20–40 m ²
Bodega	PPS (2009)	Bodega para almacenamiento de implementos de mantenimiento y mobiliario.	10–15 m ²

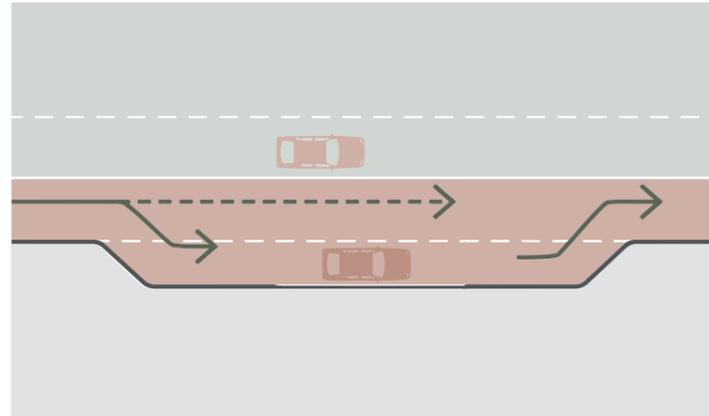
ESTRATEGIAS



La configuración multimodal de la vía transforma secciones viales tradicionales en corredores que integran peatones y vehículos privados.

1. ESTRATEGIAS VIALES Y DE MOVILIDAD

DROP OFF VEHICULAR



Se incorporan zonas de drop-off vehicular para ascenso y descenso rápido, segregadas de la vía principal, que mejoran el flujo y protegen a usuarios vulnerables.

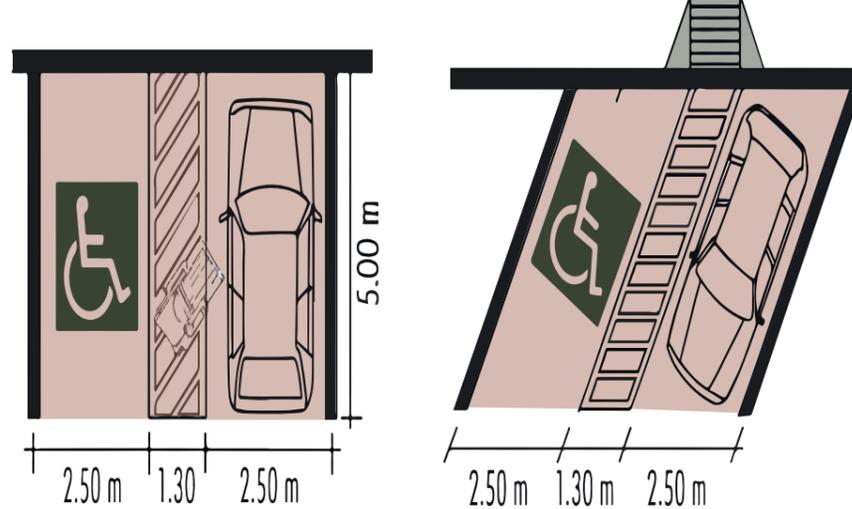
SEÑALIZACIÓN



Un sistema de señalización integral (horizontal, vertical y luminosa) regula el tránsito multimodal, previene conflictos y garantiza la legibilidad del espacio.

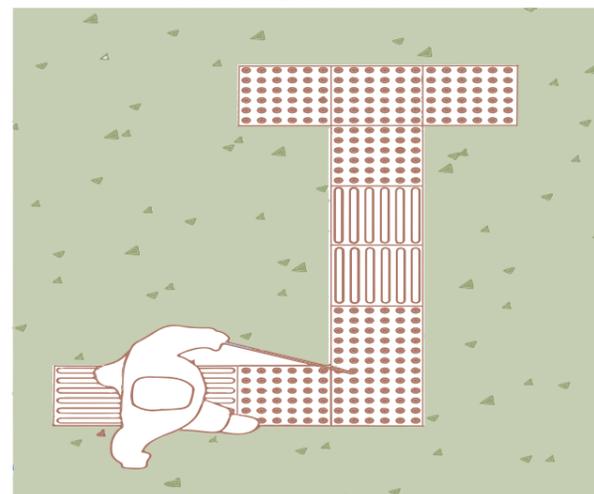
2. ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

