

**Diseño de una Vivienda de Interés Social en  
Quitumbe, Quito, 2024**

**Jairo Sebastian Nieto Males  
Marco Rodrigo Simbaña Narváz**



Universidad  
Indoamérica

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN  
CARRERA DE ARQUITECTURA

DISEÑO DE UNA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN QUITUMBE, QUITO, 2024

Trabajo de investigación previo a la obtención del título de  
Arquitecto

Autores(as)

**Nieto Males Jairo Sebastian - Simbaña Narváez Marco Rodrigo**

Tutor(a)

Esteban Fernando Cáceres Guerrero

QUITO - ECUADOR  
2024

Nieto, J. (2024).  
Simbaña, M. (2024).  
Diseño de una Vivienda de Interés Social en Quitumbe,  
Quito, 2024.

Universidad Tecnológica Indoamérica - Quito

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

Nosotros, NIETO MALES JAIRO SEBASTIAN Y SIMBAÑA NARVÁEZ MARCO RODRIGO, declaro ser autor del Trabajo de Titulación con el nombre “DISEÑO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN QUITUMBE, QUITO, 2024”. 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 26 días del mes de Enero de 2024, firmo conforme:

.....  
NIETO MALES JAIRO SEBASTIAN  
C.I. 1726583717

Dirección: Carlos Betancourt y Jose Cañizares  
Correo: jairosebastian05@gmail.com

.....  
SIMBAÑA NARVÁEZ MARCO RODRIGO  
C.I. 1717765950

Dirección: 6 de diciembre, Los ángeles y Psj. Habela  
Correo: mrsimbania862@gmail.com

## 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, 26 de Enero de 2024

.....  
NIETO MALES JAIRO SEBASTIAN  
C.I. 1726583717

.....  
SIMBAÑA NARVÁEZ MARCO RODRIGO  
C.I. 1717765950

## APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor del Trabajo de Integración Curricular “TÍTULO DEL PROYECTO DE TITULACIÓN, QUITO, 2024” presentado por ESTEBAN FERNANDO CÁCERES GUERRERO 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, 26 de Enero de 2024

.....  
ESTEBAN FERNANDO CÁCERES GUERRERO  
C.I. 0604254524

## APROBACIÓN TRIBUNAL

El trabajo de Titulación, ha sido revisado, aprobado y autorizada su impresión y empastado sobre el Tema: TÍTULO DEL PROYECTO DE TITULACIÓN, QUITO, 2024, 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, 26 de Enero de 2024

.....  
MSC. ARQ. ORTIZ GUACHAMIN DANIELA  
C.I. 1718785676

.....  
ARQ. LEYVA GUZMÁN JOSÉ RAMÓN  
C.I. 1756756902

## DEDICATORIA

Yo Jairo, dedico esta tesis con todo mi corazón a mi familia, quienes han sido mi apoyo incondicional en cada paso de mi vida. Gracias a su amor, paciencia y dedicación, he logrado culminar mi carrera. En especial, quiero agradecer a mis padres y hermano por su apoyo y confianza. Gracias por ayudarme a cumplir mis objetivos como persona y estudiante. A mi padre, por brindarme los recursos necesarios y estar a mi lado apoyándome y aconsejándome siempre. A mi madre, por hacer de mí una mejor persona a través de sus consejos, enseñanzas y amor. Este logro es de todos nosotros. ¡Los quiero mucho!

Yo, Marco, dedico esta tesis con profundo amor y gratitud a la memoria de mi padre. Aunque su presencia física ya no nos acompañe, su legado de amor, enseñanzas y sacrificios ha sido la luz que ha iluminado mi camino académico. A mi madre, Soledad, le expreso mi reconocimiento por su inquebrantable fortaleza y devoción constante. Agradezco a mis queridos hermanos, cuñado y sobrinos por su constante apoyo y aliento a lo largo de esta travesía académica. También extiendo mi agradecimiento a Alexandra, cuyo respaldo ha sido fundamental en mi crecimiento personal. Todos ustedes han demostrado una fe inquebrantable en mis capacidades. Este logro no solo es mío, sino también de cada uno de ustedes.

## AGRADECIMIENTO

Yo Jairo, quiero expresar mi más sincero agradecimiento a Dios, por darme la vida y fortaleza en cada paso de este camino. A mi familia, por su amor incondicional y su apoyo constante. A mis padres, por su sabiduría y sacrificio, por enseñarme que, con esfuerzo y dedicación, no hay meta que no pueda alcanzar. A mis profesores, por su orientación y paciencia, por compartir su conocimiento y experiencia, y por motivarme a superar mis límites. Finalmente, agradezco a mis amigos y compañeros de estudio, por su camaradería y apoyo, por las risas compartidas y los desafíos superados juntos. ¡Les deseo lo mejor!

Yo Marco, primero y, ante todo, agradezco al Creador por darme la fuerza y la sabiduría para completar esta importante etapa de mi vida. Agradezco a mi familia por su apoyo y amor incondicional. Además, me gustaría agradecer a mis padrinos Carlos y Diana por creer en mí. A lo largo de este viaje, he tenido la suerte de conocer a maravillosos profesionales que generosamente compartieron conmigo sus conocimientos. Agradezco al Ing. Xavier Gachet por su apoyo durante mi período académico al darme la oportunidad de trabajar juntos. En este viaje, he aprendido que nuestra mayor victoria no está en nunca caer, sino en levantarnos constantemente después de cada tropiezo.

## RESUMEN EJECUTIVO

### DISEÑO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN QUITUMBE, QUITO, 2024

La vivienda social emerge del derecho y la necesidad del ser humano al acceso de una vivienda digna capaz de brindar confort y resiliencia a las personas. Esta propuesta busca llegar a un anteproyecto de vivienda social en el sector de Quitumbe, que sea capaz de disminuir las construcciones informales, dando así una respuesta a las necesidades tanto del usuario como del sector.

Este diseño arquitectónico aborda los desafíos de la vivienda de interés social con un enfoque innovador, inspirándose en referentes exitosos de integración urbana y elementos constructivos eficientes. A través del análisis de diversas tipologías de vivienda, nuestra propuesta se compromete a optimizar el uso del espacio habitable. En nuestro diseño, incorporamos la conexión entre las viviendas y las áreas comunes, proporcionando un espacio para la interacción entre los usuarios. Además, destacamos la importancia de una circulación vertical centrada y una circulación horizontal exterior por pasillos. De esta manera, adoptamos un lenguaje de fachadas que protege al usuario de la contaminación auditiva y visual, para que se integra armoniosamente con el entorno urbano.

Con nuestra propuesta arquitectónica queremos abordar los desafíos y las limitaciones actuales en cuanto a vivienda social, creando un proyecto que no solo sea funcional y sostenible, sino también un referente estético y social en la comunidad. Aspirando de tal manera que se contribuya significativamente a la mejora del entorno y la calidad de vida de la población vulnerable en Quitumbe.

**DESCRIPTORES:** Quito - Quitumbe, Vivienda Social, Hábitat Sostenible, Diseño Innovador y Políticas Públicas.

## ABSTRACT

### SOCIAL INTEREST HOUSING DESIGN IN QUITUMBE, QUITO, 2024

Social housing emerges from the right and the human need for access to dignified housing capable of providing comfort and resilience to individuals. This proposal aims to reach a social housing draft in the Quitumbe sector, capable of reducing informal constructions, thus responding to both user and sector needs.

The architectural design addresses the challenges of affordable housing with an innovative approach, drawing inspiration from successful examples of urban integration and efficient construction elements. Through analyzing various housing typologies, our proposal commits to optimizing the use of habitable space. We incorporate connections between dwellings and common areas, providing a space for user interaction. Emphasizing the importance of centered vertical circulation and exterior horizontal circulation through corridors, we adopt a facade language that protects users from auditory and visual pollution, harmonizing with the urban environment.

With our architectural proposal, we aim to tackle current challenges and limitations in social housing, creating a project that is not only functional and sustainable but also an aesthetic and social reference in the community— aspiring to contribute significantly to the improvement of the environment and the quality of life for the vulnerable population in Quitumbe.

**KEYWORDS:** Quito - Quitumbe, Social Housing, Sustainable Habitat, Innovative Design and Public Policies.

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

<b>ETAPA 1. Conocimiento previo</b> .....	<b>21</b>
1. Conocimiento previo .....	23
1.1 Introducción al problema de estudio .....	23
1.1.1. La vivienda en el Ecuador .....	24
1.1.2. Contexto de Quito .....	27
1.1.3. Desarrollo de Quitumbe .....	29
1.1.3.1. Plan Ciudad Quitumbe.....	30
1.1.3.2. Conjunto Cumbres de Quitumbe.....	30
1.2 Objetivos .....	32
1.2.1. Objetivo general .....	32
1.2.2. Objetivos específicos: .....	32
1.3 Fundamentación Teórica .....	33
1.3.1. La vivienda como un derecho .....	34
1.3.2. La vivienda y su política pública.....	35
1.3.3. Tipos de Viviendas .....	36
1.3.4. Vivienda Interés Social .....	37
1.3.5. Edificacióm sustentable .....	38
1.3.6. Principios de Composición .....	39
1.3.7. Análisis de referentes.....	40
1.3.7.1. Condominios El Inca .....	40
1.3.7.2. Conjunto Sierra Mirador .....	42
1.3.7.3. Centro Urbano Presidente Alemán (CUPA).....	44
<b>ETAPA 2. Diagnóstico</b> .....	<b>47</b>
2. Diagnóstico .....	49
2.1 Información General .....	49
2.2 Introducción a la metodología .....	49

2.2.1. Metodología .....	50	3.6.2. Implantación .....	88
2.3 Levantamiento de datos - Diagnóstico .....	52	3.6.3. Subsuelo 1.....	89
2.3.1. Análisis de Normativa .....	53	3.6.4. Subsuelo 2.....	90
2.3.2. Datos cuantitativos .....	55	3.6.5. Planta Baja .....	91
2.3.2.1. Análisis de Equipamientos.....	55	3.6.6. Primer Nivel .....	92
2.3.3. Datos cualitativos.....	58	3.6.7. Segundo Nivel .....	93
2.3.3.1. Análisis Social .....	58	3.6.8. Tercer Nivel .....	94
2.3.3.2. Análisis Sensorial .....	59	3.6.9. Cuarto Nivel .....	95
2.3.3.3. Análisis de Temperatura y Ruido .....	60	3.6.10. Quinto Nivel.....	96
2.3.3.4. Análisis de Densidad Poblacional .....	61	3.6.11. Implantación Cubierta .....	97
2.3.4. Estudios de Caso .....	65	3.6.12. Fachada Sur.....	98
2.3.4.1. Condominios el Inca .....	65	3.6.13. Fachada Este .....	100
2.3.4.2. Sierra Mirador.....	66	3.6.14. Fachada Norte .....	102
2.3.4.3. Multifamiliar Miguel Alemán.....	67	3.6.15. Fachada Oeste .....	104
2.4 Conclusiones .....	68	3.6.16. Corte A-A .....	106
<b>ETAPA 3. Mi Propuesta .....</b>	<b>71</b>	3.6.17. Corte B-B.....	108
3. Mi Propuesta .....	73	3.6.18. Corte C-C.....	110
3.1 Introducción a lo que van a realizar .....	73	3.6.19. Corte D-D .....	112
3.2 Justificación del sitio de la propuesta (lote) .....	73	3.7 Detalles .....	114
3.2.1. Áreas de Construcción .....	74	4. Referentes Bibliográficos .....	119
3.2.2. Edificación Básica.....	74	5. Anexos .....	122
3.3 Estrategias de implantación .....	74		
3.4 Definición de concepto.....	76		
3.4.1. Estrategias de diseño .....	78		
3.5 Plan Masa .....	80		
3.5.1. Programa Arquitectónico.....	80		
3.5.2. Tipologías .....	81		
3.5.3. Análisis de Tipologías.....	83		
3.6 Planos técnicos.....	87		
3.6.1. Axonometría .....	87		

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Tipologías arquitectónicas. ....	31
Tabla 2. Tipologías de vivienda. ....	36
Tabla 3. Entidades Bancarias (VIS). ....	36
Tabla 4. Datos Condominios El Inca. ....	40
Tabla 5. Datos Conjunto Sierra Mirador. ....	42
Tabla 6. Datos Centro Urbano Presidente Alemán. ....	44
Tabla 7. Cuadro de Metodología de Investigación. ....	49
Tabla 8. Dimensiones útiles mínimas de los locales. ....	53
Tabla 9. Normativa. ....	54
Tabla 10. Resultado de Análisis de Equipamientos. ....	57
Tabla 11. Áreas de Construcción. ....	74
Tabla 12. Edificación Básica. ....	74
Tabla 13. Tipologías. ....	82

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Principales cifras de América Latina y el Caribe. ....	23
Figura 2. Desigualdad política en las Américas. ....	24
Figura 3. Casas del MIDUVI. ....	24
Figura 4. Estrategias de financiamientos para vivienda MIDUVI. ....	25
Figura 5. Encuesta nacional de empleo, desempleo y subempleo. ....	26
Figura 6. Cifras en número de viviendas. ....	26
Figura 7. Crecimiento Urbanístico de Quito. ....	27
Figura 8. Caracterización de la tenencia de vivienda en Quito. ....	28
Figura 9. Viviendas de Interés Social en Quito. ....	28
Figura 10. Evolución Histórica, Quitumbe. ....	29
Figura 11. Plan ciudad Quitumbe. ....	30
Figura 12. Cumbres de Quitumbe. ....	30
Figura 13. Organigrama de la Información General. ....	33
Figura 14. La vivienda como un derecho. ....	34
Figura 15. La vivienda y su política pública. ....	35
Figura 16. La vivienda en Quito. ....	36
Figura 17. Diagrama de Ciclos causales de Vivienda de Interés Social. ....	37
Figura 18. Esquema de vivienda semilla. ....	37
Figura 19. Ecuador y sus avances en la construcción sostenible. ....	38
Figura 20. La vivienda en el siglo XX. ....	39
Figura 21. Condominios El Inca. ....	40
Figura 22. Foto exterior del conjunto. ....	41
Figura 23. Foto área sala-comedor. ....	41
Figura 24. Conjunto Sierra Mirador. ....	42
Figura 25. Foto exterior del conjunto. ....	43
Figura 26. Foto interior dormitorios. ....	43
Figura 27. Centro Urbano Presidente Alemán (CUPA). ....	44
Figura 28. Foto exterior complejo. ....	45
Figura 29. Foto interior vivienda multifamiliar. ....	45



Figura 30. Organigrama de la Metodología de Investigación. ....	50	Figura 61. Implantación. ....	88
Figura 31. Administración Zonales del DMQ. ....	52	Figura 62. Subsuelo 1. ....	89
Figura 32. Localización del terreno. ....	52	Figura 63. Subsuelo 2. ....	90
Figura 33. Análisis de Equipamentos. ....	55	Figura 64. Planta Baja. ....	91
Figura 34. Análisis de Equipamentos. ....	56	Figura 65. Primer Nivel. ....	92
Figura 35. Análisis Social. ....	58	Figura 66. Segundo Nivel. ....	93
Figura 36. Análisis Sensorial. ....	59	Figura 67. Tercer Nivel. ....	94
Figura 37. Análisis de Temperatura y Ruido. ....	60	Figura 68. Cuarto Nivel. ....	95
Figura 38. Análisis de Densidad Poblacional. ....	61	Figura 69. Quinto Nivel. ....	96
Figura 39. Resultado de Análisis de Densidad Poblacional. ....	62	Figura 70. Implantación Cubierta. ....	97
Figura 40. Estudio de caso, Condominios del Inca. ....	65	Figura 71. Fachada Sur. ....	98
Figura 41. Estudio de caso, Sierra Mirador. ....	66	Figura 72. Fachada Este. ....	100
Figura 42. Estudio de caso, Multifamiliar Miguel Alemán. ....	67	Figura 73. Fachada Norte. ....	102
Figura 43. Análisis del Sitio. ....	73	Figura 74. Fachada Oeste. ....	104
Figura 44. Nodo Articulador. ....	74	Figura 75. Corte A-A. ....	106
Figura 45. Sitio. ....	75	Figura 76. Corte B-B. ....	108
Figura 46. Programa. ....	75	Figura 77. Corte C-C. ....	110
Figura 47. Resultante. ....	75	Figura 78. Corte D-D. ....	112
Figura 48. Jerarquía. ....	76	Figura 79. Corte Escantillón Y Detalle de Losa. ....	114
Figura 49. Ordenamiento Lineal. ....	76	Figura 80. Corte a detalle. ....	116
Figura 50. Color. ....	77	Figura 81. Instalaciones Sanitarias. ....	117
Figura 51. Repetición. ....	77	Figura 82. Instalaciones Hidráulicas. ....	117
Figura 52. Eje de Composición. ....	77	Figura 83. Instalaciones Eléctricas. ....	118
Figura 53. Eje de Composición. ....	77		
Figura 54. Estrategias de diseño. ....	78		
Figura 55. Programa Arquitectónico. ....	80		
Figura 56. Análisis Tipología A. ....	83		
Figura 57. Análisis Tipología B. ....	84		
Figura 58. Análisis Tipología C. ....	85		
Figura 59. Análisis Tipología D. ....	86		
Figura 60. Axonometría. ....	87		

## ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1. Render Exterior. ....	122
Anexo 2. Render Interior Balcón.....	123
Anexo 3. Render Interior Plaza. ....	124
Anexo 4. Render Noche Interior Plaza.....	125
Anexo 5. Render Interior.....	126
Anexo 6. Render Interior Noche. ....	127
Anexo 7. Render Pasillo. ....	128
Anexo 8. Render Pasillo Noche.....	129
Anexo 9. Render Terraza.....	130
Anexo 10. Render Terraza Noche.....	131
Anexo 11. Render Cafetería. ....	132

## ETAPA 1

Conocimiento previo

## Conocimiento previo

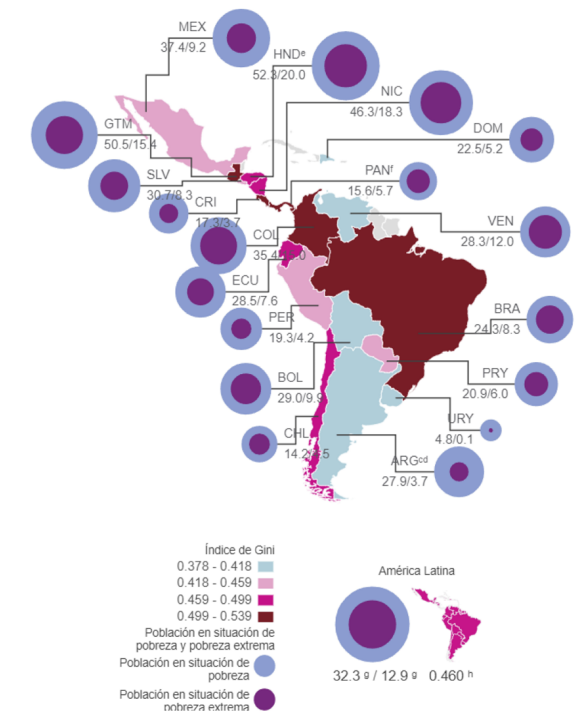
### 1.1 Introducción al problema de estudio

En la región de América Latina y el Caribe, existe un problema creciente de escasez de viviendas adecuadas. Según cifras actuales, aproximadamente 59 millones de personas residen en hogares que carecen de los materiales o servicios básicos necesarios, lo que refleja una situación preocupante. Asimismo, se observa un aumento en el desarrollo de áreas marginales en la región, donde las condiciones de vivienda son deficientes y la falta de espacios verdes es evidente. Sin embargo, a pesar de estas condiciones desfavorables, los altos costos y la baja tasa de empleo hacen que muchas nuevas familias no puedan establecerse en estas localidades. Este fenómeno, como señalado por Taípe en su estudio de 2021, resalta la complejidad de la situación habitacional en la región (Taípe, 2021).

