



INDICADORES DE IMAGEN BARRIAL APLICADOS A MODELOS DE GESTIÓN URBANA INMOBILIARIA Estudio de Caso Manuel Larrea

GABRIELA MEJIA GOMEZ (GMEJIA966@PUCE.EDU.EC) ^{1 2}

¹ Universidad Politécnica de Madrid, España

² Pontificia Universidad Católica del Ecuador, Ecuador

PALABRAS CLAVE

*Regeneración Urbana
Imagen barrial
Percepción colectiva
Indicadores
Gestión Inmobiliaria*

RESUMEN

El crecimiento urbano de Quito ha seguido un patrón longitudinal desde el Centro Histórico hacia el norte y sur, consolidado en torno al eje de la Avenida 10 de agosto. La Regeneración Urbana de este corredor se vincula con la implementación del Metro y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, orientado a repoblar barrios tradicionales con baja densidad, desvalorización del suelo, subutilización de lotes, pérdida de identidad barrial y baja cohesión social.

Este artículo propone un marco metodológico para analizar indicadores de imagen barrial, con el caso de estudio del barrio Manuel Larrea en la Zona Metro. La percepción de la imagen barrial se plantea como un indicador estratégico para revalorizar estos barrios y orientar una gestión integral del suelo urbano. Los indicadores permiten articular modelos de gestión inmobiliaria con estrategias de planificación, incorporando las necesidades de actores locales en procesos de regeneración y repoblamiento urbano.

Recibido: 07 / 02 / 2026

Aceptado: 16 / 05 / 2026

1. Introducción

Los procesos de regeneración urbana han venido incrementándose y ganando relevancia en el desarrollo de agendas urbanas en Latinoamérica. Dichas agendas de desarrollo se han encaminado a mejorar la calidad de vida urbana, promover la compacidad de las ciudades y el desarrollo integrado enfocado a la revitalización y revalorización de las áreas urbanas consolidadas o en procesos de consolidación. En el contexto de Quito, la ciudad mantiene un crecimiento longitudinal en la zona consolidada durante periodos históricos de desarrollo, sin embargo, por las características geográficas se han desarrollado centralidades hacia los valles de la ciudad, lo que ha provocado el despoblamiento de las zonas consolidadas en el centro norte y sur de Quito. Las características a nivel de infraestructura de la zona central de Quito se desarrollaron históricamente por la existencia de la Avenida 10 de agosto, siendo un punto base el Centro Histórico que se comunicaba al Sur y al Norte por esta arteria de desarrollo. Actualmente, este eje muestra señales claras de deterioro espacial y un deterioro social, ya que los pobladores han migrado con vivienda y oficinas a las nuevas zonas como son las nuevas plataformas gubernamentales fuera del eje del 10 de agosto y en relación con la vivienda y actividades corporativas hacia el valle de Cumbayá y los Chillos.

El fenómeno de abandono de un eje planificado para ser eje comercial, económico y habitacional lleva a la pérdida de identidad de algunos barrios tradicionales que mantienen poca cohesión social para mantener activa a la zona. En respuesta de los Planes de desarrollo de la Ciudad de Quito, se le apuesta a la construcción del Metro de Quito, inaugurado en el 2023, apostándole como estrategia de inversión de infraestructura de movilidad para reactivar el repoblamiento de las zonas metro. La relación del metro con la 10 de agosto es clave porque se identifican algunas paradas potenciales como son: El Ejido y La Alameda, con el objetivo señalado en el Plan Urbano y de Gestión de Suelo (PUGS) (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2021) repotencie planes de renovación urbana y de regeneración urbana para la rehabilitación y potenciación en los barrios tradicionales vecinas de la Avenida 10 de agosto.

El barrio Manuel Larrea, ubicado en el centro norte de Quito, presenta una consolidación urbana desde los físicos en relación con la ocupación de sus lotes. Sin embargo, hay una profunda fragmentación en las dinámicas sociales y económicas, a pesar de su localización estratégica y con infraestructura implementada como es el Metro y los sistemas BRT para la movilidad, el tejido barrial desconoce las logias de apropiación y se encuentra en procesos de abandono y subutilización del suelo. El barrio históricamente se convirtió en un barrio residencial de segmento económico alto que era parte del límite del Centro histórico de Quito. El uso residencial e institucional con oficinas gubernamentales nacionales y locales, fue reemplazado por comercios mayoristas y se convirtió en un barrio bodega tanto de comercios locales y empresas de transporte urbano. El vínculo del tejido social con la cotidianidad se deteriora con la imagen barrial de desgaste y se hace más profundo el despoblamiento a pesar de la apuesta del gobierno local para dotarlo de infraestructura.

Según Jacob (1961), la importancia del uso diario con actividades mixtas en el uso de suelo permite que la vitalidad de una calle, de una manzana y de un barrio, mantenga la interacción de actores urbanos para el uso y apropiación del espacio público. Además, la presencia de actores urbanos garantice la permanencia para que la vida urbana se nutra (Gehl, 2010). El presente caso de estudio presenta la oportunidad de identificar qué factores e indicadores han sido los más relevantes que llevaron a la pérdida de valor y el deterioro barrial.

Parte de los objetivos del estudio lleva a identificar y analizar la clave de los indicadores relacionados con la imagen barrial, los cuales deberán enfocarse en ser oportunidad para que en los modelos de gestión enfocados a la gestión inmobiliaria aporten reflexiones para volver el repoblamiento de zonas dotadas de inversión pública. El enfoque de consolidar lo consolidado permite no seguir dispersando a la ciudadanía a zonas en donde la poca inversión pública en movilidad y servicios públicos afecte a la vida urbana. Se enfoca además en analizar la percepción de los habitantes sobre la imagen barrial diaria. La percepción ciudadana es una estrategia clave para aportar a soluciones locales aterrizadas a la cotidianidad del barrio.

Estos indicadores nos llevarán a explorar estrategias para que los modelos de gestión urbana inmobiliaria proyecten buenas prácticas para la planificación y desarrollo de los proyectos urbano-arquitectónicos que aporten a la adecuada gestión de suelo y fortalezcan la regeneración urbana en la escala barrial.

El presente estudio aporta desde la investigación doctoral sobre Modelos de Gestión Inmobiliaria Sostenibles como apoyo académico y práctico sobre la regeneración urbana al proponer un marco metodológico para analizar y evaluar la pertinencia de indicadores de la imagen barrial como herramientas que orientan los modelos de gestión para poder reenfocar la gestión inmobiliaria. Es estudio de caso del barrio Manuel Larrea ofrece evidencias concretas sobre como los indicadores basados en la percepción pueden guiar intervenciones estratégicas en entornos urbanos en proceso de transformación.

