

An architectural rendering of a modern residential development. The main focus is a multi-story building with a light-colored, textured facade and large windows. In the foreground, a black Chevrolet Aveo is parked on a paved road. To the right, there is a colorful playground with various equipment. Several people are shown walking on a paved path, suggesting a community-oriented environment. The sky is blue with scattered white clouds.

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL COMO ALTERNATIVA SOCIO - ECONOMICA PARA EL SECTOR LA Y, QUITO, 2022.

Karla Hernández López

Hernández, L. Karla, M. (2023).
Vivienda de Interés Social como Alternativa Socio
Económica para el Sector la Y, Quito, 2022.

Universidad Indoamérica - Quito



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

**VIVIENDA DE INTERES SOCIAL COMO ALTERNATIVA SO-
CIO-ECONOMICA PARA EL SECTOR LA Y, QUITO, 2022.**

Trabajo de investigación previo a la obtención del título de
Arquitecto

Autor(a)

Hernández López Karla Mishell

Tutor(a)

Arq. Myriam Johanna Hinojosa Barahona

QUITO - ECUADOR
2023

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

Yo, HERNÁNDEZ LÓPEZ KARLA MISHHELL, declaro ser autor del Trabajo de Titulación con el nombre “VIVIENDA DE INTERES SOCIAL COMO ALTERNATIVA SOCIO-ECONOMICA PARA EL SECTOR LA Y, QUITO 2022”. como requisito para optar al grado de Arquitecto y autorico al sistema de Biblioteca de la Universidad Tecnológica Indoamerica, para que con fines netamente académicos divulgue esta obra a través del Repositorio Digital institucional (RDI-UTI).

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

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

Para constancia de esta autorización en la ciudad de Quito, a los 9 días del mes de Marzo de 2023, firmo conforme:



.....
HERNÁNDEZ LÓPEZ KARLA MISHHELL
C.I. 1003267109
Dirección: Alejandro Valdez y la Gasca
Correo: hernandezkarla@indoamerica.edu.ec

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD

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

Quito, 9 de Marzo de 2023

.....
HERNÁNDEZ LÓPEZ KARLA MISHELL
C.I. 1003267109

APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor del Trabajo de Integración Curricular “VIVIENDA DE INTERES SOCIAL COMO ALTERNATIVA SOCIO-ECONOMICA PARA EL SECTOR LA Y, QUITO, 2022” presentado por HERNÁNDEZ LÓPEZ KARLA MISHELL para optar por el título de Arquitecto., CERTIFICO Que dicho trabajo de investigación ha sido revisado en todas sus partes y considero que reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la presentación pública y evaluación por parte del Tribunal Examinador que se designe.

Quito, 9 de Marzo de 2023



Firmado electrónicamente por:
**MYRIAM JOHANNA
HINOJOSA BARAHONA**

.....
ARQ.MSC.MYRIAM JOHANNA HINOJOSA BARAHONA
C.I. 1713942736

APROBACIÓN TRIBUNAL

El trabajo de Titulación, ha sido revisado, aprobado y autorizada su impresión y empastado sobre el Tema: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL COMO ALTERNATIVA SOCIO-ECONOMICA PARA EL SECTOR LA Y, QUITO 2022, previo a la obtención del Título de Arquitecto, reúne los requisitos de fondo y forma para que el estudiante pueda presentarse a la sustentación del trabajo de integración curricular.

Quito, 9 de Marzo de 2023



Firmado electrónicamente por:
FRANK YLIHE BERNAL
TURINO

Arq. Frank Bernal
TUTOR
C.I. 17568951716



Firmado electrónicamente por:
SONIA MARIA CUEVA
MORTIZ

Arq. Sonia Cueva
TUTOR
C.I. 1103218036

DEDICATORIA

A Dios, por su bondad y amor, por llenarme de sabiduría y fortaleza necesaria para culminar con éxito esta maravillosa etapa en mi vida. A mis padres por ser ese pilar fundamental, igualmente a mis abuelitos que siempre han estado apoyandome dirigiendome por el camino del bien, por su ejemplo de humildad, confianza, trabajo fuerza y fortaleza, por demostrarme que con la constancia se puede lograr lo que uno se proponga, ustedes serán siempre mi inspiración para cada etapa que cumpla en el transcurso de mi vida, y poder seguir adelante con éxito. A mis hermanos que estuvieron presente en todo momento, ayudándome y apoyándome con sus consejos para ser una mejor persona y no decaer frente a cualquier tropiezo de mi vida, a mis amigos que siempre estuvieron de una u otra manera apoyándome para no rendirme. A mi familia y amigos en general.

AGRADECIMIENTO

Mi principal y más grande agradecimiento se lo dedico a Dios, él supo guiarme y ser mi fuente de inspiración para llevar acabo este propósito. A mis padres, a mis abuelitos quienes son mi pensamiento y mi fortaleza, ambos siendo mi ejemplo de superación diaria. Así mismo a los docentes por la enseñanza que me impartieron en el transcurso de mi carrera universitaria. A mi tutora de tesis por el tiempo, paciencia y conocimiento que me ha brindado día a día, permitiendo fortalecer mis conocimientos y poder aplicarlos en el campo laboral. A mis amigos por ser siempre la ayuda incondicional y la perseverancia diaria a lo largo de mi estudio y a todas las personas que han sido parte de mi vida, fueron esenciales para lograr este objetivo y forjar la persona que soy GRACIAS.

RESUMEN EJECUTIVO

El actual proyecto de VIVIENDA DE INTERES SOCIAL COMO ALTERNATIVA SOCIO-ECONOMICA PARA EL SECTOR LA Y, QUITO 2022, se presenta como propuesta debido al problema generalizado a nivel mundial por la falta de vivienda en la ciudad para personas con bajos recursos económicos. Es importante que se realicen propuestas en espacios de la ciudad que contemplen todos los servicios y accesos a espacios públicos de calidad.

En el presente trabajo se desarrolla la investigación sobre un diseño de vivienda de interés social en el sector la Y, en el cual se planteará una propuesta de anteproyecto arquitectónico que cumpla con las necesidades de los usuarios, permitiendo un acceso de una vivienda digna y a la ciudad.

El propósito de este proyecto arquitectónico es diseñar una vivienda digna vinculada a áreas recreativas y al contexto urbano, el cual permita que los usuarios tengan una mejor calidad de vida y acceso a espacios bien servidos de la ciudad, lo que genera acceso a zonas recreativas, áreas comunales, comercio y vivienda para que los usuarios interactúen en los espacios públicos del proyecto.

Finalmente se presenta planimetrías arquitectónicas estructurales instalaciones eléctricas y sanitarias que permitan entender la propuesta arquitectónica obtenida como el resultado de la investigación.

DESCRIPTORES: (Arquitectura, Vivienda de Interés Social, Alternativa Socio-económica, Usuarios, Diseño Arquitectónico)

ABSTRACT

The current project of SOCIAL INTEREST HOUSING AS A SOCIO-ECONOMIC ALTERNATIVE FOR THE LA Y SECTOR, QUITO 2022, is presented as a proposal due to the widespread problem worldwide due to the lack of housing in the city for people with low economic resources. It is important that proposals are made in spaces of the city that include all the services and access to quality public spaces.

In the present work, research is carried out on a design of social interest housing in the Y sector, in which an architectural draft proposal will be proposed that meets the needs of users, allowing access to decent housing and the town. The purpose of this architectural project is to design decent housing linked to recreational areas and the urban context, which allows users to have a better quality of life and access to well-served spaces in the city, which generates access to recreational areas, communal areas, commerce and housing for users to interact in the public spaces of the project.

Finally, structural architectural plans are presented, electrical and sanitary installations that allow us to understand the architectural proposal obtained as the result of the investigation.

KEYWORDS: (Architecture, Social Interest Housing, Socio-economic Alternative, Users, Architectural Design)

ÍNDICE CONTENIDOS

1. ETAPA 1 • Conocimiento Previo	29
1.1. Introducción al problema de estudio	29
1.1.1. Problema Habitacional en América Latina	29
1.1.2. Vivienda de Interés Social en Ecuador	30
1.1.3. Vivienda de Interés Social en Quito	31
1.1.4. Desarrollo Socioeconómico en Quito	32
1.1.5. Subsidios e Incentivos	32
1.1.6. Síntesis del Problema	33
1.1.7. Justificación	34
1.2. Objetivos	35
1.2.1. Objetivo general	35
1.2.2. Objetivos específicos	35
1.3. Fundamentación teórica	36
1.3.1. Principio Composición en Vivienda de Interés Social	36
1.3.2. Elementos de una Vivienda Adecuada	37
1.3.3. Vivienda Multifamiliar de Uso Mixto	37
1.3.4. Déficit de Vivienda	38
1.3.5. Derecho a la Ciudad	38
1.3.6. Segregación Urbana	39
1.3.7. Habitabilidad como cualidad de la Vivienda	39

1.3.8. Análisis de Casos	39
-Quinta Monroy - Iquique	39
-Edificio Acros - Emilio Ambasz	40
-26 Viviendas en Umbrete / Gabriel Verd Arquitectos España	41
2. ETAPA 2 • Diagnóstico	48
2.1 Información general	48
2.2. Introducción a la metodología	49
-Fase 1 Diagnóstico de Sitio	50
-Fase 2 Anteproyecto Arquitectónico	50
-Fase 3 Proyecto Final	50
2.3. Levantamiento de Datos	51
2.3.1. Perfiles Urbanos	54
2.3.2. Permeabilidad Funcional	55
2.3.3. Identificación de Alturas	55
2.3.4. Uso de Suelos	56
2.3.5. Análisis Social	57
2.3.6. Densidad Poblacional	57
2.3.7. Tipologías de Suelos	58
- Análisis de Flujos	59
- Análisis Ambiental	60
2.3.8. Viento	61
2.3.9. Texturas y Colores	61
2.3.10. Análisis Sensorial	62
2.3.11. Características Sensoriales	63
2.3.12. Análisis Vegetación	64

2.4. Conclusiones	66
3. ETAPA 3 • Mi Propuesta	68
3.1. Introducción	68
3.2. Justificación del Sitio	69
3.3 Estrategias de Implantación	69
-Memoria Descriptiva	69
- Estrategias de Diseño	70
- Alturas	70
- Tipología de Vivienda	71
3.4. Definición de Concepto	72
- Idea Fuerza - Concepto	72
3.5. Plan Masa	72
3.5.1. Organigrama	73
3.5.2. Zonificación	74
3.5.2. Programa.....	75
3.6. Planos Técnicos.....	77
3.6.1. Planos de Subsuelo 1	78
3.6.2. Planos de Subsuelo 2	79
3.6.3. Planta Baja	80
3.6.4. Planta Tipo Zonificada	81
3.6.5. Planta Tipo	82
3.6.6. Planta 6	88
3.6.7. Planta Cubierta	89
3.7. Detalles	90
3.7.1. Planos Estructurales	94
3.7.2. Detalles Constructivos	95
3.7.3. Cortes	96

3.7.3. Fachadas	98
3.8 Visualizaciones	104
3.8.1. Visualizaciones Exteriores	104
3.8.2. Visualizaciones Interiores	110
4. Referentes • Bibliografía	114
5. Anexos	118

ÍNDICE DE IMAGENES

Imagen 1. Quinta Monroy Iquique	39
Imagen 2. Edificio Acros	40
Imagen 3. Edificio Acros	41
Imagen 4. Edificio Acros	41
Imagen 5. Vivienda en Umbrete	41
Imagen 6. Vivienda en Umbrete	42
Imagen 7. Vivienda en Umbrete	42
Imagen 8. Vivienda en Umbrete	42
Imagen 9. Implantación Gráfica	45
Imagen 10. Organigrama Metodológico	49
Imagen 11. Ubicación del Proyecto	51
Imagen 12. Historia	51
Imagen 13. Topografía	52
Imagen 14. Perfil Urbano	53
Imagen 15. Perfiles Urbanos	54
Imagen 16. Ejes Principales	55
Imagen 17. Llenos y Vacíos	55
Imagen 18. Ocupación de Suelo	56
Imagen 19. Densidad Poblacional	57
Imagen 20. Rango Etario	58
Imagen 21. Espacio Público vs Usuario	58

Imagen 22. Espacio Público vs Usuario	59
Imagen 23. Soleamiento	60
Imagen 24. Velocidad de Viento	61
Imagen 25. Texturas y Colores	61
Imagen 26. Vegetación	64
Imagen 27. Vegetación	65
Imagen 28. Lote de Implantación	68
Imagen 29. Estrategias de Diseño	69
Imagen 30. Estrategias de Diseño	70

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Déficit cuantitativo de vivienda para América Latina como porcentaje de total de hogares	29
Gráfico 2. Déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda para América Latina como porcentaje de total de hogares	30
Gráfico 3. Árbol de problemas y definición de la problemática	33
Gráfico 4. Edificio Acros	38

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Valor m2 por Zona en Quito	31
Tabla 2. Subsidio e Incentivos	32
Tabla 3. Los elementos del derecho a la vivienda y la ciudad en el tiempo	36
Tabla 4. Elementos de una Vivienda Adecuada	37
Tabla 5. Matriz comparativa de Referentes	43
Tabla 6. Área de Construcción	45
Tabla 7. Datos Generales IRM	45
Tabla 8. Avalúo Catastral	45
Tabla 9. Cuadro de Metodología	48

ETAPA 1
CONOCIMIENTO PREVIO



Introducción al problema de estudio

1.1.1. Problema Habitacional en América Latina

La vivienda es un elemento vital para todos los seres humanos, ámbitos sociales y económicos son fundamentales para una vivienda digna, es por esto que se caracteriza por ser una de las mayores necesidades del ser humano.

América Latina se podría decir que en la década 1910 y 1920, los ecuatorianos tenían muchas exportaciones aproximadamente el 35%, en 1968 la participación era de alrededor del 17%. La importancia del crecimiento económico en América Latina actualmente provoca incertidumbres en el alza demanda y precios interacciona-les de los productos. (Cepal, 2016)

En varios países de América Latina la mitad de la población vive en asentamientos informales según datos proporcionados por la CEPAL (2010), el déficit habitacional es calculado en 22,7 millones de viviendas, además se señala que 252 millones de personas viven en condiciones de pobreza los países con mayor déficit de viviendas son Honduras, Nicaragua y El Salvador, sin embargo, presentan un índice relativamente bajo son Chile y Brasil. (Chirivi et al., 2011)

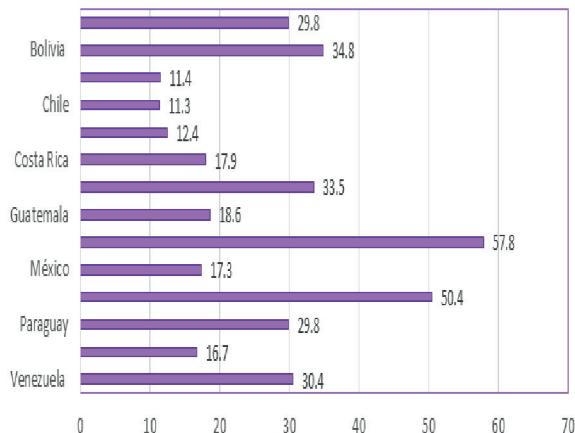


Gráfico 1: Déficit cuantitativo de vivienda para América Latina como porcentaje de total de hogares.

Fuente: CENAC. Nota: Datos hogares: 2001 (Argentina, Venezuela, Honduras), 2004 (El Salvador), 2005 (Chile, Colombia, Costa Rica, Guatemala, México).

Con estos datos podemos ver la cantidad de problemáticas que enfrenta el continente de América Latina, y en consecuencia el esfuerzo de sus gobiernos por solucionar estas situaciones del déficit habitacional de sus países.

Existe la necesidad de producción tanto de una mayor cantidad como de mejor calidad de vivienda asequible para las personas con escasos recursos. La mayoría de las familias en América Latina aspiran a ser propietarios de su vivienda por lo que los gobiernos estimulan esta meta

a través de distintos programas.

1.1.2. Vivienda de Interés Social en Ecuador

En Ecuador existe un déficit alrededor de 500 mil viviendas, según Leopoldo Ocampo, presidente de la Cámara de la Industria de la Construcción.

De acuerdo con los datos obtenidos por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC, 2011), el déficit cuantitativo es de 18.8 %, el déficit cualitativo es de 33.12%, por lo que un total de 52% de la población tiene algún problema sobre el lugar de su vivienda. (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2015)

Las necesidades de las personas que no tienen recursos propios optan por hacer créditos bancarios para adquirir una vivienda propia, para que sus hijos tengan un techo donde vivir con una mejor calidad de vida y así pueda surgir en su vida cotidiana. (Telégrafo, 2022)

Por otro lado, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), indica que, para mayo de 2019, más de dos millones de hogares ecuatorianos poseen un déficit habitacional, del cual, 1,2 millones está localizado en áreas urbanas (21% con déficit cualitativo) y 850.000 en áreas rurales (38% de déficit cualitativo). Según, señala el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), el déficit habitacional cualitativo, no se basa en la necesidad de construir más viviendas sino en la mejora de las condiciones habitacionales de éstas, se ubica en el 75,5% a escala nacional.

En el sector urbano es del 65,2% mientras que el sector rural de 95,3%. El INEC, en 2018, posicionó el déficit de vivienda cuantitativa en el 12,4% a escala nacional. (Telégrafo, 2022)



Gráfico 2. Déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda para América Latina como porcentaje de total de hogares.

Fuente: INEC, (2021), Elaboración Propia

Déficit Cualitativo se refiere a viviendas particulares que carecen de características relacionadas con la estructura, volumen y disponibilidad de servicios y que por lo tanto requieren un progreso de su área residencial. Déficit Cuantitativo se basa en el balance entre el número de hogares y de viviendas.

El déficit cualitativo del año 2009 en lo Urbano es de 34.00% esto quiere decir que en el año 2021 subió al 37.20%. El déficit cualitativo del año 2009 en lo Rural es de 39.00% esto quiere decir que en el año 2021 bajo al 36.70%.

El déficit cuantitativo del año 2009 en lo Urbano es de 11.50% esto quiere decir que en el año 2021 escaló insignificadamente al 17.10%. El déficit cuantitativo del año 2009 en lo Rural es de 41.70% esto quiere decir que en el año 2021 bajo al 15.00%. (Inec, 2021)

Según los datos que se presentaron es importante saber cuál es el desarrollo económico del país. La economía ecuatoriana progreso 0.4% en el primer trimestre de 2022 en comparación con el cuarto trimestre de 2021, caracterizado por su alta demanda económica. El crecimiento trimestral se debió a un creciente del 4.1% en FBKF, un aumento del 0.2% en el gasto de consumo de los hogares y un aumento del 0.1% en las exportaciones. (Bce, 2022)

1.1.3. Vivienda de Interés Social en Quito

La Constitución de 1998 constitucionalizó el derecho a la vivienda, lo cual permitió la inserción del programa del BID del incentivo a la vivienda, con el fin de ayudar a cada persona financiar una construcción de vivienda social. El Gobierno del país en el año 2008 con la Constitución especificó como derecho el acceso a vivienda adecuada y digna. El Ecuador a través del MIDUVI ha adoptado un conjunto de estrategias como son los servicios, la accesibilidad y habitabilidad para un espacio de vida seguro y saludable. Los derechos se consideran las principales variables para el espacio social y un entorno de vida saludable. (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2015a)

En la ciudad de Quito hay mucha demanda de vivienda ya que crece significativamente, durante la última década por la inestabilidad económica de los hogares. Por tal razón, los habitantes deciden construir en los asentamientos urbanos en niveles crecientes de vivienda informal la calidad requiere servicios esenciales para un

hábitat para resolver sus problemas. En la ciudad influye una escasez de vivienda en más de 100.000 hogares, sin embargo, esto afecta a familias con bajos recursos económicos. (Guerrero, 2019)

Tabla 1.

Zona	Precio m2
Valle Tumbaco	\$ 1.583,58
Valle los Chillos	\$ 884, 92
Sur de Quito	\$ 747,17
Norte de Quito	\$ 966, 35
Centro Norte	\$ 1.333,03

Título: Valor del m2 por Zona en Quito
Fuente: Properati, (2022), Elaboración Propia

Como se puede observar en la Zona de Valle Tumbaco el m2 es de \$1.583,58 y en la zona Norte de Quito es de \$966,35 hay una diferencia de \$617,23. Por tanto, el sector que estamos analizando tiene una plusvalía alta con relación al Sur de Quito.

1.1.4. Desarrollo Socioeconómico en Quito

En el contexto del país, la importancia económica de Quito y Guayaquil en la formación de Valor Agregado Nacional es muy significativa, a valores corrientes, en el 2010 Quito genera el 22.11% del PIB Nacional y Guayaquil el 20.7%, demostrando una concentración de la actividad productiva en estas dos ciudades del país. En el contexto de alza de precios de los bienes inmuebles y terrenos en la ciudad de Quito, algunos expertos en la materia informan de la posibilidad de una burbuja inmobiliaria. (Esteves, 2012).

El desempleo en Quito es inferior a la tasa nacional desde el año 2008 en adelante, esto es aproximadamente la mitad de Guayaquil 6.69% a junio de 2014 y Cuenca 3,37 a junio de 2014. En los últimos meses existe una tendencia decreciente de la tasa de desempleo en la capital. (Miduvi, 2021).

El Municipio de Quito, formo una empresa de desarrollo económico ConQuito, esta empresa trabaja por un desarrollo económico y social de la región, mediante el cual ayuda con programas y proyectos que ayuden a las personas a mejorar su calidad de vida. (Conquito, 2017).

Según el Artículo 3 del Reglamento Para El Acceso A Subsidios E Incentivos Del Programa De Vivienda De Interés Social: “La vivienda de interés social es la primera y única vivienda digna y adecuada, en áreas urbanas y rurales, destinada a los ciudadanos ecuatorianos en situación de pobreza y vulnerabilidad; así como, a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos e ingresos económicos medios de acuerdo a los criterios de selección y requisitos aplicables, que presentan necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar, asegurando de esta manera, un hábitat seguro e inclusivo para la familia...”.

1.1.5. Subsidios e Incentivos:

Tabla 2.

Subsidios e Incentivos:	
Aplicaciones o adecuaciones	\$ 6000
Titulación del Terreno	\$ 600
Obras de saneamiento y agua en terrenos propios.	\$ 1500
Reconstrucción o edificación de vivienda	\$ 15000
Reparación de vivienda recuperable.	\$ 7500

Título: Subsidios e Incentivos

Fuente: Properati, (2022), Elaboración Propia

1.1.6. SÍNTESIS DEL PROBLEMA

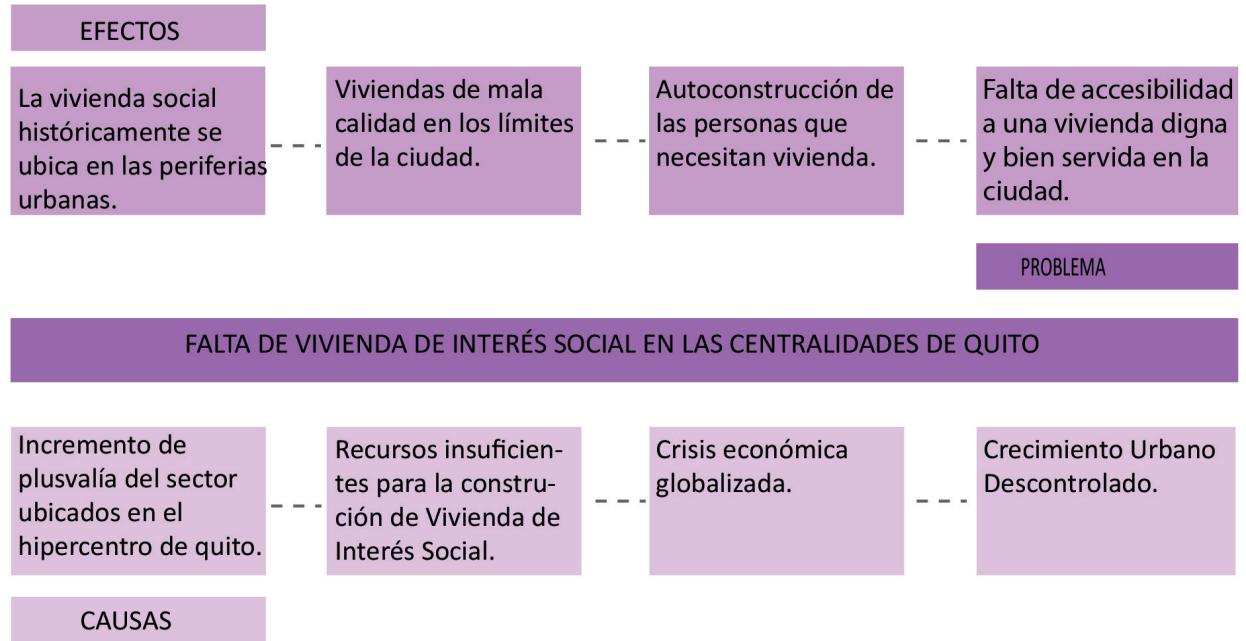


Gráfico 3. Árbol de problemas y definición de la problemática
Fuente: Elaboración Propia

En conclusión, la vivienda de interés social siempre se encontrará en las periferias de la ciudad ya que en el centro urbano no habría cabida por la alta plusvalía que tienen las viviendas por esa razón es imposible que se construyan viviendas de interés social es por esto, que existe la alta demanda de viviendas en el sector la Y.