Se define como el nivel de desarrollo material alcanzado por la sociedad y la imperante necesidad de obtener una vivienda. En este contexto, las construcciones auto gestionadas adquieren una sobre valoración y la vivienda entendida como una realidad material, imponiendo su propio modo de empleo a los consumidores, generando inevitable desigualdad en la distribución social de este recurso. Estos factores determinan la grave situación de escasez habitacional que afecta a todas las masas trabajadoras, e incluso a sectores de la población que no serían típicamente catalogados como marginales (Pradilla, 1983).

Según un informe de la CEPAL (2021) en América Latina el índice de pobreza es alrededor del 32%, lo que representa alrededor de 0.5 puntos porcentuales si se compara

con la tasa del año anterior. Además, la tasa de pobreza extrema llegó al 12,9%, disminuyendo 0.2 puntos porcentuales respecto al año 2020. La proyección para el año 2022 sugiere que la pobreza se situará en el 32.1% de la población total, mientras que la pobreza extrema aumentará ligeramente hasta alcanzar el 13,1% (CEPAL, 2022).



**Figura 1.** Principales cifras de América Latina y el Caribe. **Fuente:** CEPAL, Banco de Datos de Encuestas de Hogares, 2021.

La Organización de Estados Americanos (2011) señala que cuando las brechas de ingresos surgen debido a factores relacionados con la desigualdad de oportunidades, como raza, etnia, orientación sexual, lugar de origen, género, creciente urbanización, acceso a la educación, agua potable y saneamiento, el vínculo fundamental que afecta la estabilidad económica de las familias de bajos ingresos es claro. La capacidad de endeudamiento se ve afectada por la pobreza, creando un ciclo difícil de superar. Por ende, la importancia de la vivienda social radica en su función básica de proporcionar estabilidad habitacional, aunque su eficacia depende de la calidad de la implementación de las políticas.



**Figura 2.** Desigualdad política en las Américas.  
**Fuente:** Organización de Estados Americanos, 2011.

Valdiviezo (2021) señala que, en América Latina, la falta de oportunidades para acceder a una vivienda digna y adecuada se ha convertido en un problema social significativo. Aproximadamente, el 31% de la población reside en viviendas inadecuadas, mientras que el 21% vive en viviendas que carecen de servicios básicos como agua potable, electricidad y/o alcantarillado. Además, el 12% de la población reside en edificios de baja calidad y un 11% carece de un título de propiedad.

### 1.1.1. La vivienda en el Ecuador

En el país se observa una deficiencia en la disponibilidad de un entorno seguro y saludable, que incluye el acceso a una vivienda apropiada y digna. La Política Urbana Nacional (PUN) se encarga de analizar las disparidades y la pobreza en este aspecto. Se ha identificado que el desempleo constituye el principal impedimento para acceder a una vivienda, lo que ha dado lugar a la formación de asentamientos informales. Estos asentamientos suelen caracterizarse por el uso de materiales de construcción de calidad inferior, carencia de comodidades, acceso limitado a servicios básicos y ocupación de zonas de riesgo. Es importante destacar que mujeres que son responsables del hogar, personas en situación de movilidad y aquellos con discapacidades se encuentran particularmente vulnerables a estas condiciones (MIDUVI, 2023).



**Figura 3.** Casas del MIDUVI.  
**Fuente:** Coral, 2013.

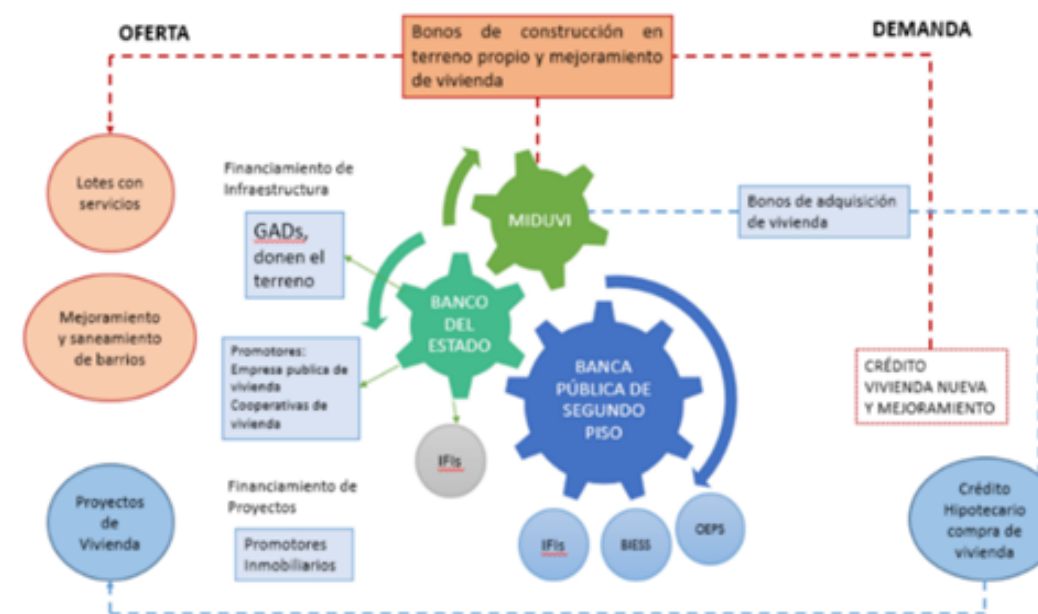
Las limitaciones financieras podrían complicar la implementación de regulaciones nuevas y la simplificación de los trámites administrativos requeridos para acceder a los incentivos y ayudas destinadas a las viviendas de interés social. Un obstáculo adicional que los desarrolladores pueden encontrar al proporcionar viviendas sociales

a personas de bajos recursos también puede ser la falta de terrenos urbanos disponibles para la construcción (MIDUVI, 2022).

La crisis sanitaria derivada de la pandemia de Covid-19 ha llevado al Ministerio de Economía y Finanzas a realizar ajustes en el presupuesto público. Como resultado, la identificación de entidades de financiamiento para proyectos se ha visto afectada. Para poner en práctica el Plan Nacional de Hábitat y Vivienda de manera efectiva, se requiere una nueva Orden Ejecutiva que regule los incentivos y subsidios para la vivienda. Sin embargo, debi-

do a la emergencia en diversas regiones del país, la emisión de dicha orden ha sido pospuesta (MIDUVI, 2021).

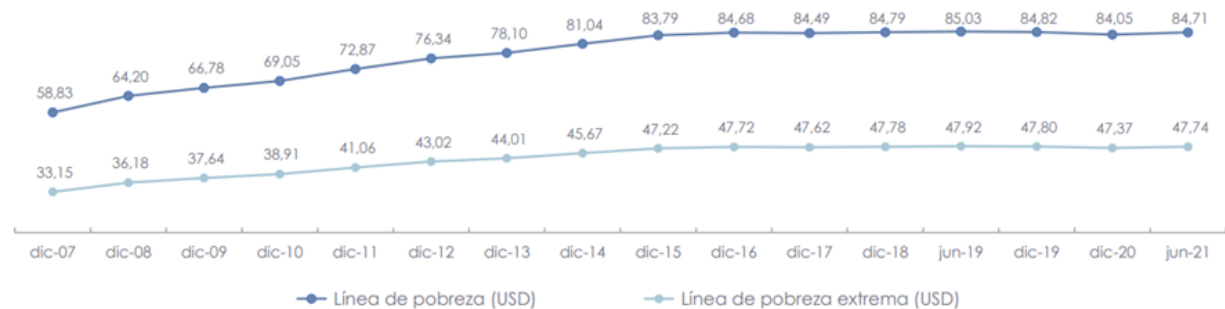
De acuerdo con los estándares definidos hasta junio de 2021, una persona es identificada como perteneciente al segmento de escasos recursos económicos si el ingreso per cápita de su familia es menor a USD 85 mensuales, mientras que se considera en situación de pobreza extrema si ese ingreso es inferior a USD 48. Estos límites se determinan en función del costo de una canasta básica de alimentos y otros bienes y servicios esenciales (ENEMDU, 2021).



**Figura 4.** Estrategias de financiamientos para vivienda MIDUVI.  
**Fuente:** Arellano, 2018.

La carencia de ingresos representa una de las razones que pueden limitar la capacidad de compra de una persona. En consecuencia, los subsidios destinados a viviendas para hogares en situación de vulnerabilidad pueden ser una solución. Pero actualmente la crisis económica

ha tenido un impacto negativo ya que no existen ingresos económicos, lo que ha generado un incremento en el número de familias o individuos que enfrentan dificultades para cubrir los costos relacionados con la vivienda (Novoa; Bosch; Díaz; Malmusi; Darnell y Trilla, 2014).



**Figura 5.** Encuesta nacional de empleo, desempleo y subempleo. Fuente: INEC, 2021.

Según los estándares establecidos por el Gobierno del Ecuador sobre el déficit de vivienda, el país cuenta con aproximadamente 4 781 922 viviendas existentes de las cuales las 2 744 125 viviendas presentan un déficit,

es decir, 2 078 512 son viviendas que se pueden recuperar y el 665 612 se trata de viviendas irrecuperables (INEC-ENEMDU, 2023).

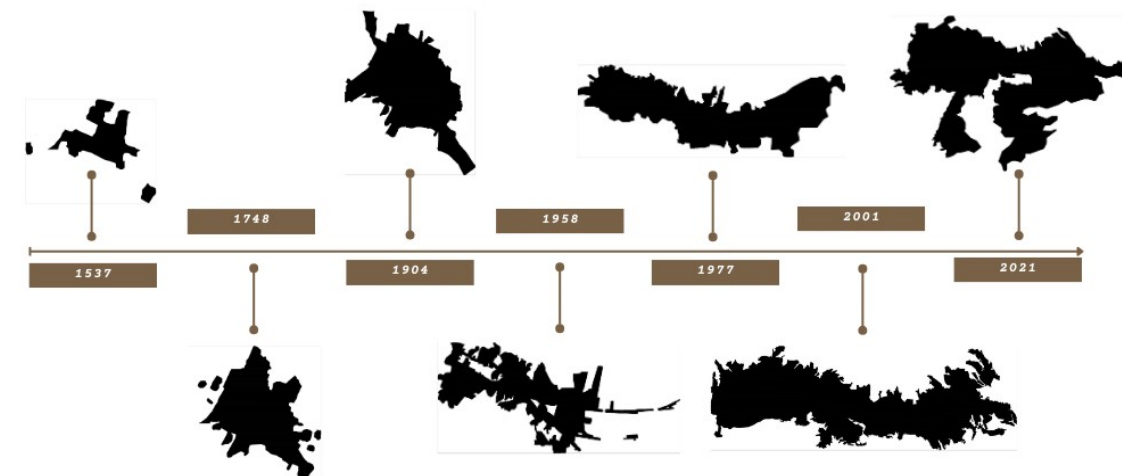


**Figura 6.** Cifras en número de viviendas. Fuente: INCE-ENEMDU, 2023.

### 1.1.2. Contexto de Quito

En el Distrito Metropolitano de Quito se respaldan algunas teorías urbanas que sugieren que la proximidad a un centro económico o a una ubicación central de la ciudad se relaciona con una mayor disponibilidad de servicios básicos. Sin embargo, este patrón también está condicionado por las características de la expansión urbana. Por ejemplo, las clases altas tienden a trasladarse al Valle de

Tumbaco, convirtiéndolo en una zona más propicia para satisfacer las necesidades básicas. Por otro lado, existen parroquias geográficamente dispersas y distantes del centro, que históricamente han estado vinculadas a una producción agrícola menos moderna y, en su mayoría, carecen de servicios básicos (Instituto de la Ciudad, 2013).



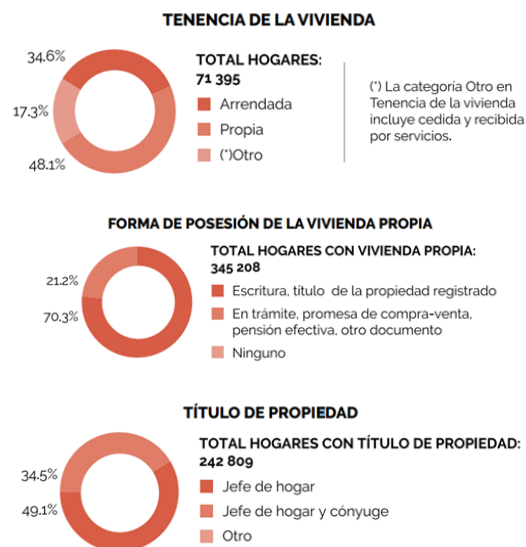
**Figura 7.** Crecimiento Urbanístico de Quito. Fuente: Elaboración propia, 2023.

En Quito, la disponibilidad de vivienda en ciudades en expansión se ve impactada por la especulación de terrenos, la manipulación de la tierra y las dinámicas del mercado, factores que contribuyen a la desigualdad en el acceso a una vivienda adecuada y promueven el surgimiento de soluciones informales. Por un lado, el sector formal mayormente responde a las fuerzas del mercado mediante proyectos inmobiliarios y opciones de vivien-

da privadas, excluyendo a segmentos significativos de la población. Por otro lado, aquellos que carecen de acceso a alternativas formales son atendidos por servicios informales ofrecidos por traficantes de tierras, quienes frecuentemente comercializan terrenos en áreas de riesgo cada vez más alejadas de los centros urbanos principales y desprovistas de servicios básicos (Quito cómo vamos, 2020).

El desarrollo sostenible es el foco del Objetivo 11 de la Agenda 2030, pero también incluye el apoyo a la adquisición de viviendas, ya que apunta a la densificación de la vivienda, limita el crecimiento urbano horizontal y fomenta el crecimiento vertical que incluye viviendas adecuadas construidas para la resiliencia urbana (CEPAL, 2017).

Estudios sobre la posesión de una vivienda menciona que “De los 717 395 hogares en Quito, el 48.1% es vivienda propia, el 34.6% arrienda y el 17.3% representa a otras modalidades de tenencia. De los propietarios, destaca que el 70% cuenta con título de propiedad y, en casi la mitad de casos (49.1%), está a nombre del jefe de hogar que usualmente es hombre (75.4%)” (Quito cómo vamos, 2020, p.20).



**Figura 8.** Caracterización de la tenencia de vivienda en Quito.  
**Fuente:** Quito cómo vamos, 2020.

A medida que la productividad aumentó en el Ecuador, el dominio de la burguesía se hizo evidente, dando lugar a formas de desigualdad urbano-regional y rural-urbana, llevando a la densificación urbana y a los asentamientos informales llegando al extremo de la expansión urbana, eliminando todo tipo de organización territorial. Esto resultó en que Quito enfrentará una crisis urbana debido a la necesidad de productividad y vivienda, lo que desencadenó una segregación vertical con privilegios del norte sobre el sur (Carrión y Erazo, 2012).



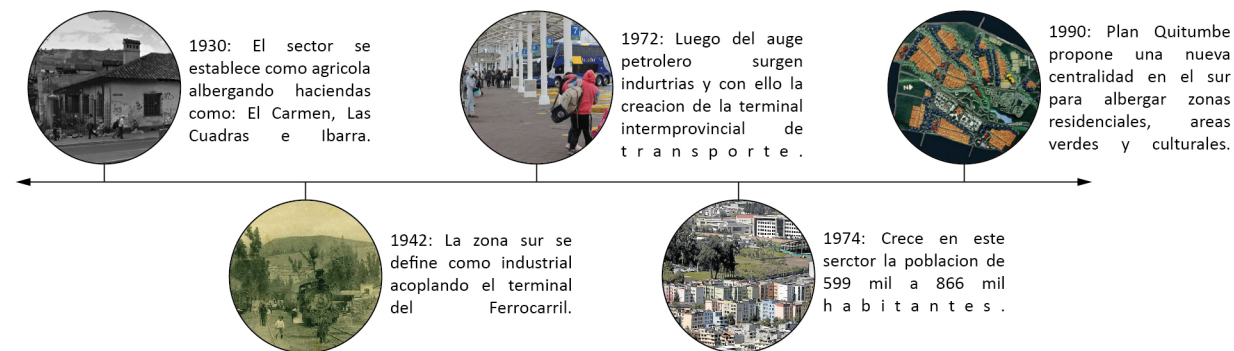
**Figura 9.** Viviendas de Interés Social en Quito.  
**Fuente:** Elaboración Propia, 2023.

Durante mucho tiempo, la parte meridional de la urbe de Quito. fue el principal proveedor de productos agrícolas, pecuarios, forestales y otros para la zona citadina de la capital, la cual se desarrolló principalmente en el corazón de la ciudad hace cuatro siglos desde su fundación. Intensificando a lo largo del tiempo la valorización de los suelos urbanos, lo que generó mayores beneficios

para los propietarios. Este fenómeno se relaciona con la transformación de la tierra rural en una mercancía, que atrajo a muchos compradores debido a la movilización de la población rural por el colapso de la hacienda, el

empobrecimiento de las clases populares urbanas, el surgimiento del proletariado y el crecimiento de algunos estratos medios de la ciudad a lo largo de cuatro siglos desde su fundación (Paguay y Verónica, 2020).

### 1.1.3. Desarrollo de Quitumbe



**Figura 10.** Evolución Histórica, Quitumbe.  
**Fuente:** Elaboración Propia, 2023.

Quitumbe se ubica en el meridional del Distrito Metropolitano de Quito, con alrededor de 300 a 400 barrios repartidos en cinco parroquias: Guamaní, Turubamba, Quitumbe, La Ecuatoriana y Chillogallo. En 1999, el Distrito Metropolitano de Quito estableció el Plan Ciudad Quitumbe con el objetivo de aliviar la congestión en el centro y norte de la ciudad. Sin embargo, durante los años de la década de 1940, específicamente entre 1942 y 1945, el arquitecto y urbanista Jones Odriozola propuso el Plan Regulador de Quito, que buscaba dividir el Distrito Metropolitano de Quito en tres sectores: vivienda, recreación y trabajo. En este plan, el sector sur estaba destinado a albergar barrios obreros y áreas industriales (Paspuel, 2016).