ESTACIONAMIENTO



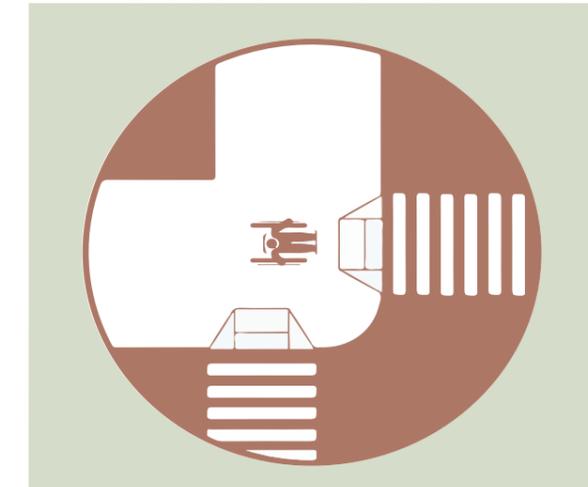
Los estacionamientos deben incluir plazas reservadas para personas con discapacidad, más anchas y cercanas a accesos principales, con señalización horizontal (símbolo pintado en el piso) y vertical.

PAVIMENTO TÁCTIL



Dispositivo de accesibilidad universal con franjas o piezas en relieve que brindan información a personas con discapacidad visual mediante estímulos podotáctiles y sonoros.

ACCESIBILIDAD UNIVERSAL-RAMPAS

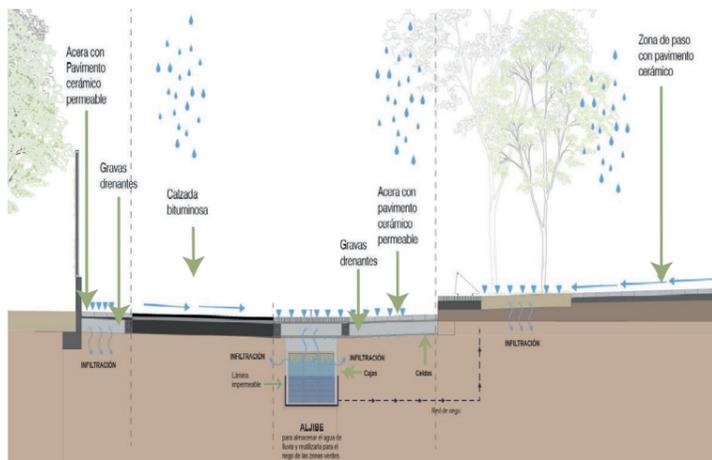


Las rampas accesibles eliminan barreras físicas, conectan aceras y cruces, respetan pendientes suaves y aseguran continuidad en todo el recorrido urbano.

ESTRATEGIAS

3. ESTRATEGIAS AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICAS

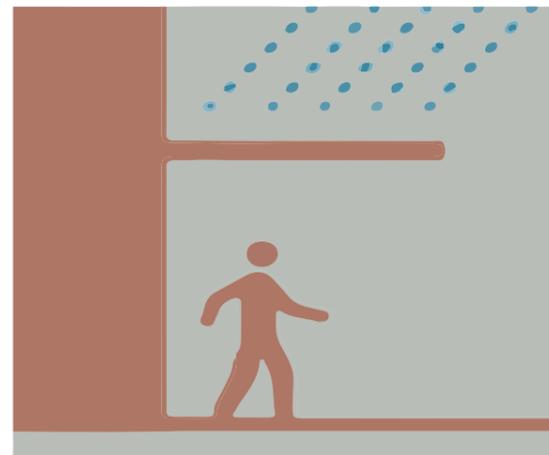
PAVIMENTO PERMEABLE



Permite la infiltración del agua de lluvia, reduciendo escorrentías y evitando encharcamientos. Contribuye a la recarga de acuíferos, regula la temperatura superficial y promueve la sostenibilidad.