Las personas que buscan una vivienda de interés social son aquellas personas que no tienen recursos económicos suficientes para adquirirlas. A las familias de bajo recursos, hay que darles un trato justo y digno para que puedan adquirir las viviendas. Por lo tanto, se impulsa el desarrollo económico y comercial para sus habitantes.



Justificación

La presente investigación que se lleva a cabo tiene la propuesta de vivienda de interés social como alternativa socio económica para el sector de la Y.

Debido al déficit habitacional en la ciudad de Quito y la localización periférica de los conjuntos habitacionales de vivienda social en Quito que se ha dado históricamente, es necesario plantear un proyecto arquitectónico en la centralidad urbana que permita dinamizar la economía de los habitantes del proyecto, pero también dinamizar al sector en los últimos años y que ha afectado en las actividades comerciales de sus habitantes. Por lo tanto, se propone impulsar el desarrollo económico y comercial de este sector a través del proyecto vivienda de interés social como alternativa socio económica, lo cual contribuirá en la mejora del acceso de un nivel de vida más adecuado para sus habitantes.

En Ecuador se estimó una tasa de 12,3% del déficit cualitativo y del cuantitativo se estima en el país en 11,2% petición de Vivienda de Interés Social en el Ecuador es sublime, y existen familias que viven en condiciones precarias, (escases de agua potable, alcantarillado y energía), debido a la situación económica que se enfrenta. El GAD municipal da créditos, pero no todas las familias pueden adquirirlas. (Inec, 2010)

Las necesidades básicas de la población son: la economía se caracteriza por costos cotidianos como: educación, salud, alimentación y vivienda.

Por tanto, deben suplir estas necesidades como puedan, y en el caso de la vivienda lo hacen en terrenos alejados de la ciudad debido al alto costo del suelo en las centralidades urbanas. Además, algunos hogares económicamente de bajos recursos deciden destinar parte de sus finanzas a alquilar o construir en la ciudad ya que estos son gastos equivalentes al traslado diario desde el área rural a la vivienda social. (Velasteguí y Vanga, 2019).

Finalmente, esta investigación representa un reto, a diseñar vivienda de interés social como alternativa socio económica, posibilitando el acceso a los diversos servicios. Además de crear una relación entre el edificio y el entorno, hacer de la planta baja un espacio comercial que invita a los usuarios a permanecer dentro del edificio y hacer funcionar la economía y la actividad del sector.



Objetivos

1.2.1. Objetivo general

Realizar un anteproyecto de diseño arquitectónico de una vivienda de interés social, con plantas bajas de uso mixto en el sector de La Y, Quito, con el fin de potenciar una alternativa socioeconómica para sus habitantes.

1.2.2. Objetivos específicos:

Analizar cómo se ha producido Vivienda de Interés Social en el Ecuador y como está ha evolucionado en el transcurso de los años.

Proponer un anteproyecto adecuado, analizando el sector La Y para entender cuáles son las necesidades del usuario para promover el desarrollo económico del sector y sus habitantes.

Elaboración del anteproyecto de diseño de una vivienda de interés social, con plantas bajas de uso mixto.



FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

1.3.1. Principio Composición en Vivienda de Interés Social

La probabilidad de crear espacios y quitar obstáculos a las diferentes maneras de producir vivienda dependen en gran parte del concepto de vivienda que se tenga. De forma muy esquemática se puede hablar de dos conceptos, en gran medida contradictorias, de concebir la vivienda con vínculo a cada uno de sus atributos. De estas se derivan modalidades y procesos muy distintos de producirla, distribuirla y habitarla, que tienen afectaciones importantes en el ámbito económico, social y familiar de sus destinatarios y efectos considerables sobre la estructura urbana y el hábitat humano en general, al igual que en aspectos culturales que intervienen en la convivencia y la cohesión social. (Dakota Norte, 2022)

La producción no debe confundirse con la autoconstrucción, ya que afecta todas las etapas de la vida. Individual es por iniciativa bajo control personal para habitantes de la vivienda, es realizada por organizaciones sociales, que ayudan activamente en el mejoramiento de la vivienda para así ayudarlo con el ahorro, los grupos emergentes en su mayoría son habitantes sin hogar, la comunidad tradicional se realiza a través de ayudas solidarias para las comunidades. (Dakota Norte, 2022)

El necesario desarrollo de metodologías para la evaluación de la calidad y va paralelo con el cambio de conceptos, sucede con interpretaciones parciales de la vivienda, el entorno de vida y el agrado de las necesidades de una vivienda. Las posiciones sobre los enfoques propuestos variaron ampliamente durante el periodo son muy diferentes en el contexto histórico en el que aparecieron. (Dakota Norte, 2022)

Tabla 3

Seguridad de la Tenencia	Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura.
Asequibilidad	Habitabilidad
Accesibilidad	Ubicación
Adecuación Cultural	

Tabla 3. Los elementos del derecho a la vivienda y la ciudad en el tiempo

Fuente: Elaboración Propia (2022)

La vivienda se define por la evolución de las necesidades de los habitantes, identificadas en el pasado por la tradición, y finalmente proyectadas hacia el futuro. Todo depende del estilo de vida, las capacidades financieras de los miembros de la familia decretan la función de la imagen de la vivienda, lo que afecta al diseño de la vivienda también debe incluir la arquitectura.

Acceso a la Vivienda en Ecuador La vivienda adecuada fue reconocida como un derecho en la “Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966. La ONU plantea que “el derecho humano a una vivienda adecuada comprende más que cuatro paredes y un techo, debe cumplir con una serie de condiciones (Onu, 2022).

1.3.2. Elementos de una Vivienda Adecuada

Tabla 4.

IMAGEN	ELEMENTO	SIGNIFICADO
	Seguridad de la tenencia	Derecho a una vivienda adecuada y un dispositivo necesario para muchos derechos civiles.
	Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura	Se ocupa del suministro de agua potable, saneamiento adecuado, calefacción e iluminación, así como del almacenamiento de alimentos y la eliminación de desechos.
	Asequibilidad	El costo de una vivienda debe ser tal que todas las personas puedan acceder sin poner en peligro los satisfactores básicos de los derechos humanos.
	Habitabilidad	Seguridad física de sus habitantes y les proporcionan un espacio habitable suficiente.
IMAGEN	ELEMENTO	SIGNIFICADO
	Accesibilidad	La vivienda se debe considerar necesidades de los grupos desfavorecidos y marginados.
	Ubicación	La vivienda debe ofrecer acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas y otros servicios e instalaciones sociales.
	Adecuación Cultural	Vivienda adecuada si su ubicación respeta y toma en cuenta la expresión de identidad cultural.

Título: Elementos de una Vivienda Adecuada
Fuente: ONU, (2019), Elaboración Propia

1.3.3. Vivienda Multifamiliar de Uso Mixto

En Quito, las últimas dos décadas se han visto afectadas por habitantes ya que Quito se ha convertido en una ciudad lineal, extendiéndose principalmente al norte y sur de la ciudad, debido a su topografía irregular. La vivienda de interés social está encaminada a grupos económicamente desfavorecidos.

Sin embargo, esto debería mejorar la calidad de vida de los habitantes y contribuir a reducir la pobreza y la pobreza extrema. (McDonald, 2011), contribuye significativamente a la planificación urbana a través del uso de estándares de diseño y construcción relevantes que permitan el crecimiento económico, estimulen la actividad productiva, cumplan con las normas, hagan un uso adecuado del espacio y respeten el medio ambiente (Guerrero, 2019).

Además, tenemos que indicar que cada propietario de la vivienda cumpla con su mantenimiento y conversación de su vivienda, la misma que es determinada de acuerdo en proporción y al tamaño de la propiedad. Cabe indicar que las edificaciones pueden ser construirse en forma vertical u horizontal y determinarse de acuerdo con la normativa (Maldonado, 2015).

La vivienda de uso mixto tiene como objetivo tres o más usos en una estructura, como lo residencial, comercial, espacios de estacionamientos, entre otros.

Existen dos formas de diseño de viviendas de uso mixto y son las siguientes: Vertical: Como edificio único de varios pisos, departamentos y locales al nivel inferior, Horizontal: Distribuido en varios edificios y sirve para dos unos específicos (Construcción de Viviendas, 2019).

La desigualdad es un valor relacionado con las necesidades sociales convivir porque la necesidad no hace la vida atractiva en la sociedad. Los diferentes aspectos de la vida de los miembros de una ciudad y uso de los recursos de la sociedad. Se define y desarrolla a través de la practica social, la igualdad ha existido históricamente la lucha social ha permitido definir ciertos límites. Estas referencias se definen primero como valores la moralidad por defecto y gobierno efectivo (Dakota Norte, 2022).

1.3.4. Deficit de Vivienda

Posicionamiento y pasos sociales e institucionales de la producción de vivienda y espacio vital (PSH por sus siglas en inglés) en la trama de América Latina dado para instrumentos y propulsión, basado en varias prácticas. Desarrollado a lo largo de medio siglo, han surgido varios documentos contribución a la percepción y dirección operativa de este formato. (Dakota del Norte).

Derecho a la vivienda Los Gobiernos de turno ven a la vivienda como algo financiero en lo cuantitativo. Se considera una estadística habitacional, los inmuebles en venta están relacionados con los conocimientos de casas prefabricadas, construcciones masivas, monótonas y por la acumulación caótica de conjuntos desarticulados del contexto urbano. Sus funciones económicas y productivas suelen ser negadas por los funcionarios públicos, ya que ellos limitan a funciones cesantes. Esto conduce a establecer normas de tipologías y tamaños mínimos que la componen. (Dakota del Norte).

1.3.5. Derecho a la Ciudad

El derecho a la ciudad nos permite a los residentes actuales y futuros permanentes y temporales, tienen derecho a vivir, utilizar, ocupar, elaborar, cambiar, administrar y disfrutar de una vivienda digna. Por lo cual el derecho a

la vivienda permita una vida cotidiana y propia de todos los miembros.

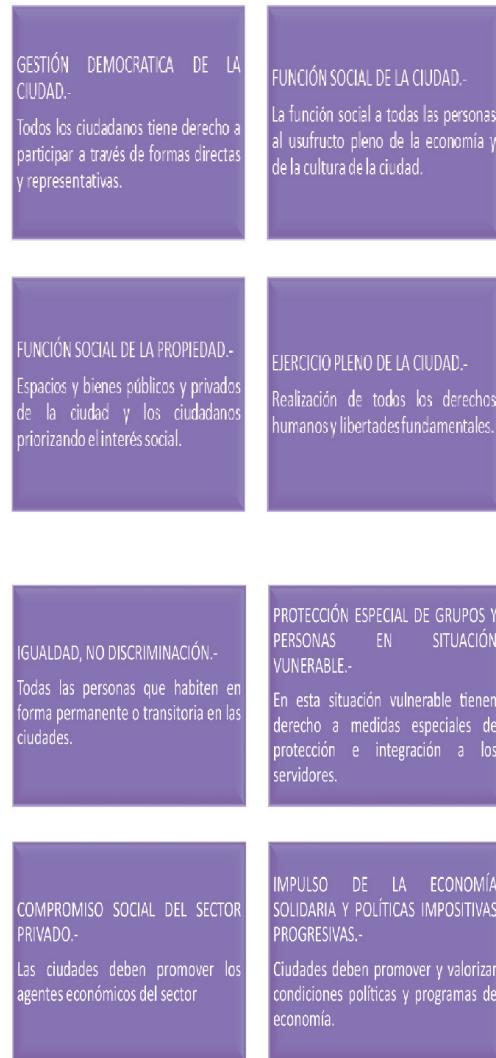


Gráfico 4. Derecho a la Ciudad

Fuente: Derecho a la ciudad (2019), Elaboración Propia

El derecho a la ciudad se basa en la máxima expresión de libertad y justicia desde la desigualdad social reflejada en nuestras ciudades, esto nos ayuda a tener una idea más clara del análisis territorial desde los ámbitos: jurídico, político, económico y cultural. La ciudadanía es decir el ejercicio de todos los derechos humanos que aseguran el bienestar colectivo de los habitantes y la producción y gestión social del hábitat.

1.3.6. Segregación urbana

Hoy analizando las condiciones socioeconómicas y habitacionales de los asentamientos se observa el índice mayor o menor de segregación socio espacial en la localización dónde encontramos los estudios de caso elegidos, con el fin de que los estudios de caso como ya se han mencionado son dos:

Víps conjuntos de vivienda social, hoy por ser una forma de acceso formal al suelo urbano y vivienda, el comité de desarrollo comunitario por formar parte del acceso informal al suelo urbano y a la autoproducción de una vivienda y hábitat, hoy establece una lógica de necesidad colectiva al mercado informal de tierras.

Por lo tanto, hoy el segundo objetivo pretende vislumbrar el efecto de estigmatización territorial qué trae consigo el fenómeno de segregación socio espacial, todo este proceso urbano que posee alta relación con la forma de acceso al suelo urbano y vivienda de la población de los sectores.

1.3.7. Habitabilidad como cualidad de la vivienda

Según Sugrañes, el concepto de habitual con lleva condiciones adecuadas para un individuo viva. El suelo, la vivienda y el espacio público son los componentes del hábitat destacándose como relaciones entre vivienda y

ciudad intrínseca.

Las características que están en el contexto inmediato son la que define la satisfacción de habitar, hoy no tiene que ver únicamente hola con condiciones internas con la que cuenta la vivienda, sabiendo que deben ser adecuadas tanto en lo material como en su diseño arquitectónico.

se establece que la vivienda digna y adecuada es un derecho, que conlleva una serie de características en seguridad acceso a servicios básicos y a infraestructura, localización adecuada, asequibilidad, gastos soportables, adecuación cultural y habitabilidad.

hoy el derecho a la vivienda se refiere a elementos que sobre pasan lo material, cómo componentes legales, económicos, culturales, hola geográficos los cuales deberían buscar la satisfacción de las necesidades habitacionales hoy en consecuencia de los derechos sociales.

1.3.8. Análisis de Casos

1.3.8.1. QUINTA MONROY – IQUIQUE



Imagen 1. Quinta Monroy – Iquique
Fuente: (Chantel, 2016)

QUINTA MONROY – IQUIQUE

Arquitecto: Elemental

Ubicación: Iquique, Tarapacá, Chile

Área: 5000.00 metros cuadrados

Año Proyecto: 2003

Iquique, Chile

2003-2004

Elemental

Número de vivienda: 93 Familias

Área: 5000 m2 terreno, 3500 construido

Densidad: 116 vivi/ha

En el proyecto de vivienda social ‘Quinta Monroy’ del arquitecto Alejandro Aravena, él implementa por primera vez una de sus ideas principales, el concepto de “Vivienda Progresiva”. Debido al minúsculo presupuesto, se propone la construcción de la mitad de una buena casa a igual costo. ELEMENTAL ofreció una casa con el equipo básico y el saneamiento necesario, con dos habitaciones en 40m². De esta forma cada familia se hace cargo de la construcción de la otra mitad a sus propios gustos y necesidades una vez que tengan la posibilidad económica de hacerlo, cambiando así su hogar de una vivienda social básica a una unidad más adecuada a sus necesidades. (Chantel, 2016)

El Arquitecto tiene como objetivo crear edificios emblemáticos, se preocupa sobre todo con el propósito subyacente de un proyecto. La solución a las fuerzas en juego en un edificio económico también es necesario centrarse en la imaginación de la gente con la arquitectura.

Una tipología de edificio que efectuara un uso de suelo eficiente y que, a su vez, permitiera la ampliación de las casas. En todo el edificio los lugares donde la gente se puede juntar: desde el hall de los ascensores con bancas, a un atrio central transparente que permite ver lo de-

más están haciendo mientras se circula verticalmente, hasta plazas elevadas en toda la altura del edificio. (Chantel, 2016)

1.3.8.2. Edificio Acros

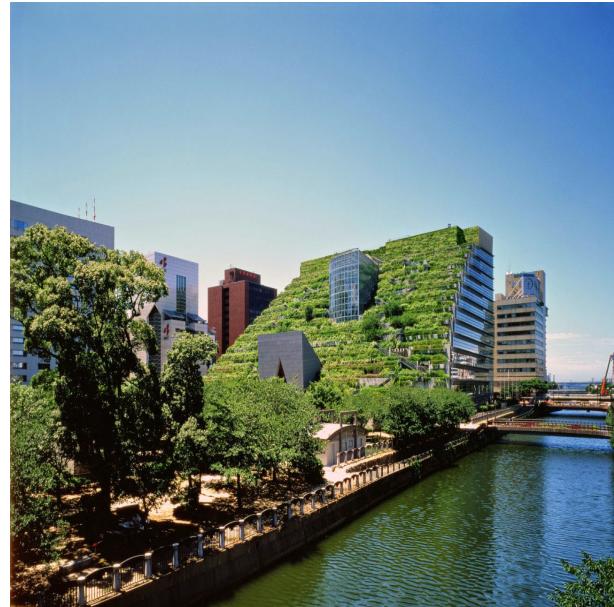


Imagen 2. Edificio Acros

Fuente: (Blasco, 2010)

Arquitectos: Emilio Ambasz, Emilio Ambasz & Associates, Inc.

Ubicación: Fukuoka, Japó

Año: 1994

Área: 100.000 m²

Uso: Comercial, Centro Cultural

El Edificio Acros Fukuoka se encuentra en la orilla sur del río Naka, una ruptura geológica es una estructura única que crea un modelo de jardín urbano innovador y satisface las necesidades urbanas de las personas.

Es una impresionante edificación que ha sido construido siguiendo criterios de sostenibilidad medioambiental, posee actualmente alrededor de 50.000 plantas de 120 variedades diferentes, esto convierte a la construcción en uno de los mayores edificios verdes de Japón. La fachada reduce los costos de energía y el calentamiento en su interior. (Blasco, 2010).

Es una excelente fuente de luz al permitir una buena dotación lumínica a través de las terrazas y la ventana superior, al tener el Central Park en el lote conjunto era indispensable conectar el proyecto con este, así se les devolvería áreas verdes a los ciudadanos. El edificio emerge como una montaña y su jardín exterior se convierte en un punto de referencia para la ciudad. El paso al jardín está abierto al público desde el lado del parque. El edificio y el parque se conectan como uno solo. (Blasco, 2010)

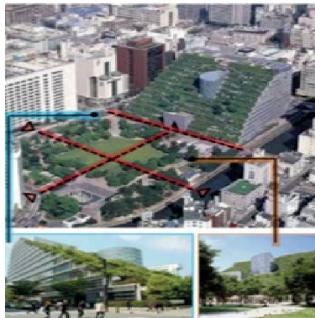


Imagen 3. Edificio Acros
Fuente: (Blasco, 2010)

Sus vidrios inclinados generan una condición de asoleamiento en la cara norte de la fachada.



Imagen 4. Edificio Acros
Fuente: (Blasco, 2010).

1.3.8.3. 26 Viviendas en Umbrete / Gabriel Verd Arquitectos España

Arquitectos: Gabriel Verd

Ubicación: Sevilla España

Año: 2008

Área: 2.696,75 m²

Uso: Vivienda de Interés Social

Imagen 5. Vivienda en Umbrete

Fuente: (Vivienda Social, 2015)

Las características morfológicas de la arquitectura popular Umbrete, las edificaciones son viviendas unifamiliares entre muros laterales, fachadas elevadas, cubos celdas profundas donde se encuentran espacios exteriores dentro del lote, el terreno es muy importante como el espacio construido. (Viviendas Social, 2015)

El diseño de la vivienda se preocupa por la racionalidad y la economía de la construcción en si es garantizar la calidad y el precio de acuerdo con el límite económico. La estructura está conformada por armazón de hormigón armado y paneles unidireccionales sobre cimentación de hormigón armado. (Viviendas Social, 2015)



Imagen 5. Vivienda en Umbrete
Fuente: (Vivienda Social, 2015)



Imagen 6. Vivienda en Umbrete
Fuente: (Vivienda Social, 2015)

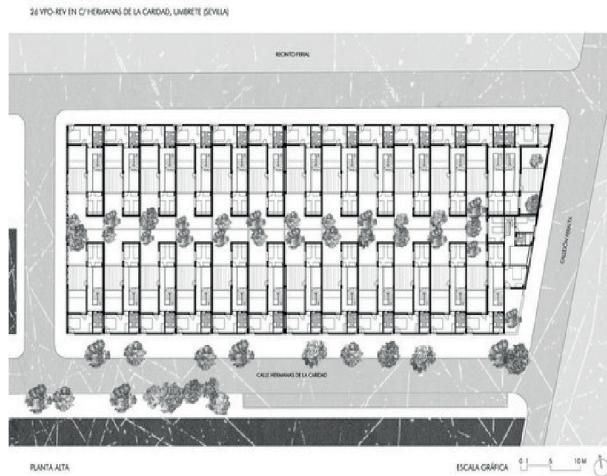


Imagen 7. Vivienda en Umbrete
Fuente: (Vivienda Social, 2015)

Se propone ocupar el espacio disponible con una serie de episodios, llenos y vacíos, enlazados entre sí, formando y ocupando toda la trama. Desde el principio, el problema fue encontrar una imagen unificada del todo, casi el todo, y no incluir la totalidad de una casa anexa a otra casa. (Vivienda Social, 2015).

Esta sucesión de espacios adyacentes y espacios superpuestos también está disponible para el interior de la casa. El comedor tiene la forma de la sala principal de la casa, conteniendo no solo el espacio interior sino también el exterior que lo rodea. (Vivienda Social, 2015).



Imagen 8. Vivienda en Umbrete
Fuente: (Vivienda Social, 2015)

Tabla 5

NOMBRE	DATOS IMPORTANTES	FUNCION	TECNOLOGICA	TIPOLOGIA
QUINTA MONROY - IQUIQUE	<p>Está ubicado en la ciudad Del desierto Chile. Número de viviendas: 93 familias. Área: 5000 m2 terreno, 3500 construido. Densidad: 116 viv/hab. Año Proyecto: 2003</p>	Integración de Clases Sociales.	Hormigón armado.	Vivienda Pública y Social
EDIFICIO ACROS	<p>Está ubicado en Fukuoka, Japón Año construido: 1994 Área: 100.000m2</p>	Un espacio Confortable	Materiales ecológicos como la propia tierra.	Comercial, Cultural Centro
26 VIVIENDAS EN UMBRETE	<p>Está ubicado en Sevilla España Año: 2008 Área: 2.696,75 m2</p>	Viviendas unifamiliares entre muros laterales, fachadas elevadas, cubos y celdas profundas donde se encuentran los espacios exteriores dentro del lote.	Sistema Tradicional Hormigón Armado.	Vivienda Interés Social.

Título: Matriz Comparativa de Referentes

Fuente: Elaboración Propia

FODA



Título: Foda

Fuente: Elaboración Propia , 2022.