La construcción del terminal de Quitumbe tuvo como objetivo mejorar la movilidad y el desarrollo urbano de la ciudad; sin embargo, este proyecto no tomó en cuenta las necesidades ni los intereses de los habitantes de la ciudad. Los comerciantes y los transportistas que venían del antiguo terminal Cumandá se instalaron en el nuevo espacio, sin integrarse con los vecinos de la calle-barrio. Esto generó un efecto negativo para ellos. El 98 % de los encuestados afirman que la inseguridad aumentó desde la llegada del terminal terrestre. Además, el terminal se convirtió para los residentes en un lugar ajeno y hostil, que provocó la desintegración social (desconocimiento entre vecinos y nuevos pobladores, principalmente comerciantes) y el deterioro de la infraestructura principal del barrio: la calle (Robayo, 2018).

### 1.1.3.1. Plan Ciudad Quitumbe



**Figura 11.** Plan ciudad Quitumbe.  
**Fuente:** VanSluys y Jaramillo, 2022.

El plan urbano de Quitumbe nació a principios de los años noventa a raíz del anuncio de servicios públicos para cuatro predios: La Balbina, El Carmen, Ortega y Elo Eloísa, estos predios están ubicados en el corazón del meridional de la ciudad, y juntos ocupan cuatro fincas con una superficie de más de 300 hectáreas. Para ello, el entonces alcalde de Quito, Rodrigo Paz, ordenó la adquisición de terrenos para un ambicioso proyecto de vivienda social para albergar a 20.000 familias, inicialmente llamado Quito Sur, aprobado posteriormente por decreto en 1992 como “Ciudad de Quitumbe” (VanSluys y Jaramillo, 2022).

Convirtiéndose en uno de los proyectos de vivienda social más ambiciosos de la ciudad, con el principal objetivo: “Transformar la lógica de desarrollo espontáneo, segregado y excluyente que hasta ahora ha dominado la zona en una de desarrollo planificado, inclusivo y de mayor equidad.” (VanSluys y Jaramillo, 2022, pág.2).

No cumpliendo así con los problemas de la zona como son: la generación de oportunidades de empleo y acti-

vidades comerciales, reforzando así la presencia de una de las principales estaciones intermodales de la ciudad. Aunque estas instalaciones garantizan un fácil acceso al transporte público, la zona plantea dificultades para peatones y ciclistas porque la infraestructura es insuficiente y en algunos casos incluso inexistente (peatones, carriles bici). La presencia de grandes extensiones de terreno, como terminales terrestres, estaciones de metro, estacionamientos de metro e instalaciones para el tratamiento de aguas residuales, hace que las rutas para caminar sean largas y peligrosas. Los estudiantes deben buscar oportunidades para abordar este tema y brindar mejores conexiones y servicios entre las actividades comerciales y los espacios públicos (VanSluys y Jaramillo, 2022).

### 1.1.3.2. Conjunto Cumbres de Quitumbe



**Figura 12.** Cumbres de Quitumbe.  
**Fuente:** VanSluys y Jaramillo, 2022.

El proyecto del complejo Cumbres de Quitumbe demuestra que es posible crear un complejo arquitectónicamente atractivo a pesar de regulaciones muy estrictas en cuanto a ocupación y configuración de bloques, alturas mínimas y máximas. Llegando a constar de 288 residen-

cias, de las cuales 228 son apartamentos y 60 viviendas unifamiliares. Además, hay 40 unidades comerciales en el nivel inferior y el primer nivel del bloque frente a la vía principal (VanSluys y Jaramillo, 2022).

El complejo es muy diverso tanto en términos de tipo de bloque como de unidad de vivienda. Las promociones más repetidas son promociones verticales de viviendas unifamiliares de tres plantas, apartamentos dúplex y dos bloques de viviendas sociales (VanSluys y Jaramillo, 2022).



**Tabla 1.** Tipologías arquitectónicas.  
**Fuente:** VanSluys y Jaramillo, 2022.

Quitumbe posee grandes construcciones de cemento, amplias vías de tráfico, escasa vegetación, escasez de ciclovías, pocos lugares para el ocio y el descanso. Lotes baldíos, muchas de las calles son peligrosas y hay predominio de los coches. Grandes infraestructuras como el terminal terrestre y la plataforma gubernamental for-

man parte de espacios intransitables una vez cerrada sus oficinas por convertirse en trayectos muy largos y desolados.

En conclusión el espacio arquitectónico está dado según tu poder de adquisición en este caso segregan a la población ubicándolas lejos de todo privando de muchas cosas sociales pero mucho más grave es que la vivienda a la que tienen acceso las personas no son dignas de habitar ya que se vivió una política de pagas menos, tienes menos espacio y malos materiales de construcción, lo cual no debería ser así que las entidades de desarrollo y hábitat hablan del ser humano y su derecho al territorio, esto se ve opacado por todas las malas condiciones que les ofrecen en estas viviendas de interés social para vivir.

Los proyectos planteados son insuficientes para la demanda, el crecimiento poblacional de Quito supera las expectativas y los proyectos de vivienda pueden quedarse atrás en su habilidad para cubrir la demanda. Esto puede ser atribuido a limitaciones presupuestarias, insuficiencia de financiamiento, desafíos en la planificación, fraccionamiento del suelo y ejecución de proyectos, lo que puede ocasionar retrasos en la entrega de viviendas.



Debido al crecimiento insostenible en Quito hacia la periferia especialmente en el sector de Quitumbe, donde muchas casas se construyeron con poca o ninguna planificación y, en algunos casos, de manera informal. Surge un proyecto ambicioso de hogares de bajo costo o viviendas asequibles “Plan Ciudad Quitumbe” cuya finalidad era cambiar a Quitumbe en un centro de crecimiento urbano para el sur de Quito, mediante la construcción de viviendas verticales, centros administrativos, comerciales, equipamientos y servicios que contribuyan a elevar el bienestar de los residentes. Impulsando la economía, la movilidad y la integración social. No llegando a ejecutarse completamente.

La implementación de infraestructura que permita densificar a la población, para evitar la informalidad. Siendo así pertinente la implementación de hogares de bajo costo o viviendas asequibles que responda a las interrogantes de los individuos con limitados recursos financieros y su falta de acceso a un lugar digno de vivir, capaces de proporcionar espacios habitables adecuados dentro de lo permitido por las normas de la construcción, sin exceder costos, con construcciones sismo resistentes y la utilización de materiales de excelente calidad.

Teniendo en consideración el aprovechamiento de infraestructuras cercanas, evitando que crezca la periferia de Quito. Creando nuevos usos e integración comunitaria. Enfatizando que los hogares de bajo costo o viviendas asequibles se conviertan en elementos fácilmente reconocibles que permitan a sus habitantes cultivar un sentimiento de singularidad y pertenencia. Por consiguiente, el proyecto aspira a establecer su presencia distintiva y a convertirse en una obra arquitectónica que, a pesar de su diversidad de facetas y espacios con carácter propio, se perciba como una entidad definida con sus propios límites y contenidos.

## 1.2 Objetivos

### 1.2.1. Objetivo general

Diseñar una vivienda de interés social en Quitumbe, que responda a las necesidades y demandas de la población vulnerable, y que contribuya a mejorar su calidad de vida y su integración social.

### 1.2.2. Objetivos específicos:

- Analizar el impacto del Plan Ciudad Quitumbe en la transformación del sector, incluyendo la creación de nuevas viviendas sociales, equipamientos y servicios.
- Evaluar la situación actual y encontrar tanto los problemas como las oportunidades para el desarrollo de viviendas de interés social y adaptarlas en Quitumbe.
- Proyectar una vivienda de interés social en Quitumbe para fomentar la tendencia de diseño innovador que promueva la resiliencia y enriquezca la vida comunitaria.

## 1.3 Fundamentación Teórica

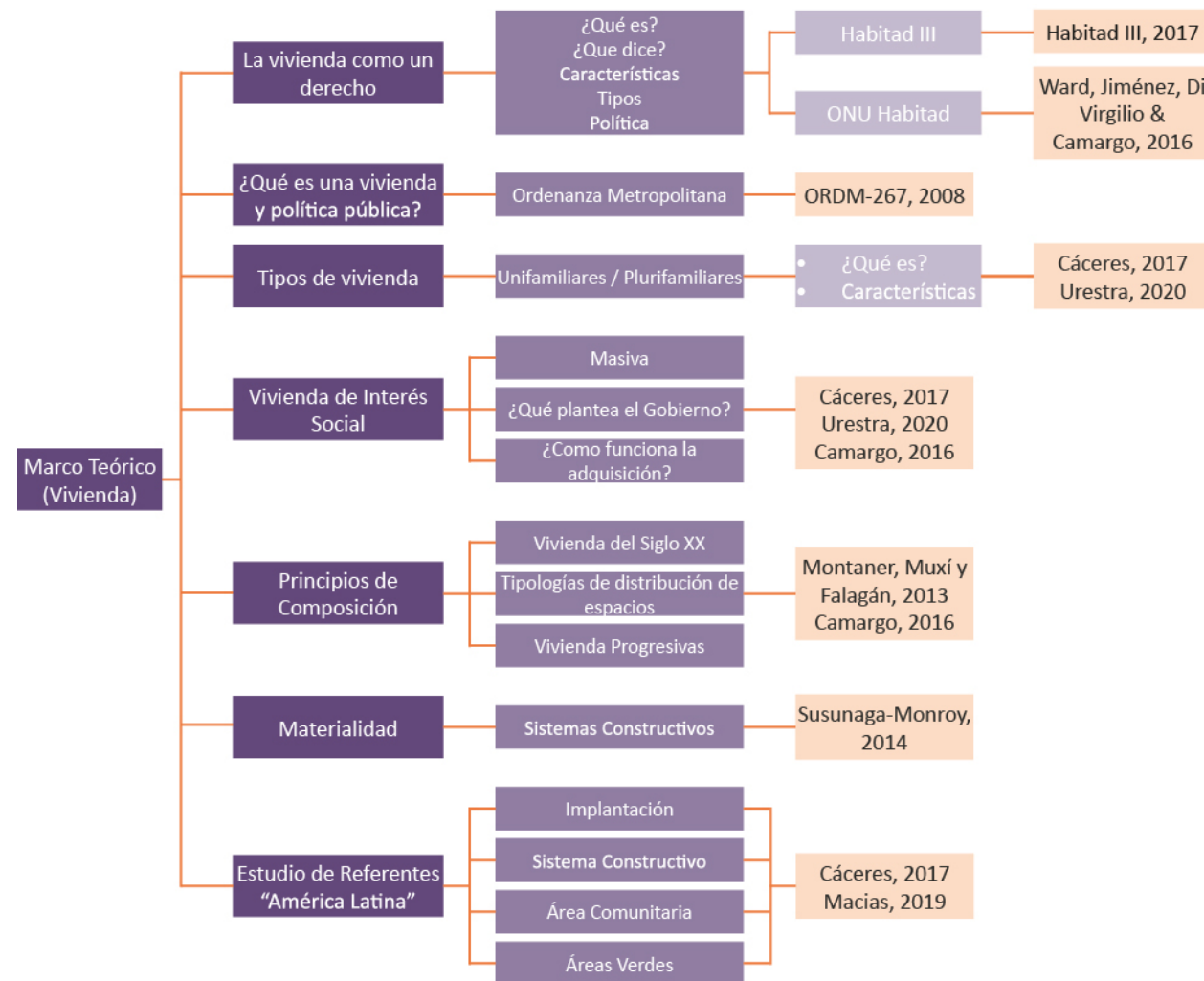


Figura 13. Organigrama de la Información General  
Fuente: Elaboración propia, 2023.

### 1.3.1. La vivienda como un derecho



**Figura 14.** La vivienda como un derecho.

**Fuente:** Elaboración propia, 2024.

El artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos de la Asamblea General de las Naciones Unidas reconoce el derecho fundamental de toda persona a un nivel de vida que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar. Esto abarca aspectos como el vestido, la alimentación, la vivienda, la atención sanitaria y los servicios sociales necesarios. Además, define el derecho a la protección frente a acontecimientos que escapan al control de la persona y que pueden provocar la pérdida de los medios de subsistencia, como el desempleo, la enfermedad, la discapacidad, la viudedad o la vejez (Naciones Unidas, 1948).

Como componente necesario del derecho a un nivel de vida digna, la Nueva Agenda Urbana de las Naciones Unidas “Hábitat III” hace especial hincapié en la promoción de políticas de vivienda a nivel nacional, regional y local que ayuden a cumplir gradualmente el derecho de todos a una vivienda adecuada. Además de impedir los desalojos forzosos injustos y abordar todo tipo de discriminación y violencia, estas leyes deben dar prioridad a las necesidades de los desfavorecidos, las personas sin hogar, los individuos vulnerables y los discapacitados. De conformidad con las leyes y reglamentos nacionales, también deben promover la participación y cooperación de las comunidades y las partes interesadas pertinentes en la formulación y ejecución de estas políticas, incluida la asistencia para la producción social de viviendas (Hábitat III, 2017).

Según el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, el derecho a una vivienda adecuada no debe interpretarse de forma restrictiva, sino como el derecho a vivir en un lugar que ofrezca seguridad, paz y dignidad (ONU-Hábitat, 2010).

ONU-Hábitat afirma que una vivienda adecuada tiene que cumplir los siguientes requisitos: a) seguridad de la tenencia, o protección jurídica; b) disponibilidad de servicios, suministros, instalaciones e infraestructuras; c) asequibilidad; d) habitabilidad, o proporcionar un lugar adecuado para vivir; e) accesibilidad, o atender a las necesidades de los grupos marginados y vulnerables; f) ubicación, o proporcionar acceso a las oportunidades; g) adecuación cultural, u honrar la identidad cultural (ONU-Hábitat, 2010).

### 1.3.2. La vivienda y su política pública



**Figura 15.** La vivienda y su política pública.

**Fuente:** Elaboración propia, 2024.

Una vivienda es una estructura habitacional, ya sea un espacio individual dentro de esa estructura o una unidad independiente dentro de un edificio, que incluye los espacios y servicios compartidos del edificio en el que se encuentra, así como cualquier anexo relacionado. Este diseño está concebido para brindar a quienes la utilicen el espacio, las instalaciones y otros recursos materiales indispensables para cumplir con sus requerimientos habitacionales (RAE, 2007).

En la política del PMDOT, se sugiere mejorar el estado de la vivienda a nivel local, como reparar defectos, ex-

pandir la edificación y establecer conexiones de servicios esenciales con el fin de disminuir la escasez de viviendas de buena calidad. En términos generales, las políticas metropolitanas de asentamiento y vivienda están integradas con las políticas nacionales de vivienda y buscan sacar provecho de los subsidios otorgados por el Estado. El gobierno municipal, a través de la Corporación Pública de Hábitat y Vivienda Metropolitana (EPMHV), elabora iniciativas de vivienda económica en la urbe de Quito (Urresta, 2020).

Algunos proyectos emblemáticos de vivienda social impulsados por el Municipio de Quito en las últimas décadas incluyen: a) Ciudad Bicentenario (2013) como parte del Proyecto Especial de Arquitectura Urbana (PUAE), que comprende 2,500 viviendas en una extensión de 57.27 hectáreas; b) El Plan Municipal de Quitumbe (2004-presente), un proyecto urbano en curso que abarca 250 hectáreas de terreno. Iniciado en 1989, el municipio desarrolla el plan urbanístico y posteriormente vende los terrenos mediante licitaciones públicas a organizaciones sociales, promotores inmobiliarios públicos y privados. c) Además, el municipio impulsa otros pequeños desarrollos de vivienda social a través de la Corporación Municipal de Hábitat y Vivienda, como Victoria del Sur, La Mena y Bellavista de Carretas (Urresta, 2020).

### 1.3.3. Tipos de Viviendas



**Figura 16.** La vivienda en Quito.  
**Fuente:** Elaboración propia, 2024.

La planificación y diseño de viviendas juegan un papel crucial en el desarrollo urbano sostenible. En este contexto, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) ha establecido cuatro tipologías de residencia con el objetivo de proporcionar opciones habitacionales que se adapten a diversas necesidades y capacidades económicas. Estas tipologías, denominadas Viviendas Variante 1, Variante 2, Variante 3 y Variante 4, presentan especificaciones detalladas en cuanto a dimensiones, distribución de espacios y costos, buscando así satisfacer las demandas habitacionales de la población.

Tipología	Dimensiones	Equipamiento	Costo
Vivienda Tipo 1	40m2 a 42m2	2 dormitorios, sala, comedor, cocina, y un baño.	\$ 15,000
Vivienda Tipo 2	42,01m2 a 54 m2	2 dormitorios, sala, comedor, cocina, y un baño completo.	\$20,000
Vivienda Tipo 3	54,01m2 a 67 m2	3 dormitorios, sala, comedor, cocina, y un baño.	\$ 25,000
Vivienda Tipo 4	67,01m2 y 78m2	3 dormitorios, sala, comedor, cocina, y un baño.	\$ 40,000

**Tabla 2.** Tipologías de vivienda.  
**Fuente:** Elaboración propia, 2023.

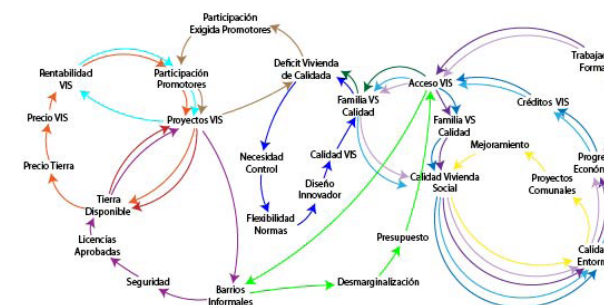
Entidad	Costo
Mutualista Pichincha	El precio de las viviendas oscila entre \$6.434,00 y \$40.000,00, incluyendo el terreno urbanizado.
Banco Pichincha	Ofrece un crédito para comprar viviendas desde \$26.428,20 hasta \$81.723,60.

**Tabla 3.** Entidades Bancarias (VIS).  
**Fuente:** Elaboración propia, 2023.

Todas las residencias deben contar con una iluminación apropiada y ventanas en cantidad suficiente para facilitar el ingreso de luz del día. En áreas donde la iluminación y la ventilación natural no sean posibles, como baños y bodegas, se permitirá la instalación de sistemas artificiales (Arellano, 2018).