4. ESTRATEGIAS DE SEGURIDAD Y CONFORT

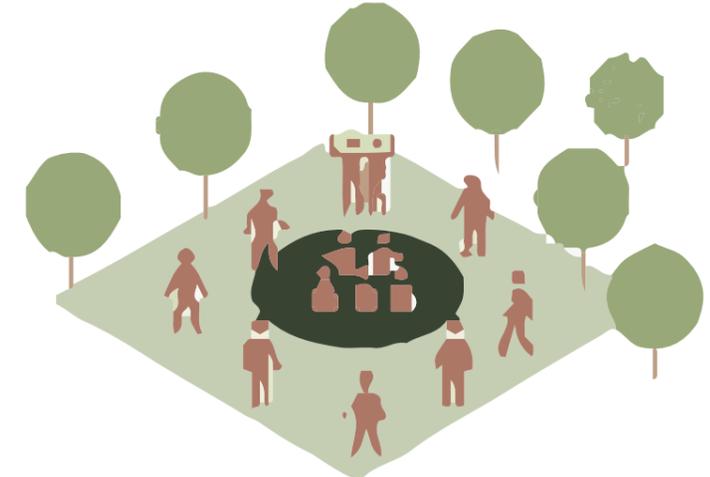
PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE



Estructuras como cubiertas ligeras, pérgolas o arborización que brindan sombra y resguardo de la lluvia. Estas soluciones aumentan el confort en los recorridos y permanencias al aire libre.

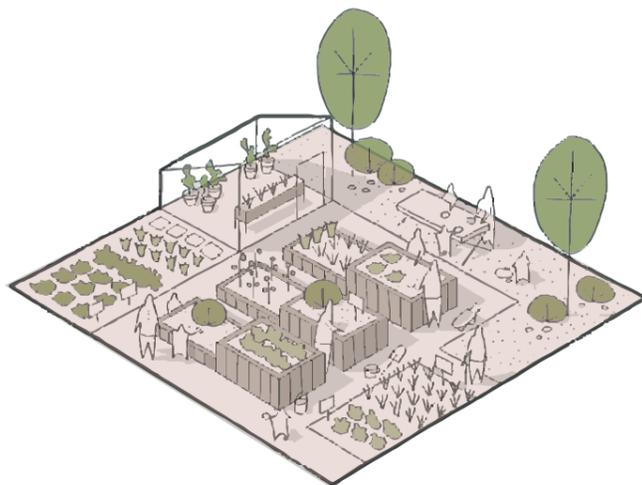
5. ESTRATEGIAS DE INTERACCIÓN SOCIAL Y COMUNITARIA

PLAZOLETA CENTRAL



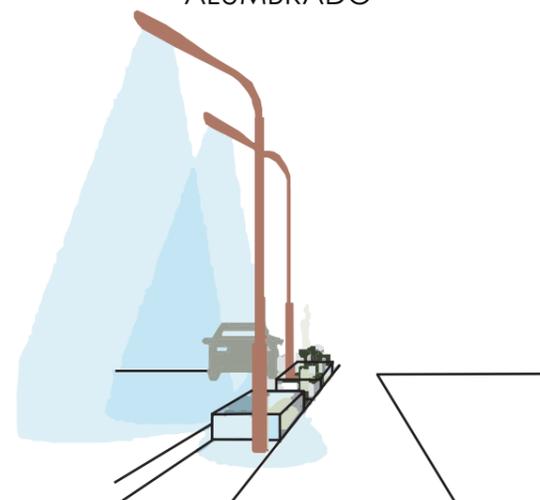
Espacio abierto y amplio que actúa como núcleo social, cultural y recreativo. Facilita la interacción entre habitantes y sirve como lugar de eventos comunitarios.