Normativa

Implantación Gráfica del Lote

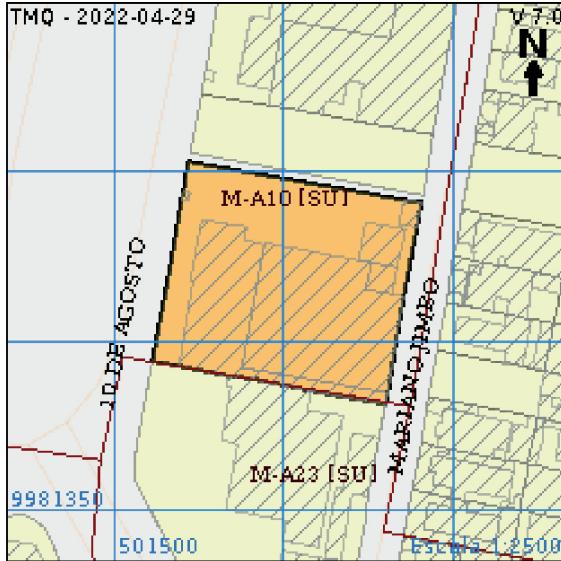


Imagen 9. Implantación Gráfica
Fuente: (Suim, 2022)

Información Catastral

Tabla 6

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta	5039.22 m2
Área de construcción abierta	0.00 m2
Área bruta total de construcción	5039.22 m2
Área adicionales constructivos	551.50 m2

Tabla 6. Área de Construcción
Fuente: Elaboración Propia (2022)

Tabla 7

RUC	1709670821001
NOMBRE	BYRACO BIENES RAICES Y CONSTRUCCIONES CIA. LTDA
No. PREDIO	40117
GEOCLAVE	170104140155001000
AREA TOTAL	6637.71 m2
ZONA	NORTE - LA Y
PARROQUIA	JIPIJAPA
SECTOR	JIPIJAPA
DIRECCIÓN	JUAN DE ASCARAY - E2- 16
DEPENDENCIA ADMINISTRATIVA	Administración Zonal Norte

Tabla 7. Datos Generales IRM
Fuente: Elaboración Propia (2022)

Tabla 8

AVALUO CATASTRAL	
Avalúo del terreno:	\$ 1,586,061.75
Avalúo de construcciones cubiertas:	\$ 1,382,225.88
Avalúo de construcciones abiertas:	0.00
Avalúo de adicionales constructivos:	\$ 44,064.85

Tabla 8. Avalúo Catastral
Fuente: Elaboración Propia (2022)

ETAPA 2
DIAGNOSTICO



Información General

Tabla 9

Tipo de Proyecto	Propuesta
Línea de Investigación	Diseño, Técnica y Sostenibilidad DITES
Área de Investigación	A r q u i t e c t u r a Está investigación tratará de buscar respuestas a los problemas planteados previamente que tiene el sector la Y.
Delimitación Temporal	Período Académico B22

Título: Cuadro de Metodología
Fuente: Elaboración Propia (2022)

2.2 Introducción a la Metodología

El enfoque de esta investigación es de enfoque mixta, lo que quiere decir está constituida por elementos con enfoques cualitativos este enfoque según Sampieri se basa en la recolección de datos descriptivos.

Estos datos deben contener exploraciones y descripciones para que finalmente se pueda llegar a una perspectiva teórica. Esto se considera que el enfoque cuantitativo es un alcance lo cual son exploraciones, descriptivos correlación explicativos esto se basa en la recolección y organización de datos.

La investigación para desarrollar cuenta con 3 fases que son: diagnóstico de sitio, anteproyecto arquitectónico, y proyecto final las mismas que buscan responder y solucionar la problemática que ya ha sido desarrollada según el autor Hernández Sampieri se busca obtener características de la actualidad que se vive y que permitan llegar a un diagnóstico real. (Hernández-Sampieri y Mendoza, pag 534, 2008)

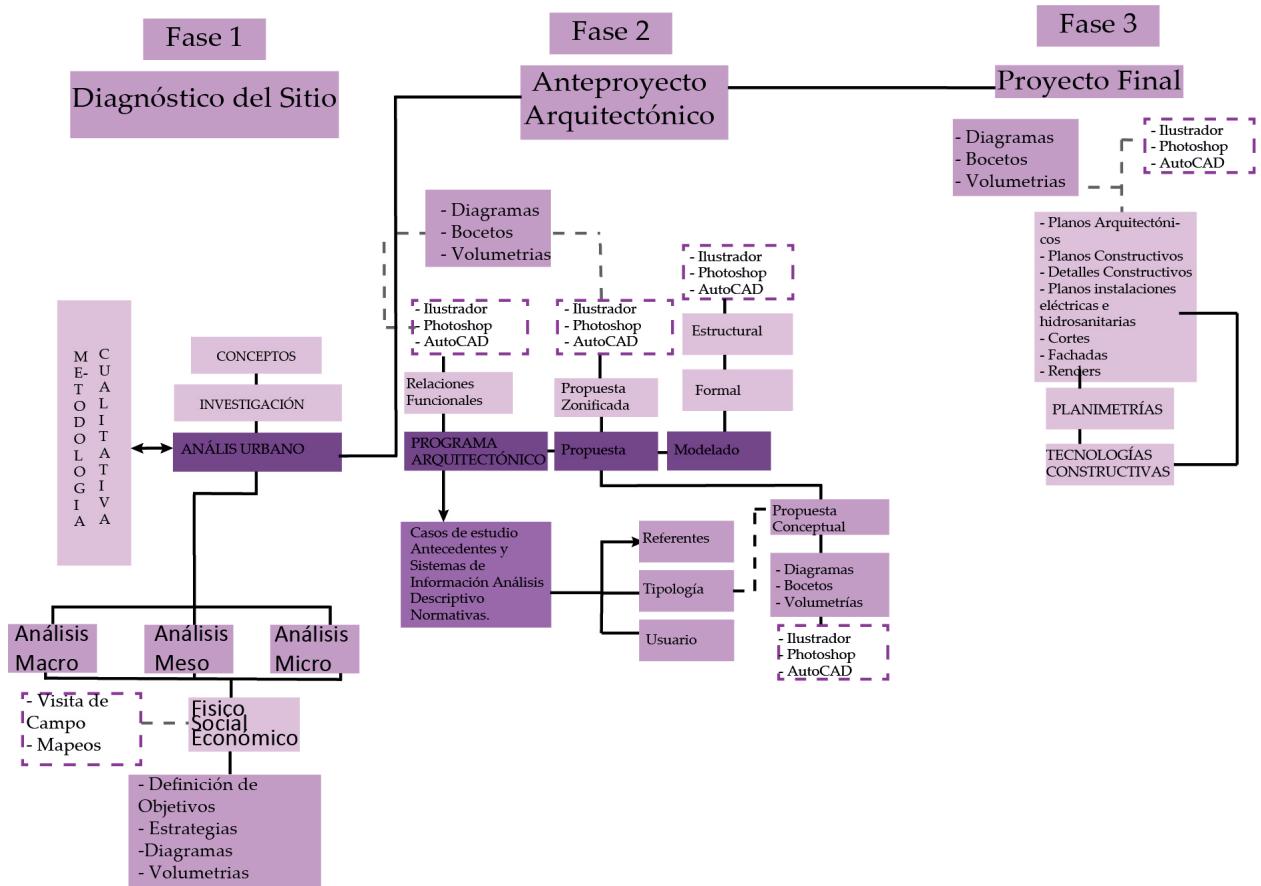


Imagen 10. Organigrama Metodológico

Fuente: Elaboración Propia (2022)

2.2.1. Fase 1 – Diagnóstico de Sitio

Esta fase está compuesta por dos sub-fases; inicia con el desarrollo del diagnóstico el cual tiene un enfoque mixto correlacional y cualitativo como menciona Sampieri el enfoque con relación a la trata conceptos o variables que permiten predicciones y cuantifican relaciones entre los conceptos y variable.

Por otro lado, el enfoque cualitativo habla de los objetivos de las experiencias de la gente.

El análisis de sitio he realizado mediante fotografías Google Earth sitios web libros publicados con el fin de tener los mapas físico etnográfico y ambientales que darán las pautas generales para las propuestas, también se plantea el conceptualizar la problemática desde un análisis macro (Ecuador), meso (Quito), micro (Sector la Y).

Teniendo esta referencia se tendrá el análisis de (vivienda de interés social) basándose en fuentes como: La ONU, Derecho a la vivienda, los referentes, apreciando así la conceptualización de cómo se manejan los espacios mínimos a través de su funcionalidad en el diseño arquitectónico. Se realizará una investigación detallada del análisis de sitio para una mejor ayuda para el proyecto a realizar y tener una visión más clara del sector.

2.2.2. Fase 2 – Anteproyecto Arquitectónico

Una vez que entendemos la tipología de vivienda de interés social que vamos a diseñar en nuestro proyecto con ayuda de las siguientes herramientas como matrices, diagramas, tablas de áreas y funciones y bocetos para una colocación óptima, conceptualización al comprender sus necesidades a través de análisis en el sector la Y. Ayudándonos con escalas de análisis Macro, Meso, Micro e Instrumentos de Investigación, llegamos a la parte de diseño arquitectónico.

Comprendiendo los planos y secciones, implantación, fachadas, volumetrías y visualizaciones de este ayudándonos con las herramientas ya conocidas como son los programas afines a nuestra carrera. Nuestros proyectos son a la vez forma y función. Teniendo como resultado diagramas elaborados en Ilustrador.

2.2.3. Fase 3 - Proyecto Final

En esta fase final se enfoca en el elemento arquitectónico manteniendo la problemática que se identifica en el análisis. Como resultado obtendremos plantas arquitectónicas, secciones tanto longitudinales como transversales, fachadas, detalles constructivos, planos hidrosanitarios e iluminación con ayuda de programas tales como: AutoCAD y Revit para su elaboración.

Por lo tanto, nos ayude estas herramientas para la elaboración del proyecto. Se realizará planos arquitectónicos para el proyecto, también nos ayudaremos con cortes, detalles y renders.

2.3 Levantamiento de Datos

Descripción:

El proyecto está ubicado en la provincia de Pichincha cantón Quito en la parroquia de Jipijapa la cual también esta seleccionada, hipercentro, éste se encuentra rodeado por varias vías arteriales como la Av. Brasil, Av. 10 de Agosto y Av. Amazonas y con las delimitaciones al norte con la parroquia Kennedy, oeste con la parroquia Rumi-pamba y al sur la parroquia Iñaquito.



Imagen 11. Ubicación del Proyecto
Fuente: Taller de Aplicación Avanzada, 2022

Historia:

La Y es una de los sitios más importantes para el desarrollo socio - económico de la ciudad, desde 1967 que se implanta el Plan director del Urbanismo en la ciudad, en el cual definieron las zonas norte , centro y sur, lo que haría que se dé la extensión de la Av. 10 de Agosto y así nacería lo que es la Y.

En la misma década se instaura la Plaza de Toros con capacidad para 15000 personas, lugar que traía a muchas personas anualmente de noviembre a diciembre por la feria de corrida de toros, hasta el 2011 que se prohibió esta actividad mediante la consulta popular del 2011. (Taller de Aplicación Avanzada, 2022)



Imagen 12. Historia
Fuente: Taller de Aplicación Avanzada, 2022

El sector se haría de los más jerárquico de la ciudad a raíz de su cercanía con el aeropuerto Mariscal Sucre en la década de los 60s – 70s, aeropuerto que en 2013 se mudó a la parroquia de Tababela. Así como también la estación del Trole se ubicaba en el sitio desde 1995 cuando nacerían las nuevas avenidas; Galo Plaza Lazo y la Prensa. Todos los lugares antes mencionados harían que La Y, sea el sector estratégico para la ciudad durante muchos años hasta que en la década del 2010 – 2020, varios de los lugares antes mencionados fueron trasladados o dejaron de funcionar, haciendo que el sector ya no fuera hegemónico, a pesar de seguir siendo central. (Taller de Aplicación Avanzada, 2022)

Planes Urbanos

1. Plan Jones Odriozola: Odriozola plantea dentro de la trama urbana que exista una red en la que se interconecta al centro de Quito sin considerar ejes longitudinales ni transversales con el objetivo de mantener una zona céntrica existente, sin embargo, con el pasar del tiempo el tejido urbano evolucionó, expandiéndose y convirtiéndose en una red sin ningún orden o concepto. (Taller de Aplicación Avanzada, 2022)

2. Plan de Plataformas Gubernamentales: Como objetivo se tiene instaurar dos límites en la ciudad de Quito mediante la edificación de dos plataformas emplazadas la una en el sector norte, en la Iñaquito y la otra en el sector sur, en Quitumbe en las cuales se instauran las instituciones de servicios públicos estatales, los mismo que migraron del sector de La Y; como también de otros lugares para que la gente pueda tramitar todo en un mismo punto. (Taller de Aplicación Avanzada, 2022)

3. Plan del Corredor Metropolitano de Quito: Basado en un desarrollo urbano vertical y lateral, en buscade de una ciudad ecológica y funcionalmente sustentable.

Con objetivos como: reestructurar la movilidad, combinar rutas entre el metro y el corredor para cambiar el patrón de movilidad de la ciudad, reorganizando los espacios y medios de transporte superficiales, dando como resultado que el 70% de quiteños ya no tengan que utilizar automóviles y decidan utilizar medios de transporte alternativos. (Taller de Aplicación Avanzada, 2022)

Topografía

Se identifico una topografía con pendiente poco pronunciada donde se observa variaciones mínimas de altitud entre 2800 m sobre el nivel del mar y 2700m, se representó mediante cortes las diferentes perforaciones, taludes y cambios de la altura en el sector donde las edificaciones aprovechan sus diferentes posiciones para variadas relaciones visuales. (Taller de Aplicación Avanzada, 2022)

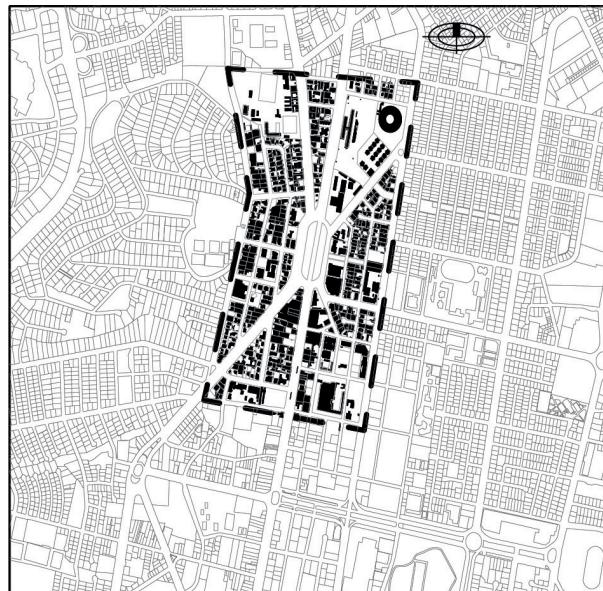


Imagen 13. Topografía
Fuente: Taller de Aplicación Avanzada, 2022

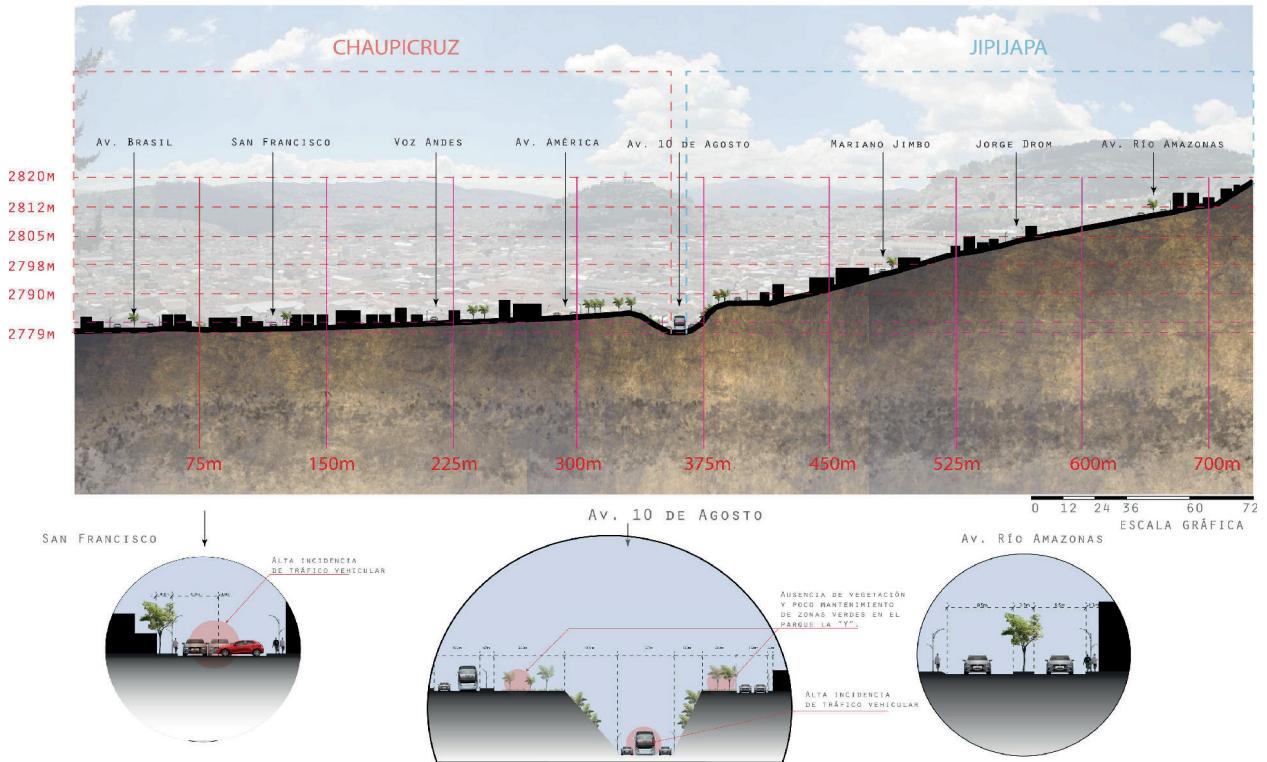


Imagen 14. Perfil Urbano
Fuente: Taller de Aplicación Avanzada, 2022

El suelo urbano resulta más caro en el centro de las ciudades o urbes, es una evidencia, y que los edificios deberían ser más altos, también. En teoría, esta tendencia debería ser buena en lo que a la eficiencia energética respecta. Los edificios más altos deberían parecerse más a unos cubos y por tanto disponer de un ratio menor de superficie/volumen, pero, hasta cierto punto.

Es fundamental cuando se consideran climas de características cálidas y húmedas, como el de nuestra ciudad. Así nos encontramos en la actualidad con muchos sectores consolidados, conforme a las características del Código de Planificación Urbana, que presentan serios inconvenientes para un acondicionamiento natural en los edificios, debiéndose recurrir cada vez más a los controles artificiales, con el consiguiente incremento de la contaminación ambiental y de los costos de funcionamiento de estos.

2.3.1. Perfil Urbano

En el perfil urbano del sitio se evidencian elementos considerados hitos hasta el momento formando parte del dinamismo y funcionalidad de este, dando como resultado un juego entre la fachadas activas y permeabilidad presente, a cuál tiene algunas derivaciones, tales como: Permeabilidad Espacial: Presente en planta baja donde se evidencia la conexión del usuario con la arquitectura, esta tipología es común en

fachadas comerciales mediante grandes transparencias o portones. (Taller de Aplicación Avanzada, 2022). El sector la Y debido a su ubicación cuenta con una gran variedad de tipologías de ocupación de suelo, lo que permite satisfacer las necesidades del usuario. Sin embargo, lo que predomina es el uso de suelo mixto (residencial - comercio), industria automotriz y salud.



Imagen 15. Perfiles Urbanos
Fuente: Taller de Aplicación Avanzada, 2022

2.3.2. Permeabilidad Funcional

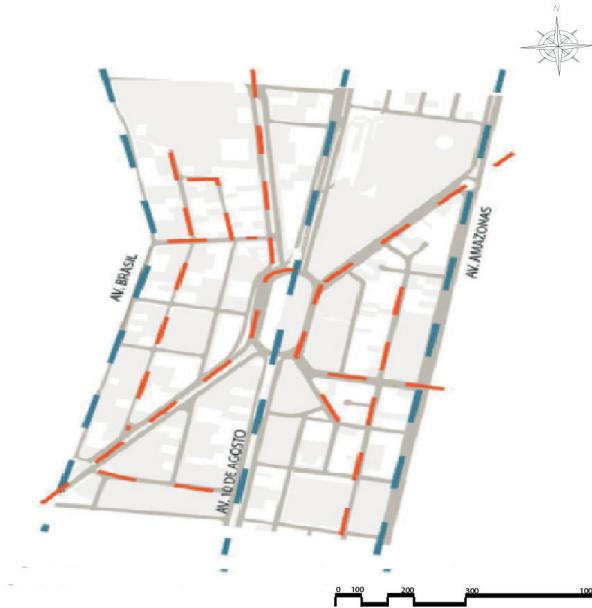


Imagen 16. Ejes Principales
Fuente: Taller de Aplicación Avanzada, 202

Los ejes principales de acceso están conformados por la Av. 10 de Agosto, Av. América, Av. Amazonas. La trama urbana del polígono de estudio en el sector la Y, está dispuesta de manera irregular a pesar de que varias de sus vías arteriales confluyen en el parque la Y.

2.3.3. Identificación de Alturas

Se tiene un perfil urbano irregular, conteniendo alturas variadas que van desde 1 – 6 pisos por edificación, a pesar de que la zona vive una actual crisis por la migración de equipamientos comerciales, el sector sigue viviendo una mixticidad de actividades, que comprenden lo residen-

cial, comercial, laboral, etc. (Taller de Aplicación Avanzada, 2022)



Imagen 17. Llenos y Vacíos
Fuente: Taller de Aplicación Avanzada, 2022

La morfología del tejido de este sector se muestra compacto y con pocas zonas libres que o bien son zonas verdes o las vías vehiculares y aceras, la mayor parte de lo construido está adosada, generando intersecciones entre las edificaciones en relación con la trama vial del sector. (Taller de Aplicación Avanzada, 2022).

El análisis muestra un perfil urbano irregular con alturas no homogéneas, el uso residencial predomina y se evidencia en la manifestación en sus alturas sin embargo existe un aglomeramiento de edificaciones en el rango de 1 a 6 pisos con en el eje central de la zona de estudio.

2.3.4. Uso de Suelo

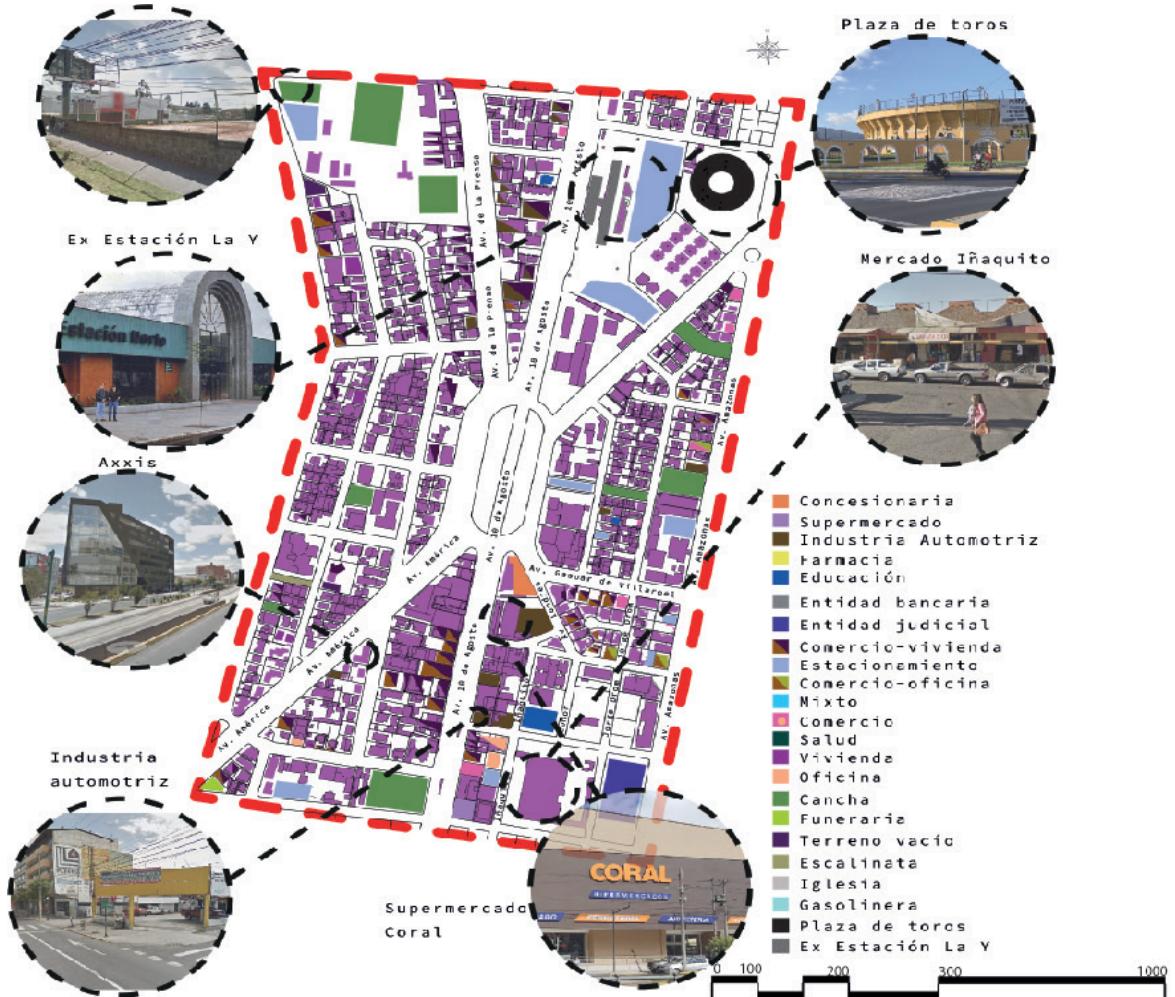


Imagen 18. Ocupación de Suelo
Fuente: Elaboración Propia

Descripción de las Tipologías de Suelos

El sector debido a su ubicación cuenta con una gran variedad de tipologías de ocupación, lo que permite que el mismo pueda satisfacer las necesidades de varias tipologías de usuario. Sin embargo la ocupación que predomina aparte de la mixta (residencial - comercial), es la industria automotriz y la de salud. (Taller de Aplicación Avanzada, 2022)

Múltiple: Se consideran las normas y condicionantes del suelo según el IRM de cada lote. Si la tipología de suelo contiene también un uso residencial se considera que para este sitio no hay restricciones en cuanto a proporcionalidad. (Taller de Aplicación Avanzada, 2022).