### 1.3.4. Vivienda Interés Social

Es un término que describe un tipo específico de residencias destinadas a individuos en condiciones de vulnerabilidad, específicamente aquellos con recursos económicos limitados. Estas viviendas son el resultado de iniciativas que se centran en cubrir las necesidades completas de las personas y cuentan con atributos arquitectónicos que garantizan que sean adecuadas para habitar (Cárdenas, 2019)

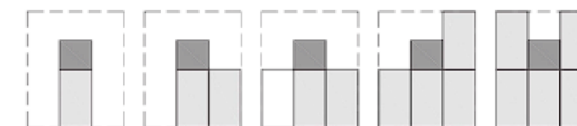


**Figura 17.** Diagrama de Ciclos causales de Vivienda de Interés Social.  
**Fuente:** Elaboración propia, 2023.

Reconocer a los actores principales y comprender su relación con el entorno es fundamental para comprender que la habitabilidad de un espacio surge de la necesidad de condiciones de vida adecuadas. En este contexto, es-

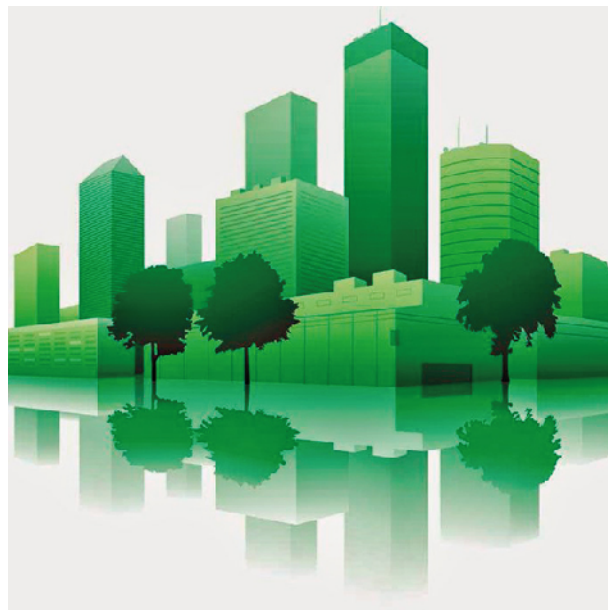
tos actores desempeñan un papel crucial al asegurar la calidad de la vivienda a través de un diseño que atiende las necesidades del usuario, proporciona comodidad y cumple con los estándares de construcción. Además, es esencial que estas viviendas sean accesibles a través de la obtención de bonos o créditos del gobierno, destinados a brindar apoyo a las personas vulnerables (Orozco y Gutierrez, 2017).

Una vivienda progresiva se caracteriza por su capacidad para reducir los costos iniciales y permitir su construcción en etapas, adaptándose a medida que la familia se desarrolla con el tiempo. Esto implica la flexibilidad de los espacios y funcionalidades de la vivienda, que pueden modificarse según las demandas en evolución de los residentes. Un modelo típico de vivienda progresiva es el de la 'flexibilidad interna', que a menudo se combina con el concepto de 'vivienda semilla'. Esta última proporciona los servicios y espacios básicos necesarios para la habitabilidad y puede ampliarse con el tiempo para adaptarse a las necesidades en evolución de la familia (Iñiguez, 2023).



**Figura 18.** Esquema de vivienda semilla.  
**Fuente:** León, 2019.

### 1.3.5. Edificaci3nn sustentable



**Figura 19.** Ecuador y sus avances en la construcci3n sostenible.

**Fuente:** El oficial, 2019.

Se refiere a las pr3cticas m3s eficientes en el proceso de vida de los edificios ya sea en su dise1o, construcci3n, todo esto con alcanzar una manera correcta al momento de bajar el impacto que tiene que ver con la construcci3n y el cambio clim3tico ya que debido a los materiales es conocido la emisi3n de gases aumentando eso el efecto invernadero y todas las causas que esto conlleva, entre las medidas que se debe adoptar esta gestionar los materiales, calidad de la relaci3n urbana con la edificaci3n, el uso eficiente de la energ3a, emprender en lo reciclable y reutilizable, eficacia en las t3cnicas de construcci3n (Susunaga, 2014).

En Quito, Ecuador, las viviendas de bajo costo frecuentemente emplean una mezcla de materiales de construcci3n para adaptarse a las necesidades de la poblaci3n y a las caracter3sticas del entorno local. Algunos materiales habituales empleados en la edificaci3n de viviendas asequibles en Quito y otras 3reas de Ecuador incluyen: a) Bloques de Concreto: Los bloques de concreto son populares debido a su durabilidad y facilidad de construcci3n. Son utilizados para paredes exteriores e interiores. b) Ladrillos: Los ladrillos son ampliamente utilizados en la construcci3n de viviendas debido a su resistencia y disponibilidad. c) Concreto Armado: Se utiliza en la estructura de la vivienda para proporcionar resistencia y estabilidad, especialmente en cimientos y columnas. d) Techos de Tejas o L3minas de Metal: Los techos de tejas o l3minas de metal son comunes en la regi3n debido a su capacidad para resistir las condiciones clim3ticas.

Siendo muy com3n el uso de otros materiales como: a) Madera: La madera se utiliza para componentes interiores, como marcos de puertas y ventanas, y en algunos casos para techos y pisos. b) Materiales de Aislamiento: Dado el clima de la regi3n, se pueden utilizar materiales de aislamiento para mantener una temperatura interior confortable. c) Paneles de Yeso: Los paneles de yeso son comunes en la construcci3n de paredes interiores y techos. d) Pisos de Baldosas o Cer3mica: Los pisos de baldosas o cer3mica son populares debido a su durabilidad y facilidad de limpieza. e) Materiales Sostenibles: En proyectos m3s recientes, se ha prestado atenci3n a materiales sostenibles y ecol3gicos, como adobe mejorado y materiales reciclados.

### 1.3.6. Principios de Composici3n



**Figura 20.** La vivienda en el siglo XX.

**Fuente:** Elaboraci3n propia, 2024.

La evoluci3n de las viviendas en el siglo XXI se define a trav3s de una serie de criterios cualitativos que redefinen el paradigma habitacional. En primer lugar, se destaca la importancia de que cada hogar disponga de un espacio exterior propio, permitiendo no solo la realizaci3n de actividades cotidianas, sino tambi3n actuando como dispositivo de control t3rmico. Este enfoque, centrado en la comodidad y el bienestar, busca incorporar 3reas al aire libre con vistas agradables, brindando a los residentes un entorno m3s conectado con la naturaleza y adaptable a diversas necesidades.

Adem3s, se promueve la desjerarquizaci3n de los espacios internos, evitando la imposici3n de jerarqu3as o privilegios entre los habitantes. Esto fomenta una utilizaci3n flexible y equitativa, garantizando que todos los residentes disfruten por igual de los distintos espacios del hogar, sin restricciones de g3nero, exclusividad o predefiniciones.

La creaci3n de espacios destinados al trabajo reproductivo y productivo es otro punto clave. Se reconoce la necesidad de 3reas espec3ficas para estas funciones, as3 como la posibilidad de incluir espacios comunitarios sat3lites, como lavaderos o talleres, para satisfacer estas demandas de manera colaborativa.

La atenci3n a detalles como la orientaci3n de las fachadas, la ventilaci3n natural transversal y la implementaci3n de dispositivos de aprovechamiento pasivo no solo apunta a la eficiencia energ3tica, sino que tambi3n busca garantizar ambientes saludables y confortables para los residentes.

La adaptabilidad y flexibilidad son principios esenciales. La capacidad de las viviendas para ajustarse a diferentes configuraciones familiares y necesidades a lo largo del tiempo demuestra un enfoque hacia la sostenibilidad y la longevidad de las estructuras habitacionales.

Asimismo, se subraya la importancia de incorporar el verdor dentro del dise1o urbano recuperando as3 la presencia natural en entornos urbanos. Esto, junto con la recuperaci3n de las azoteas como espacios comunitarios, promoviendo de esta manera a la conexi3n y convivencia entre los habitantes (Montaner, Mux3, y Falag3n, 2011)

En resumen, los criterios cualitativos establecidos para las viviendas del siglo XXI proponen un enfoque hol3stico y adaptable, que busca crear entornos habitacionales equitativos, sostenibles y confortables para sus residentes, atendiendo tanto a las demandas presentes como a las proyecciones futuras, en 3reas de un desarrollo habitacional m3s completo y acorde con las demandas contempor3neas.

### 1.3.7. Análisis de referentes

#### 1.3.7.1. Condominios El Inca



Figura 21. Condominios El Inca.

Fuente: condominiosel inca, 2024.

Diseño	Arq. Eudoro Ordoñez, Arq. Fernando Naja
Promotor	Mutualista Benalcázar
Año de proyecto	1976-1980
Localización	Norte de Quito

Tabla 4. Datos Condominios El Inca.

Fuente: Elaboración propia.

La iniciativa residencial de Condominios El Inca, diseñado por Mutualista Benalcázar, presenta una serie de características y elementos arquitectónicos que se pueden analizar desde diferentes perspectivas:

#### Contexto y Población Objetivo:

El proyecto se enfocó en hogares conformados por jóvenes de estratos medio y bajo en una zona industrial en las afueras urbanas.

La elección de una zona con tierra barata en ese momento sugiere una estrategia de reducción de costos para los beneficiarios.

#### Diseño Urbano y Espacios Comunes:

El complejo fue evaluado positivamente por su diseño urbano, integrando áreas verdes, zonas altas y bajas, vegetación, áreas recreativas, circulación peatonal y ciclovías.

La disposición de zonas verdes y recreativas alrededor del complejo y la plaza cívica central indican una planificación cuidadosa de los espacios públicos.

#### Diseño de Viviendas:

Cada bloque de condominios tiene 5 pisos con 2 departamentos en cada piso, sumando un total de 10 departamentos.

El diseño de una miniciudad o ciudad satélite sugiere una planificación integral para la vida cotidiana de los residentes.

La disposición de residuos en contenedores móviles y su transporte fuera del complejo muestra una preocupación por la gestión ambiental.

#### Circulación y Accesibilidad:

Se menciona que el diseño no es adecuado para personas con movilidad reducida debido a las estrechas rutas de transporte y la circulación general del departamento.

La ubicación de la puerta de entrada en una pequeña diagonal al pasillo puede afectar la distribución de los

espacios y su uso eficiente.

#### Diseño de Interiores:

Se destaca un problema de proporción en las zonas sociales o comunes, con observaciones sobre pasillos adicionales que afectan el buen uso del espacio.

Se menciona la preocupación por la iluminación natural y ventilación en los dormitorios, con ventanas de perfiles de hierro que se conservan en todos los bloques y viviendas.

#### Dormitorios y Espacios Personales:

El enfoque del análisis está dirigido hacia la disposición de los dormitorios, la capacidad de almacenamiento y la iluminación natural.

Se observan limitaciones en el dormitorio principal para instalar muebles adicionales o un televisor debido a su diseño.

#### Uso y Ocupación:

Se menciona que los apartamentos de tres dormitorios pueden alojar de 4 a un máximo de 5 personas, teniendo en cuenta diferentes tareas que se realizan en el espacio.

En general, el análisis destaca tanto aspectos positivos, como el diseño urbano y la planificación de espacios comunes, como desafíos, incluyendo la accesibilidad y algunas limitaciones en el diseño interior. Estos elementos reflejan la atención de las necesidades de la población meta, pero también señalan áreas de mejora potencial en términos de funcionalidad y accesibilidad.



Figura 22. Foto exterior del conjunto.

Fuente: Urrestra, 2020.



Figura 23. Foto área sala-comedor.

Fuente: Urrestra, 2020.

### 1.3.7.2. Conjunto Sierra Mirador



Figura 24. Conjunto Sierra Mirador.

Fuente: mapio, 2023.

Diseño	Arq. Eudoro Castro
Promotor	Eco & Arquitectos 58 casas 256 departamentos
Año del proyecto	2006
Localización	Sur de Quito

Tabla 5. Datos Conjunto Sierra Mirador.

Fuente: Elaboración propia.

El proyecto conjunto Sierra Mirador ubicado en la zona sur del centro de la ciudad presenta diversas características que pueden ser analizadas desde diferentes perspectivas:

#### Tipologías de Vivienda y Topografía:

El proyecto gestiona viviendas unifamiliares, adosadas y apartamentos en una zona con topografía empinada, lo que probablemente haya influido en las decisiones de diseño y distribución de espacios.

#### Programa Arquitectónico:

El programa incluye dos recámaras, un baño completo, sala, comedor y cocina. La zona de lavandería y tendedero se encuentra en la última planta.

La recogida de basura se realiza manualmente, presentando un desafío para los residentes de pisos superiores en los edificios de apartamentos.

#### Accesibilidad:

Se indica que los departamentos no han sido concebidos ni adecuados para individuos con limitaciones de movilidad en silla de ruedas, principalmente debido a las dimensiones inapropiadas de las habitaciones y los baños.

#### Circulación y Diseño Interior:

Se destaca una circulación principal optimizada en el departamento, aunque se menciona un problema significativo en el baño debido a la inclinación hacia adentro de la puerta.

Se sugiere la posibilidad de mejorar la circulación mediante puertas que abran hacia el exterior o mediante la instalación de puertas correderas.

#### Dormitorios y Espacios Personales:

Se describe la capacidad de los dormitorios para albergar a 3 a 5 personas, dependiendo de la configuración de muebles y camas.

Limitaciones en el espacio del dormitorio principal para la instalación de muebles adicionales.

#### Acabados y Materiales:

Los pisos presentan acabados en grises, porcelanato, cerámico y madera natural, siendo esta última la opción más costosa.

Cada dormitorio dispone de un punto de luz y dos enchufes.

#### Instalaciones:

La disposición de un solo baño en forma de T para toda la familia puede plantear desafíos en términos de uso compartido y disponibilidad.

#### Ubicación y Fachada:

La ubicación y topografía del complejo proporciona una interesante fachada con apartamentos orientados al oeste, sugiriendo consideraciones de diseño para aprovechar la orientación solar.

En general, el análisis destaca aspectos como la distribución de espacios, la accesibilidad, la circulación, la capacidad de los dormitorios, la elección de materiales y acabados, y las consideraciones de agua caliente. Además, se mencionan posibles mejoras en términos de accesibilidad y circulación en el baño. Este enfoque integral per-

mite evaluar tanto los aspectos positivos como las áreas que podrían beneficiarse de ajustes en futuros proyectos arquitectónicos.



Figura 25. Foto exterior del conjunto.

Fuente: Urrestra, 2020.

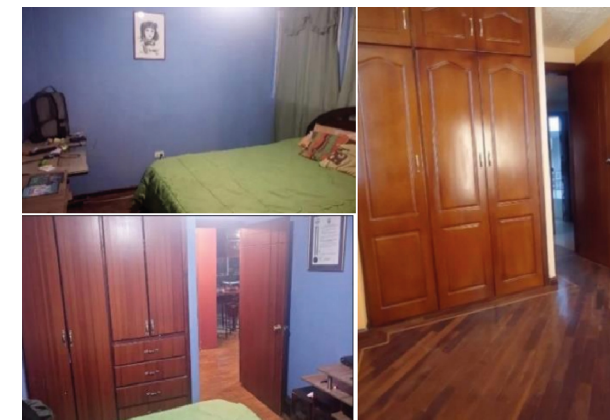


Figura 26. Foto interior dormitorios.

Fuente: Urrestra, 2020.

### 1.3.7.3. Centro Urbano Presidente Alemán (CUPA)



**Figura 27.** Centro Urbano Presidente Alemán (CUPA).  
**Fuente:** Archdaily, 2017.

Diseño	Arq. Mario Pani
Año del proyecto	1947 y 1949
Localización	Ciudad de México
Densidad edificatoria	102 viv/h
Densidad poblacional	70 hab
Densidad de departamentos	11,916

**Tabla 6.** Datos Centro Urbano Presidente Alemán.  
**Fuente:** Elaboración propia.

El Conjunto Urbano Presidente Alemán (CUPA) es un conjunto residencial diseñado por el arquitecto Mario Pani en 1947, que representa un proyecto icónico en la Ciudad de México. A continuación, se ofrece una interpretación basada en los detalles proporcionados:

#### Diseño y Planificación Urbana:

El proyecto refleja los principios del movimiento moderno en México, evidenciando una planificación urbana integral con especial atención a las zonas verdes y recreativas, ocupando un área significativa.

#### Ubicación Estratégica:

La ubicación del conjunto alrededor de tres ejes viales importantes (las avenidas Insurgentes Norte, Eje Central y Paseo de la Reforma) destaca la accesibilidad y la conexión con la ciudad.

#### Diseño de Viviendas:

Cada apartamento consta de tres dormitorios que gestionan eficientemente el espacio, proporcionando diferentes áreas de almacenamiento y capacidad para 4 a 5 personas.

#### Iluminación y Ventilación Natural:

La atención a la luz natural a través de ventanas de tamaño mediano en cada dormitorio demuestra una consideración hacia el bienestar de los residentes y la eficiencia energética.

#### Carpintería y Diseño de Ventanas:

La carpintería de ventanas de perfiles de hierro es con-

sistente en todos los bloques y viviendas, mostrando coherencia en el diseño arquitectónico y una posible identidad visual para el conjunto.

#### Diseño de Dormitorios:

El cuarto principal está configurado para albergar una cama de tamaño matrimonial y dos mesas de noche, mientras que el cuarto secundario proporciona versatilidad con una cama individual y espacio para una mesa de noche y un pequeño escritorio.

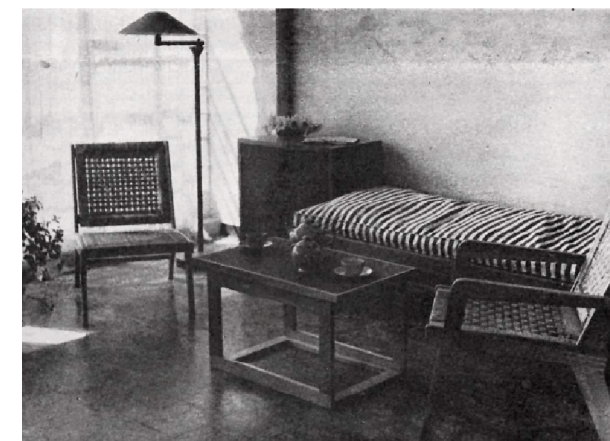
#### Distribución de Espacios Comunes:

La disposición de los espacios comunes, como el comedor, se ve influenciada por la ubicación de la puerta de ingreso, lo que puede afectar la distribución y el uso equitativo de estos espacios.

En general, el Conjunto Habitacional Nonoalco Tlatelolco refleja un enfoque moderno y funcional en el diseño urbano y la planificación de viviendas. Sin embargo, los desafíos observados en el diseño interior señalan áreas de mejora que podrían ser consideradas en futuros proyectos o renovaciones.