2. Marco teórico

Los procesos de regeneración urbana son oportunidades para identificar de manera multidimensional, indicadores sociales, económicos y de gobernanza, enfocados a la transformación urbana. En esa misma reflexión los modelos de gestión urbana han desarticulado la percepción barrial para la toma de decisiones de proyectos urbano-arquitectónicos sin integrar la participación ciudadana como clave para en los procesos de gobernanza para las agendas en la escala barrial. Se suma a esta problemática el aislamiento de los actores urbanos privados como son los promotores inmobiliarios y la construcción que analizan la subutilización del suelo en términos financieros y con débiles estructuras de análisis del tejido social para mejorar las inversiones público – privadas y romper la convencionalidad de la planificación en proyectos urbanos arquitectónicos.

La teoría se fundamenta en teorías como son el fortalecimiento de la participación (Mejía Gómez, 2025) y la identidad barrial para explorar como aspectos intangibles como es el indicador de percepción barrial y la imagen simbólica de los barrios. Con esta premisa el estudio propone enfocar el análisis desde la percepción y la imagen barriales para que se entienda de manera colectiva las características físicas, sociales y culturales de un lugar. Canalizar la aplicación de estos indicadores en los modelos de gestión de gestión urbana inmobiliaria puede garantizar el sentido de pertenencia de las inversiones público-privadas para garantizar los procesos de desarrollo comunitario y la sostenibilidad de los planes de uso y gestión del suelo de manera local para la ciudad.

De la misma forma, la investigación se nutre de literatura sobre la percepción colectiva, el valor del suelo y la imagen barrial hacia una planificación que fortalezca el análisis de indicadores y se sumen a modelos de gestión urbana y de gestión inmobiliaria para alinearse con las dinámicas sociales y espaciales en el territorio desde la escala del barrio a la ciudad,

Al incorporar indicadores basados en la imagen barrial el marco de planificación para las herramientas de gestión de suelo y gestión inmobiliaria, suman esfuerzos para ejecutar procesos de regeneración urbana más sensibles a las realidades del territorio.

2.1. La percepción colectiva desde la participación ciudadana

La noción de la imagen urbana fue tratada desde Lynch (2015) en donde se plantea la legitimidad del espacio urbano en relación con la forma cotidiana de hábitat de los ciudadanos. Ellos perciben y organizan la cotidianidad de ellos barrios, llevando a su entorno inmediato a vivirlo mediante la apropiación de sendas, bordes, espacios públicos en relación con el contacto de la propiedad de la construcción barrial. El planteamiento se lo traslada hacia la escala barrial donde la imagen barrial enfoca a la percepción desde una construcción simbólica social que integra relaciones físicas, sociales, económicas y culturales en el territorio (Nasar, 1998)

La percepción barrial va más allá de lo físico y se vincula mucho con conceptos de identidad, memoria colectiva y sentido de pertenencia. Se relaciona con una relación de afectividad del lugar (Relph, 1976), no únicamente con la estética sino con una red de significados construidos desde

la memoria, la historia y las practicas cotidianas que apoyan al apego y pertenecías en el barrio. La pertenencia se relación con el reconocimiento de los ciudadanos como base para las acciones colectivas que motivan a trabajar procesos de planificación con un indicador alto de participación ciudadana. La participación ciudadana permite que el desarrollo urbano mantenga procesos en donde se incorporen los saberes locales y mecanismos de veeduría ciudadano evitando prácticas que desarticulen los procesos comunitarios.

De acuerdo con Gehl (2010), los espacios públicos son escenarios de interacción social, en donde el punto común siempre es la ciudad. La percepción colectiva se construye a partir de la experiencia cotidiana con acciones como caminar, conversar, observar y habitar el lugar. El espacio público debe ser atractivo para proyectar una imagen barrial positiva y reforzar el sentido de pertenencia y cohesión social.

El Abandono, deterioro o subutilización de zonas consolidadas denotan una percepción colectiva excluyente, negativa y fragmentada que debilita los procesos de participación ciudadana y debilita la credibilidad del ciudadano hacia los planes de gestión y planificación en los barrios. Si la percepción barrial no se define como un indicador clave que nutre a la imagen barrial los procesos desvinculan a las necesidades reales de la colectividad.

La vida urbana nace desde la actividad concurrente en los espacios públicos (Gehl, 2010) y la propiedad privada, en donde la necesidad de pertenecer e identificarse en un entorno seguro, hace que la percepción colectiva de valor a las inversiones publica y privadas en un entorno diverso e inclusivo. La Regeneración urbana es un proceso que permite que la interacción social teja vínculos no solo físicos sino también vínculos sociales, económicos, culturales y ambientales, dinamizando la vida comunitaria

En contextos latinoamericanos, se puede llegar a intervenciones integrales que permiten transformar la percepción barrial, fortaleciendo la identidad local y reactivando economía barrial. Para llegar a fortalecer la participación ciudadana, la planificación de las agendas barriales deben ser evidencias claras de la percepción colectiva para toma de decisiones que incorporen saberes locales que reduzcan el riesgo a que los ciudadanos despueblen los barrios, empoderando a los actores urbanos desde lo público hacia lo privado con derechos y obligaciones para legitimar los resultados de inversión en la infraestructura urbana.

Los indicadores de percepción colectiva en los barrios revelan el grado de satisfacción con el entorno construido, seguridad, la accesibilidad a infraestructura, identidad cultural, la imagen percibida por los ciudadanos es la clave para diseñar y aportar a nuevos modelos de gestión urbana inmobiliaria que pueda dar un nuevo valor al suelo y enfoque las estrategias hacia la regeneración urbana. Según Carrión (2019), todo instrumento de participación y de gestión debe legitimar la planificación urbana.

2.2 La imagen barrial desde lo intangible y lo tangible

En la reflexión sobre la imagen barrial, hay que reconocer que la transformación de los barrios hacia una regeneración urbana sostenible se convierte en una meta para el mejoramiento de factores urbanos–arquitectónicos, socio económicos y ambientales, conformando un sistema con indicadores que confirman la imagen barrial. Construir la imagen dentro de los procesos de participación ciudadana que se nutre desde la percepción colectiva, permite identificar que existen indicadores tangibles e intangibles. En el criterio de análisis se determina que los indicadores de imagen barrial tangibles son identificados como infraestructura, servicios, espacio público y edificaciones construidos o en proceso de construcción. Es claro que en muchos procesos de regeneración urbana se considera únicamente los indicadores tangibles sobre la mejora de la imagen barrial, descartando el profundo análisis de los indicadores intangibles.