HUERTO COMUNITARIO



Espacio destinado a la producción de hortalizas y plantas, gestionado por la comunidad. Favorece la educación ambiental y la cohesión social al fomentar el trabajo colaborativo.

ALUMBRADO



La instalación de luminarias eficientes, garantiza seguridad en la movilidad peatonal y vehicular. Además, mejora la percepción de seguridad y la habitabilidad de los espacios durante la noche.

ESPACIO RELIGIOSO FLEXIBLE



Un área diseñada para adaptarse tanto a celebraciones religiosas (como misas campales) como a actividades comunitarias. Su flexibilidad lo convierte en un lugar de convivencia.

ZONIFICACIÓN



TABLA DE ÁREAS

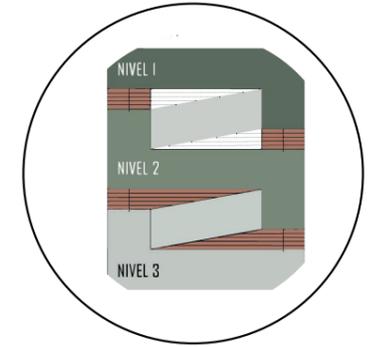
1.	234.64 m ²
2.	268.15 m ²
3.	102.56 m ²
4.	123.44 m ²
5.	203.57 m ²
6.	59.00 m ²
7.	112.16 m ²
8.	135.97 m ²

MASTERPLAN

Propuesta de área comunal
Parroquia San Marco Evangelista

El proyecto se plantea como un diseño de intervención urbana en Ceibos Norte, orientado a transformar un área verde en un espacio comunitario multifuncional.

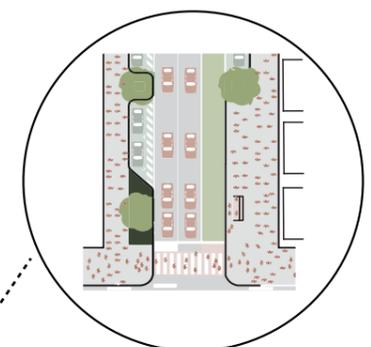
La propuesta organiza zonas recreativas, ambientales y sociales bajo criterios de accesibilidad universal, sostenibilidad y seguridad, integrando senderos peatonales, áreas de juego, plazoletas flexibles y estrategias paisajísticas con especies nativas.



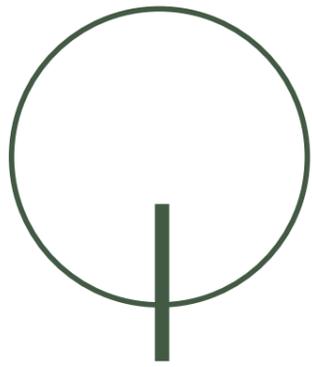
Reactivación de acceso principal a la Iglesia para facilitar la circulación y optimizar la accesibilidad para usuarios de movilidad reducida



Generar espacios multifuncionales de integración comunitaria que fomenten la participación colectiva



La configuración multimodal de la vía transforma secciones viales tradicionales en corredores que integran peatones y vehículos privados.