**Figura 28.** Foto exterior complejo.  
**Fuente:** Archdaily, 2017.



**Figura 29.** Foto interior vivienda multifamiliar.  
**Fuente:** Macías, 2019.

**ETAPA 2**  
Diagnóstico



## ● Diagnóstico

### 2.1 Información General

Tipo de Proyecto	Diseño de una Vivienda de Interés Social en la parroquia de Quitumbe, Quito 2024.
Línea de investigación	Diseño, Técnica y Sostenibilidad
Áreas de Investigación:	Arquitectura Este estudio buscará soluciones a los desafíos identificados previamente en el área de Quitumbe.
Delimitación Temporal:	2023-2024

**Tabla 7.** Cuadro de Metodología de Investigación.  
**Fuente:** Elaboración propia, 2023.

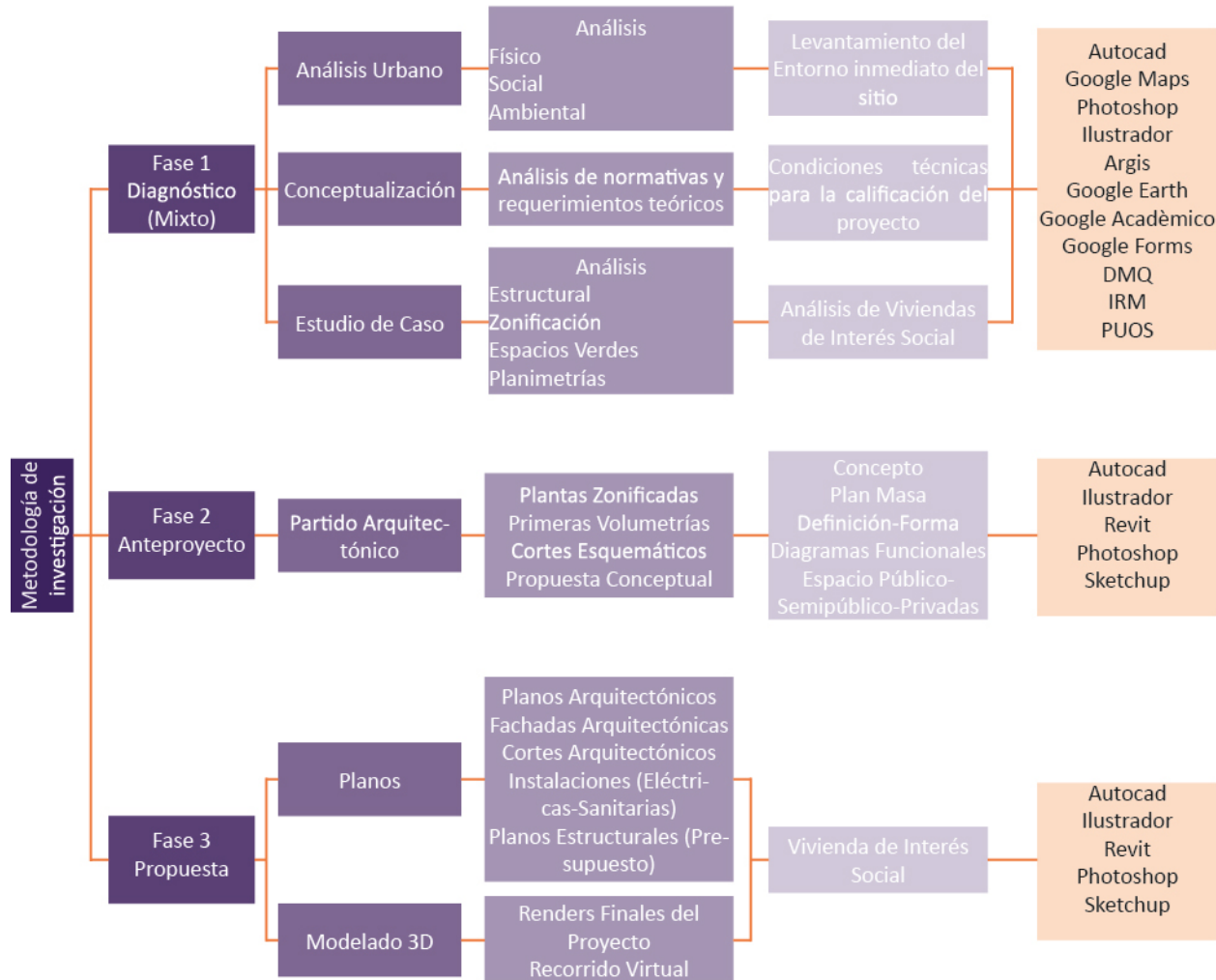
### 2.2 Introducción a la metodología

El objetivo del presente estudio es paliar la escasez de viviendas en la zona sur de la ciudad. Debido a lo intrincado de este problema, se ha utilizado una técnica de investigación exploratoria potenciada por un enfoque híbrido. Sampieri Hernández (2018) señala que el método cualitativo se utiliza para recabar datos sin utilizar mediciones numéricas, identificar o afinar temas de investiga-

ción y puede o no probar hipótesis durante la etapa de interpretación. El enfoque cuantitativo, por su parte, tiene como objetivo desarrollar preguntas de investigación e hipótesis para ponerlas a prueba. Se basa en un marco deductivo y lógico.

Nuestro objetivo ha sido crear métodos que puedan ajustarse a la complejidad de un equipamiento arquitectónico. Hemos decidido emplear esta metodología ya que servirá de base para todos los procesos subjetivos y creativos que intervienen en el proyecto arquitectónico. Para ayudar a la comprensión del proceso se ha realizado un organigrama metódico que indica cada paso a dar y cómo se desarrolla en cada uno de ellos. Si bien se han identificado tres fases diferenciadas -Fase 1, Fase 2 y Fase 3-, siguiendo este orden se obtendrá un proyecto que ayudará a reducir y resolver los problemas encontrados en el sector.

### 2.2.1. Metodología



**Figura 30.** Organigrama de la Metodología de Investigación.  
**Fuente:** Elaboración propia, 2023.

### Fase 1 – Diagnostico

Dicha fase surge a partir de nuestro planteamiento del problema. A través de la recopilación de información y estudios relacionados, se busca generar un proyecto con una infraestructura óptima para el desarrollo del usuario.

El enfoque central de esta fase es la investigación. Según Ching (2008), el análisis de sitio consiste en estudiar los elementos contextuales que influyen en la ubicación de un equipamiento arquitectónico. Por lo tanto, se lleva a cabo un análisis de contexto, utilizando mapas para el desarrollo de la propuesta arquitectónica. Esto nos proporciona lineamientos de diseño y nos ayuda a identificar las necesidades que demanda el usuario.

Específicamente, se realiza un análisis del usuario en el sector de Quitumbe para contrastar qué tipo de usuario reside en la zona. Además, se lleva a cabo un análisis del entorno, lo que nos permite entender el contexto y el estado actual de nuestra zona de intervención. Para estas tareas, se utilizan herramientas digitales como Google Forms, Google Scholar, Argis, AutoCAD, Photoshop e Illustrator.

### Fase 2 – Propuesta

En esta fase de transición, se define el espíritu de nuestro proyecto arquitectónico. Aunque se le denomina así, es en realidad un momento crucial, ya que aquí se aplica un enfoque indirecto y creativo. Según Edward de Bono (2014), este enfoque es una habilidad operativa para desarrollar ideas que proporcionen soluciones a la problemática detectada.

En esta etapa, utilizamos diagramas, bocetos y zonificaciones, así como cualquier proceso basado en estrategias creativas. De esta manera, estamos desarrollando una propuesta conceptual que se acerca bastante a un anteproyecto. Además, se realiza una primera intención de planimetrías, que son esquemáticas en este caso. Esto nos ayuda a comprender la espacialidad, transparencia y funciones de los distintos espacios del proyecto.

Para el desarrollo de esta fase, se utilizan programas como AutoCAD, Excel e Illustrator para facilitar el proceso de diagramación.

### Fase 3 – Producto

En la fase de anteproyecto, se emplearon programas 2D y 3D, como AutoCAD e Illustrator, para crear planimetrías arquitectónicas, estructurales, de instalaciones e incluso detalles constructivos. Estos planos permitirán evidenciar la tecnología constructiva que se aplicará en el equipamiento arquitectónico.

Además, fue fundamental utilizar SketchUp para el desarrollo volumétrico formal del proyecto. Por último, se utilizó Lumion para crear visualizaciones 3D y recorridos virtuales del proyecto arquitectónico.

## 2.3 Levantamiento de datos - Diagnóstico

El Área Metropolitana de Quito está dividida en 8 distritos administrativos, responsables de descentralizar los entes institucionales y fomentar la participación ciudadana en la administración. Los cuerpos de gobierno regionales incluyen: a) Calderón; b) Centro - Manuela Sáenz; c) Los Chillos; d) La Delicia; e) Norte - Eugenio Espejo; f) Quitumbe; g) Sur - Eloy Alfaro; y h) Tumbaco.



**Figura 31.** Administración Zonales del DMQ.  
**Fuente:** Joffrenomuere, 2012.

El proyecto se encuentra en Ecuador, dentro de la provincia de Pichincha, ciudad de Quito, parroquia de Quitumbe, sector de la Concordia. El terreno especificado se encuentra localizado en la provincia de pichincha. En el sector de Quitumbe, ubicada en las calles Guaynañan Ñañ y Av. Mariscal Sucre. La geografía del sector de

Quitumbe se presenta de manera semiplana, el terreno especificado está situado a una altitud de 2943 metros sobre el nivel del mar.

El terreno especificado cuenta con un área de 2400 metros cuadrados, se puede concluir que el terreno tiene una forma rectangular, el cual cuenta con edificaciones adosadas a sus costados las cuales nos darán una guía para la elaboración del proyecto arquitectónico.



**Figura 32.** Localización del terreno.  
**Fuente:** Elaboración propia, 2023.

### 2.3.1. Análisis de Normativa

Para poder analizar las normativas primero mencionaremos la normativa de arquitectura y urbanismo de la ordenanza 3457.

Local	Lado Mínimo (m)	Áreas útiles mínimas de locales (m2)		
		Viviendas de 1 Dormitorio	Viviendas de 2 Dormitorio	Viviendas de 3 o más Dormitorios
Sala-Comder	2.70	13.00	13.00	16.00
Cocina	1.50	4.00	5.50	6.50
Dormitorio Padres	2.50	9.00	9.00	9.00
Dormitorio 2	2.20	-	8.00	8.00
Dormitorio 3	2.20	-	-	7.00
Baños	1.20	2.50	2.50	2.50
Subtotal del área útil	-	28.50	38.00	49.00

**Tabla 8.** Dimensiones útiles mínimas de los locales.  
**Fuente:** Elaboración propia, 2023.

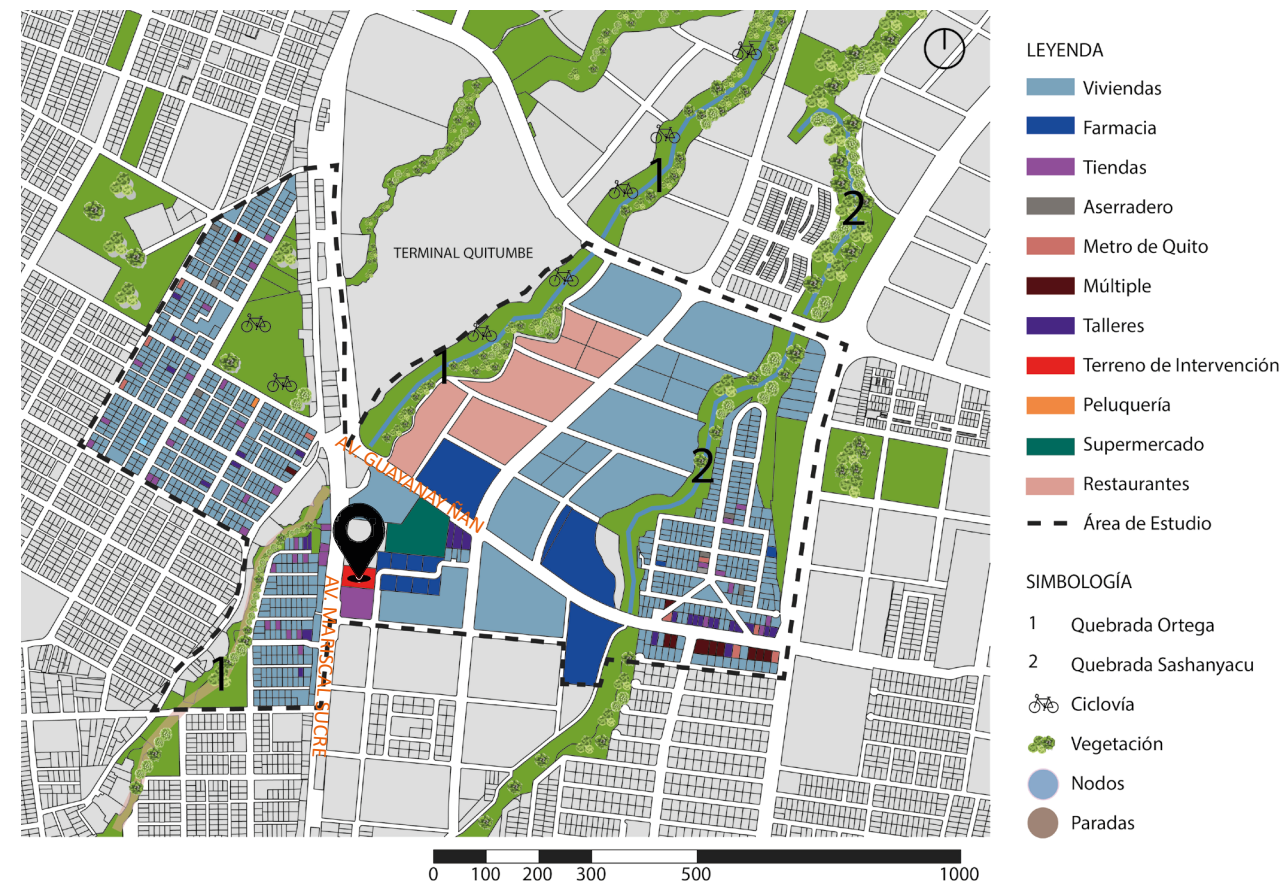
Ítem	Descripción
Cuartos de lavado y secado de ropa	Se deben asignar espacios con un área mínima de 3 metros cuadrados, con un lado de al menos 1.30 metros.
Altura libre interior	La altura mínima dentro de cualquier espacio habitable en una vivienda será de al menos 2.30 metros.

Cocina	<p>Deben contar con mesas de trabajo de al menos 0.60 metros de ancho, equipadas con un fregadero incorporado.</p> <p>Las áreas de circulación en las cocinas varían según el diseño:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para cocinas con un solo mesón, se requieren al menos 0.90 metros.</li> <li>• Para cocinas con un solo mesón frente a una estantería de 30 centímetros, también se necesitan 0.90 metros.</li> <li>• Para cocinas con mesones enfrentados, se requieren 1.10 metros de espacio mínimo.</li> </ul>
Baños	Cada vivienda debe tener al menos un cuarto de baño con inodoro, lavabo y ducha.
Puertas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las puertas de ingreso a la vivienda deben tener un tamaño mínimo de 0.96 por 2.03 metros.</li> <li>• Las puertas interiores deben ser de al menos 0.86 por 2.03 metros.</li> <li>• Las puertas de los baños deben tener un tamaño mínimo de 0.76 por 2.03 metros.</li> </ul>
Corredores o Pasillos	Dentro de las viviendas deben tener un ancho mínimo de 0.90 metros, mientras que en edificaciones multifamiliares, los pasillos comunes deben tener al menos 1.20 metros de ancho.
Estacionamientos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se requiere un espacio de estacionamiento por cada dos viviendas de hasta 65 metros cuadrados, y un espacio de estacionamiento para visitantes por cada 12 viviendas.</li> <li>• Para los comercios, se asigna un espacio de estacionamiento por cada 50 metros cuadrados para aquellos de 50 a 300 metros cuadrados, y un espacio de estacionamiento por cada 40 metros cuadrados para los comercios de 300 a 900 metros cuadrados.</li> </ul>

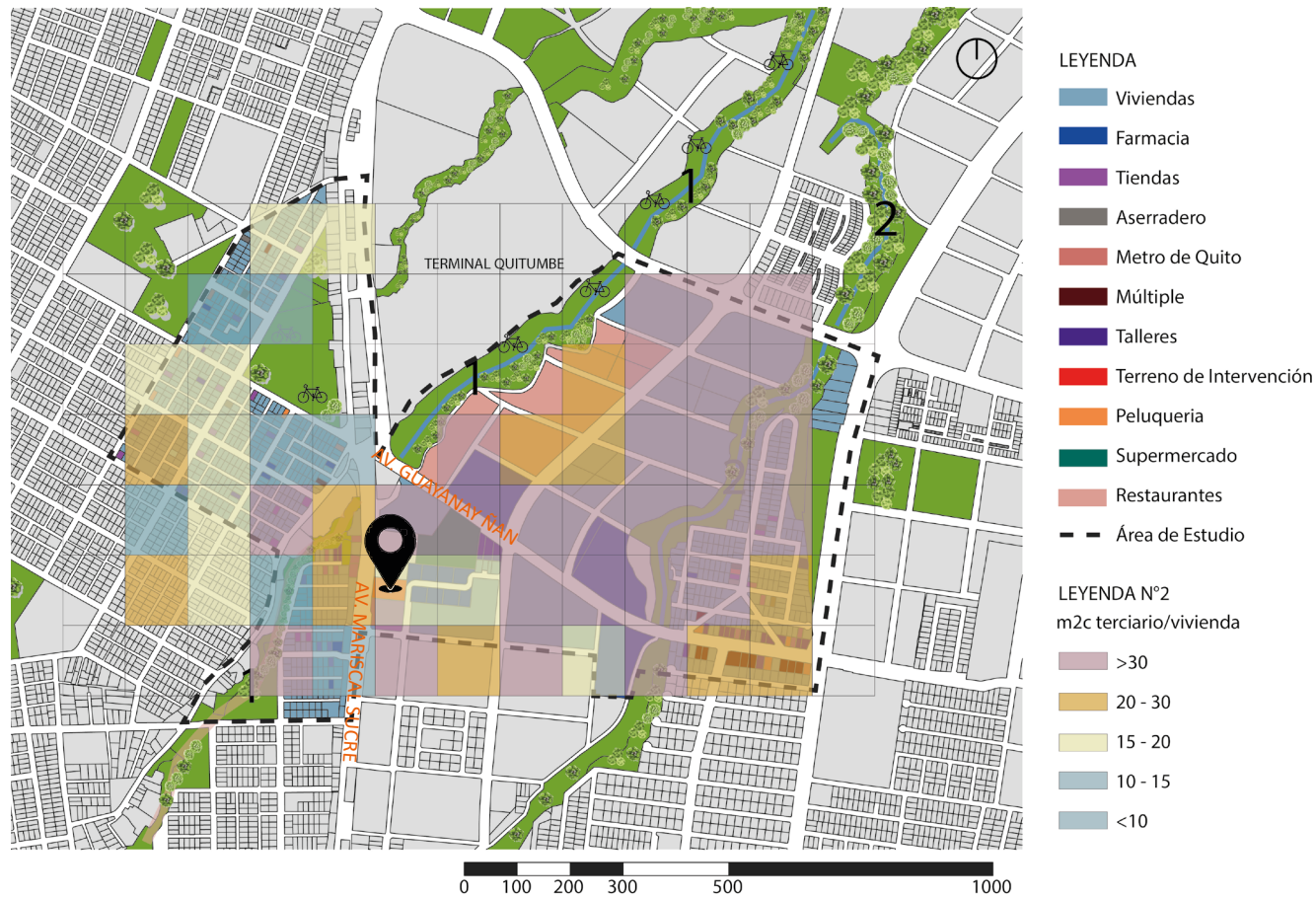
**Tabla 9.** Normativa.  
Fuente: Elaboración propia.