Los indicadores intangibles se relacionan directamente con el tejido social, en donde el constructo colectivo identifica algunos indicadores como son la percepción colectiva, identidad, cohesión social, memoria colectiva. Según Mejía (2024), los actores urbanos juegan un rol importante para la participación en los procesos de regeneración urbana y por ende para fortaleces los modelos de gestión urbana y gestión inmobiliaria. La interacción al analizar los

tangibles y los intangibles definen la capacidad de fortalecer la imagen barrial con una línea base de veeduría ciudadana sobre la toma de acciones y aportes en los procesos de regeneración urbana.

Gehl (2010) plantea que la dimensión tangible de la calidad del espacio público, la escala humana y el diseño urbana se determinan con el empoderamiento de los barrios como escala de estudio en la ciudad y permiten reforzar la imagen positiva de los procesos de intervención en proyectos urbanos arquitectónicos. De igual forma Carmona (2013) plantea que los indicadores tangibles se suman variables como la seguridad desde la percepción y desde el espacio. Estos indicadores aportan al componente de la percepción de la calidad urbana. Cuando se analizan los factores físicos para la imagen barrial, la morfología urbana y la calidad de los proyectos construidos con usos mixtos son indicadores clave para procesos adecuados de planificación hacia la regeneración urbana (Monclús & Díez Medina, 2016). La revisión de autores reconoce que los indicadores intangibles de la imagen barrial se relacionan directamente con la percepción colectiva, constituyendo el eje central de aporte desde la participación ciudadana con legitimidad de decisiones en la imagen de la ciudad. De acuerdo con Lynch (2015), esos tratados de la imagen de la ciudad, mantiene vigente la significación de construir imagen barrial que construya el lugar y no debilite la memoria colectiva.

La identidad barrial y cohesión social actúan de la mano como indicadores intangibles que fortalecen la pertenencia (Zapata & López-Morales, 2021) y plantean un eje estratégico para que los procesos de gestión inmobiliaria se nutran de multi actores para la toma de decisiones y procurando que los barrios mantengan su tejido social cohesionado.

Investigaciones recientes subrayan la necesidad de integrar indicadores tangibles e intangibles en marcos de metodología de participación ciudadana (fortalecimiento) para evaluar integralmente los modelos de gestión urbana (Mejía Gómez, 2025), plantea que la regeneración urbana sea entendida como procesos multiescalar en donde la percepción colectiva junto con el mejoramiento de barrios, se traduzca para los procesos de modelos de gestión urbana inmobiliaria, garantizando una metodología de participación ciudadana hacia la gobernanza mixta con inversión pública-privada en contexto equitativo y sostenibles.

2.3. La Imagen barrial como aporte al valor del suelo

Como parte del estudio, la tercera premisa es sobre la relación entre la imagen barrial y el valor del suelo en zonas consolidadas. Esta relación tiene una creciente atención en los análisis urbanos, particularmente en los marcos del proceso de regeneración urbana y la intervención de los actores urbanos con el sector inmobiliario. El valor del suelo, tradicionalmente se lo evalúa desde temas tangibles como es la localización, la accesibilidad a espacio público y equipamiento barriales o zonales, dotación servicios, movilidad integrada e infraestructura (Jaramillo, 2009). Estas condiciones se reconocen como variables en relación con la parte económica y financiera del valor del suelo. Sin embargo, hoy se reconoce al valor del suelo que se aporte desde la valoración de la construcción del colectivo y el significado relacionado con memoria e identidad barrial, que permite que las variables se puedan mantener en inversión sosteniblemente en el tiempo, aportando a una adecuada valoración económica y social. El criterio descrito permite integrar reflexiones sobre temas intangibles como grado de utilidad, significación colectiva (memoria identidad) y valor de distinción, que aportan como nuevos indicadores para la mejora y revalorización de la imagen barrial.

El valor del suelo desde el grado de utilidad encamina a la funcionalidad del barrio como primer elemento que articula la imagen barrial con la capacidad de consolidación del lugar. La utilidad debe ser entendida desde la capacidad del contexto para responder necesidades colectivas de los habitantes. Según Carmona (2013) y Gehl (2010) afirman que el valor del suelo no solo se reduce a la utilidad en relación con dotación de infraestructura y servicios, sino que debe integrarse la habitabilidad y calidad de vida urbana para fomentar cohesión en el tejido social. Si se relaciona la percepción colectiva con la imagen barrial no se puede deslindar el aporte que dan estos análisis dentro de revalorizar el suelo en los modelos de gestión urbana hacia una gestión inmobiliaria

más integrada y menos aislada. El modelo de gestión inmobiliaria debe evolucionar hacia la asociación de procesos en donde la percepción colectiva sea un aporte positivo que se traduzca en una mayor demanda inmobiliaria ya sea público o privada. La interacción social refuerza la idea de tener entornos planificados de manera multiescalar (Monclús & Díez Medina, 2016) y con multi acción de actores urbanos (Mejía Gómez, 2024) mantienen y mejoran el valor del suelo hacia una imagen barrial con vitalidad urbana consolidada fortaleciendo la legitimidad de la participación ciudadana.

Según Lynch (2015), relaciona al valor del suelo con la significación desde lo importante de lo simbólico y cultura de los ciudadanos en el lugar. La imagen de la ciudad habla sobre la legitimidad urbana y la coherencia que tiene con la percepción colectiva para la calidad adecuada en el barrio. Según Sepe (2013), tomar en cuenta la importancia de la memoria colectiva no solo aporta con un valor económico sino también con un valor social, que permite mantener pertenencia y poblamiento de los barrios.

Si se reconoce la historia, la cultura la memoria de ellos barrios no es romantizar valor social es tratar de proyectar adecuada inversión de infraestructura, servicios y habitabilidad enfocada a un valor del suelo que se revalorizar y mantenían su atractivo para habitarlo. Muchos barrios tradicionales en América latina son parte de procesos de revalorización del suelo desde las investigaciones aplicadas a reconocer los nuevos valores que pueden perder barrios abandonados por una inadecuada planificación en los planes de desarrollo (Mejía Gómez, 2024) y se busca las mejoras de los procesos para planificar modelos de gestión en donde el mayor actor urbano no sea el privado de manera unilateral sino se construya alianzas público-privadas incluyendo acciones e y reflexiones de colectivos barriales que aseguran la permanencia en los barrios. El proceso de permanencia de la ciudadanía logra mantener un valor del suelo sostenible para poder medir y evaluar las inversiones urbanas que realizan los gobierno local y nacional.