VISUALIZACIONES PLAZOLETA

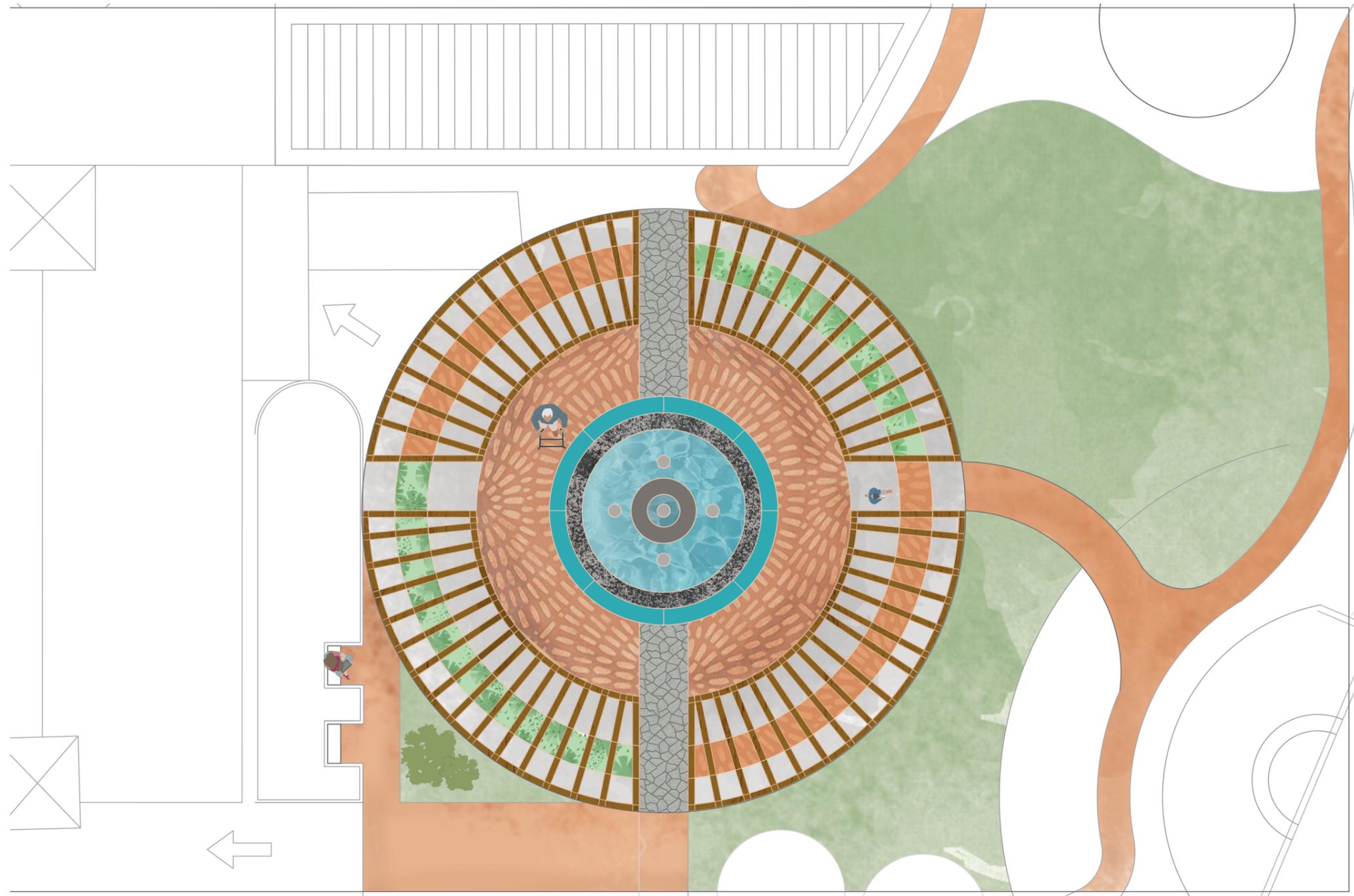


Ilustración de elaboración propia

VISUALIZACIONES HUERTA COMUNITARIA



Ilustración de elaboración propia

VISUALIZACIONES DISEÑO VIAL



Ilustración de elaboración propia





BIBLIOGRAFÍA

Alcaldía de Guayaquil. (s.f.). *Visor cartográfico catastral*. Municipio de Guayaquil. <https://www.arcgis.com/apps/View/index.html?appid=1cbee0c70f624bca94ad4c265b70f812>

ArchDaily Team. (2016, julio 12). *Conoce las intervenciones urbanas propuestas por Gehl para Puerto Varas y Puerto Montt en Chile*. ArchDaily Colombia. <https://www.archdaily.co/co/790072/conoce-las-intervenciones-urbanas-propuestas-por-gehl-architects-para-puerto-varas-y-puerto-montt-chile>

Bazant, J. (1984). *Manual de criterios de diseño urbano* (2.ª ed.). Trillas. [<https://urbanismodos.files.wordpress.com/2014/07/manual-de-criterios-de-disec3b1o-urbano-jan-bazant-s.pdf>]

Bazant, J. (2003). *Manual de diseño urbano: teoría y método*. Trillas.