## 2.3.2. Datos cuantitativos

### 2.3.2.1. Análisis de Equipamientos



**Figura 33.** Análisis de Equipamientos.  
Fuente: Elaboración Propia, 2023.



**Figura 34.** Análisis de Equipamentos.  
**Fuente:** Elaboración Propia, 2023.

### Resultados

	Requerimiento mínimo		Resultado Alcanzado
	Criterio	Sup.	Sup.
Ordenación y Barrio			
Tejidos Centrales			
Edificación Mixta			
Concordia I	>20	50%	100
Tejidos Medios			
Manzana Cerrada			
Mariscal Sucre	>15	50%	13
Alpallacta	>15	50%	100
Ejército Nacional	>15	50%	98
Hacienda Ortega	>15	50%	100
Tejidos Residenciales			
Edificación Mixta			
Florida I	>10	50%	42
Florida II	>10	50%	92

**Tabla 10.** Resultado de Análisis de Equipamientos.  
**Fuente:** Elaboración propia, 2023.

### Conclusión

El mapa generado exhibe una distribución residencial que varía de manera concéntrica. En el núcleo urbano central, se observa un aumento del comercio debido a la construcción del Metro de Quito, como se indica en el mapa, con la presencia de estacionamientos, restaurantes y talleres. En los tejidos del lado izquierdo, se destaca una mayor concentración de actividades terciarias, mientras que en el lado derecho se encuentra el comercio en ubicaciones estratégicas para satisfacer las necesidades residenciales. Se sugiere que los nuevos proyectos urbanísticos incluyan suficientes áreas destinadas a actividades comerciales, con el fin de crear nuevos centros urbanos que distribuyan de manera más equitativa los flujos peatonales y los puntos de interés.

### 2.3.3. Datos cualitativos

#### 2.3.3.1. Análisis Social

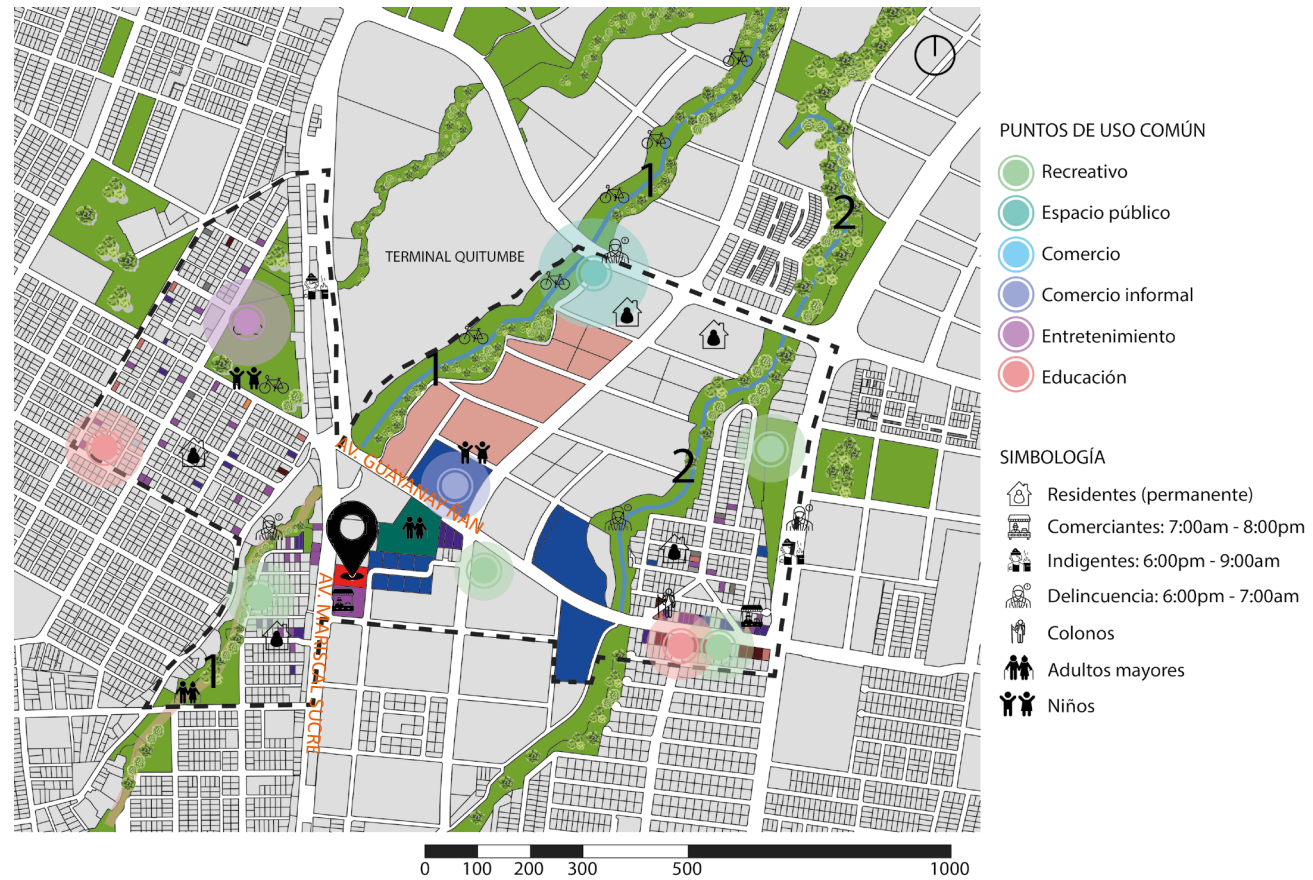


Figura 35. Análisis Social.  
Fuente: Elaboración Propia, 2023.

#### 2.3.3.2. Análisis Sensorial

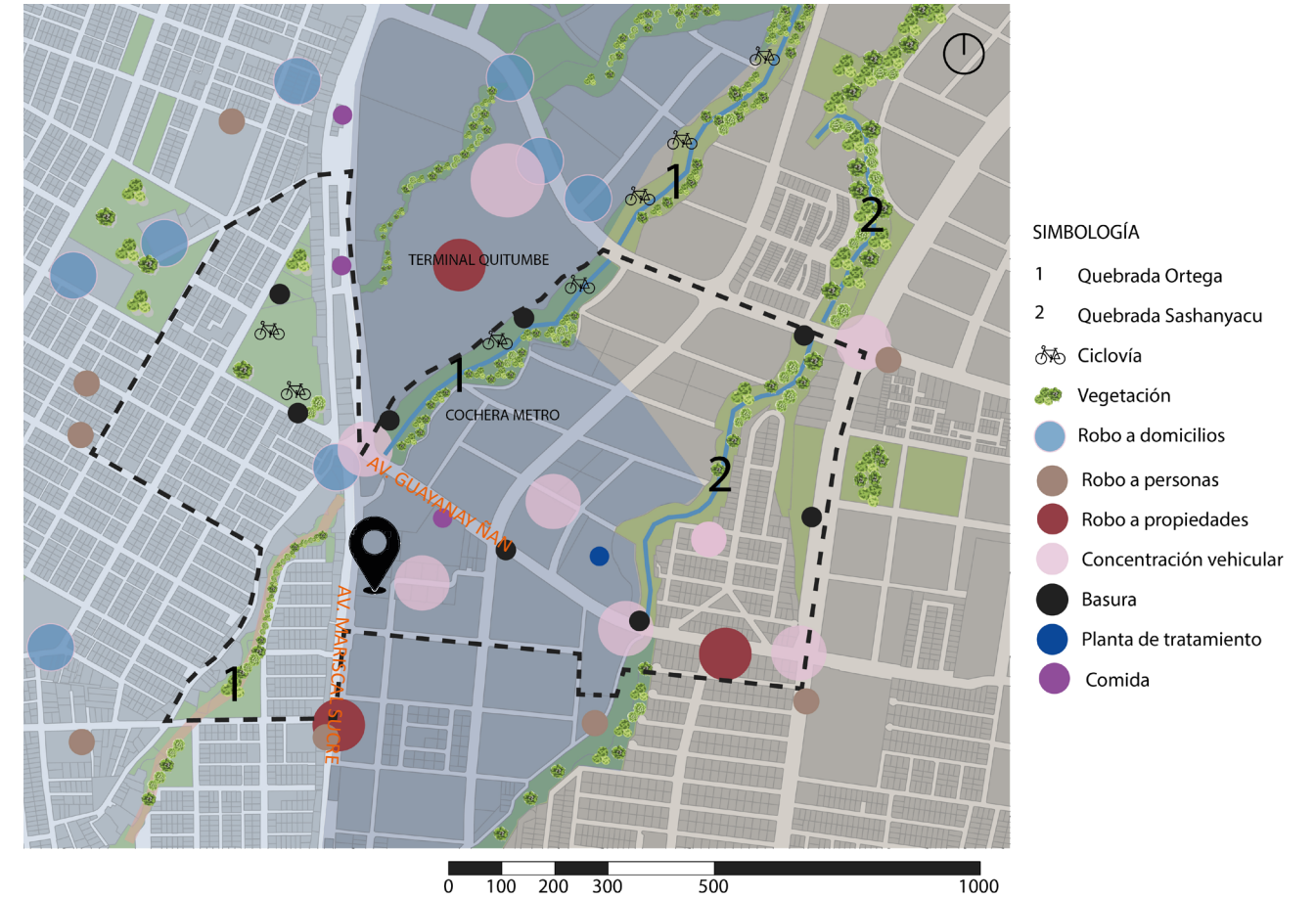


Figura 36. Análisis Sensorial.  
Fuente: Elaboración Propia, 2023.

### 2.3.3.3. Análisis de Temperatura y Ruido

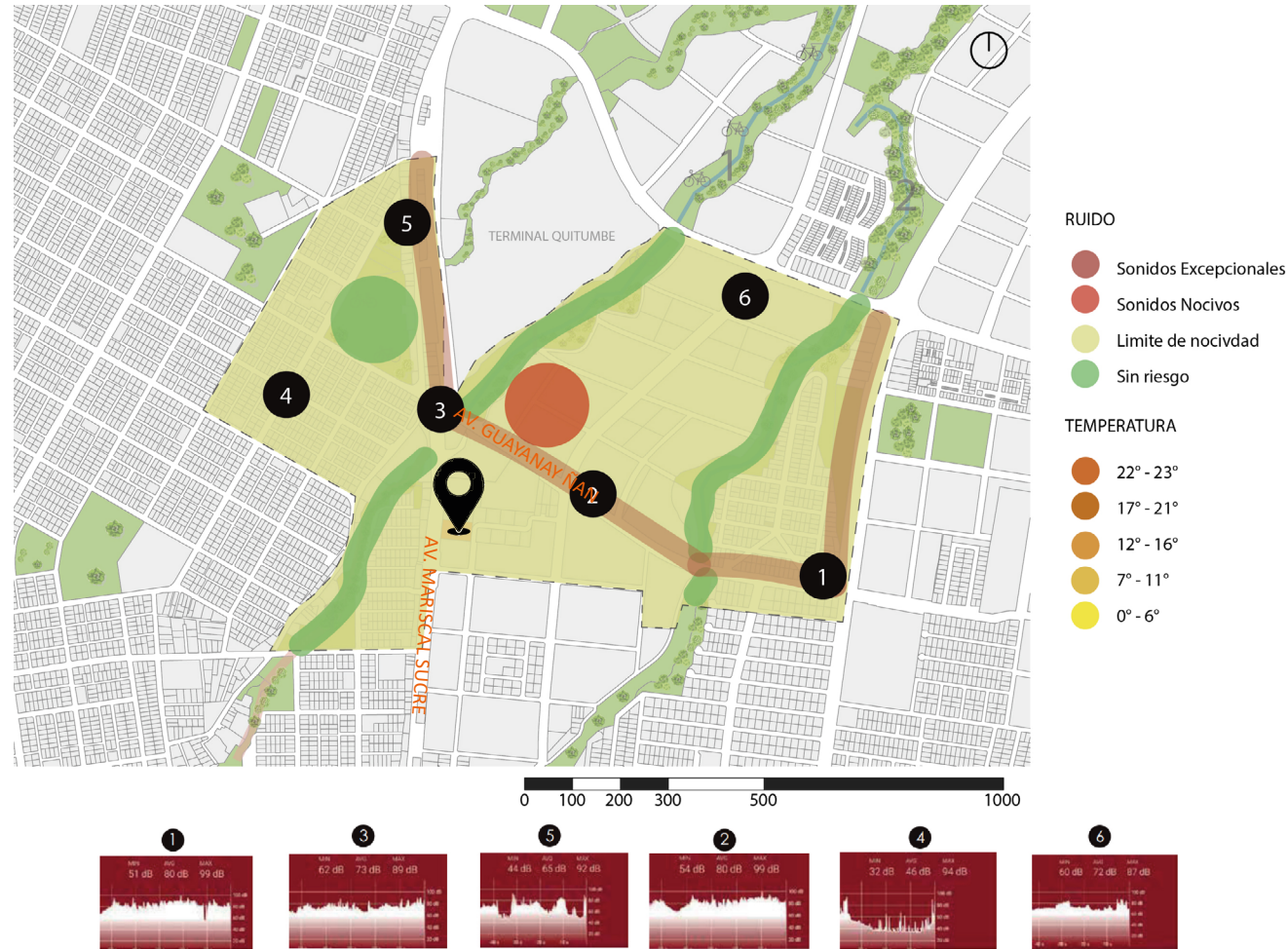


Figura 37. Análisis de Temperatura y Ruido.  
Fuente: Elaboración Propia, 2023

### 2.3.3.4. Análisis de Densidad Poblacional

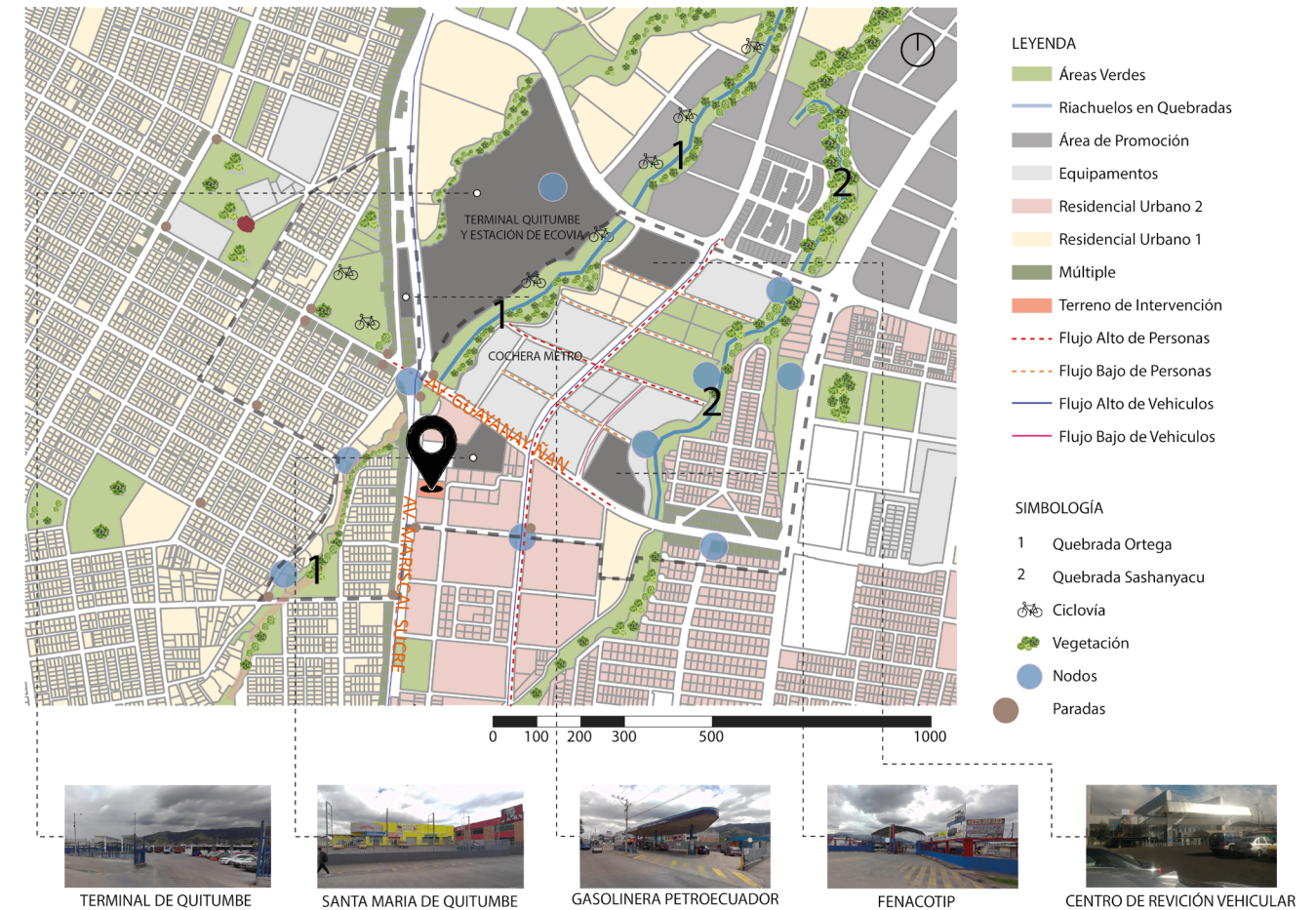


Figura 38. Análisis de Densidad Poblacional.  
Fuente: Elaboración Propia, 2023.