Residencia Urbana 3: El suelo dentro de esta categoría considera que los equipamientos y las actividades de comercio y servicios podrán utilizar el 100% del COS total para la edificación dentro del lote. (Taller de Aplicación Avanzada, 2022).

Equipamientos: A este tipo de suelo se le asignan reglas de ocupación y edificabilidades especiales, con la finalidad de que éstos puedan brindar servicios gubernamentales, financieros, de salubridad, etc. Las reglas son asignadas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. También deben seguir lineamientos establecidos en el Instituto de Regularización Metropolitana de Quito. (Taller de Aplicación Avanzada, 2022)

2.3.5. Análisis Social

Densidad Poblacional

El sector al ser parte del hiper centro del distrito, cuenta entre 3 hasta 10 plantas aproximadamente, éstas en gran porcentaje forman parte de uso residencial, lo cual hace que la densidad por hectárea, en el sector sea relativamente alta en las manzanas rodeadas por vías secundarias, las zonas que van cerca de las vías principales son netamente de uso comercial, por lo que la presencia de población flotante es mayor a comparación de la población fija dentro de los horarios laborales que van de 7:00 am – 6 pm. (Taller de Aplicación Avanzada, 2022)

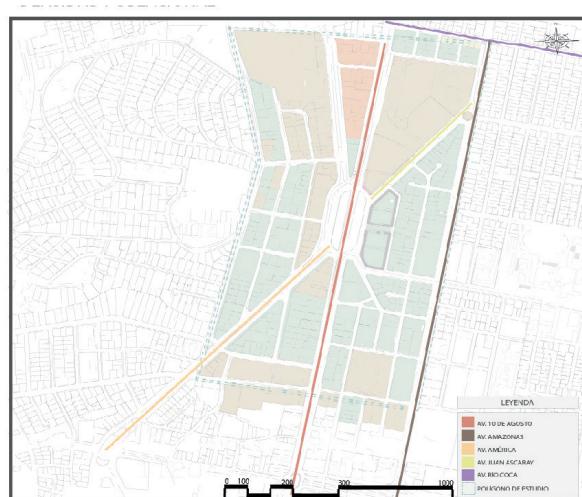


Imagen 19. Densidad Poblacional

Fuente: Taller de Aplicación Avanzada, 2022

2.3.6. Descripción de las Tipologías de Suelos

La gran variedad de usuarios que circulan por el sector, se da gracias a su ubicación y cercanía a los sectores de la Ñaquito y sus alrededores y aunque en la actualidad el sector no cuenta con equipamientos que satisfagan a toda la población, sigue siendo un eje conector de la ciudad. (Taller de Aplicación Avanzada, 2022)

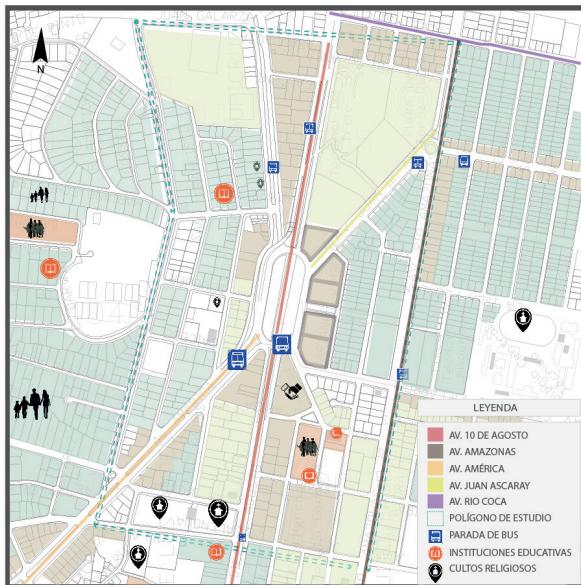


Imagen 20. Rango Etario
Fuente: Taller de Aplicación Avanzada, 2022

2.3.7. Espacio Público vs Usuario

El sector cuenta con varios equipamientos de índole comercial, lo que quiere decir que los la tipología de usuarios es muy clasificada; con preferencias hacia el que tiene ya independencia económica y laboral, por otro lado,

están los académicos que son muy pocos y aunque sea muy transitado no es un sector que permita la estancia, gracias a la ausencia de equipamientos de índole lúdico, es decir todos son equipamientos de estancia temporal. (Taller de Aplicación Avanzada, 2022).

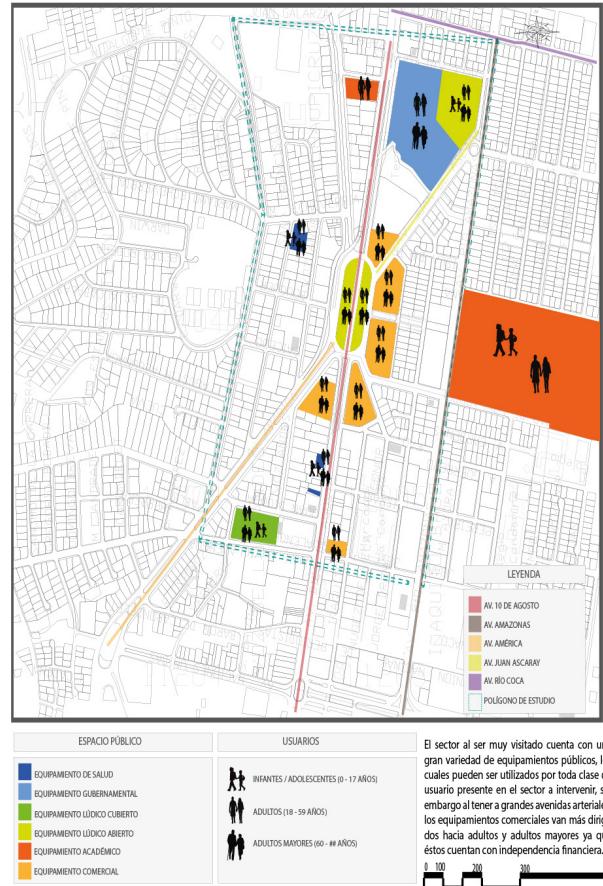


Imagen 21. Espacio Público vs Usuario
Fuente: Taller de Aplicación Avanzada, 2022

2.3.8. Análisis de Flujos

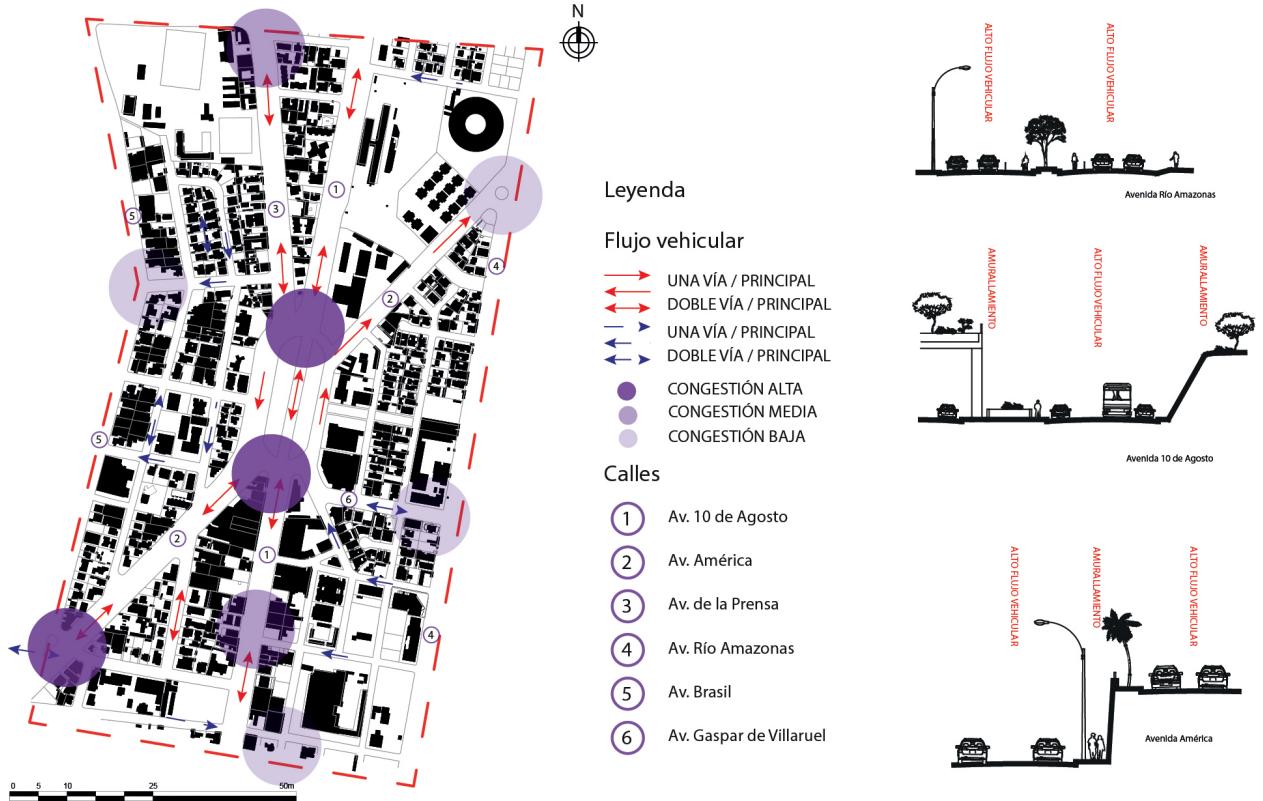


Imagen 22. Espacio Público vs Usuario
Fuente: Taller de Aplicación Avanzada, 2022

2.3.9. Análisis Ambiental

Soleamiento

Entendiéndose las condiciones del país, se considera que el Equinoccio sucede 2 veces en el año, el primero entre los días 20 y 21 de marzo, iniciando la primavera para el hemisferio Norte y el otoño para el hemisferio Sur. Entre el 21 y 23 de septiembre se da el segundo. Cuando se refiere al equinoccio para la ciudad de Quito genera mayores índices de radiación solar.

En cambio, el Solsticio se entiende que es la época del año en el que el sol se encuentra en uno de los trópicos, lo que provoca que el día sea más largo y la noche más corta en el hemisferio boreal. Este fenómeno sucede dos veces al año, el primero entre el 20 y 21 de junio, mismo por iniciado al verano en el hemisferio norte y a la del invierno en el hemisferio sur. Y el segundo, en el 21 de diciembre. (Taller de Aplicación Avanzada, 2022).

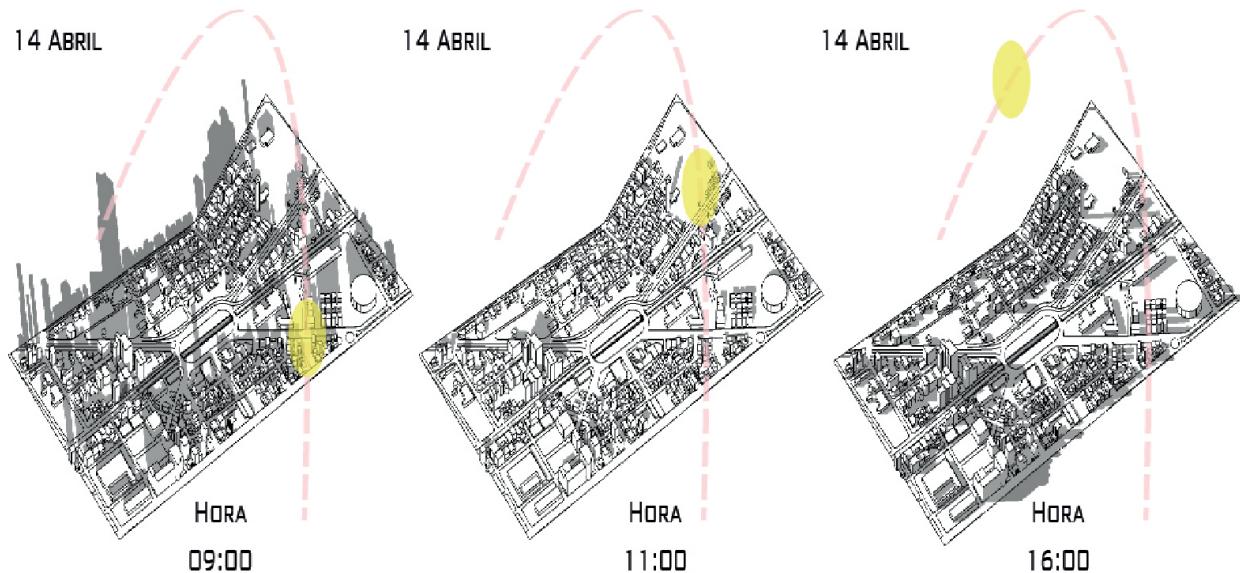


Imagen 23. Soleamiento
Fuente: Taller de Aplicación Avanzada, 2022

El 4 de noviembre a las 5:53 es el amanecer más temprano y el amanecer más tardío es el 11 de febrero a las 6:24 am, 31 minutos después de la media. La puesta del sol más temprana es a las 18:01 el 1 de noviembre y la puesta del sol más tardía es 31 minutos más tarde a las 18:31 el 10 de febrero. (Weatherspark, 2022)

2.3.10. Viento

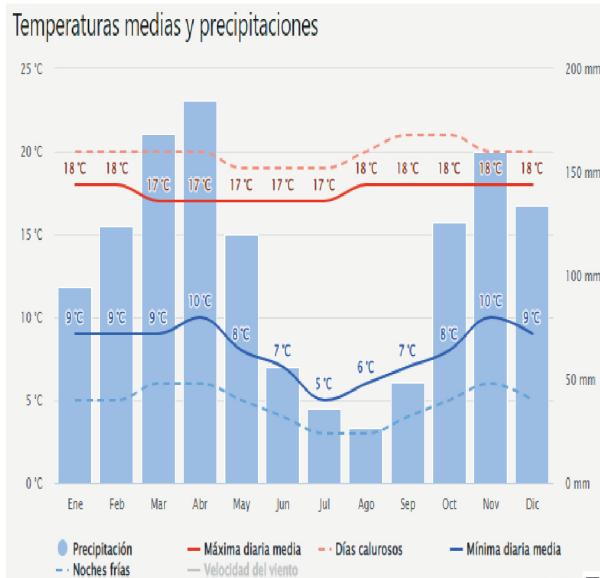


Imagen 24. Velocidad de Viento
Fuente: Taller de Aplicación Avanzada, 2022

“La velocidad promedio del viento por hora en Quito tiene variaciones estacionales leves en el transcurso del año. La parte más ventosa del año dura 3,1 meses, del 10 de junio al 12 de septiembre, con velocidades promedio del viento de más de 7,2 kilómetros por hora. El mes más ventoso del año en Quito es julio, con una velocidad promedio del viento de 5,3 millas por hora.

El tiempo más calmado del año dura 8,9 meses, del 12 de septiembre al 10 de junio. El mes más tranquilo del año en Quito es abril, con una velocidad promedio del viento de 2,9 millas por hora”. (Weatherspark, 2022)

2.3.11. Textura y Colores

Dentro de la zona de estudio existen cuatro vías principales las cuales cada uno cuenta con diferentes tipos de acabados en fachadas como en la Av. 10 de Agosto que cuenta con acabados de ladrillo y pintura de olor cálido en la Av. Brasil y Av. la Prensa cuenta con edificios de vidrio y pintura de colores cálidos y fríos. En la Av. Amazonas los edificios al ser más altos y dedicados a equipamientos cuenta con acabados de vidrio en sus cuatro fachadas. (Taller de Aplicación Avanzada, 2022).

TEXTURAS Y COLORES

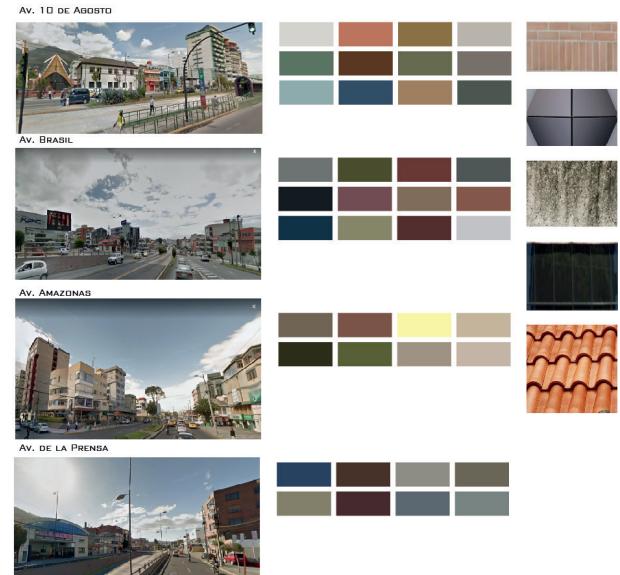


Imagen 25. Texturas y Colores
Fuente: Taller de Aplicación Avanzada, 2022

2.3.12. Análisis Sensorial



OLORES

- COMPUESTO NATURAL (VEGETACIÓN Y TIERRA)
- EMISIÓN CO₂
- INDUSTRIAL
- COMIDA, BEBIDA
- DESECHOS, BASURA
- ESTIERCOL ANIMAL

SONIDOS

- ACTIVIDAD COMERCIAL
- ACTIVIDAD EDUCATIVA
- ACTIVIDAD DEPORTIVA
- SONIDOS AMBIENTALES
- SONIDOS VEHICULARES

2.3.13. Características Sensoriales

Este sector al estar atravesado por varias vías principales y que contienen un alto tránsito vehicular por lo que, se percibe el olor a smock y de igual manera produce un fuerte ruido y contaminación en estos ejes de circulación.

También cuenta con varios puntos verdes, con sonidos ambientales y de actividades deportivas. Así como también, unos pocos focos de sonidos de actividades educativas.

Dentro de los lugares con actividades comerciales se puede percibir agradables sonidos de circulación de los usuarios, así como de interacción social entre ellas, dándoles vida a estos espacios de circulación.

Debido a que esta es una zona donde se desplazan diferentes clases de personas (Estudiantes, Trabajadores, Familias) se han encontrado diversos olores y sonidos acorde al tipo de personas.

2.3.14. Vegetación

El hiper centro cuenta con tres pulmones, que son; el Parque la Carolina, Parque Bicentenario y el Parque Guangüiltagua, los mismos que cuentan con grandes cantidades de vegetación, pero lamentablemente no son suficientes para toda la ciudad, que ya está súper poblada por edificaciones. (Taller de Aplicación Avanzada, 2022)

Los cuerpos vegetales no son suficientes para el esparcimiento de la sociedad, ni tampoco cuenta con espacios para el desarrollo de la fauna urbana. Es muy riesgosa la circulación peatonal en cuanto a la delincuencia y los flojos vehiculares.

CHILCA

Familia: Asteraceae

Nombre común: Chilca

Nombre científico: Baccharis latifolia

Tipo: Arbusto

Origen: Nativa de Sudamérica, Bolivia, Chile, Ecuador, Argentina, Uruguay.
Uso: Se utiliza como analgésico, antiinflamatorio, además, es útil para re-forestación y restauración debido a su nobleza con otras plantas y sus beneficios fertilizantes al suelo. Ha servido también como planta ornamental.



GUARANGO

Familia: Fabaceae

Nombre común: Algarrobo quiteño, Guarango

Nombre científico: Mimosa quitensis

Tipo: Arbusto espinoso

Origen: Nativa, es originaria de Colombia y del norte del Ecuador.

Altura: Alcance los 6m

Uso: Ornamental en parques y jardines, como cerca viva y en re-forestación.



ARUPO

Familia: Hibiscus roseus

Nombre común: Arupio

Nombre científico: Chionanthus Pubescens

Tipo: Árbol

Origen: Ornamental nativo de Ecuador y Perú

Altura: Alcance los 10m

Uso: El Arupio es una especie nativa de uso ornamental y que además contribuye a mantener el equilibrio del ecosistema regional



ALISO

Familia: Betulaceae.

Nombre común: Aliso

Nombre científico: Alnus acuminata

Tipo: Árbol

Origen: Europa y suroeste de Asia.

Altura: Alcance los 30m

Uso: La madera se utiliza como combustible, para fabricación de utensilios de cocina como tablas de picar y cucharas de palo.



FRESNO

Familia: Oleáceas

Nombre común: Fresno

Nombre científico: Fraxinus

Tipo: Arbusto

Origen: Norte de África y Península Ibérica

Altura: Alcance los 8m-10m

Uso: El fresno cuenta con un tronco de madera oscura con tonos amarillentos. Tiene una forma recta y cilíndrica que culmina en una amplia y redonda copa.



Imagen 26. Vegetación

Fuente: Taller de Aplicación Avanzada, 2022

Quito es considerado como una de las ciudades con condiciones ideales para el arbolado, esto es debido a que se encuentra en una zona subtropical a una altitud de aproximadamente 2800 msnm. elevados del planeta; al estar en la cordillera de los An

des, recibe los vientos alisios que van de este a oeste, y al localizarse en la mitad del mundo mantiene temperaturas más o menos constantes durante el año, con cambios no tan a lo largo del día, y “estaciones” que se refieren fundamentalmente a la cantidad de lluvia.



Parque Bicentenario



Parque la Y



Parque de la Carolina



Leyenda

- Polígono la Y
- Polígono Ñaquito

Eje conector



Golf Club FAE



Plaza de Toros Quito



Parque de la Carolina

Conclusión:
 Se puede observar que los parques bicentenario y carolina son mucho más extensos que el parque de la y, este parque no tiene acceso al público por la afluencia excesiva de vehículos a su alrededor.
 Existe un eje de conexión entre los tres parques teniendo el parque de la Y en el centro.

2.4. Conclusiones

Conclusiones

- Este proyecto se realizó para conocer situaciones actuales de la vivienda a nivel micro, lo permitió concluir que existen deficiencias tanto en cantidad como en calidad, por el crecimiento acelerado de la población y consecuencia de la migración urbana.
- Este presente trabajo se plantea dar una solución con el diseño interpretando diferentes zonas de recreación, vivienda de uso mixto para una mejor calidad de vida a los usuarios, y una interacción con el proyecto y el contexto inmediato urbano.
- El proyecto está relacionado sobre las personas de bajos recursos económicos, ya que en el sector no tienen acceso a precios dignos asequibles que brinden todos los servicios.
- En base al análisis de sitio se pudo identificar las problemáticas potencialidades del sector, este estudio resulta importante para el desarrollo del proyecto ya que mantiene el resultado de los distintos diagnósticos realizados.