En los procesos de regeneración urbana se reconoce la significación para dar valor agregado intangible pero real que fortalece la cohesión social y la apropiación ciudadana para garantizar la vida útil de las intervenciones urbanas.

Finalmente, se analiza el tema del valor de suelo por medio de la distancia y visibilidad, en donde el reconocimiento social y proyección externa de un barrio influyen para mantener un valor del suelo cotizado. Sin embargo, Bourdieu (1984) sostiene que el capital simbólico de una espacio puede convertirse en un recurso económico con otra forma de distinción y prestigio, A pesar de esta reflexión en muchas actuaciones urbanas la dimensión de la distinción y visibilidad únicamente relacionan con temas de dotación de infraestructura y servicios, sin haber analizado la demanda ciudadana del contexto y no gestionan el equilibrio entre el dotar servicio y el dotar habitantes para consolidar los barrios. De ahí que la imagen barrial llama a la reflexión del valor del suelo no desde un solo parámetro económica, sino que se incluyen indicadores de significancia, distinta y visibilidad desde la percepción colectiva que garantiza en el tiempo la permanencia y no la exclusión de muchos habitantes en los barrios. La planificación de los modelos de gestión urbana inmobiliaria no puede conducir a la expulsión de poblaciones originarios (Zapata & López-Morales, 2018) se debe nutrir y posicionar con el estudio de indicadores sociales relacionados con la participación ciudadana dando más valor a esta acción sobre los procesos de regeneración urbana.

Los modelos híbridos en la regeneración urbana, invita a la relacionar al valor del suelo para potenciar una demanda inmobiliaria acertada que se proyecta desde el grado de utilidad, significancia y distancia, en donde la escala barrial se posiciona en el mercado con un valor de suelo atractivo para habitarlo, para permanecerlo y para legitimarlo. Para llegar a esta reflexión se debe exigir la institucionalidad desde procesos de gobernanza mixta como dimensión para evitar desdoblamiento en zonas consolidadas de la ciudad (Mejía Gómez, 2025).

3. Metodología

En el estudio se desarrolla trabajar con un proceso sistemático de revisión de literatura en el marco teórico para afianzar el análisis del caso de estudio en América Latina. El proceso de la búsqueda de literatura se plantea las siguientes palabras claves: «regeneración urbana, indicadores, imagen barrial, percepción colectiva, gestión inmobiliaria» y la búsqueda complementaria en inglés «*urban regeneration, indicators, neighborhood image, collective perception, real estate management*», el fin de ampliar los procesos de búsqueda con dos idiomas es captar las referencias teóricas con criterios amplios de búsqueda.

Las combinaciones presentadas para la reflexión fueron: 1 Indicadores + regeneración urbana + imagen barrial; 2 imagen barrial + gestión inmobiliaria; 3 percepción colectiva + imagen barrial + regeneración urbana; 4 imagen barrial + valor del suelo + gestión inmobiliaria. Lo asertivo de fortalecer el marco teórico analizando el cruce de conceptos, dimensiones y actores clave, permiten que el estudio obtenga resultados relevantes aplicados al caso de estudio.

El desarrollo del artículo plantea reflexionar en el caso de estudio en Latinoamérica con miras a fortalecer indicadores de imagen barrial que en la mayoría de los casos son tomados en los modelos de gestión con subjetividad sin determinar el aporte integrado que puede enriquecer a la demanda de datos para procesos de regeneración urbana en zonas consolidadas. Se complementa la metodología con hallazgos del diagnóstico en territorio, sobre la percepción de la imagen barrial en zonas en proceso de abandono. El análisis refleja la realidad que tiene el despoblamiento frente a la inversión pública de infraestructura que no haya encaminado la planificación hacia una demanda de habitantes que permiten aplicar modelos de repoblamiento con la participación ciudadana.

El artículo denota la importancia de integrar indicadores de imagen barrial en los modelos de gestión un nuevo indicador como es la imagen barrial fortaleciendo la percepción colectiva para provocar el repensar la política urbana hacia una gobernanza mixta con criterios acertados para la regeneración urbana. El resultado es un aporte para que el caso de estudio en el barrio Manuel Larrea permita reflexionar con actuación inmediata en zonas metro de Quito que tienen problemáticas similares. El rol de la gestión urbana integrando a la gestión inmobiliaria ratifica los procesos de participación con varios actores urbanos partiendo de una escala barrial consolidada.

4. Resultados

4.1. El contexto barrial

La implementación del Metro de Quito marca el inicio en un proceso de repensar y repoblar barrios del centro norte de Quito, que su transformación ha sido notable en la historia sin embargo hoy enfrentan salida continua de ciudadanos que se trasladan hacia zonas fuera del área consolidada. En el caso del barrio Larrea, su crecimiento arranca a finales del siglo XIX cuando se lo concibe como el primer barrio de expansión urbana fuera del límite urbano del Centro Histórico de la ciudad. En esta expansión las tierras fueron urbanizadas a manera de lotes cuyo fin fue tener una zona residencial y educativa para la burguesía Quiteña. El desarrollo del barrio centro su consolidación alrededor de usos mixtos desde comercio, educación, oficinas gubernamentales y residencias. La conectividad se consolida con el desarrollo de la Avenida 10 de agosto como eje de crecimiento norte-sur de la ciudad.

Su etapa de consolidación se la da en el Siglo XX con una transformación económica del barrio dotado de infraestructura, servicios y vivienda. El barrio Larrea se consolida con una imagen de puerta de acceso hacia el sur para el centro histórico y también como la puerta de acceso al Quito financiero y turístico al norte de la ciudad. Pero el proceso de la imagen barrial de la Larrea no solo fue con factores físicos sino también con factores socio económicos de cambios en la vitalidad barrial y migración de muchos comercios y residentes al norte y sur de la ciudad.

La zona consolidada refleja actualmente una configuración de dinámicas sociales pobres y afectadas por fragmentación del tejido social, al no lograr mantener al barrio como una zona de permanencia y caracterizando con actividades mixtas esta cada de puerta conectada entre el centro y el norte de la ciudad (Carrión & Erazo, 2012).