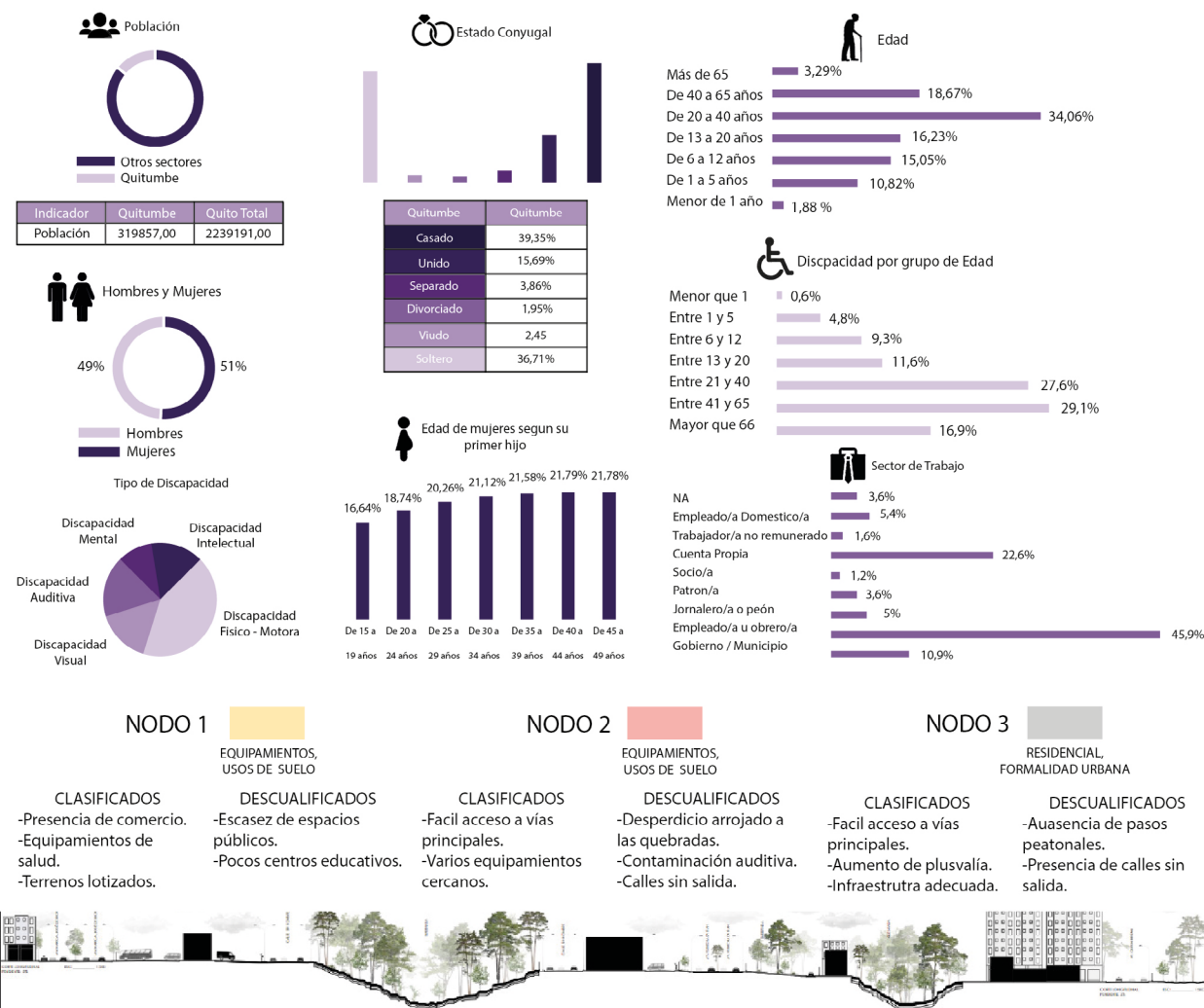


Figura 39. Resultado de Análisis de Densidad Poblacional.

Fuente: Elaboración propia, 2023.

## Potencialidades

### Físicas

1. Tiene una morfología urbana compuesta en su mayoría por una trama en forma de damero (ordenada), aunque también existen otras tipologías como:
  - Manzana rectangular achatada
2. - Manzana triangular
3. El sector es un polo de desarrollo tanto residencial como industrial, y ha tenido una lógica de crecimiento urbano.
4. El tratamiento urbano es ordenado y tiene el potencial de conexión a las zonas aledañas al sector y a la ciudad.
5. Densidad poblacional optima.
6. Las vías de distribución de las rutas más importantes son: Av. Huayanay Ñan / Av. Condor Ñan / Av. Mariscal Sucre.

### Ambientales

1. En el área, se han revitalizado lugares como parques y quebradas de manera natural, mejorando así la utilización de espacios verdes en determinadas zonas.
2. Se identifican áreas con potencial para enriquecerse mediante la introducción de vegetación autóctona, lo que contribuiría a una gestión más eficiente del terreno.

3. La restauración de quebradas ha generado un aumento en la sensación de seguridad experimentada por los residentes., permitiéndoles disfrutar de actividades en las áreas intervenidas. Esto contrasta con la situación previa, cuando dichos lugares eran utilizados como vertederos de escombros.

### Sociales

1. Dinámica Social

Residentes de cada área participan en actividades comerciales diarias, como compras en supermercados, visitas a restaurantes y tiendas. Los barrios activos son liderados por líderes comunitarios que organizan mingas para mantener espacios públicos, generando tranquilidad tanto de día como de noche.

2. Barrios activos

Los líderes comunitarios organizan actividades conjuntas, como mingas en áreas cercanas a hogares, parques y quebradas, generando seguridad tanto de día como de noche tanto al peatón como a los residentes de cada sector.

3. Uso de equipamientos

Gran actividad social por parte de Talleres Municipales, Centro de Salud, Mercado, Terminal Quitumbe, Estacion Metro y Quicentro Sur.



## Debilidades

### Físicas

1. Se identifica que en mayor parte de la zona los vehículos ocupan la mayoría de espacio en sectores con un tráfico moderado al cual le asignan avenidas de 6 carriles mientras que al peatón no se le da la prioridad que debería tener.
2. Se puede evidenciar la falta de construcción de veredas y señalización de cruces seguros para los mismos.
3. En el sector existen varios parqueaderos sin regularizar en varias zonas las cuales están subutilizadas por vehículos de transporte pesado y buses interprovinciales los cuales opacan el paisaje urbano y las diferentes visuales del lugar.

### Ambientales

1. Desecho de basura presentes en terrenos y áreas baldías de la zona del polígono, además de prácticas de quema de basura en terrenos baldíos.
2. Covachas creadas con plásticos, maderas y techos de zinc, afectan el ecosistema rehabilitado de la quebrada, covachas creadas por grupos de mendicidad de la zona.
3. Agua rehabilitada de las quebradas presentan nuevos problemas de salubridad como: Mal olor por parte del agua, además de plagas como el caso de ratas y ratones, todo esto debido a desechos orgánicos en la misma por parte de los moradores.

4. Smog por parte de automóviles y autobuses presentes en la zona, condicionan críticamente la calidad de aire comprendida en el polígono, es una de las debilidades más grandes de la zona.

## 2.3.4. Estudios de Caso

### 2.3.4.1. Condominios el Inca

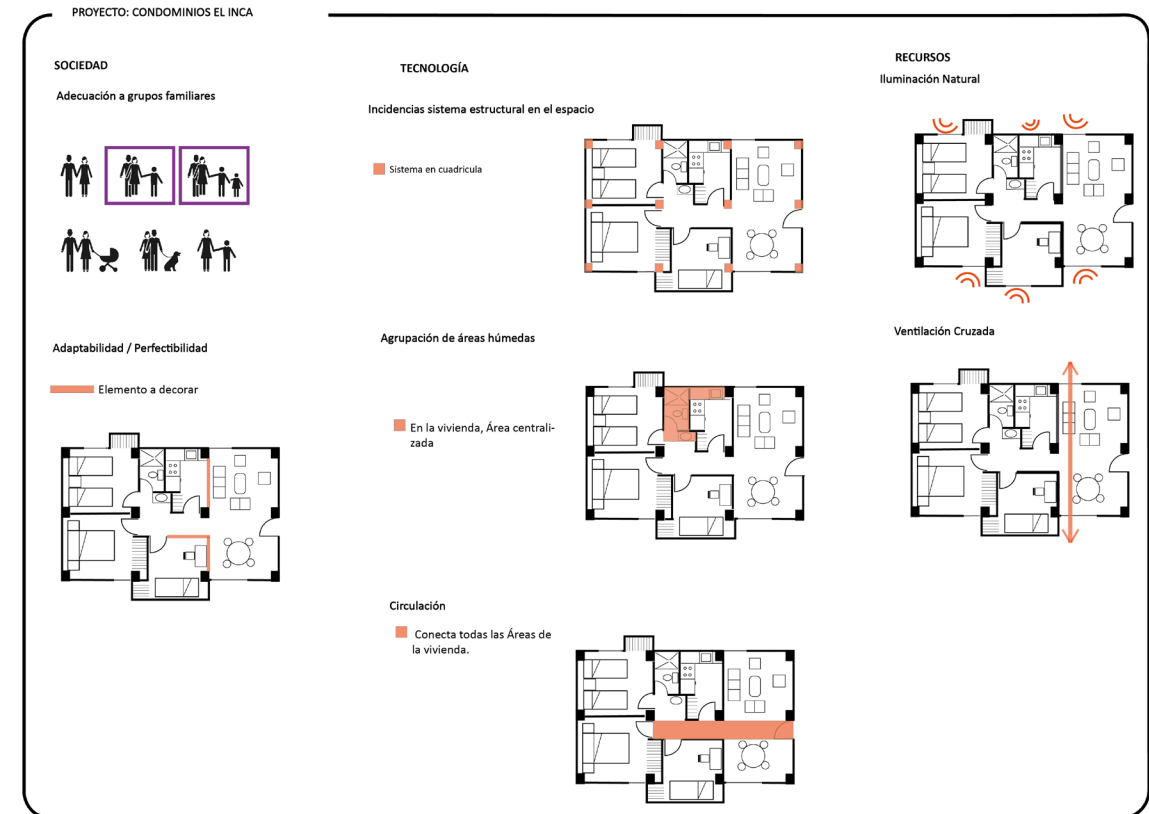


Figura 40. Estudio de caso, Condominios del Inca.  
Fuente: Elaboración propia, 2023.

### 2.3.4.2. Sierra Mirador



Figura 41. Estudio de caso, Sierra Mirador.  
Fuente: Elaboración propia, 2023.

### 2.3.4.3. Multifamiliar Miguel Alemán

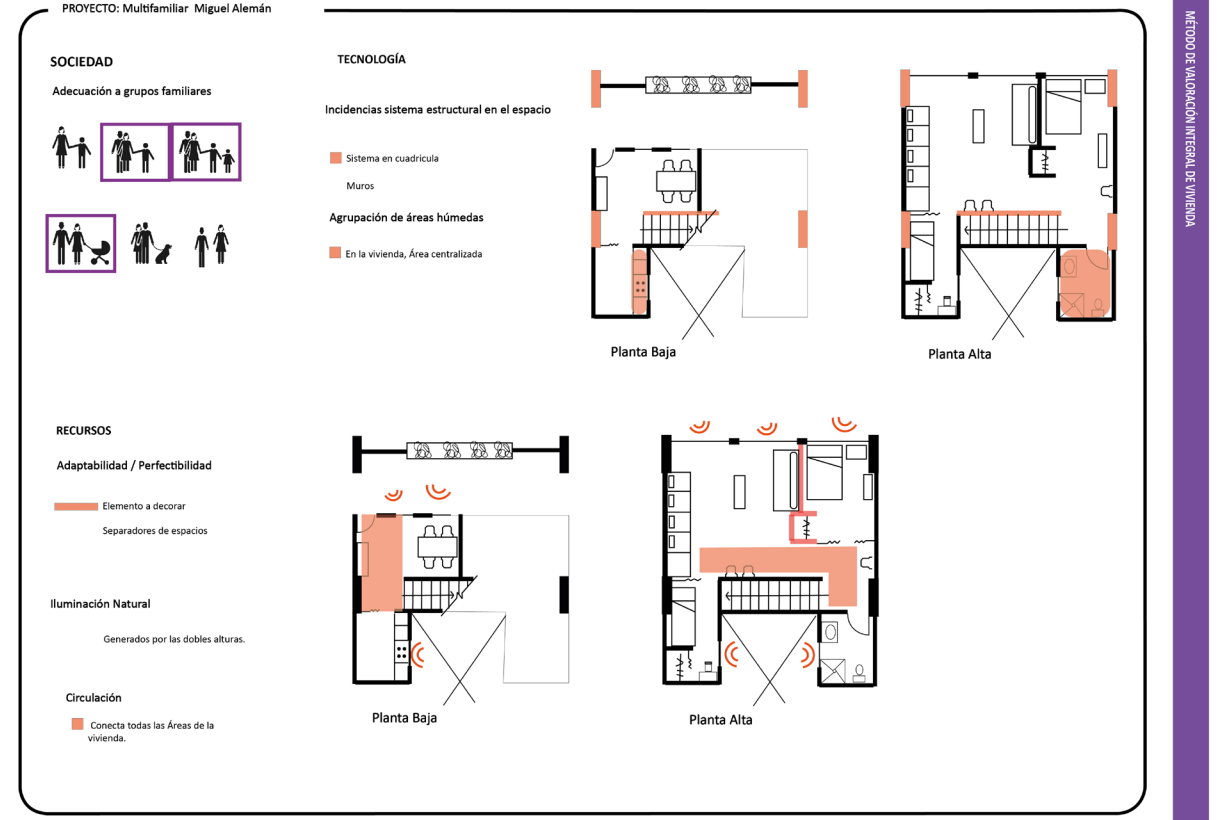


Figura 42. Estudio de caso, Multifamiliar Miguel Alemán.  
Fuente: Elaboración propia, 2023.

## 2.4 Conclusiones

En conclusión, este estudio de tesis se ha centrado en la investigación de seguridad social a través de la integración de espacios arquitectónicos que fomenten la interacción y el desarrollo de diversas actividades, incluido el servicio a la comunidad. A lo largo del análisis, se ha abordado la necesidad de diseñar viviendas que se adapten al usuario, priorizando la implementación de espacios públicos.

Para proyectar una residencia de bajo costo que promueva una tendencia en diseño, se ha tomado como referencia viviendas con modelos exitosos en cuanto a la integración con el entorno urbano y la incorporación de elementos constructivos. Asimismo, se ha analizado una variedad de tipos de vivienda, lo que ha llevado a resaltar la vivienda de interés social en altura, con el compromiso de optimizar el uso del espacio para habitar, haciendo hincapié en la importancia de la circulación vertical centrada y la adopción de un lenguaje de fachadas integrado al entorno.

En este contexto, se subraya la necesidad de establecer conexiones efectivas entre espacios públicos, semipúblicos y privados, así como la inclusión de espacios comunales que enriquezcan el proyecto. Estos elementos contribuyen no solo a la funcionalidad del diseño arquitectónico, sino también a la creación de una atmósfera que propicie la comunicación, socialización y descanso, acciones fundamentales para la consecución de la seguridad social.

En última instancia, este trabajo no solo se ha centrado en la concepción de un espacio habitable, sino que ha buscado generar un entorno que promueva la calidad de vida y la integración social, consolidando así la importan-

cia de la arquitectura como herramienta para el bienestar colectivo.

**ETAPA 3**  
**Mi Propuesta**

## Mi Propuesta

### 3.1 Introducción a lo que van a realizar

Quitumbe es una localidad en la zona sur de la ciudad Metropolitana de Quito, cuya población es de clase media y cuenta con dos hitos importantes: la estación del metro Quitumbe y el Terminal Terrestre Quitumbe

Se ha propuesto la elaboración de una residencia asequible en la Av. Guaynañan Ñañ y Av. Mariscal Sucre, que busca proporcionar al sector una nueva propuesta de centralidad de servicios. El edificio contará con comercio, vivienda, espacio urbano y espacios de coworking en una misma zona, evitando el desplazamiento innecesario del usuario fuera de su centro habitacional. A pesar de que se trata de un complejo habitacional, la visión del proyecto no es la segregación, sino más bien se encuentra pensado en algunas de los temores y necesidades por parte de la población del sector, llegando a convertirlo en un hito.

El proyecto será explicado con diagramas, plantas arquitectónicas y materiales fotográficos para una mejor comprensión del mismo.

### 3.2 Justificación del sitio de la propuesta (lote)

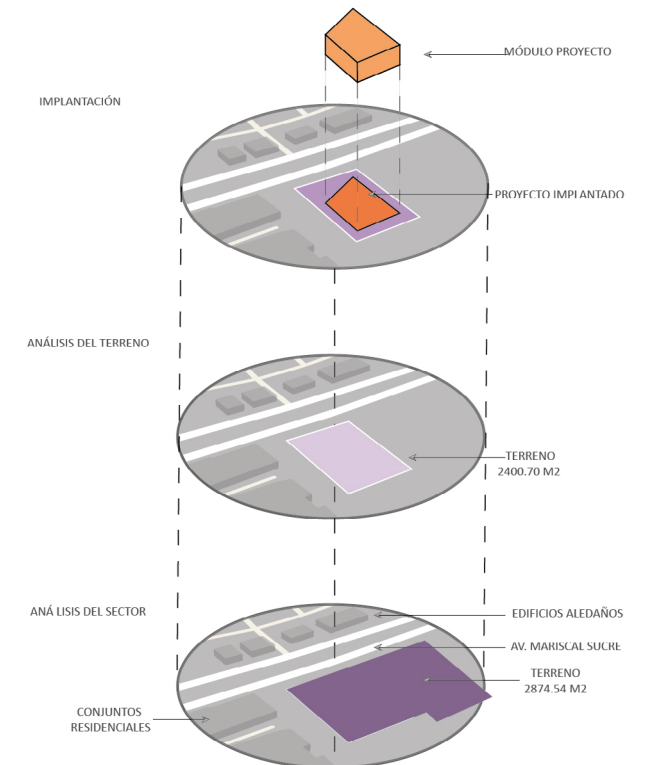


Figura 43. Análisis del Sitio.

Fuente: Elaboración Propia, 2023.