ETAPA 3
MI PROPUESTA

3.3 Estrategias de Implantación

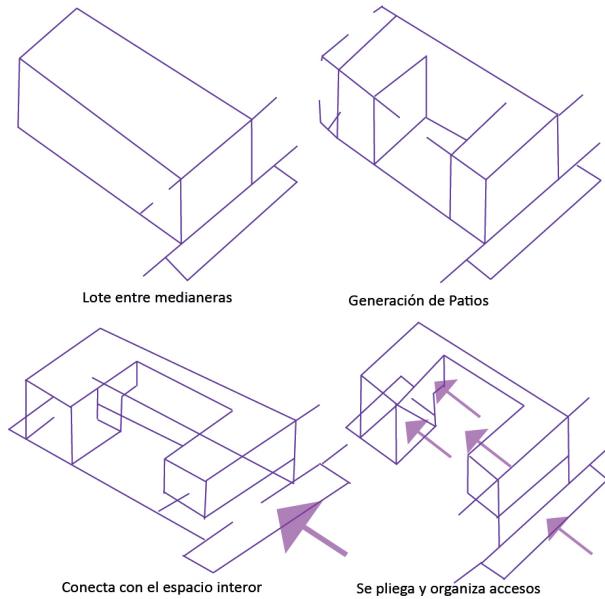
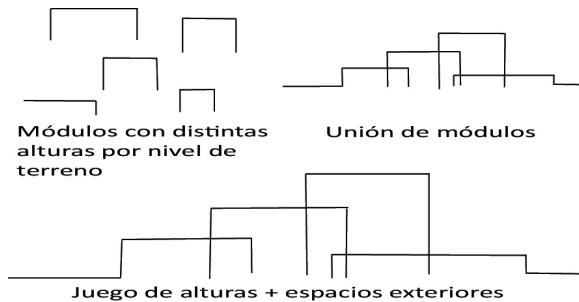


Imagen 29. Estrategias de Diseño
Fuente: Taller de Aplicación Avanzada, 2022

Alturas



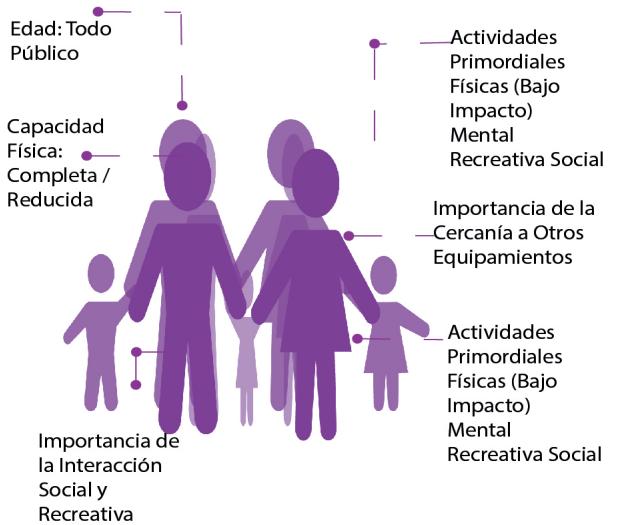
Memoria Descriptiva

Usuario Inseguridad

Se encuentra un foco de inseguridad en la Av. 10 de Agosto, la cual coincide con el lote de intervención la que trae un gran problema.

Solución

La convivencia y al seguridad son los factores principales para prevenir la inseguridad, activandolas con espacios recreativos, comercio permanente y temporal.



Lista de Actividades

- Comercio
- Zona Recreativa
- Zona de Alimentación
- Vivienda

3.3 Estrategias de Diseño



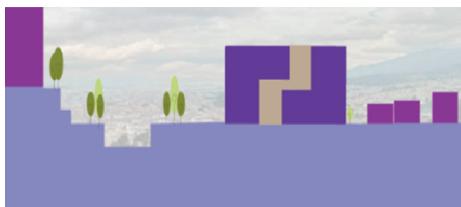
MORFOLOGÍA GUIADA
SEGUIR VERDE URBANO Y
GENERAMOS DISTINTAS
PLAZAS PARA LA VIVIEN-
DA.



INTERVENCIÓN EN
ESQUINA
GENERACIÓN DE PLAZAS
DE INGRESO PARA EL
USUARIO.



FRACCIONAMOS EN PB
GENERAMOS ACCESOS
PARA TENER UNA CONE-
XIÓN INMEDIATA CON
DISTINTAS PLAZAS.



■ VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL ■ VIVIENDA EXISTENTE

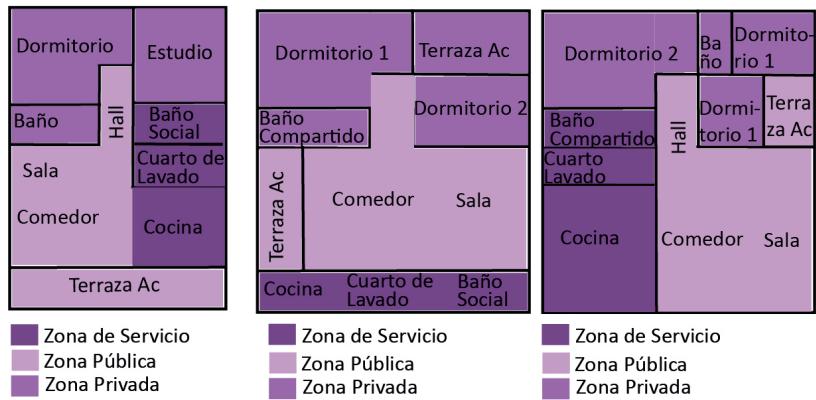
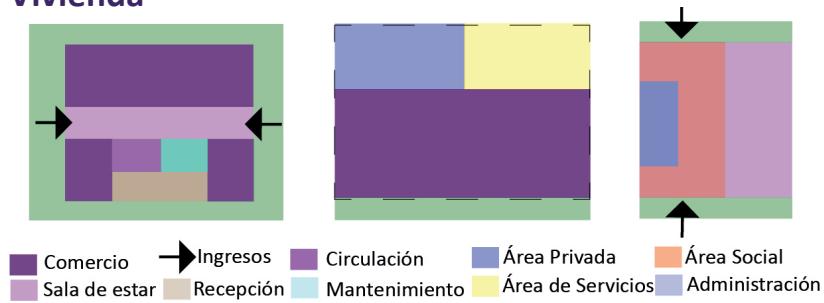
RELACIONAMOS ESCA-
LAS RELACIONAMOS
ALTURAS DE VIVIENDA,
MIENTRAS NOS VAMOS
ACERCANDO EL EDIFICIO
VA AUMENTANDO.



■ VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL ■ VIVIENDA EXISTENTE ■ CONEXIONES

DESARROLLO PROGRA-
MA LA ORGANIZACI[ON
DEL EDIFICIO SE RIGEN EN
LAS NECESIDADES DE
SERVICIOS COMERCIALES
Y VIVIENDA.

Tipología de Vivienda



Departamento 1

M2: 77 m2
 Espacios: Sala, Comedor, Cocina, 1/2 baño, cuarto de lavado, 1 baño, 1 dormitorio, estudio
 No. de tipologías:40

En esta planta podemos apreciar como cada área se conecta de manera independiente, tratando de crear un espacio homogéneo para que cada espacio se sienta tranquilo, de esta manera crear una vivienda de un solo andar, pero con todas las necesidades básicas de un usuario.

Departamento 2

M2: 88 m2
 Espacios: Sala, Comedor, Cocina, 1/2 baño, cuarto de lava-

do, 2 terrazas accesibles, 1 baño completo , 2 dormitorios No. de tipologías:10

La siguiente planta se aprecia como los espacios de servicio mantienen un eje, mismo que genera una continuidad y a su vez una armonía al espacio, de esta manera por medio de un pasillo que nos permite conectar hacia los dormitorios, mismos que son independientes amplios y con vistas excelentes hacia las diferentes montañas de nuestro Ecuador.

Departamento 3

M2: 150 m2
 Espacios: Sala, Comedor, Cocina, Cuarto de Lavado, 1 baño completo, 2 dormitorios, 1 dormitorio master,

1 baño master.
No. de tipologías:10

La planta tipo 3, aquí podemos apreciar un espacio más grande en comparación a las demás tipologías debido a que contamos con más m², mismos que se dividirán en nuestra zona de estar que es un espacio amplio para estar en familia y aprovecharlo al máximo, nuestra cocina y comedor son amplios para satisfacer las necesidades de los usuarios y por último contamos una zona íntima misma que cuenta con 3 dormitorios, dos que son independientes pero con baño compartido y dormitorio master que cuenta con su walking closet y su baño master, de igual manera estos espacios cuentan con una buena iluminación que nos permitirán tener un ambiente muy tranquilo en cualquier estación.

3.4 Definición de Concepto

Idea Fuerza Concepto

El objetivo es encontrar un volumen que abrace al usuario pero que a la vez no se cierre al contexto que lo rodea, dando así facilidad de acceso físico y visual hacia las vías; este volumen debe brindar la seguridad y comodidad para que pueda ser un espacio de estancia e interacción. La integración de actividades interiores y exteriores hará que exista actividad a toda hora con o sin supervisión.

Al ser dirigido para todo público, el equipamiento debe buscar seguridad y confort para todo rango etario, por lo que se determinan necesidades importantes para los usuarios.

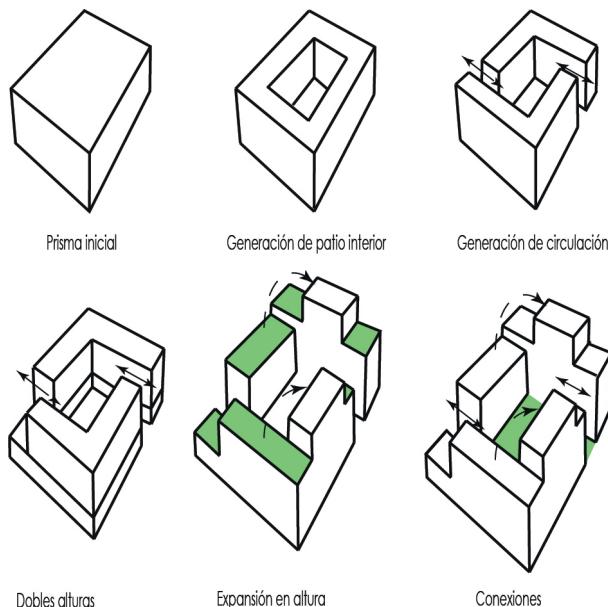


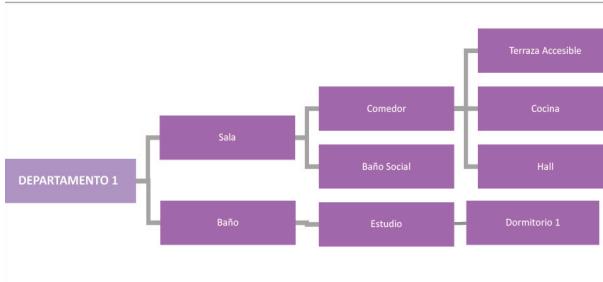
Imagen 30-. Estrategias de Diseño
Fuente: Taller de Aplicación Avanzada, 2022

3.5 Plan Masa

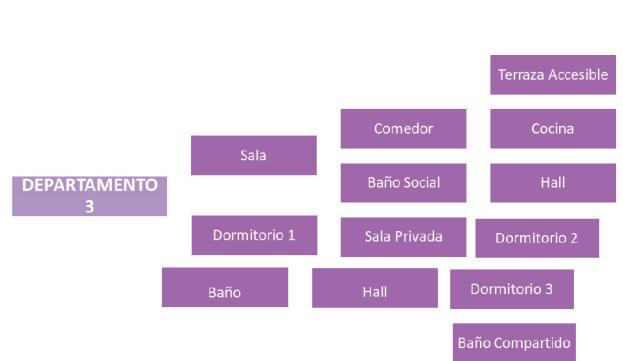
Organigrama

El equipamiento busca tener conexiones directas entre las zonas exteriores y las académicas, mediante filtros se busca existan relaciones indirectas con las zonas administrativas, mantenimientos y de seguridad. Así las conexiones antes mencionadas brindarán control y seguridad en la funcionalidad del establecimiento.

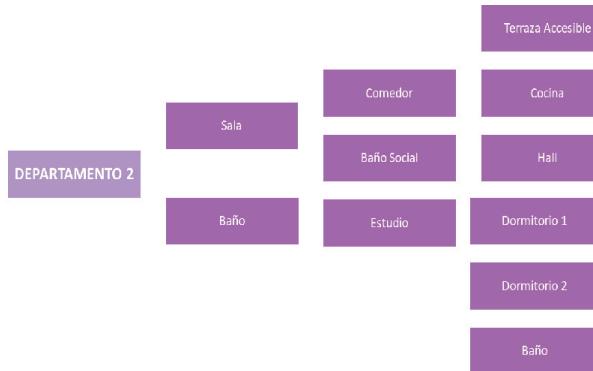
Departamento tipo 1



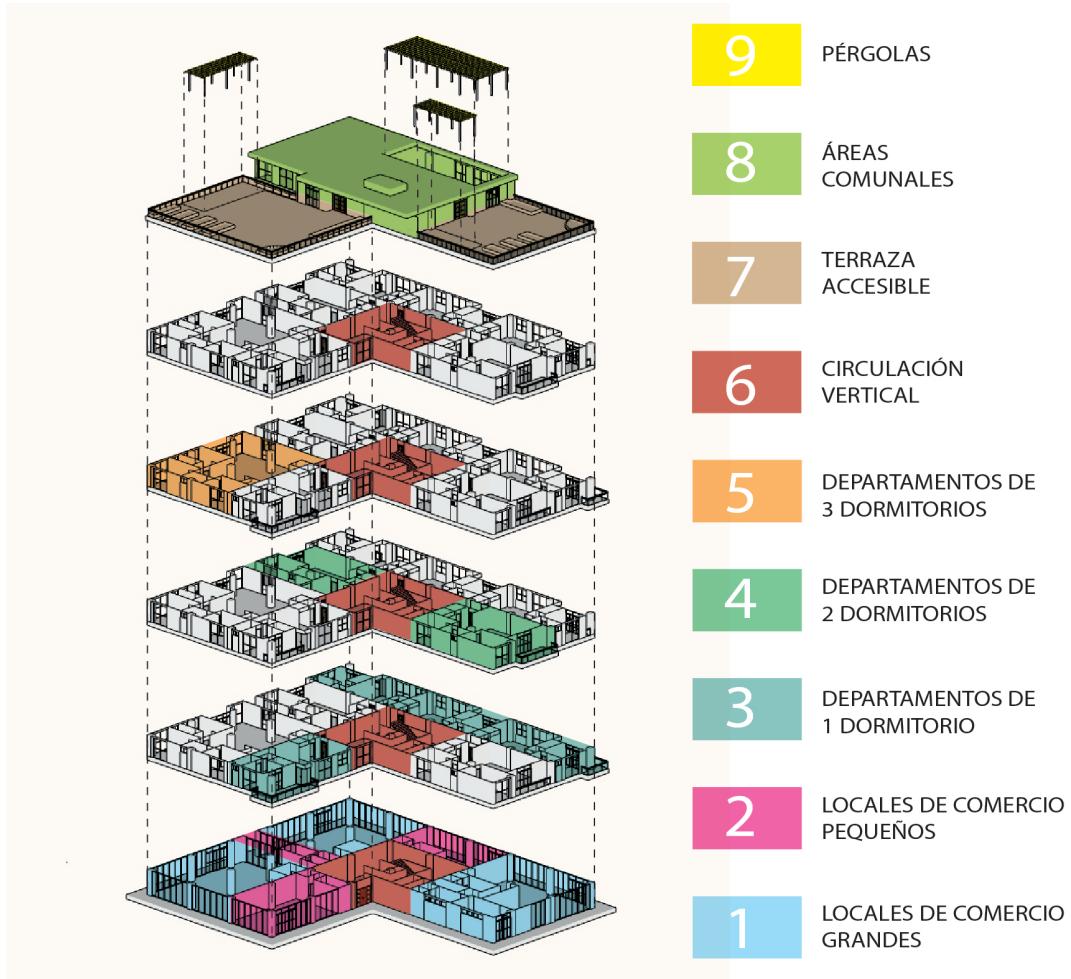
Departamento tipo 3



Departamento tipo 2



Zonificación



Programa Arquitectónico

ZONA	SUBZONA	AMBIENTES	USUARIOS			MOVILIARIO Y EQUIPAMIENTO	CANTIDAD
			PÚBLICO	SEMI-PÚBLICO	PRIVADO		
COMERCIO	TIENDA DE ALIMENTOS	BODEGA			X	Estanterías	8
		BAÑO		X		Lavabo, Inodoro	2,2
		VENTAS	X			Estanterías	15
		CAJA			X	Escritorio, caja	4
		CIRCULACIÓN	X				10%
		TOTAL					32,12
	FARMACIA	BODEGA			X	Estanterías	6
		BAÑO		X		Lavabo, Inodoro	2,2
		VENTAS	X			Estanterías	15
		CAJA			X	Escritorio, caja	4
		CIRCULACIÓN	X				10%
		TOTAL					30
	PANADERIA	BODEJA			X	Estanterías	5
		BAÑO		X		Lavabo, Inodoro	3,2
		HORNOS			X	Hornos	8
		VENTAS	X			Estanterías	15
		CAJA			X	Escritorio, caja	4
		CIRCULACIÓN	X				10%
		TOTAL					38,7
	TIENDA DE HUERTOS	BODEGA			X	Estanterías	7
		BAÑO		X		Lavabo, Inodoro	2,2
		VENTA	X			Estanterías	10
		CAJA			X	Escritorio, caja	4
		CIRCULACIÓN	X				10%
		TOTAL					25,52
	GYM	BODEGA			X	Estanterías	7
		BAÑOS-DUCHAS HOMBRES	X			Lavabo, Inodoro, Urinarios, Ducha	12,2
		BAÑOS-DUCHAS MUJERES	X			Lavabo, Inodoro, Ducha	12,2
		VESTIDORES	X			H/M	12
		GIMNASIO	X			Maquinas de ejercicio	70
		CAJA			X	Escritorio, caja	4
		SALA DE ESPERA	X			Sofá, Mesa de centro	5
		CAFETERIA	X			Mesa, Sillas, Cafetera	4
		CIRCULACIÓN	X				10%
		TOTAL					140
	TIENDA DE MASCOTAS	BODEGA			X	Estanterías	7
		BAÑO		X		Lavabo, Inodoro	3,2
		VENTAS	X			Estanterías	10
		CAJA			X	Escritorio, caja	4
		CIRCULACIÓN	X				10%
		TOTAL					26,6
	TIENDA DE BELLEZA	BAÑO			X	Lavabo, Inodoro	2,2
		PEINADO-CORTE	X			Espejo, silla, mesa	8
		UÑAS	X			Mesa, silla	6
		SALA DE ESPERA	X			Sofá, Mesa de centro	5
		CAJA			X	Escritorio, caja	4
		CIRCULACIÓN	X				10%
		TOTAL					25,5
	CAFETERIA	BODEGA			X	Estanterías	7
		BAÑO EMPLEADOS			X	Lavabo, Inodoro	4
		CAJA			X	Escritorio, caja	4
		COCINA			X	Mezón, refrigerador, Cocina	30
		ALACENA			X	Estanterías	8
		CUARTO FRÍO			X	Refrigerador	8
		SALA DE ESPERA	X			Sofá, Mesa de centro	5
		RESTAURANTE	X			Mesas, sillas (30)	40
		BAÑOS MUJERES	X			2 Inodoro, 2 Lava manos	8
		BAÑOS HOMBRES	X			2 Inodoro, 2 Urinarios, 2 Lava manos	8
		CIRCULACIÓN	X				10%
		TOTAL					135
	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	BAÑOS HOMBRES	X			2 Inodoro, 2 Urinarios, 2 Lava manos	12,2
		BAÑOS MUJERES	X			2 Inodoro, 2 Lava manos	12,2
		TOTAL					24,4
		TOTAL					477,84

VIVIENDA	VIVIENDA TIPO 1	SALA	X			Sillón, Sofá, Mesa esquinera, Mesa de centro	12
		COMEDOR	X			Mesa, Sillas (4)	10
		COCINA	X			Mezón, refrigerador, Cocina, Muebles altos, muebles bajos	6
		CUARTO DE LAVADO			X	Lavadora, Secadora, Piedra de lavar	5
		BAÑO		X		Lavabo, Inodoro, Ducha	3,2
		DORMITORIO			X	Cama, Velador(2), Televisor, Armario.	12
		TERRAZA ACCECIBLE	X			Sillón, Sillas, plantas	6
		CIRCULACIÓN	X				10%
					Total	60	
	VIVIENDA TIPO 2	SALA	X			Sillón, Sofá, Mesa esquinera, Mesa de centro	12
		COMEDOR	X			Mesa, Sillas (4)	10
		COCINA	X			Mezón, refrigerador, Cocina, Muebles altos, muebles bajos	6
		CUARTO DE LAVADO			X	Lavadora, Secadora, Piedra de lavar	5
		BAÑO 1		X		Lavabo, Inodoro, Ducha	3,2
		DORMITORIO 1			X	Cama, Velador(2), Televisor, Armario.	12
		BAÑO 2			X	Lavabo, Inodoro, Ducha	3,2
		DORMITORIO 2			X	Cama, Velador(2), Televisor, Armario.	12
		TERRAZA ACCECIBLE	X			Sillón, Sillas, plantas	6
		CIRCULACIÓN	X				10%
					Total	77	
	VIVIENDA TIPO 3	SALA	X			Sillón, Sofá, Mesa esquinera, Mesa de centro	12
		COMEDOR	X			Mesa, Sillas (4)	10
		COCINA	X			Mezón, refrigerador, Cocina, Muebles altos, muebles bajos	6
		CUARTO DE LAVADO			X	Lavadora, Secadora, Piedra de lavar	5
		BAÑO 1		X		Lavabo, Inodoro, Ducha	3,2
		DORMITORIO 1			X	Cama, Velador(2), Televisor, Armario.	12
		BAÑO 2			X	Lavabo, Inodoro, Ducha	3,2
		DORMITORIO 2			X	Cama, Velador(2), Televisor, Armario.	12
		BAÑO 3			X	Lavabo, Inodoro, Ducha	3,2
		DORMITORIO 3			X	Cama, Velador(2), Televisor, Armario.	12
TERRAZA ACCECIBLE		X			Sillón, Sillas, plantas	6	
CIRCULACIÓN		X				10%	
				Total	93,5		
TOTAL							230,5
EXTERIORES	ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS	PARQUEADEROS			X	40 parqueaderos	1400
		BODEGAS			X	30 bodegas vivienda	240
		CARGA Y DESCARGA			X		40
	ÁREA VERDE	JARDIENES	X				600
	HUERTOS URBANOS	HUERTOS		X			600
TOTAL							2880
SERVICIOS	ÁREA DE SERVICIOS Y MANTENIMIENTO	GUARDEANÍA			X	Silla, Mesa, Computadora	5
		SALA DE MANTENIMIENTO			X		12
		CUARTO DE MÁQUINAS			X		36
		DEPÓSITO GENERAL		X		Estanterías	12
		ÁREA COMUNAL		X			200
		ÁREA DE DUCTOS			X		3
TOTAL							268
TOTAL							3856,34