Breuste, J., & Rahimi, A. (2015). Qualitative assessment of urban green spaces: A review of current approaches and perspectives. *Urban Forestry & Urban Greening*, 14*(4), 758–772. <https://doi.org/10.1016/j.ufug.2015.07.007>

Carmona, M., Heath, T., Oc, T., & Tiesdell, S. (2010). *Public places, urban spaces: The dimensions of urban design* (2nd ed.). Routledge.

Carrión M., F. (2006). *Privatización de la seguridad o privación de un derecho*. FLACSO Andes. <https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/bitstream/10469/2510/1/BFLACSO-CS7.pdf>

Departamento de Deportes y Recreación de Australia Occidental. (2012). *Classification framework for public open space*. Government of Western Australia. <https://www.dlgsc.wa.gov.au/>

Endara, A. B. (2023, noviembre 15). *Sellos de paralización de obras en cerramientos de Los Ceibos: Municipio analiza impacto de tránsito que generaría medida aplicada por vecinos*. El Universo. <https://www.eluniverso.com/guayaquil/comunidad/los-ceibos-instalacion-cerramientos-medidas-municipio-guayaquil-nota/>

Fontán, S. (2012). *Índice de caminabilidad aplicado en la Almendra Central de Madrid* \[Trabajo fin de máster]. Universidad Complutense de Madrid. <https://eprints.ucm.es/id/eprint/20074/>

Gehl, J. (2010). *Cities for people*. Island Press.

Guamán Gualangalo, D. (2017). *Discontinuidad y segregación urbana, generada por barrios cerrados, y sus afectaciones en el espacio público de Cumbayá* \[Tesis de grado]. Pontificia Universidad Católica del Ecuador. <http://repositorio.puce.edu.ec/handle/22000/15510>

Hábitat III. (2017). *Nueva agenda urbana* (Vol. A/RES/71/256). Naciones Unidas. <https://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Spanish.pdf>

Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN). (2010). *NTE INEN 2247: Accesibilidad de las personas al medio físico*. INEN.

Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN). (2014). *Norma Técnica Ecuatoriana NTE INEN 1605: Urbanizaciones. Requisitos*. INEN.

Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN). (2018). *NTE INEN-ISO 21542: Accesibilidad al entorno construido*. INEN.

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (2010). *Censo de población y vivienda: Guayaquil*. INEC.

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (2022). *Boletín nacional de cifras – Hogares*. [https://www.censoecuador.gob.ec/public/Boletin_Nacional.htm#5_HOGARES4](https://www.censoecuador.gob.ec/public/Boletin_Nacional.htm#5_HOGARES4)

MIDUVI. (2019). *Manual de espacio público para el Ecuador*. Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2003). *Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza No. 3445: Normas de arquitectura y urbanismo*. Registro Oficial del Distrito Metropolitano de Quito.

Municipalidad de Guayaquil. (2021). *Diagnóstico territorial participativo de parroquias urbanas*. Dirección de Planificación Urbana.

ONU-Hábitat. (2015). *Indicadores de calidad del espacio público urbano*. Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos.

ONU-Hábitat. (2016). *Ciudades para todos: Hacia el derecho a la ciudad*. ONU-Hábitat.

UN-Habitat. (2022). *Toolkit de espacio público y cultura local*. ONU-Habitat.

Project for Public Spaces (PPS). (2009). *What is placemaking?*. PPS.