El barrio inicia un proceso de despoblamiento desde el 2000, con un fuerte impacto económico de la dolarización en el país (Banco Central del Ecuador, 2010). El fenómeno social migratorio hace que el barrio inicie el despoblamiento y abandono de edificios construidos y dotados de infraestructura y servicios para los habitantes.

Un ideograma representa como clave que es sobre la Imagen y el reconocimiento, que no da como resultado la búsqueda de la visibilidad y la distinción del barrio en la ciudad. La representación visual o mental de la identidad de cosas o personas son realidades tangibles para poder reconocerlos.

Por otra parte, el Reconocimiento que se relaciona más con lo intangible se relaciona con la percepción individual o colectiva. Como parte de las reflexiones la percepción colectiva legitima como reconocer algo o alguien. Si trasladamos a la escala barrial, la legitimidad y dignidad de los ciudadanos refleja valores y memoria que fortalece el reconocimiento de un tejido social. Si sumamos indicadores relacionados con imagen más reconocimiento obtenemos conceptualmente la distinción y visibilidad desde el individuo hacia el colectivo. En el contexto del barrio Larrea la imagen barrial ha sufrido la pérdida de su reconocimiento e imagen como fue concebido durante su consolidación.

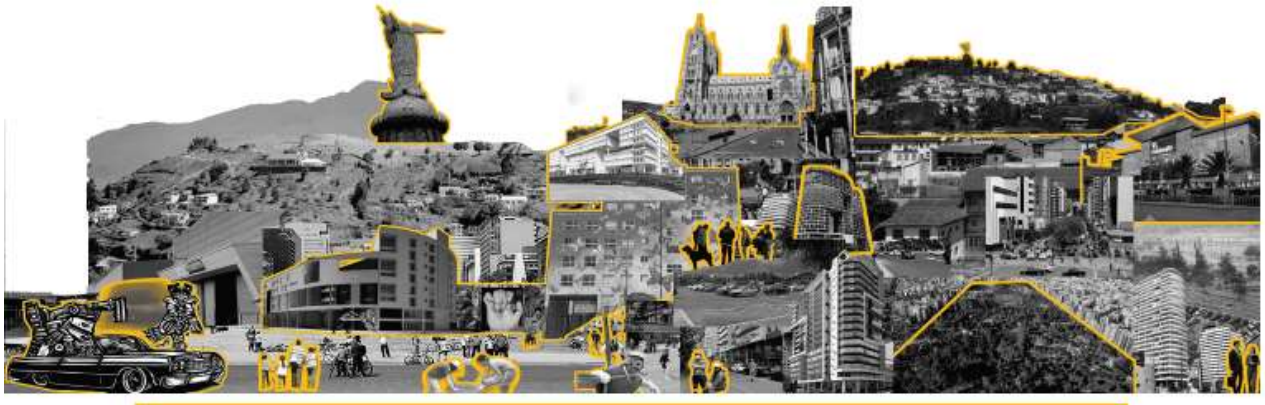
Figura 1. Ideograma conceptual de Imagen+ reconocimiento + valor por distinción. Caso Manuel Larrea



Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Desde la imagen urbana tangible, se identifica en el barrio Larrea, como un punto de consolidación de equipamientos públicos carácter institucional que fueron desalojados por el gobierno nacional en el periodo 2012-2015 para planificar y centralizar las funciones de apoyo gubernamental en plataformas en el Sur y Norte de la ciudad. En el criterio de Lynch (2015), la imagen de la ciudad es un mapa mental del contexto urbano realizado por cada habitante para vivirla. Cuando las decisiones políticas aterrizan a la escala local, sin tomar en cuenta procesos de abandono ha producido que los ciudadanos bajen su concurrencia cotidiana a puntos estratégicos dotados de una inversión en infraestructura de movilidad y servicios que tiene el barrio Manuel Larrea. Reconocer esta imagen tangible permite contextualizar de primera mano cual es la imagen local del barrio.

Figura 2. Ideograma conceptual Imagen barrial tangible. Caso Manuel Larrea



Fuente: Elaboración Propia, 2025.

El contexto del barrio desde la Imagen barrial Intangible se relaciona con la percepción colectiva, en donde los lugares tienen identidad en la memoria de sus ciudadanos (Neuman, 1995). Esta imagen intangible es en donde se diagnostica la fragmentación de los actores urbanos públicos, privados y colectivos. En los procesos de cambios de uso de suelo, cambios en función de las construcciones, la salida de los habitantes permanentes y temporales es progresiva. Se relaciona con la afectación en temas sociales, económicos y ambientales, paralelo a los factores urbanos y arquitectónicos que deterioran la imagen de zonas consolidadas como la Manuel Larrea.

Figura 3. Ideograma conceptual Imagen barrial Intangible. Caso Manuel Larrea



Fuente: Elaboración Propia, 2025

4.1. Indicadores hacia la regeneración de la imagen barrial

Como parte de los resultados se presenta el análisis de indicadores enfocados hacia la mejora del valor del barrio que ha sido progresivamente cayendo en deterioro y minimizando el sentido del reconocimiento de esa imagen barrial.

De acuerdo con el marco teórico para llevar a una regeneración urbana al barrio se determina el análisis desde la percepción colectiva por medio de una brújula urbana que determina los indicadores para analizar en el caso de estudio. Se plantea sintetizar a la imagen urbana desde lo tangibles y lo intangibles. Dentro de los indicadores tangibles se propone estado de construcción de edificación, estado de conservación en fachadas, relevación de las edificaciones, usos de suelo e indicadores de calidad del espacio público (Naranjo Serrano et al., 2025). Por otro lado, los indicadores de búsqueda en los intangibles son la densidad poblacional, Seguridad, participación

de actores urbanos, Áreas de Intervención Valorativas (AIVAS), Actividad comercial, Actividad Residencial, contaminación integral y calidad del espacio público

Para determinar en la brújula el estado de los indicadores desde la percepción colectiva se denomina con iconos positivos o que sumen (+) y negativos (-) que resten; esta propuesta para encaminar el estudio refuerza herramientas didácticas de comunicar hacia los ciudadanos del barrio como ven la imagen de la Manuel Larrea. El modelo de gestión urbana hacia lo inmobiliario puede plantearse el análisis intensional de fijar metas en estos indicadores para evaluar la pertinencia de la planificación e inversión tanto pública como privada (Tabla 1).