Implantación





Adoquin rectangular rojo



Adoquin rectangular negro



Adoquin rectangular gris oscuro



Adoquin rectangular gris claro



Vereda de hormigón



Piso de cacucho amarill



Piso de caucho azul



Césped tipo 1



Césped tipo 2



Adoquin

Vereda de hormigón



Césped

Asfalto rojo

Piso de caucho

Espejo de agua

Adoquin gris

Césped

Adoquin rojo

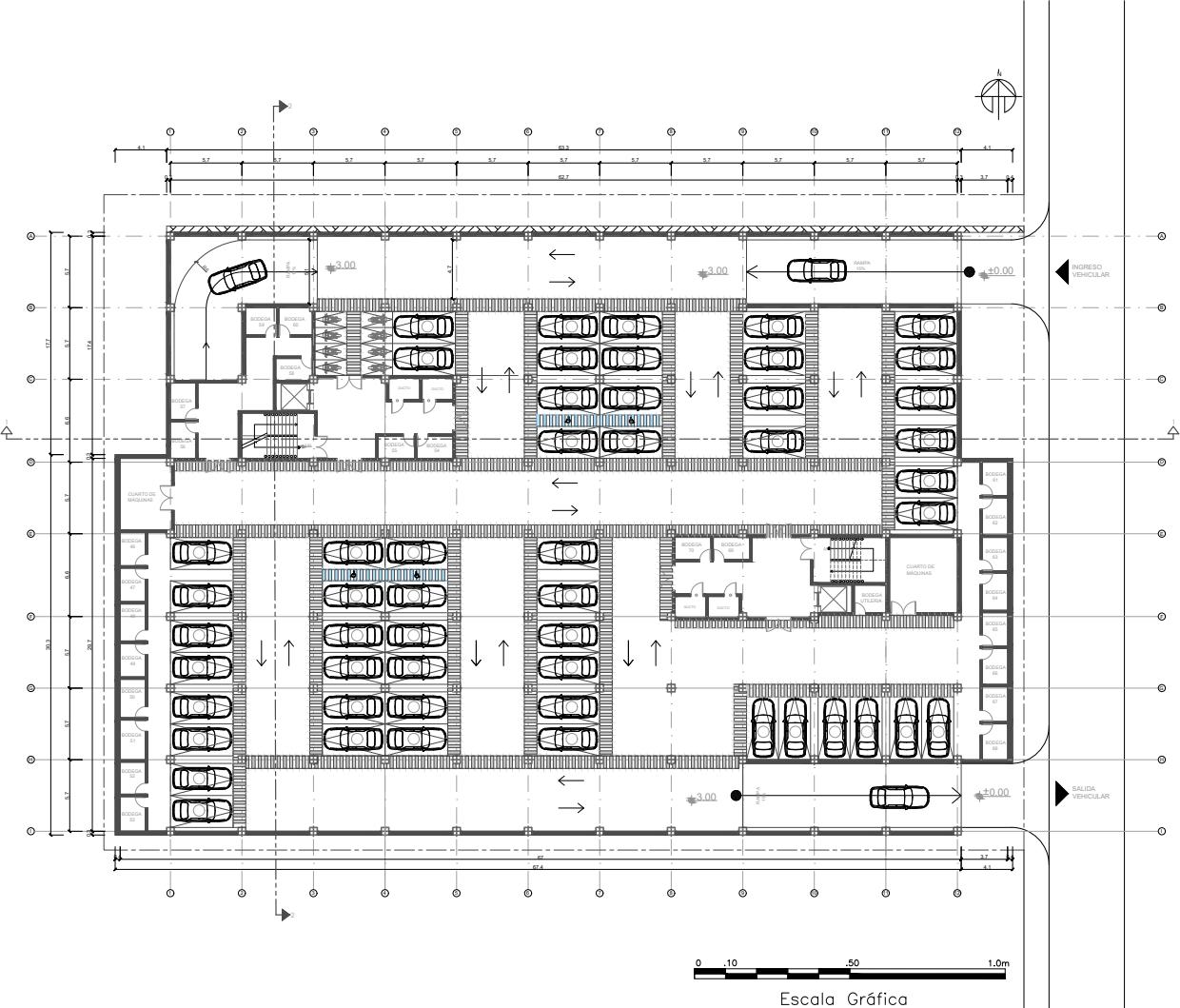
Adoquin negro

Vereda de hormigón

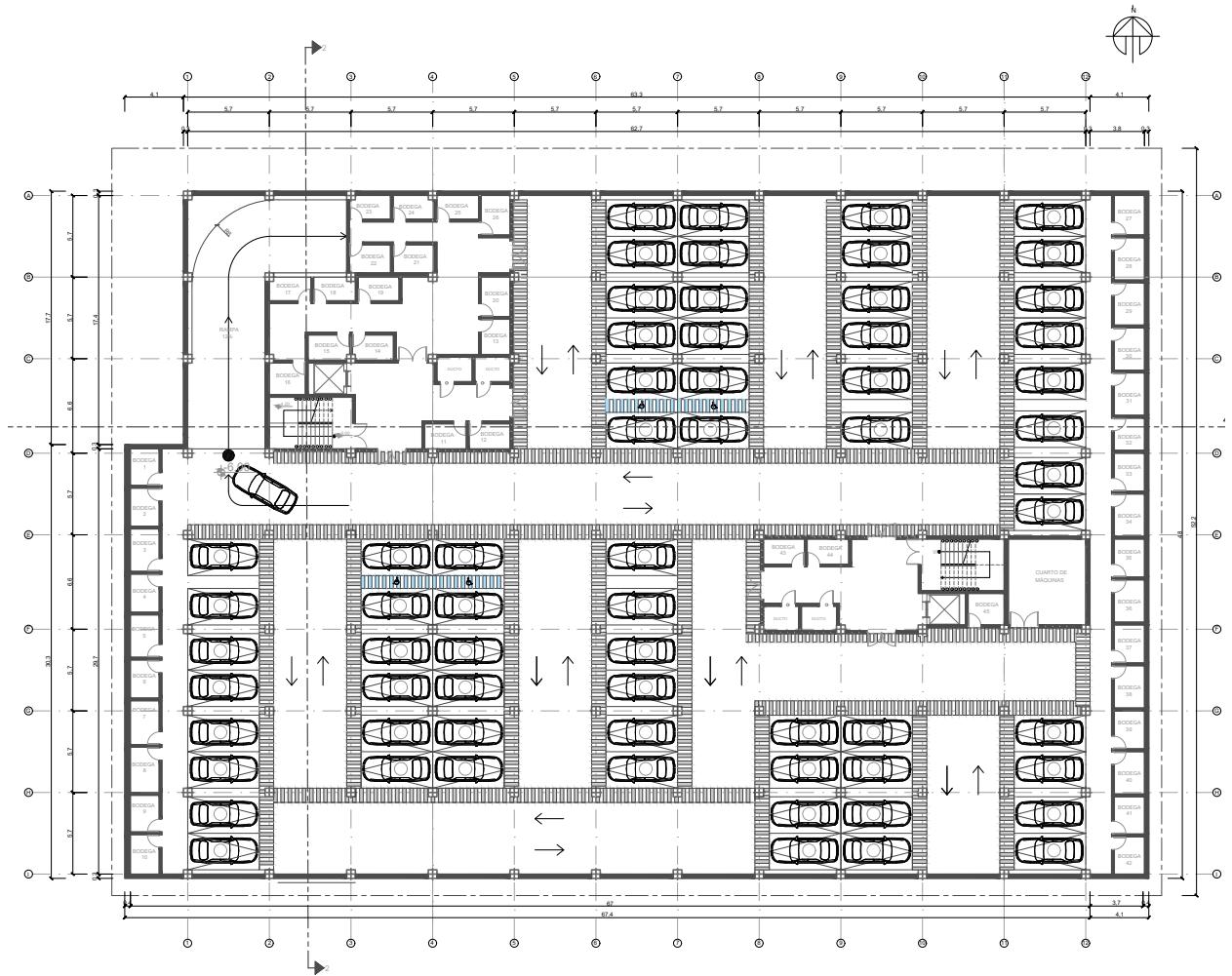
Adoquin rojo

Piso de caucho

Parqueadero 1

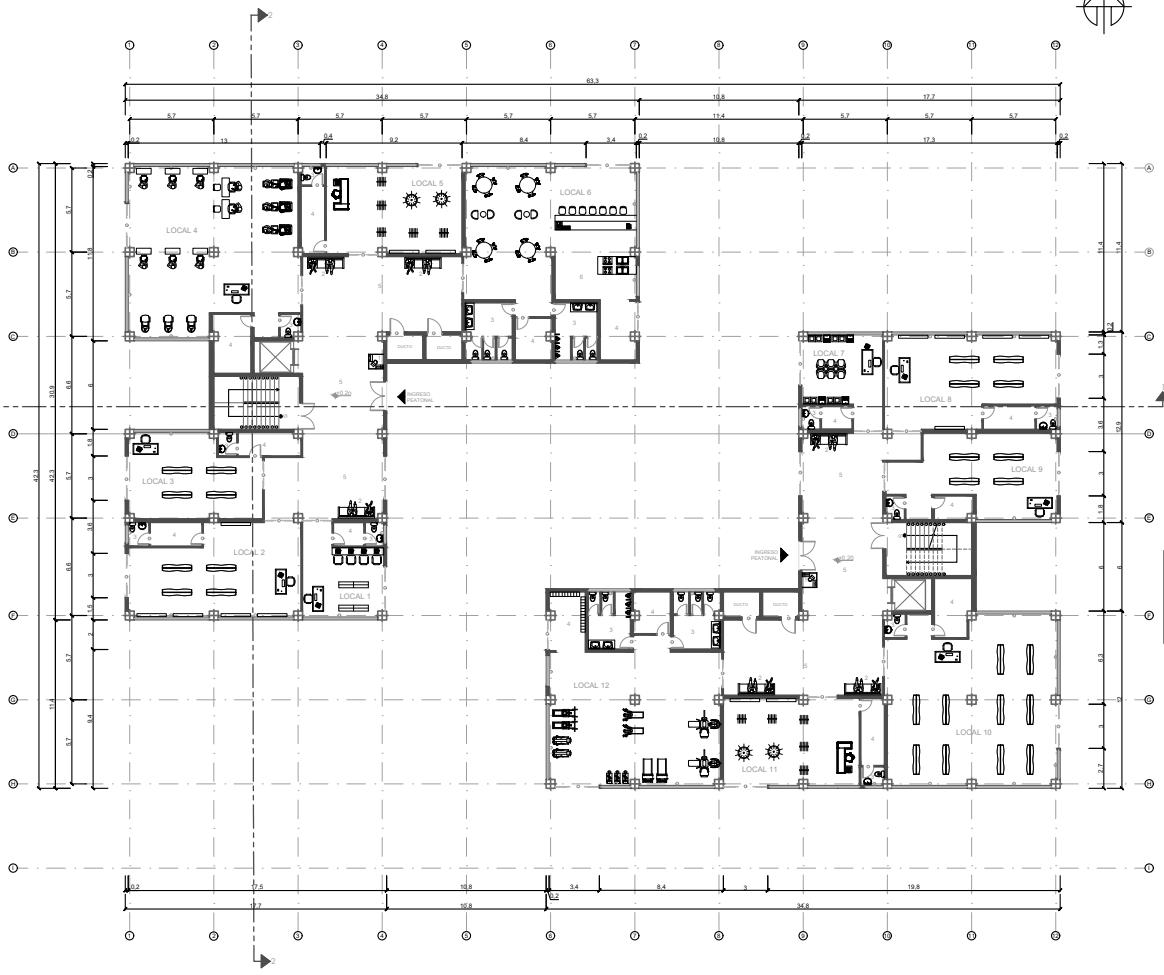


Parqueadero 2



Escala Gráfica

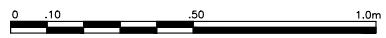
Planta Baja



SIMBOLOGIA	
1	GUARDIANA
2	SALA DE ESPERA
3	SSI/H
4	BODEGA
5	VESTIBULO
6	COCINA

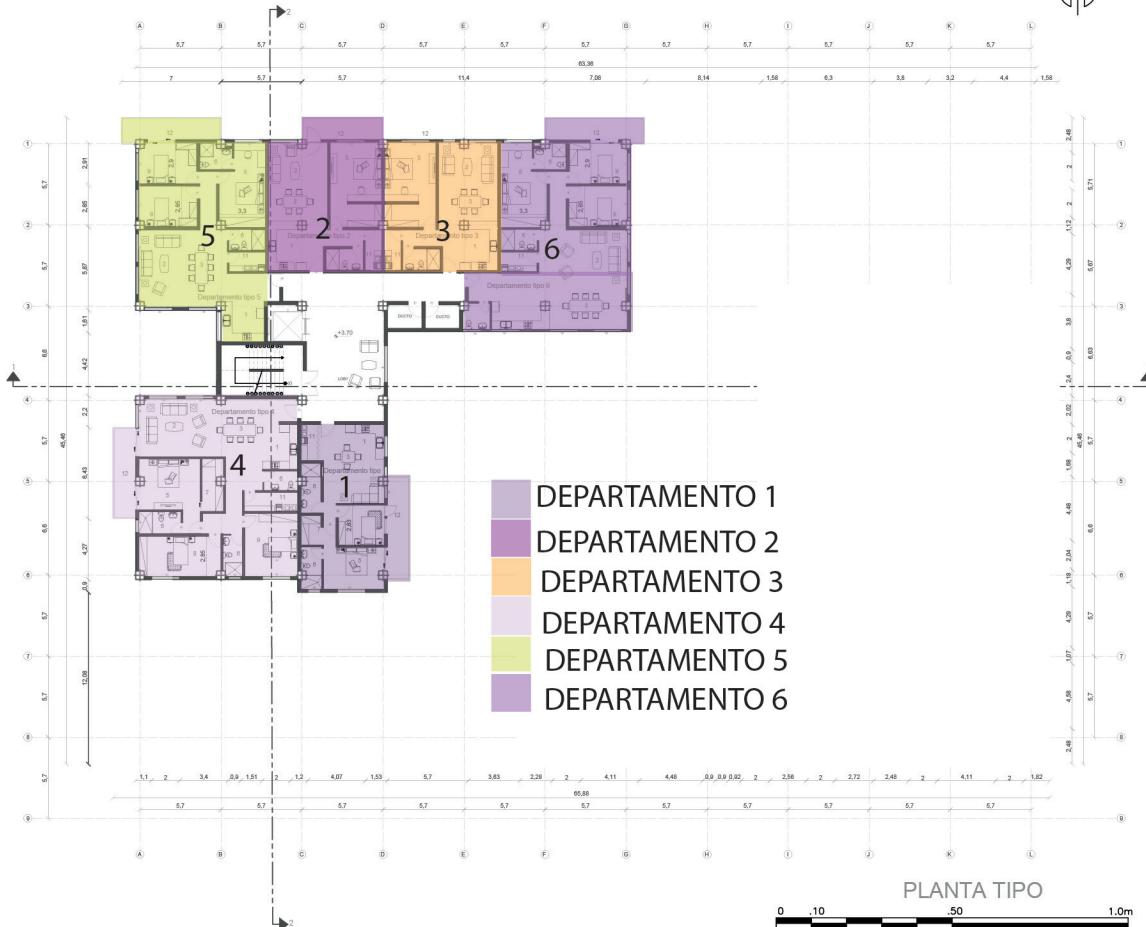
CUADRO DE VENTANAS	
V1	5.10 X 2.60
V2	2.10 X 2.60
V3	3.00 X 2.10
V4	2.80 X 0.60
V5	1.20 X 0.60
V6	0.60 X 0.60

CUADRO DE PUERTAS	
P1	1.00 X 2.10
P2	0.80 X 2.10
P3	0.70 X 2.10



Escala Gráfica

Planta Tipo Zonificada



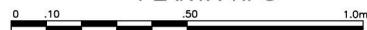
- DEPARTAMENTO 1
- DEPARTAMENTO 2
- DEPARTAMENTO 3
- DEPARTAMENTO 4
- DEPARTAMENTO 5
- DEPARTAMENTO 6

SIMBOLOGÍA	
1	COCINA
2	SALA
3	COMEDOR
4	Baño SOCIAL
5	DORMITORIO
6	MAESTER
7	WALK IN CLOSET
8	Baño MAESTER
9	DORMITORIO 2
10	DORMITORIO 3
11	Baño COMUNITARIO
12	BALCON

CUADRO DE VENTANAS	
V1	3,00 X 2,00
V2	1,00 X 1,00
V3	3,00 X 1,00
V4	1,00 X 1,00
V5	1,00 X 2,00
V6	2,00 X 2,00

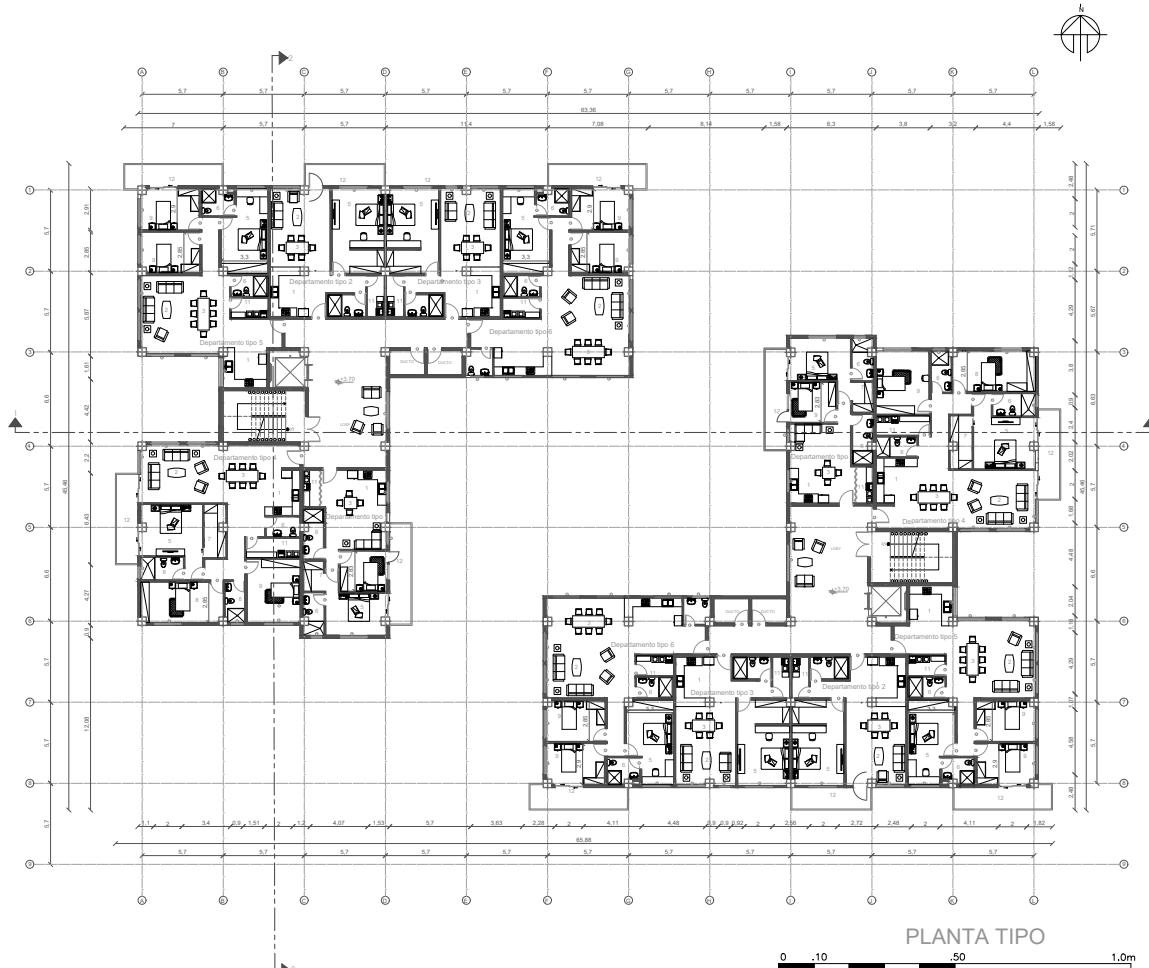
CUADRO DE PUERTAS	
P1	1,00 X 2,10
P2	0,80 X 2,10
P3	0,80 X 2,10
P4	0,70 X 2,10

PLANTA TIPO



Escala Gráfica

Planta Tipo



SIMBOLOGIA

- 1 COCINA
- 2 SALA
- 3 COMEDOR
- 4 BAÑO SOCIAL
- 5 DORMITORIO MASTER
- 6 BAÑO MASTER
- 7 VESTIBULO CLOSET
- 8 DORMITORIO 2
- 9 DORMITORIO 3
- 10 BAÑO COMUNITARIO
- 11 LAVANDERIA
- 12 BALCON

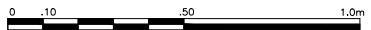
CUADRO DE VENTANAS

- V1 2.50 X 2.50
- V2 1.50 X 1.50
- V3 2.00 X 1.50
- V4 1.50 X 1.50
- V5 1.50 X 2.50
- V6 2.25 X 2.50

CUADRO DE PUERTAS

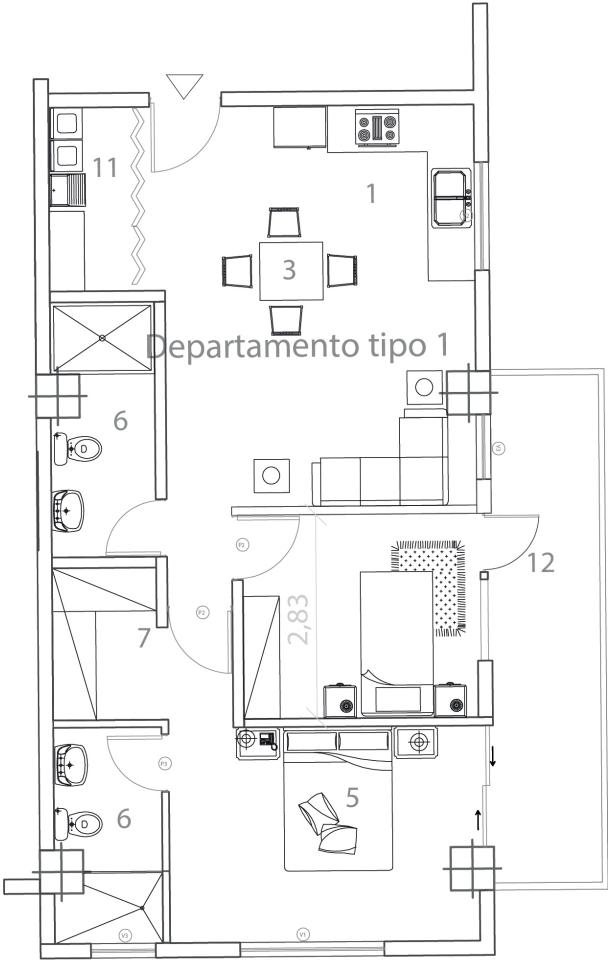
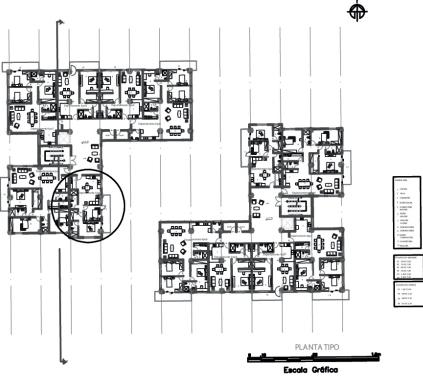
- P1 1.00 X 2.10
- P2 0.90 X 2.10
- P3 0.90 X 2.10
- P4 0.90 X 2.10

PLANTA TIPO

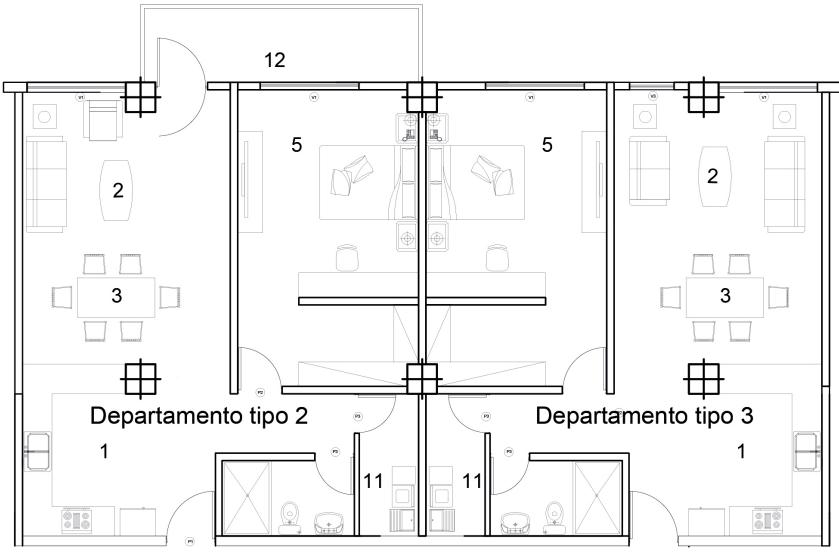
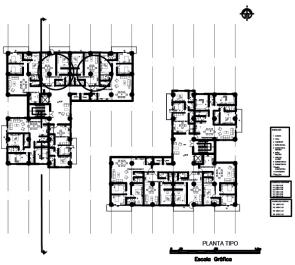