Rojas, E. (2004). *Volver al centro: La recuperación de áreas urbanas centrales*. Banco Interamericano de Desarrollo.

Rojas López, J. (2007). *Espacio "privatizado": El valor de privatizar un espacio público en zona urbana* \[Tesis doctoral]. Dialnet. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=7052>

Rosero Quiroz, J. (2022, septiembre 29). *Ceibos y la construcción de un edificio de nueve pisos* \[Carta de lectores]. Expreso. <https://www.expreso.ec/opinion/carta-de-lectores/ceibos-construccion-edificio-nueve-pisos-137158.html>

UNESCO. (2016). *Cultura: un elemento clave para el desarrollo urbano sostenible*. Conferencia de Hábitat III, Quito.

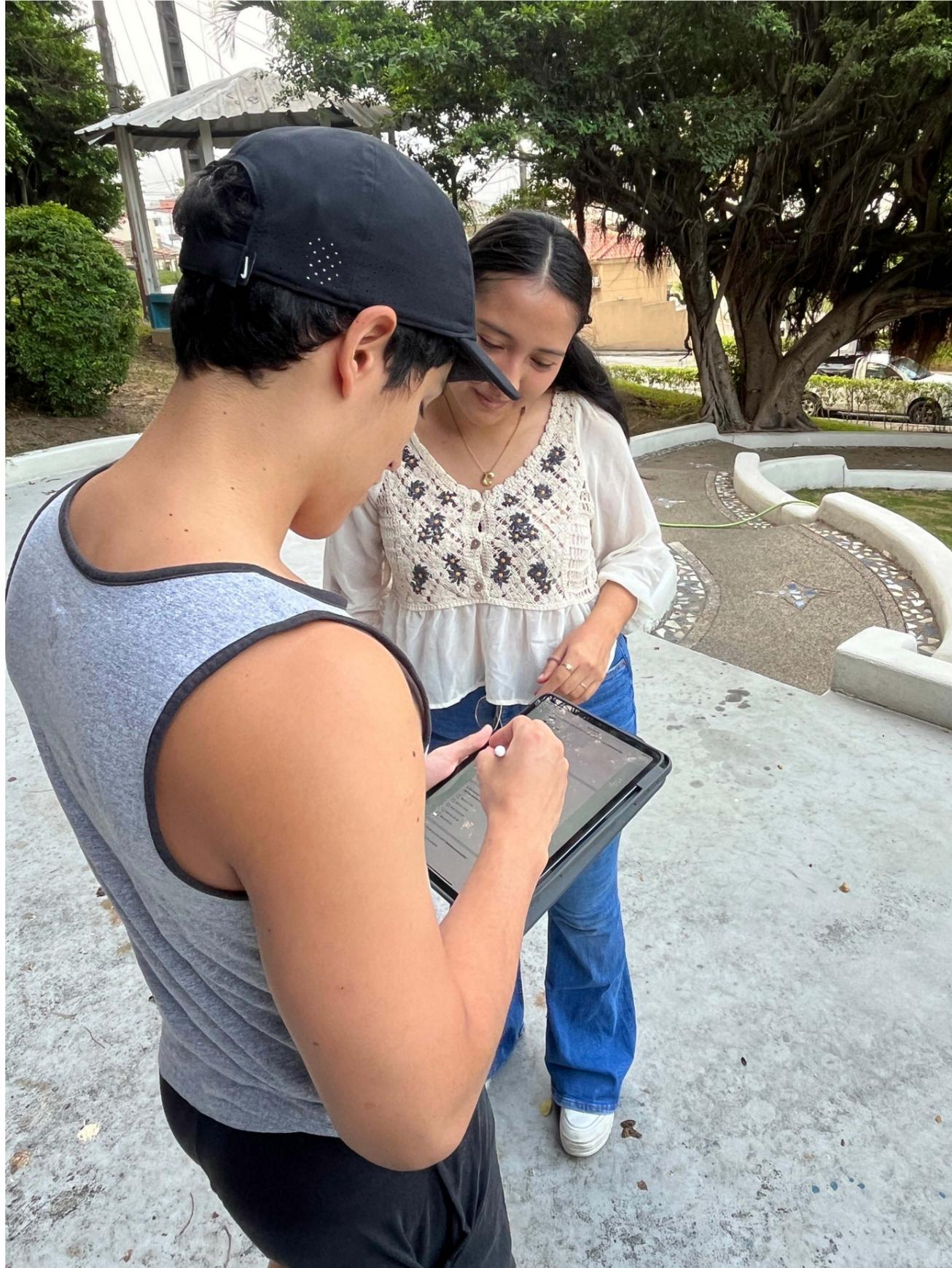
Vera Garcés, M. (2013). *El derecho a la ciudad en Guayaquil: Discursos sobre el desarrollo urbano equitativo y sostenible en Los Ceibos* \[Tesis de maestría]. Universidad Casa Grande. <http://dspace.casagrande.edu.ec:8080/bitstream/ucasagrande/320/1/TEIS564VERd.pdf>