Los indicadores expuestos se interrelacionan de manera íntima creando un sistema dinámico para maximizar el entendimiento de la primera percepción colectiva del barrio. Como cualquier propuesta de indicadores, no marca una interdependencia para fortalecer los principios básicos de la revalorización de la imagen barrial hacia la regeneración urbana. El fundamento de los resultados aproximan a la alineación de las primeras oportunidades para la Manuel Larrea.

Tabla 1. Interrelación de indicadores que determinan la imagen barrial. Caso Manuel Larrea

Imagen barrial	Indicador propuesto	Percepción colectiva	Fortaleza para la Imagen barrial	Debilidad para la Imagen barrial	Oportunidad para la imagen barrial
Tangible	Estado de Construcción	—		Deterioro, abandono, subutilización	Recuperación de edificaciones público y privadas con programas de rehabilitación
	Estado de Conservación en fachadas	—		Deterioro, abandono, subutilización	Recuperación de edificaciones público y privadas con programas de rehabilitación
	Relevancia de edificaciones	+	Conservación de patrimonio histórico y moderno		Aplicación de Planes especiales para fortalecer con programas de vitalidad urbana
	Uso de suelos	—		Baja ocupación residencial y desalojo de plantas bajas comerciales	Oportunidad para inversión de vivienda pública y privada fomentado la mixtificación de usos
	Infraestructura de movilidad	+	Zona Metro, movilidad Integrada		Aplicar programas de vivienda y de movilidad sostenible para habitante de forma permanente
Intangible	Densidad Poblacional	—		Despoblamiento progresivo	Recuperación de edificaciones público y privadas con programas de rehabilitación

Indicadores de imagen barrial aplicados a modelos de gestión urbana inmobiliaria

	Seguridad	—	Barrio sin control ciudadano y control de la seguridad local	Fomentar comités ciudadanos con actores público y privados para regenerar puntos claves seguros
	Participación Actore urbanos	+	Variedad de actores urbanos con decisiones de acción pública y privada	Planificar modelos de gestión urbana inmobiliaria por medio de Alianzas Público-Privadas
	Áreas de Intervención Valorativas (AIVAS_	+	El valor del suelo se mantiene por la dotación de infraestructura de movilidad y accesibilidad al barrio	Planificar modelos de gestión urbana inmobiliaria por medio de Alianzas Público-Privadas
	Actividad comercial	+	Se mantiene actividad comercial de oficios hacia la educación y las manufacturas	Inclusión de planes de desarrollo económico para microempresas con incentivos tributarios para su permanencia
	Actividad residencia	—	Abandono de propietarios privados de inmuebles construidos para migrar al Norte y Sur de la ciudad	Incentivos para promotores medianos y grandes para rehabilitar viviendas existentes o viviendas nuevas con operaciones urbanas.
Tangible / Intangible	Contaminación Integral	—	Imagen deteriorada por letreros, sin mobiliario de desechos, calles con ruido de transporte público y privado, islas de calor.	Fomentar la norma para soluciones como SBN, programas de reciclaje, planificar senderos verdes y caminables
	Calidad Espacio Publico	—	Deficiencia de espacios públicos a escala barrial. No existen puntos de encuentro comunitario	Fomentar la aplicación se SBN en las calles para accesibilidad del barrio hacia zonas metro

Fuente: Elaboración Propia, 2025.

4.2. Indicadores Tangibles

La planificación urbana a nivel local y nacional destaca la imagen urbana para ser evaluado no solo en términos estéticos, sino que se incluyan relaciones con el uso de suelo, estructura física, valores culturales y patrimoniales y la percepción colectiva. Lynch (2015) en su libro de la imagen de la ciudad expone su análisis desde los indicadores físicos como son sendas, bordes, nodos, hitos. Los dos autores ratifican la importancia de mirar a la imagen desde lo perceptivo y lo cultural. La imagen barrial para el estudio de caso, se propone la interrelación de los indicadores tangibles con variables de accesibilidad, usos, seguridad, confort (Naranjo Serrano et al., 2025) esta relación permite establecer un marco de análisis desde el espacio público hacia lo construido y la experiencia ciudadana desde la mirada barrial.

Los actores urbanos en territorio determinan la percepción colectiva de forma tangible y vivencial con una tendencia hacia una imagen barrial negativa relacionado con el estado de la construcción de la zona consolidada. Este indicador refleja el abandono, deterioro y falta de inversión en los bienes inmuebles existente. No existe motivación en las políticas locales para invertir en el mantenimiento de los bienes públicos y privados, ya que la actividad económica no representa un atractiva para recuperar los bienes. Sin embargo, cuando se habla de regeneración urbana, la oportunidad de plantear en los modelos de gestión incentivos de recuperación, rehabilitación y repotenciación de lo construido, desde la gobernanza mixta y actuación de alianzas público-privadas, permite que la apuesta a las Zonas metro de Quito se encaminen al repoblamiento.

Si interrelacionamos los aspectos positivos de indicadores como la Recuperación de edificaciones relevantes, fortalece la búsqueda de pobladores nativos y originarios que apuesten al trabajo colectivo con las autoridades locales en planes de gestión urbana inmobiliaria. El camino para la gestión de estos indicadores es la activación de Operaciones urbanas con normas de actuación integrada desde el Operador Urbano de Quito como Gestor y como aliado estratégico el colectivo privado y el comité pro-mejoras de la Manuel Larra. Simplificar procesos de regeneración urbana, garantizará la intensidad física y funcional de la actuación sobre el espacio consolidado construido. Cuando los indicadores barriales enfocan su diagnóstico actual hacia la estrategia y oportunidad de multiplicar actividades significativas y competitivas en zonas hiper dotadas de servicios e infraestructura.

4.3. Indicadores Intangibles

El estudio de la imagen barrial se complementa con el análisis de indicadore intangibles que no limitan únicamente a temas físicos, materiales o de infraestructura, por el contrario, se debe interrelacionar con los vinculados con la percepción colectiva que complementa con significado y experiencias que identifican en un territorio. Se reconoce en la propuesta de indicadores intangibles desde la experiencia diaria sensorial y la vida entre edificios. Algunos de los más relevantes relacionados son temas sociales es la densidad poblacional, seguridad y participación de actores, que define la experiencia con población permanente y activa para sostener una imagen barrial de permanencia.