Escala Gráfica

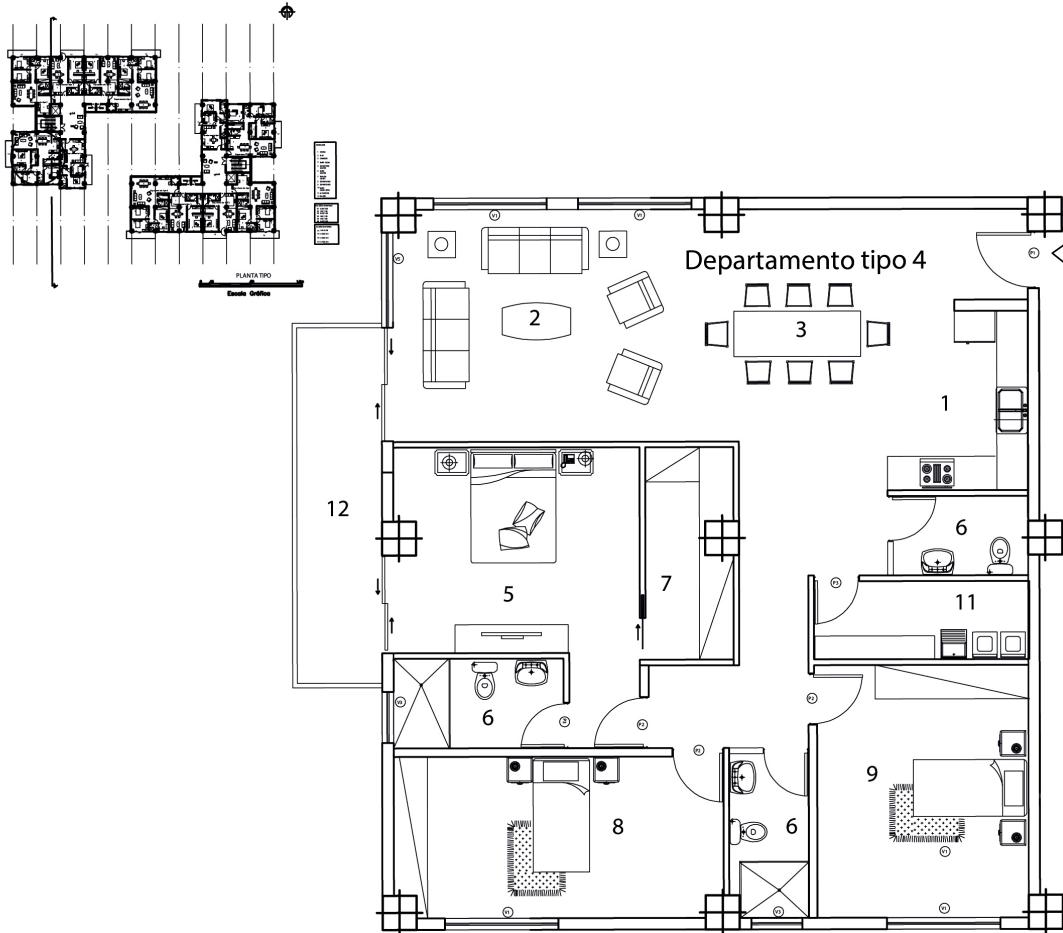
Zonificación Departamento 1



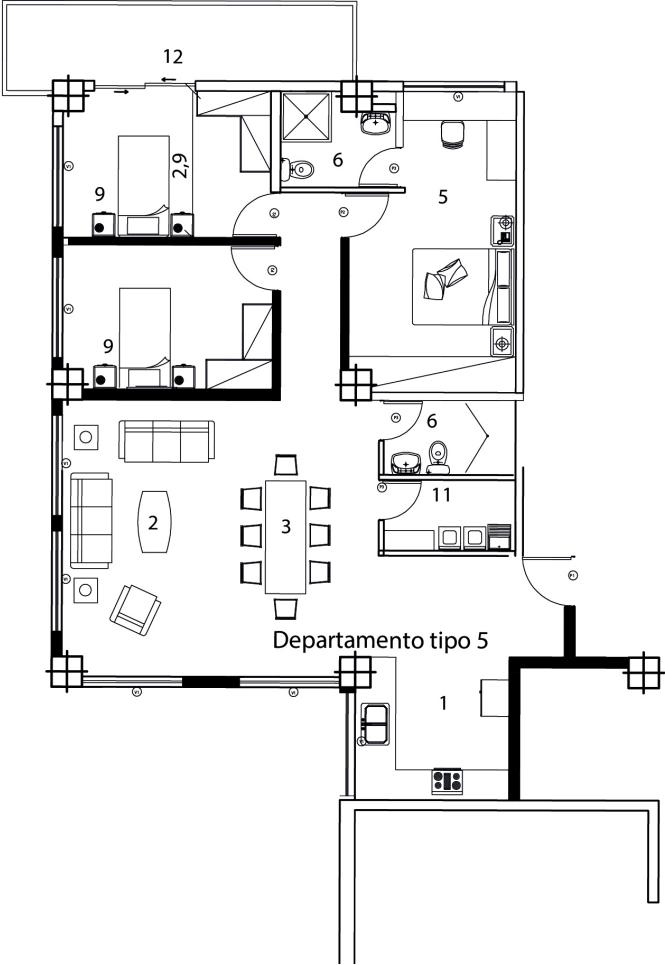
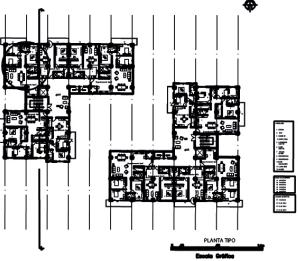
Zonificación Departamento 2 - 3



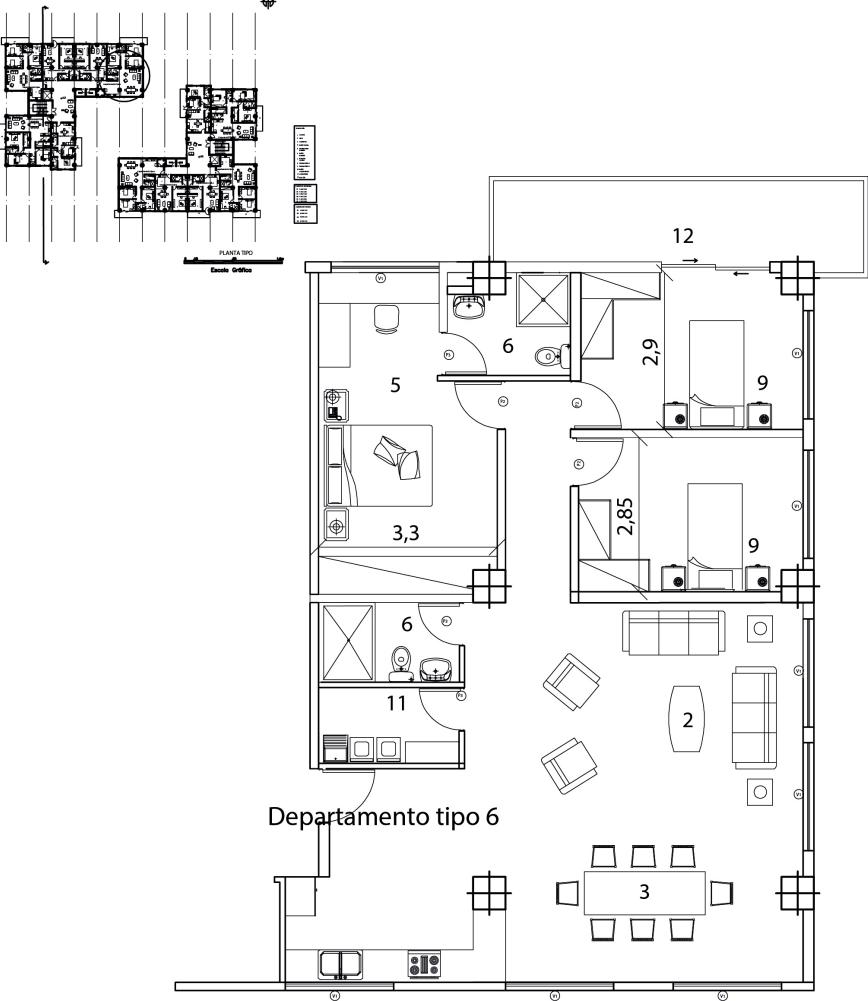
Zonificación Departamento 4



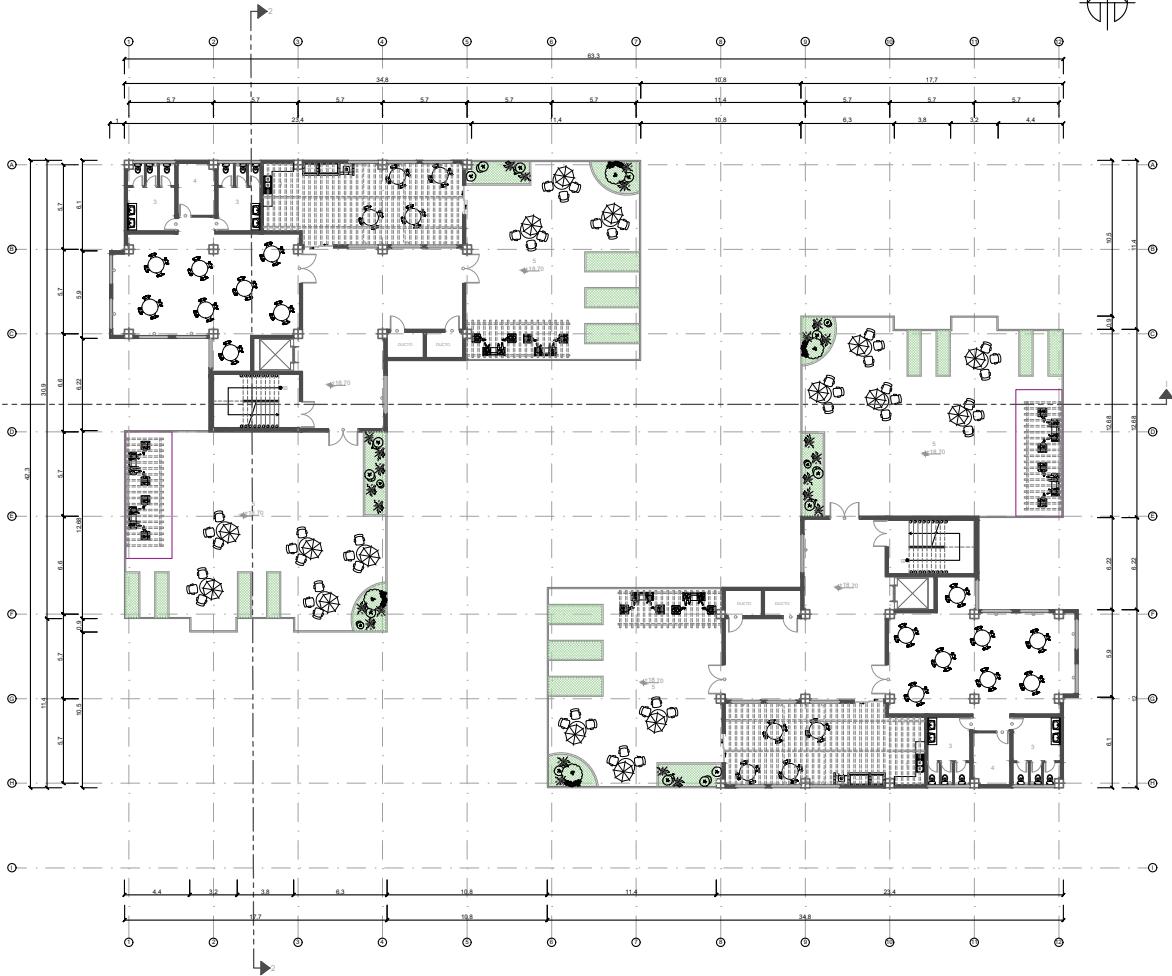
Zonificación Departamento 5



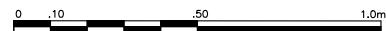
Zonificación Departamento 6



Planta 6

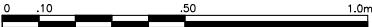
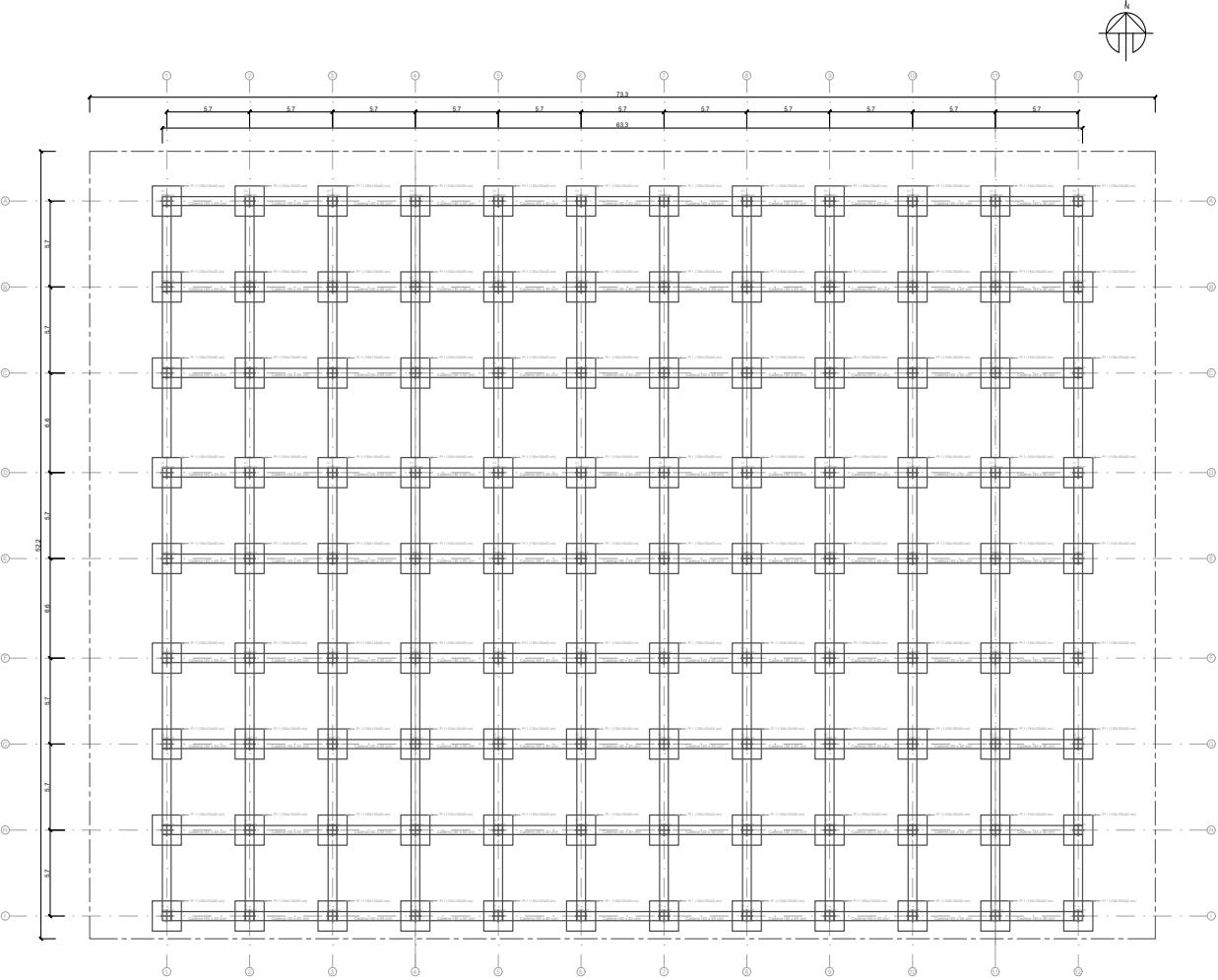


- LEGENDA:**
- 1. AREA DE SERVIDOR
 - 2. AREA COMUN
 - 3. OFICINA
 - 4. RECEPCION
 - 5. TEMPORAL
 - 6. ACCESIBLE
- CUADRO DE VENTANAS**
- V1: 2.00 X 2.00
 - V2: 2.00 X 2.00
- CUADRO DE PUERTAS**
- P1: 2.00 X 0.90
 - P2: 1.00 X 0.10
 - P3: 0.80 X 0.10



Escala Gráfica

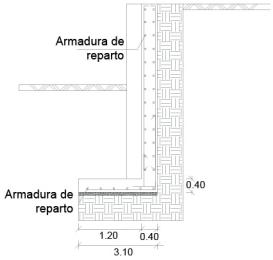
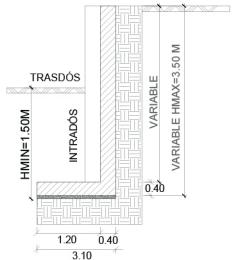
3.7 Planta de Cimentación



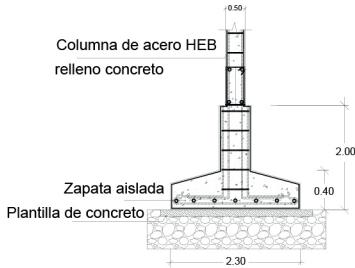
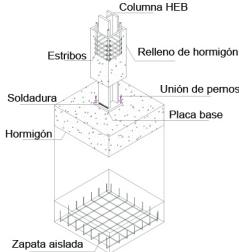
Escala Gráfica

Detalles de Cimentación

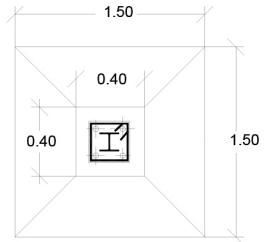
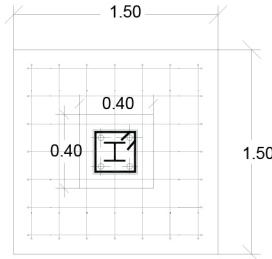
Sección de muro de contención



Detalle de unión de zapata aislada y columna



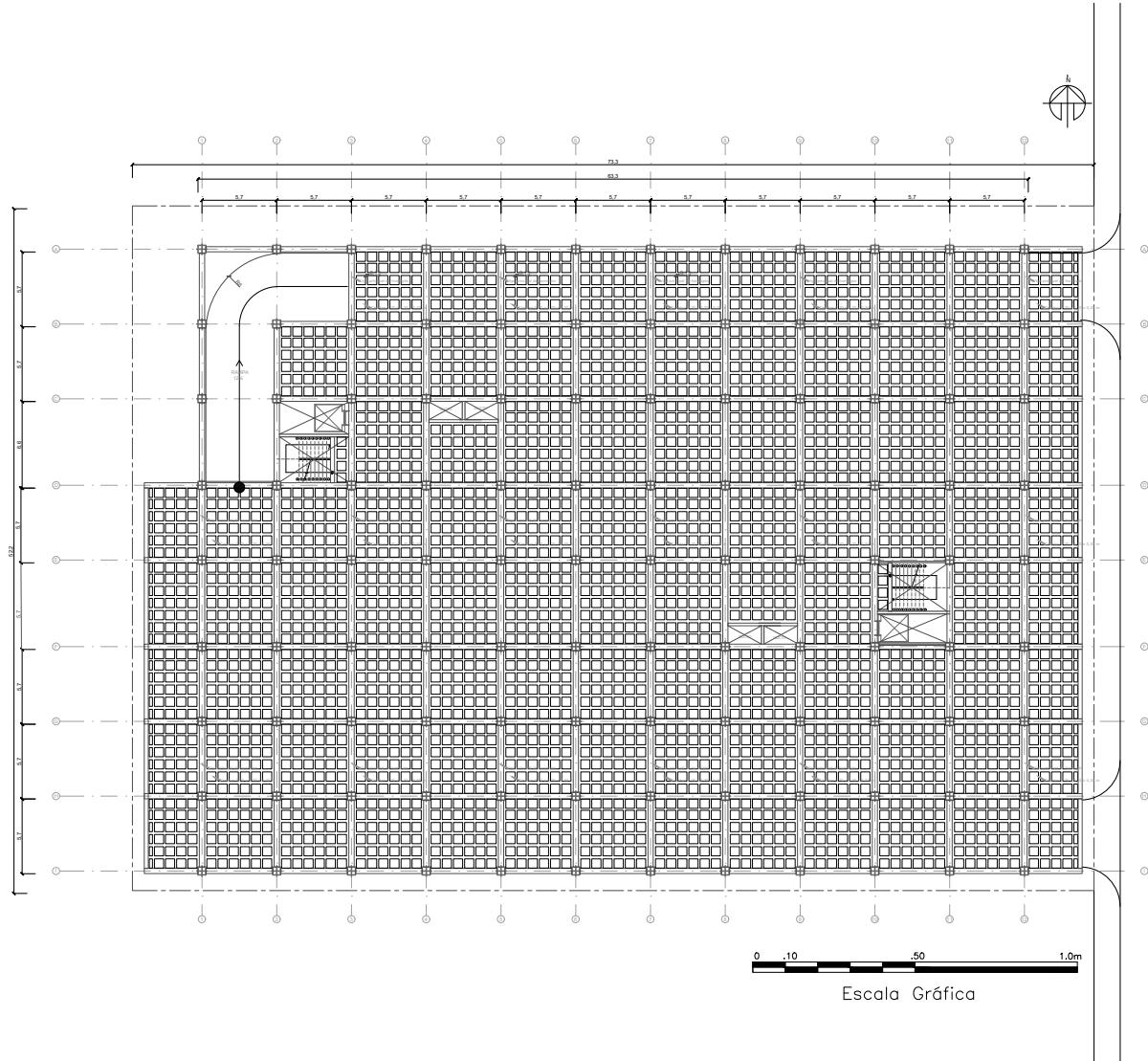
Planta de armado de plintón



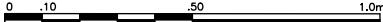
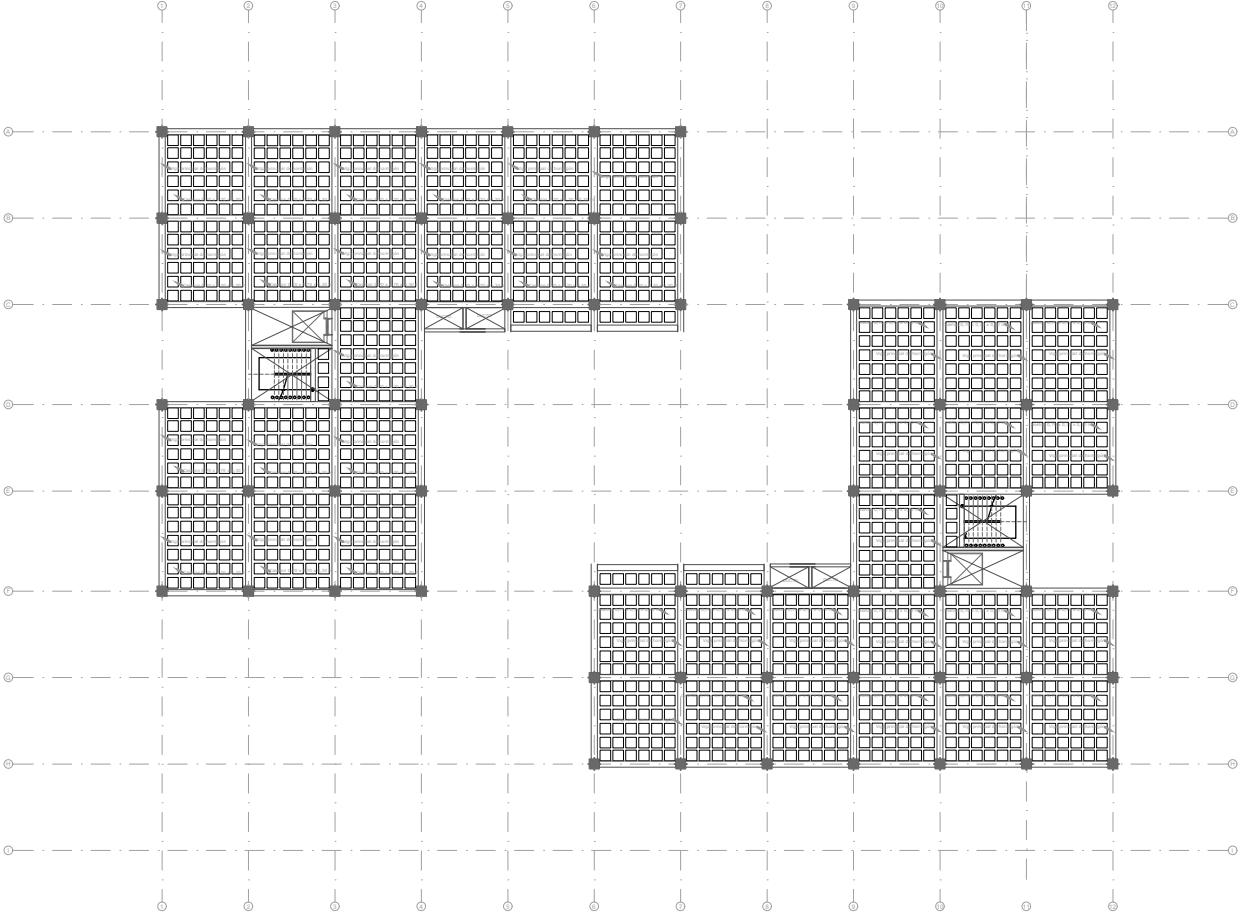


Planos Estructurales

Losas de Entrepiso Subsuelo



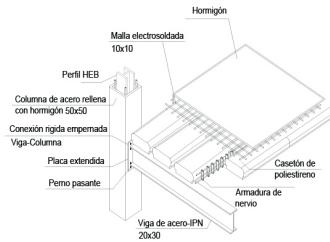
Losa de Entrepiso Plantas



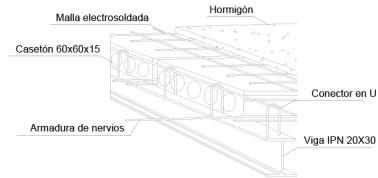
Escala Gráfica

Detalles de Entrepiso

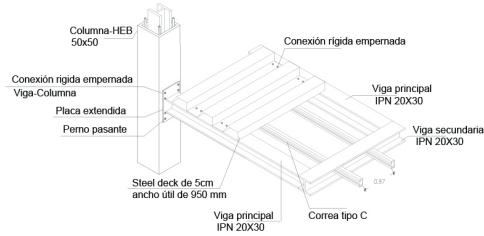
Detalle de unión de casetón y viga metálica