ANEXOS













DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **ROSERO ARROBA, CYNTHIA DE LOURDES** con C.C: # **1850183391** autor/a del trabajo de titulación: **Estrategias de Intervención de Espacios Comunales en Urbanizaciones Cerradas de Guayaquil. Caso de estudio: CEIBOS NORTE** previo a la obtención del título de Arquitecto en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, **15 de septiembre de 2025**

f. _____

Nombre **ROSERO ARROBA, CYNTHIA DE LOURDES**

C.C: # **1850183391**



REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA	
FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN	
TEMA Y SUBTEMA:	Estrategias de Intervención de Espacios Comunes en Urbanizaciones Cerradas de Guayaquil. Caso de estudio: CEIBOS NORTE
AUTOR(ES)	Cynthia de Lourdes, Rosero Arroba
REVISOR(ES)/TUTOR(ES)	Ricardo Alberto, Pozo Urquiza
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil
FACULTAD:	Facultad de Arquitectura y Diseño
CARRERA:	Arquitectura
TÍTULO OBTENIDO:	Arquitecto (a)
FECHA DE PUBLICACIÓN:	15 de Septiembre de 2025
No. DE PÁGINAS:	(# de páginas)
ÁREAS TEMÁTICAS:	Metodología, Estrategias, Urbanismo.
PALABRAS CLAVES/KEYWORDS:	Ceibos Norte, Parámetros, Talleres, Comunidad, Programa de necesidades, Análisis, Urbanismo.
RESUMEN/ABSTRACT	
<p>Esta tesis estudia las estrategias de intervención de espacios comunales en urbanizaciones cerradas de Guayaquil, con énfasis en la ciudadela Ceibos Norte. El objetivo es revitalizar el espacio público barrial para promover la cohesión social, la seguridad y la participación comunitaria.</p> <p>La investigación se desarrolló en dos fases: la primera, un análisis técnico de lotes comunales mediante parámetros como área, pendiente, arborización, proximidad caminable, calidad del entorno, intensidad vehicular y valor cultural; la segunda, un proceso participativo con residentes a través de talleres y encuestas que permitieron identificar problemáticas y necesidades.</p> <p>Como resultado, se elaboró un proyecto de diseño urbano que propone un parque barrial inclusivo con áreas recreativas, zonas de encuentro, circuitos de caminata y estrategias ambientales y de accesibilidad. Este trabajo ofrece un modelo metodológico replicable para la planificación de espacios comunales en contextos similares.</p>	
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: +593-9-68398088 E-mail: cynthia.rosoero@cu.ucsg.edu.ec
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):	Nombre: FORERO FUENTES, BORIS ANDREI Teléfono: +593-995712823 titulación.arq@cu.ucsg.edu.ec
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA	
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):	
Nº. DE CLASIFICACIÓN:	
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):	