La Larrea ha sufrido un despoblamiento con resultados de baja densidad poblacional que ha transformado al barrio en imagen de abandono progresivo sin control ciudadano y control de la seguridad local para un desarrollo de la vida diaria. La seguridad relaciona directamente la percepción negativa al tener poca permanencia en activadas diarias como la vida comercial o la vida residencial. La percepción de la seguridad, el nivel de interacción social determina que el barrio Larrea sea poco cohesionado y tenga poco atractivo para repoblarlo. Es paradójico la percepción física de un barrio bien dotado físicamente, pero fragmentado con la salida de los propietarios originarios del barrio.

Como aporte de reflexiones en el estudio se indica que las políticas para mejorar la experiencia cotidiana deben promover modelos inclusivos con los factores sociales y económicos para garantizar la demanda de la infraestructura. Se mira como oportunidad en los resultados las

estrategias de operaciones urbanas con Alianzas público – privadas entre los actores propietarios en el barrio. Las políticas locales deben motivar con incentivos de actuación sobre los indicadores tangibles (físicos, constructivos) para rehabilitar nuevas formas de habitar en edificios reciclados para con usos mixtos compatibles con el carácter residencial del barrio. En el estudio de marca al valor del suelo como indicador intangible para el barrio; bajo el criterio de las Áreas de Intervención Valorativa, es una percepción positiva desde un punto de inversión para aplicar modelos de gestión urbana inmobiliaria. El valor del suelo del barrio Larrea ha mantenido su valor en los impuestos sin embargo los propietarios han tomado una posición pasiva de actuación para reinvertir en las edificaciones en mal estado de construcción (indicador tangible) para toma de decisiones en la regeneración de lo existente. Motivar a para ejecutar alianzas colectivas para los pilotos son acciones que, si pueden ir motivadas desde el actor privado, pero debe ser liderado desde el gobierno local como gestor público para fortalecer la gobernanza mixta de los barrios.

Para complementar el estudio de los indicadores se determina indicadores mixtos (tangibles e intangibles) percibidos por los ciudadanos como relevantes pero negativos; nos referenciamos a indicadores de contaminación y calidad del espacio público. En este sentido el gobierno local en los procesos de consolidación de la Larrea no garantiza que los sistemas de movilidad que nutren la accesibilidad a la zona minimicen la contaminación auditiva y la degradación de la calidad del aire en la zona. Estos factores dan la percepción negativa para que los ciudadanos migren a zonas poco consolidadas, pero con respira en la calidad del aire y con mejores imágenes urbanas de manera cotidiana. Con la consolidación no se logró dotar con espacio público a escala barrial que permita la pertenencia de la ciudadana. La contaminación visual de letreros de edificaciones en venta o renta incrementa la percepción negativa en la calidad de imagen urbana de la Larrea.

Sin embargo, se plantea dentro de las oportunidades trabajar la implementación de planes piloto estratégicos obres Soluciones Basadas en la Naturaleza para las calles, sendas, puntos de encuentro consolidados por una mancha gris de construcción. La zona tiene un potencial en la memoria de la actividad comercial sobre los oficios de manufactura, sin embargo, el descuido de manejo de residuos compromete la seguridad ambiental de la zona. Integrando en el sistema de oportunidades hacer que los colectivos permanentes como es la manufactura de papel pueden traducirse en programas de reciclaje para integrar el valor económico en un barrio que cumple con los potenciales para ser regenerando, sumando las oportunidades de análisis de indicadores tangibles e intangible de la imagen urbana. El papel de los actores urbanos público – privados pueden arrancar con iniciativas de alianzas para operar pilotos en puntos críticos del barrio. Repotenciar barrios dotados con servicios públicos y localización estratégica en la ciudad permitirá que la toma de acciones del gobierno local encamine los esfuerzos a nuevos planes no de renovación sino de regeneración integral para mejora de la imagen barrial de la Larrea.

5. Resultados

El estudio del caso Manuel Larrea permite establecer un análisis integral desde el marco teórico de la imagen barrial, encaminada a comprender su importancia desde los indicadores tangibles e intangibles, como elementos estratégicos para guiar procesos de regeneración urbana vinculados a procesos de gestión urbana inmobiliaria. Se evidencia que la implementación de infraestructuras estratégicas como es el Metro de Quito abre la oportunidad para repensar la ciudad consolidada, para ser repoblada, repotenciada desde el entendimiento de la percepción colectiva en la escala barrial.

La trayectoria histórica del barrio Larrea muestra como su rol de transición entre el Centro Histórico y la parte norte Moderna de Quito, lo convirtió en un barrio de espacio de relevancia urbana. Sin embargo, el fenómeno del despoblamiento relacionado con el indicador de pérdida de densidad poblacional, sumando la migración de actividades económicas y falta de continuidad en las políticas locales derivaron el abandono progresivo de la imagen barrial. Las pérdidas se traducen no solo en la imagen barrial desde los edificios abandonados sino también en la fragmentación del tejido social, la disminución de actividades con usos mixtos que garanticen la permanencia y legitimidad del tejido social. Los indicadores tangibles e intangibles afectan

directamente al valor del suelo y a la capacidad de atracción para inversiones con nuevos habitantes y actuación del sector público- privado.

Los indicadores tangibles, como el estado de conservación de edificaciones, calidad de espacio público y los usos de suelo, refleja un déficit de mantenimiento y reinversión en bienes inmuebles. A pesar de que el Barrio Manuel Larrea cuenta con localización estratégica, infraestructura de transporte urbano y una huella patrimonial histórica y moderan, las ventajas no alcanzan ni son visibles para la capitalización e incentivos claros para su regeneración. Los resultados del análisis indica que se puede desarrollar un marco de gestión que articule las alianzas público- privadas, en búsqueda de las oportunidades estratégicas que se mantienen latentes en la percepción colectiva en el barrio.

Por otro lado, los indicadores intangibles de la imagen barrial surgen como una dimensión crítica en el análisis. Se presentan elementos como la percepción de seguridad, la participación de actores urbanos, la memoria colectiva y el reconocimiento simbólico del barrio, los cuales en la participación de actores urbanos son decisivos para la proyección del futuro repoblamiento de esta zona metro. En este sentido, no existirá regeneración urbana si solo se centra en renovación de edificación en mal estado, sino en reconstruir una imagen urbana del tejido social activo para la participación ciudadana.