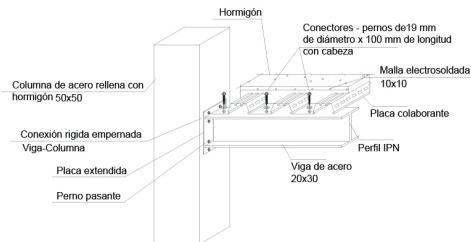
Detalle de losa nervada



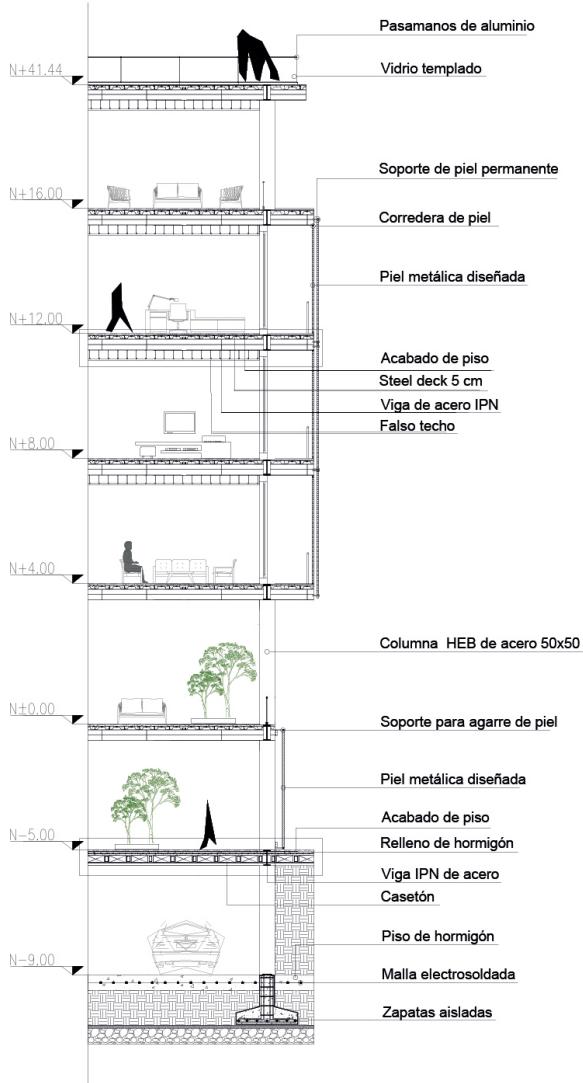
Detalle de unión de correas y viga metálica



Detalle de losa mixta con viga y columna



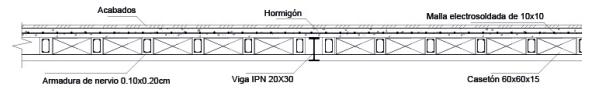
Corte Estructural a Detalle



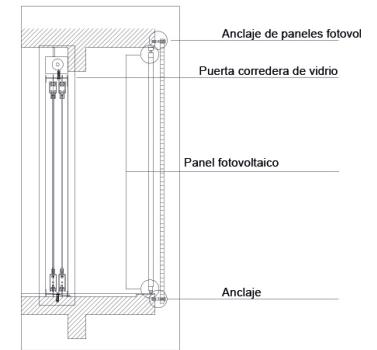
Detalle losa mixta



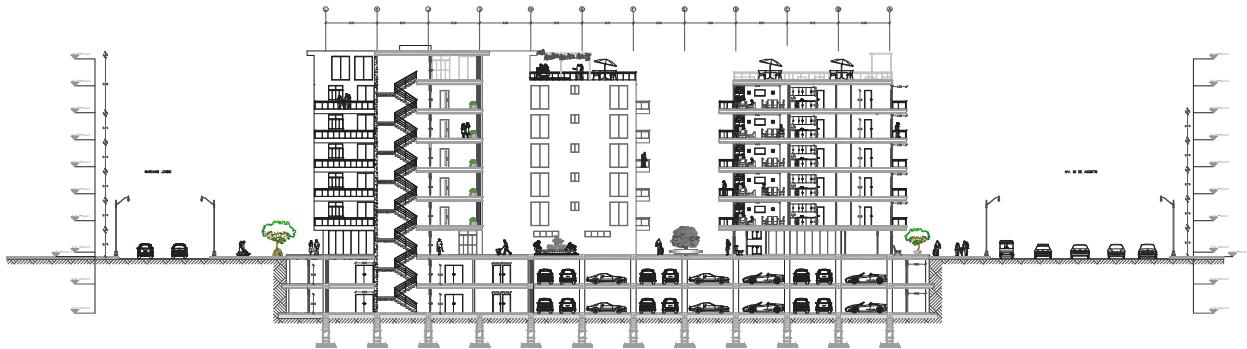
Detalle losa nervada



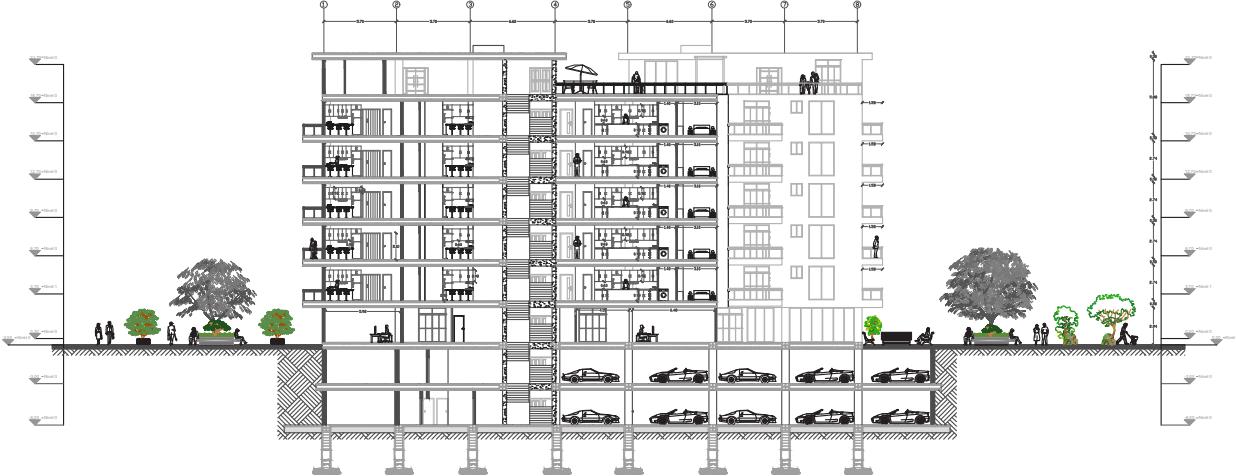
Detalle de anclaje



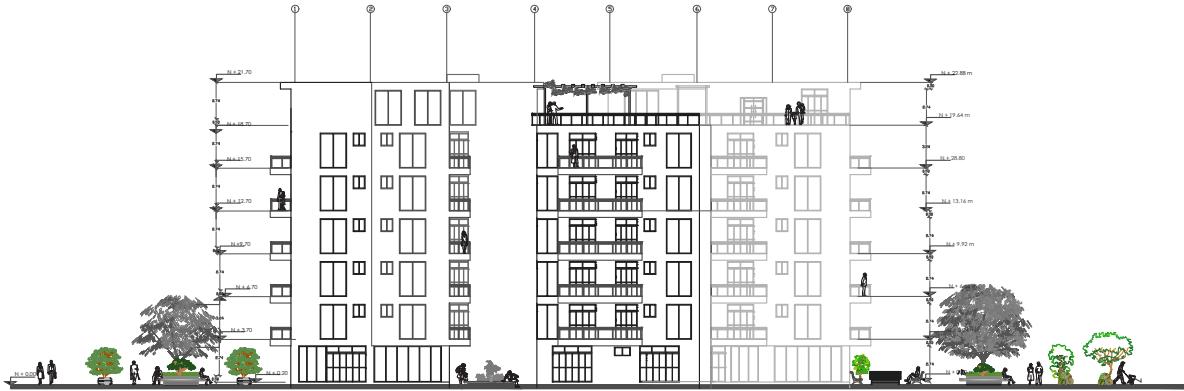
Corte 1-1



Corte 2-2



FACHADA FRONTAL - FACHADA POSTERIOR



FACHADA LATERAL IZQUIERDA - FACHADA LATERAL DERECHA

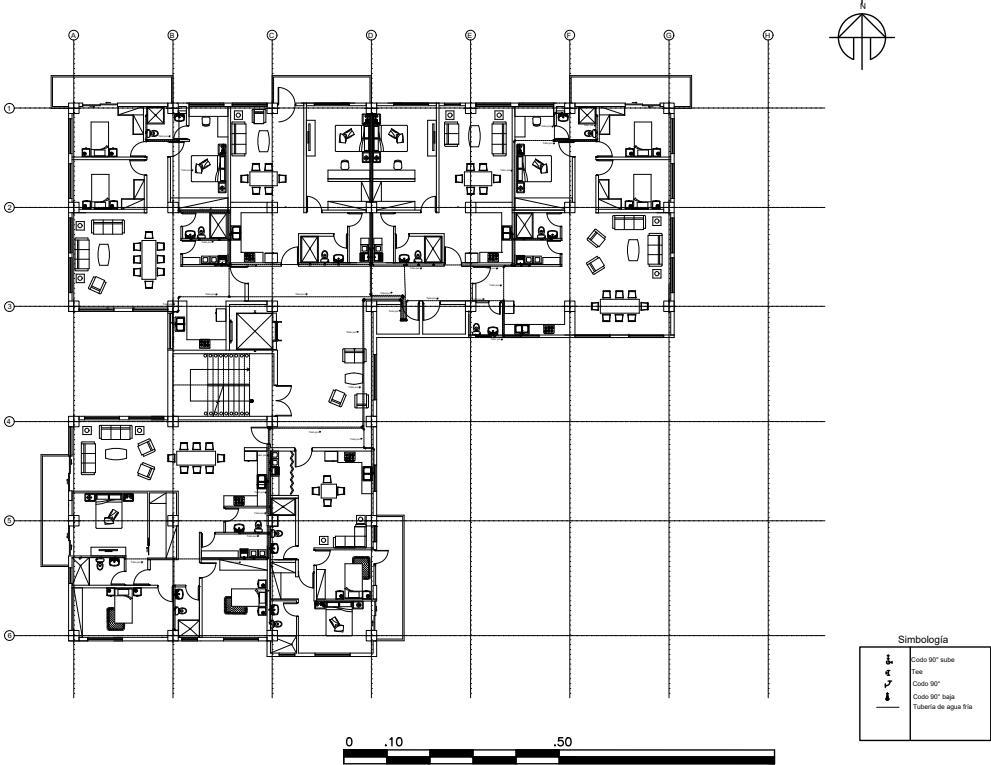


FACHADA LATERAL IZQUIERDA

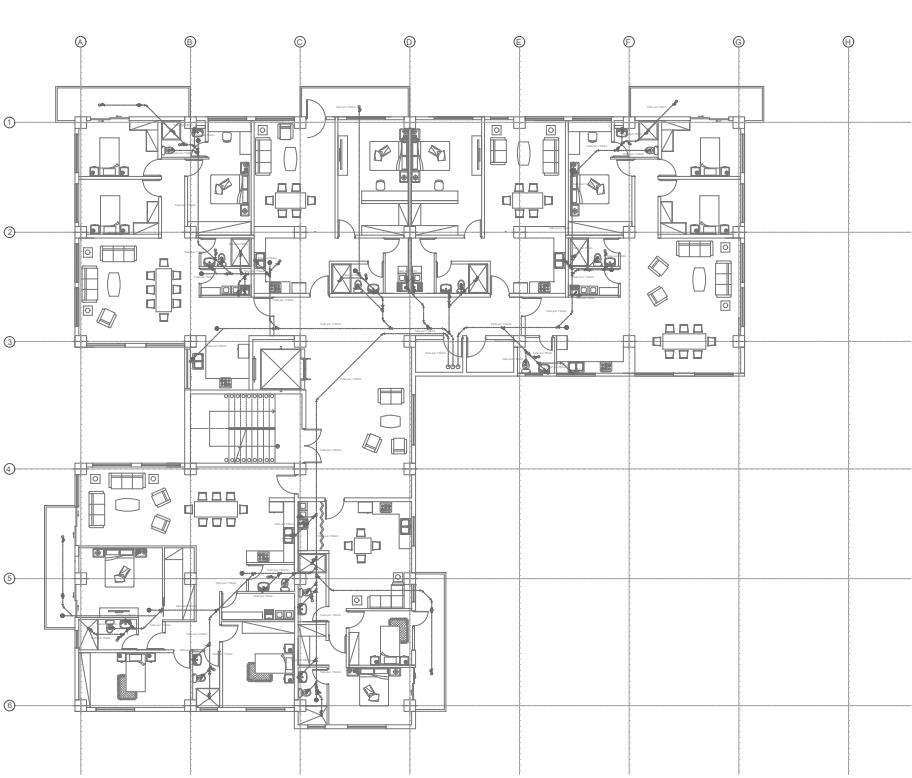


FACHADA LATERAL DERECHA

Instalaciones Hidrosanitarias

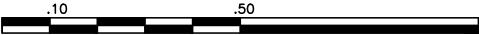


Instalaciones Sanitarias



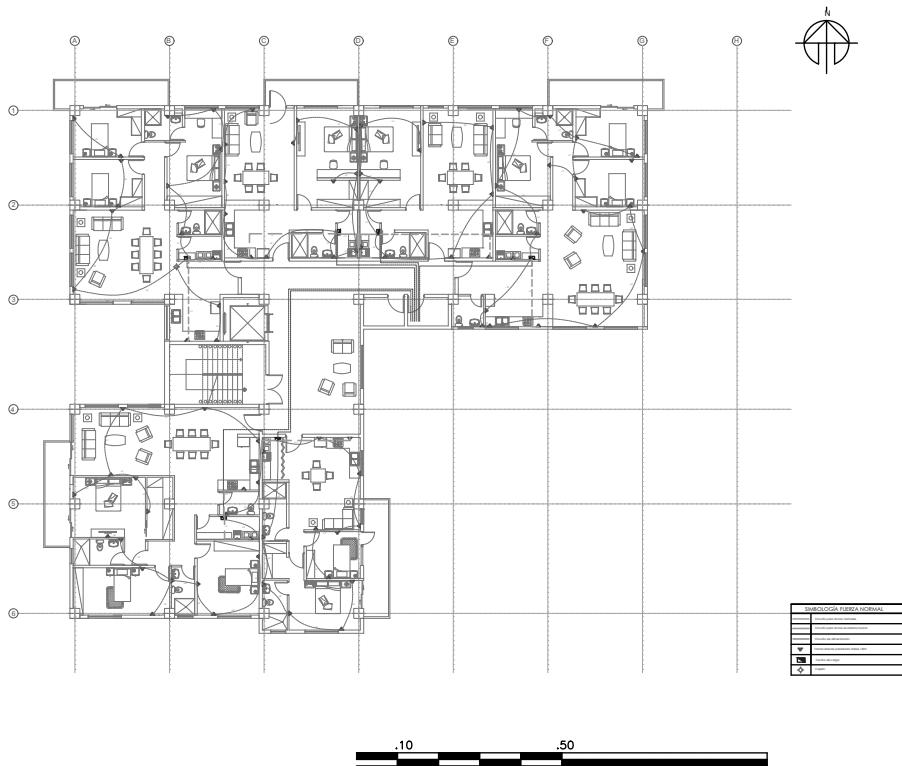
Simbología

●	Registro
┌┐	Yee
└┘	Codo de 45°
~	Sifón
└┘	Reducción
┌┐	Yee con reducción
↑	Tee sube
—	Tubería de desague



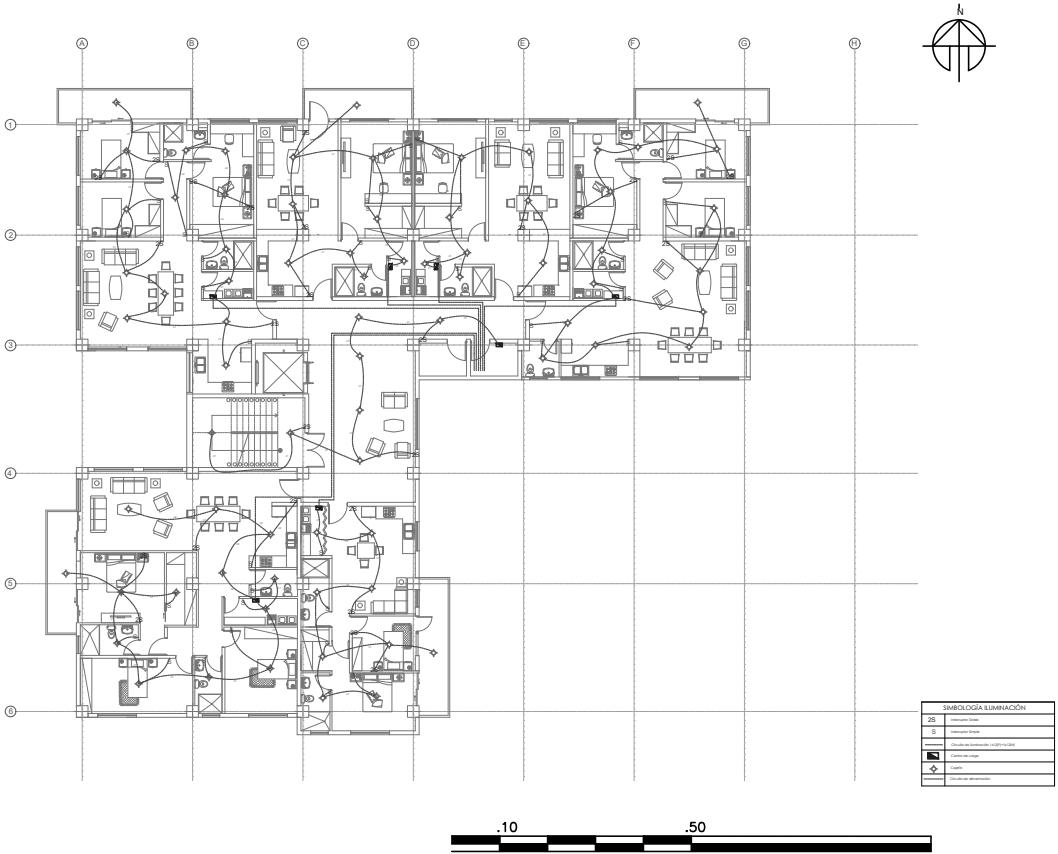
Escala Gráfica

Instalaciones Eléctricas Fuerza

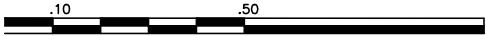


Escala Gráfica

Instalaciones Eléctricas Luz



SIMBOLOGIA ILUMINACION	
—	Conduit
—	Light fixture



Escala Gráfica

Visuales Exteriores











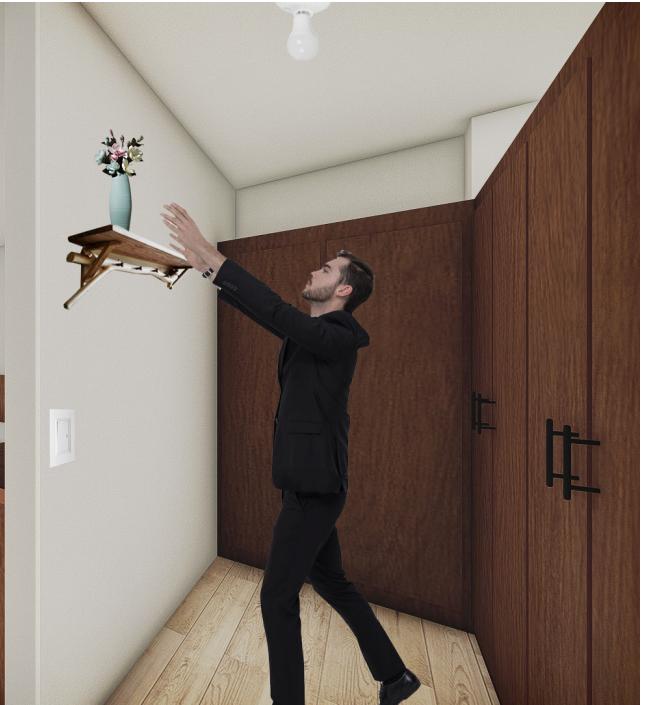


Visuales Interiores









REFERENTES BIBLIOGRÁFICOS



Referentes Bibliográficos

Blasco, L. S. (2010, July 8). ACROS Fukuoka International Hall - Emilio Ambasz. COSAS de ARQUITECTOS; COSAS de ARQUITECTOS | Blog de arquitectura. <https://www.cosasdearquitectos.com/2010/07/acros-fukuoka-international-hall-emilio-ambasz/>

Bosco Verticale / Stefano Boeri. El primer bosque vertical del mundo. (2011, 3 de noviembre). Arise; Savinio. <https://www.aryse.org/bosco-verticale-stefano-boeri-el-primero-bosque-vertical-del-mundo/>

CEPAL. Panorama Social de América Latina. Documento informativo, 2016.

Construcción de edificios con uso mixto crece 153% en la Zona Centro y Oriente de la capital entre 2010 y 2016. (s. f.). El Mercurio. Recuperado 25 de noviembre de 2019, de <https://digital.elmercurio.com/2017/06/17/B/J735MOD5>

Chatel, M. (22 de junio de 2016). En perspectiva: Alejandro Aravena. ArchDaily México. <https://www.archdaily.mx/mx/790041/en-perspectiva-alejandro-aravena>

Chau, N. H., & Kanbur, R. (n. d.). Pasado, presente y futuro del desarrollo económico. OpenMind. Retrieved October 17, 2022, from <https://www.bbvaopenmind.com/articulos/pasado-presente-y-futuro-del-desarrollo-economico/>

(Dakota del Norte). Redalyc.org. Recuperado el 20 de octubre de 2022, de <https://www.redalyc.org/journal/5717/571763649004>

Estratégico, D., Distrito, D., & de Quito, M. (n. d.). APÉNDICE 2.

EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL ECUADOR: ESTRUCTURA, PROCESO Y PERSPECTIVAS. (n. d.).

Ecuador registró un crecimiento interanual de 3,8% en el primer trimestre de 2022. (n. d.). Fin.ec. Retrieved October 17, 2022, from <https://www.bce.fin.ec/index.php/boletines-de-prensa-archivo/item/1514-ecuador-registro-un-crecimiento-interanual-de-3-8-en-el-primero-trimestre-de-2022>

Ecuador registró un crecimiento interanual de 3,8% en el primer trimestre de 2022. (n. d.-a). Fin.ec. Retrieved October 17, 2022, from <https://www.bce.fin.ec/index.php/boletines-de-prensa-archivo/item/1514-ecuador-registro-un-crecimiento-interanual-de-3-8-en-el-primero-trimestre-de-2022>

Guerrero, A. G. (2019). Diseño arquitectónico de prototipos de vivienda de interés social adaptables en las regiones de la costa, sierra y oriente del Ecuador. QUITO.

INEC. (2010). Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. Obtenido de <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/institucional/home/>

Luco, A. (2020, 7 de abril). Edificio Natura / Diez + Muller Arquitectos. Plataforma Arquitectura en Español. <https://www.archdaily.cl/cl/937090/edificio-natura-diez-plus-muller-arquitectos>

Mundial, B. (2022). Capítulo 1. Los impactos económicos de la pandemia y los nuevos riesgos para la recuperación. Banco Mundial.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2015). Informe Nacional de Ecuador para la III Conferencia de NNUU sobre vivienda y desarrollo sostenible. 106. <http://www.rumboahabitat3.ec/docs/informe.pdf>

Pérez., A. 2017 a. a calidad del hábitat para la vivienda de interés social. Soluciones desarrolladas entre 2000 2007 en Bogotá. Revista, 26 72, 5-126. Recuperado de: [ttp:revistainvi.ucile.clinde.ppiINVIarticlevie543681](http://revistainvi.ucile.clinde.ppiINVIarticlevie543681)

Reinoso, A. (1 de marzo de 2020). Edificio Natura, Diez+Muller . ER SERVICIOS. <https://er-servicios.com/blog/edificio-natura-diezmuller>

Vasile, B. L., Riera, J. N., Gabriela, M., Pérez, B., & Mundial, B. (n.d.). Daniel Jesús Pérez de las Vacas.

ANEXOS



PLANOS TÉCNICOS

https://indoamericaedu-my.sharepoint.com/:f:/g/personal/hernandezkarla_indoamerica_edu_ec/EoLfgG6w7vNDiMd5Srn9G74B-VvR1CrEDFzYdeqUwyEMMXg?e=fi6sC8



ANÁLISIS DE SITIO

https://indoamericaedu-my.sharepoint.com/:f:/g/personal/hernandezkarla_indoamerica_edu_ec/EkLEE1Fw7ltBuBTIglv4Me-cBOelD3F2bcRgsNmGOexJwfw?e=bLcFED



RECORRIDO VIRTUAL





Universidad
Indoamérica

Quito, 2023