La propuesta de determinar una brújula urbana para analizar los indicadores en relación con el concepto de mejora de la imagen barrial permite presentar una herramienta innovadora para identificar en territorio la percepción colectiva. Se incorpora iconos positivos y negativos que reflejan la manera que se vive y se imagina el barrio desde lo colectivo. La metodología para los indicadores no solo permite sistematizar datos, sino que constituye un recurso pedagógico para visibilizar oportunidades de acción y construir consensos entre los actores urbanos. La aplicabilidad demuestra que la regeneración urbana no requiere datos duros sin tener instrumentos de análisis flexibles que conectan con aspiraciones y percepciones ciudadanas.

Un aspecto central es articular los modelos de gestión inmobiliaria hacia una gobernanza mixta donde el sector público, privado y comunitario, asumen corresponsabilidad en la transformación de la imagen barrial. Se propone como estrategia motivar con incentivos para la rehabilitación de edificaciones, promoción de usos mixtos compatibles con la vivienda y el impulso para arrancar con proyectos piloto para renovar el espacio público. El estudio ratifica la importancia de liderar las alianzas público-privadas como se ha dado en otras ciudades latinoamericanas, entendiendo que no debe ser una tendencia de económica para especular el suelo, sino una estrategia para generar inclusión social, cohesión comunitaria y sostenibilidad urbana.

Si una de las fortalezas que tiene el barrio desde el valor del suelo al estar super dotado de infraestructura, se puede ver deteriorada en la imagen barrial porque no hay un retorno de inversión pública por parte de los moradores. Los indicadores negativos de percepción colectiva pueden pesar más sobre las oportunidades de dotación de servicios e infraestructura. Si el estudio permite reconocer la imagen barrial desde lo social y simbólico de los barrios, incidirá directamente en la disposición de los actores a invertir en la potenciación, conservación y mejoramiento gradual para el barrio Larrea.

Las reflexiones de las políticas locales deben fortalecer la permanencia en los barrios desde la identidad barrial, la imagen barrial y la percepción colectiva de la ciudadanía, todo esto sistema de reflexiones se orienta para la mejora en financiamiento urbano. La regeneración urbana del barrio Manuel Larrea no puede limitarse a intervenciones aisladas de renovación física, sino plantearse in proceso integral de revalorización de la imagen barrial. Implicará para el gobierno local y los actores privados como propietarios de los bienes construidos, generar una estructura de gestión generando equilibrio en tren la inversión pública, la participación pública y la acción del sector privado representado por los propietarios y promotores inmobiliarios. El desafío radica en pasar de un modelo de abandono progresivo a uno modelo de corresponsabilidades, donde los indicadores tangibles e intangibles operen como guías hacia la mejora integral del barrial enfocada en regeneración urbana sostenible, justa y comprometida con la ciudad.

Referencias

- Banco Central del Ecuador. (2010). *La economía ecuatoriana luego de 10 años de dolarización [Informe técnico]*. Banco Central del Ecuador. <https://contenido.bce.fin.ec>
- Bourdieu, P. (1984). *Distinction: A Social Critique of the Judgement of Taste*. Harvard University Press.
- Carmona, M. (2013). The Place-shaping Continuum: A Theory of Urban Design Process. *Journal of Urban Design*, 19(1), 2–36. <https://doi.org/10.1080/13574809.2013.854695>
- Carrión, F., & Erazo, J. (2012). La forma urbana de Quito: una historia de centros y periferias. *Bulletin de l'Institut français d'études andines*, 41(3), 503-522. <https://doi.org/10.4000/bifea.361>
- Carrión, F. & Pinto, J. P. (2019). Producción y organización espacial de viejas y «nuevas» desigualdades en Quito. *Andamios*, 16(39), 101-125. <https://doi.org/10.29092/uacm.v16i39.676>
- Delgado Ruiz, M. (2014). *El espacio público como ideología*. Los Libros de La Catarata.
- Gehl, J. (2010). *Cities for people*. Island Press.
- Jacobs, J., & Whyte, W. H. (1961). *The death and life of great American cities*. Random House.
- Jaramillo, S. (2009). *Dinámica inmobiliaria y políticas de suelo en América Latina*. Lincoln Institute of Land Policy. <https://www.lincolninst.edu/app/uploads/legacy-files/pubfiles/definicion-de-politicas-de-suelo-urbanas-full.pdf>
- Lynch, K. (2015). *The Image of the City*. MIT Press.
- Mejía Gómez, G. (2024). Revaluation of the city and its resources: an academic methodology for adaptation to changes in urban land. *Proceedings of International Structural Engineering and Construction*, 11(1). [https://doi.org/10.14455/ISEC.2024.11\(1\).EPE-04](https://doi.org/10.14455/ISEC.2024.11(1).EPE-04)
- Mejía Gómez, G. (2024). Urban stakeholders as key to manage models for urban regeneration: contribution from scientific literature (2009-2022). *Proceedings of International Structural Engineering and Construction*, 11(1), 1-6. [https://doi.org/10.14455/ISEC.2024.11\(1\).AAE-05](https://doi.org/10.14455/ISEC.2024.11(1).AAE-05)
- Mejía Gómez, G. (2025). Strengthening sustainable real estate management through citizen participation. *Street Art & Urban Creativity*, 11(3), 31–45. <https://doi.org/10.62161/sauc.v11.5736>
- Monclús, J., & Díez Medina, C. (2016). *Urban visions: From planning culture to landscape urbanism*. Springer. <https://doi.org/10.1007/978-3-319-22214-5>
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2021). *Plan de uso y gestión del suelo del Distrito Metropolitano de Quito* [PDF]. <https://bit.ly/PUGS-Quito-2021>
- Nasar, J. L. (1998). *The evaluative image of the city*. SAGE Publications.
- Naranjo Serrano, G., Mejía Gómez, G., & Benavides Álvarez, J. (2025). Factores, dimensiones y variables determinantes en la calidad del espacio público abierto: Aporte desde la literatura científica (2009-2020). *CONTEXTO. Revista De La Facultad De Arquitectura De La Universidad Autónoma De Nuevo León*, 19(29), 109–124. <https://doi.org/10.29105/contexto19.29-430>
- Neuman, M. (1995). La imagen y la ciudad. *Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales*, (104), 377–394. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/84043>
- Relph, Edward, (1976). *Place and Placelessness*. London: Pion.
- Sepe, M. (2013). *Planning and Place in the City: Mapping Place Identity*. Routledge. https://www.researchgate.net/publication/275114032_Planning_and_place_in_the_city_mapping_place_identity
- Zapata, A., & López-Morales, E. (2021). Gentrification in Latin America: Approaches and debates. *Urban Studies*, 58(3), 453–469. <https://doi.org/10.1177/00420980211001097>