### 3.2.1. Áreas de Construcción

Áreas de Construcción	2874.54 m <sup>2</sup>
Área bruta total de construcción	2400.70 m <sup>2</sup>
Área adicionales constructivos:	937.64 m <sup>2</sup>

**Tabla 11.** Áreas de Construcción.  
**Fuente:** Elaboración propia, 2023.

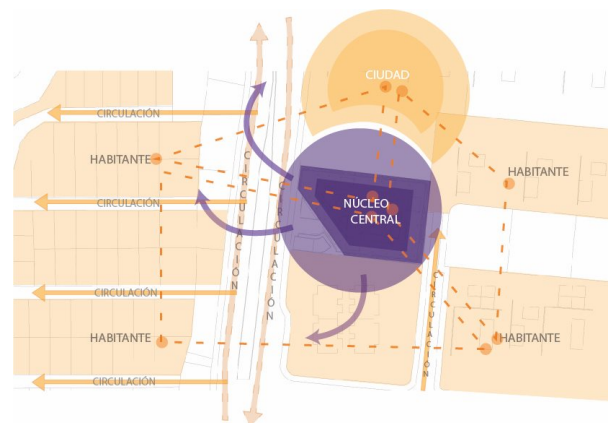
### 3.2.2. Edificación Básica

Lote Mínimo	400 m <sup>2</sup>
Frente Mínimo	12
COS PB	70 %
COS Total	560 %
Retiro Frontal	5 m
Retiro Lateral	0 m
Retiro Posterior	3 m
Entre Bloques	6 m
Altura de Pisos	32 m
Número de Pisos	8

**Tabla 12.** Edificación Básica.  
**Fuente:** Elaboración propia, 2023.

### 3.3 Estrategias de implantación

#### Nodo Articulado

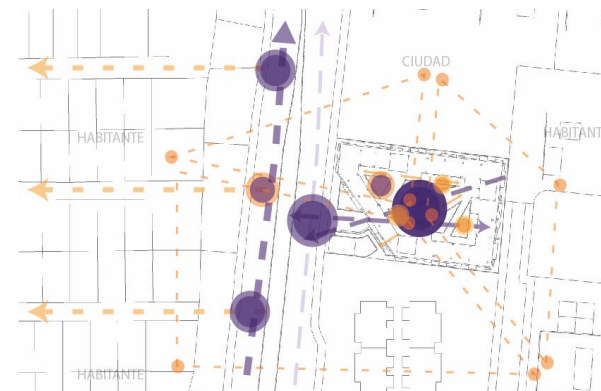


**Figura 44.** Nodo Articulador.  
**Fuente:** Elaboración propia, 2024.

Se busca que el proyecto se convierta un núcleo central de conexión entre diferentes elementos urbanos, como edificios, calles, negocios, parques, etc. Para de esta manera dar a exponer que en Quitumbe si se puede mejorar la calidad de vida las personas.

#### Sitio

Se busca que existan nodos estratégicos para que nuestro proyecto se logre integrar y formar parte del sector de Quitumbe, ya que al contar con diferentes elementos urbanos lo que buscamos es que se lo aprecie a cualquier distancia.



**Figura 45.** Sitio.  
**Fuente:** Elaboración propia, 2024.

#### Programa



**Figura 46.** Programa.  
**Fuente:** Elaboración propia, 2024.

Mediante la elaboración de dos mallas, la una con un cierto grado de inclinación y la otra paralela a la Av. Ma-

riscal Sucre. Se obtuvo como resultante cuatro bloques perimetrales que nos permiten la obtención de un núcleo central que será como articulador para las distintas tipologías que se plantean y al mismo tiempo como un espacio de recreación.

#### Resultante

Se obtiene un proyecto el cual tiene un recorrido exterior, dando preferencia a que las distintas tipologías aprecien el espacio interno, con una celosía que funciona como revestimiento el cual permite que exista privacidad, pero al mismo tiempo permite ver hacia el exterior al igual de que exista una buena ventilación e iluminación de los espacios internos.

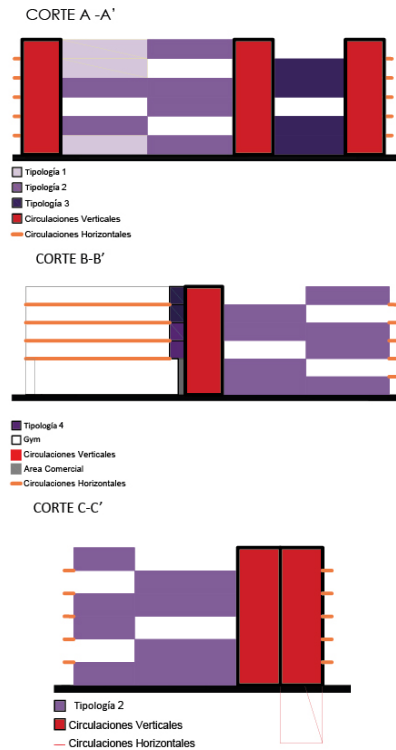


**Figura 47.** Resultante.  
**Fuente:** Elaboración propia, 2024.

### 3.4 Definición de concepto

#### Ritmos Alternos

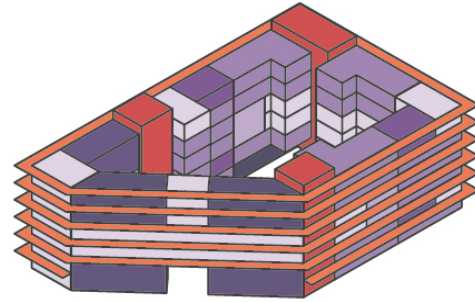
Nos enfocamos en la creación de una secuencia visual mediante la repetición de módulos y el espaciado generado por la creación de espacios comunales, generando de esta manera un movimiento visual que logre equilibrar la estructura y forma de nuestro proyecto.



**Figura 48.** Jerarquía.  
Fuente: Elaboración propia, 2024.

#### Ordenamiento Lineal

La forma del edificio se encuentra dado por la distribución de elementos acomodados de manera lineal logrando una distribución de corredores de 360°.

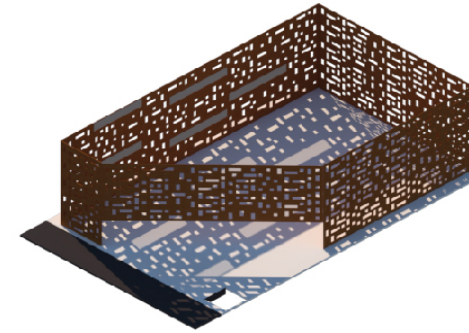


**Figura 49.** Ordenamiento Lineal.  
Fuente: Elaboración propia, 2024.

#### Color

Se hace el uso del color café en la volumetría con la finalidad de:

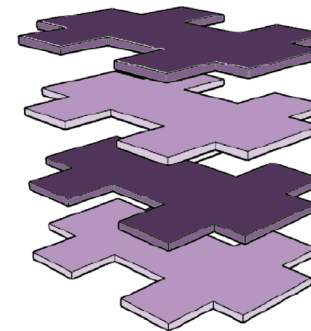
- Proporcionar una sensación acogedora a los ambientes.
- Ambientes acogedores (relacionados con el uso de madera).
- Armonizar y neutralizar los espacios.



**Figura 50.** Color.  
Fuente: Elaboración propia, 2024.

#### Repetición

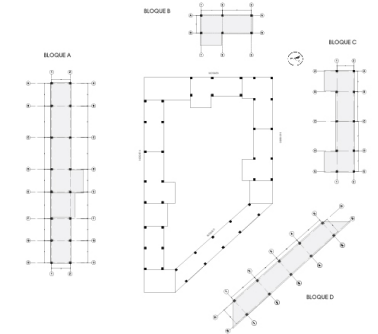
Mediante la repetición de los módulos planteados podemos tomar referencia a la hora de diseñar, ubicar la edificación, ya que los módulos elaborados cumplen una necesidad específica, la cual podrá disfrutar el usuario.



**Figura 51.** Repetición.  
Fuente: Elaboración Propia, 2024.

#### Eje de composición

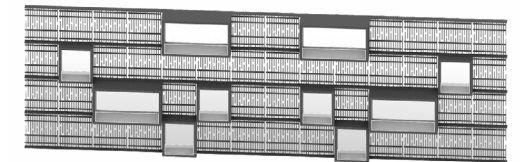
El proyecto se encuentra desarrollado a base de malla que contiene varios ejes, permitiendo que el respectivo proyecto cuente con un total de 8 plantas, 6 pisos de construcción más 2 plantas subterránea especificada para parqueaderos.



**Figura 52.** Eje de Composición.  
Fuente: Elaboración Propia, 2024.

#### Textura

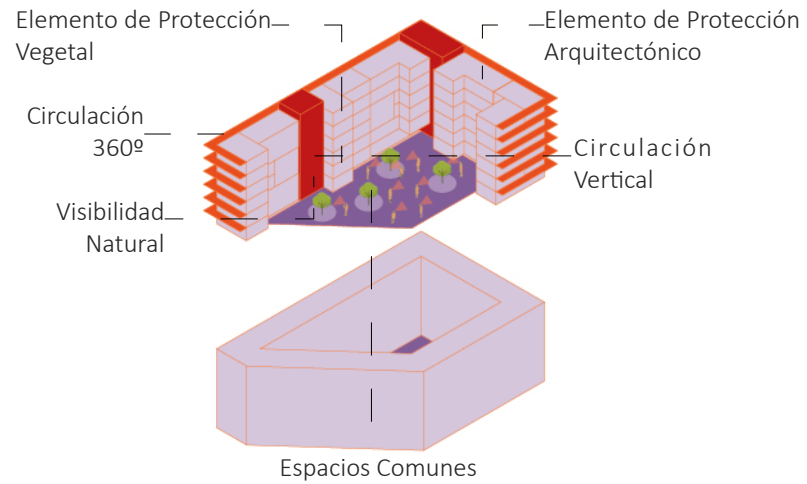
Se propone una textura a partir de una celosía y del acabado de las diferentes sustracciones que se realizaron para de esta manera para lograr dar un control de iluminación y confort en cada uno de los espacios.



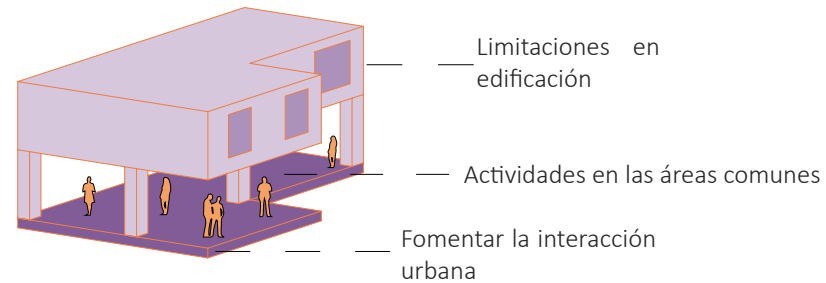
**Figura 53.** Eje de Composición.  
Fuente: Elaboración Propia, 2024.

### 3.4.1. Estrategias de diseño

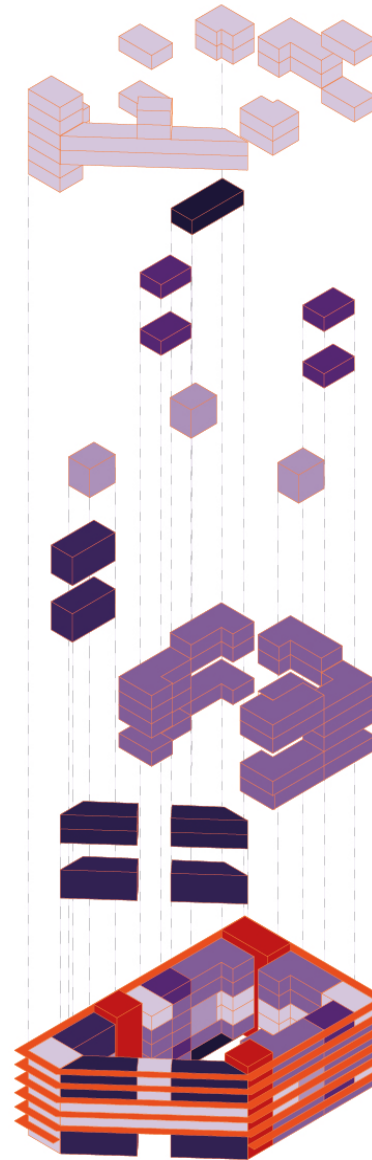
#### Percepción de seguridad



#### Espacios con funcionalidad y estancia

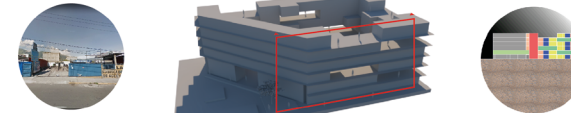


- Comercio
- Suits
- Pareja
- Duplex Fam.
- Individual
- Familiar
- Duplex Est.
- Zonas Comunes

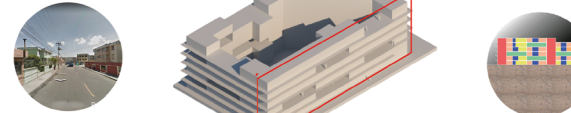


#### Regulación de fachadas

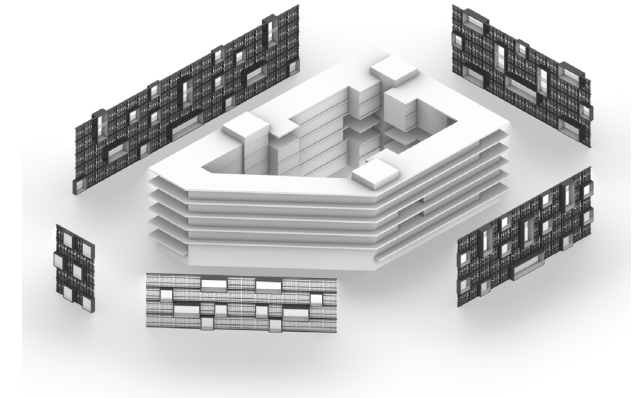
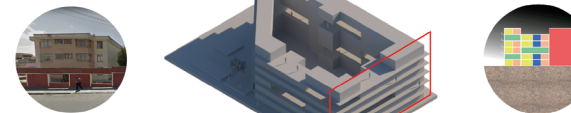
Vista Oeste



Vista Este



Vista Sur



Permeabilidad

- Establecer conexiones entre lo privado y lo público.
- Generar un vínculo entre ambas realidades.
- Regular el paso del viento como de la radiación solar.

#### Estructura

Se emplea una estructura aporticada de hormigón armado. Se trata de un sistema de construcción sólida, cuyos elementos como columnas y vigas conectadas por medio de amares forjados los cuales se encuentran formando pórticos en dos direcciones, son juntas de dilatación para evitar fallos ante eventos sísmicos

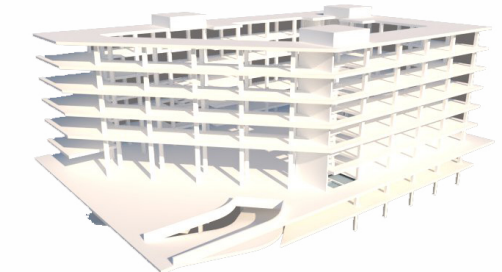
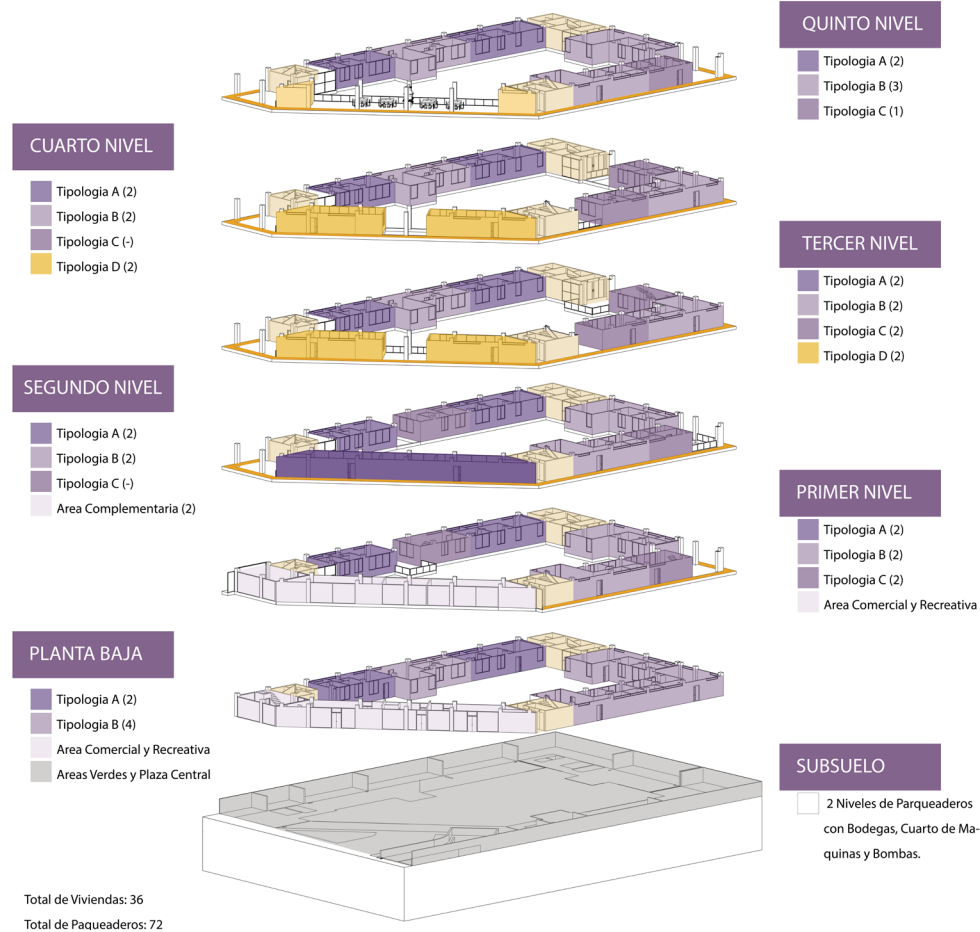


Figura 54. Estrategias de diseño.  
Fuente: Elaboración propia, 2023.



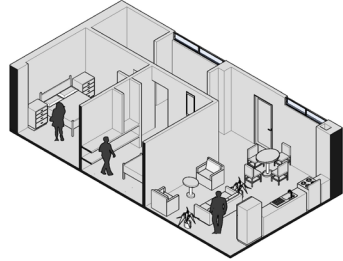
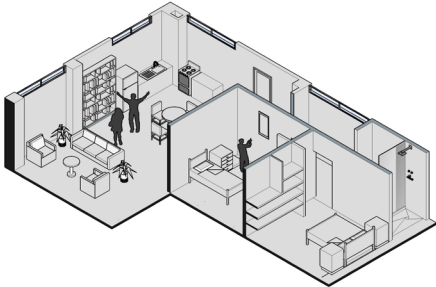
### 3.5 Plan Masa

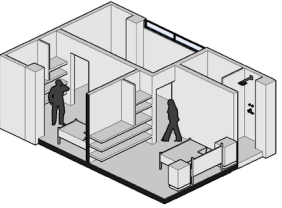
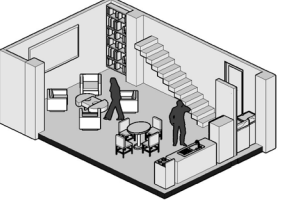
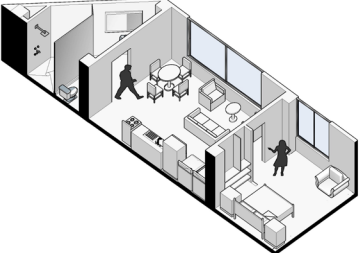
#### 3.5.1. Programa Arquitectónico



**Figura 55.** Programa Arquitectónico.  
**Fuente:** Elaboración Propia, 2024.

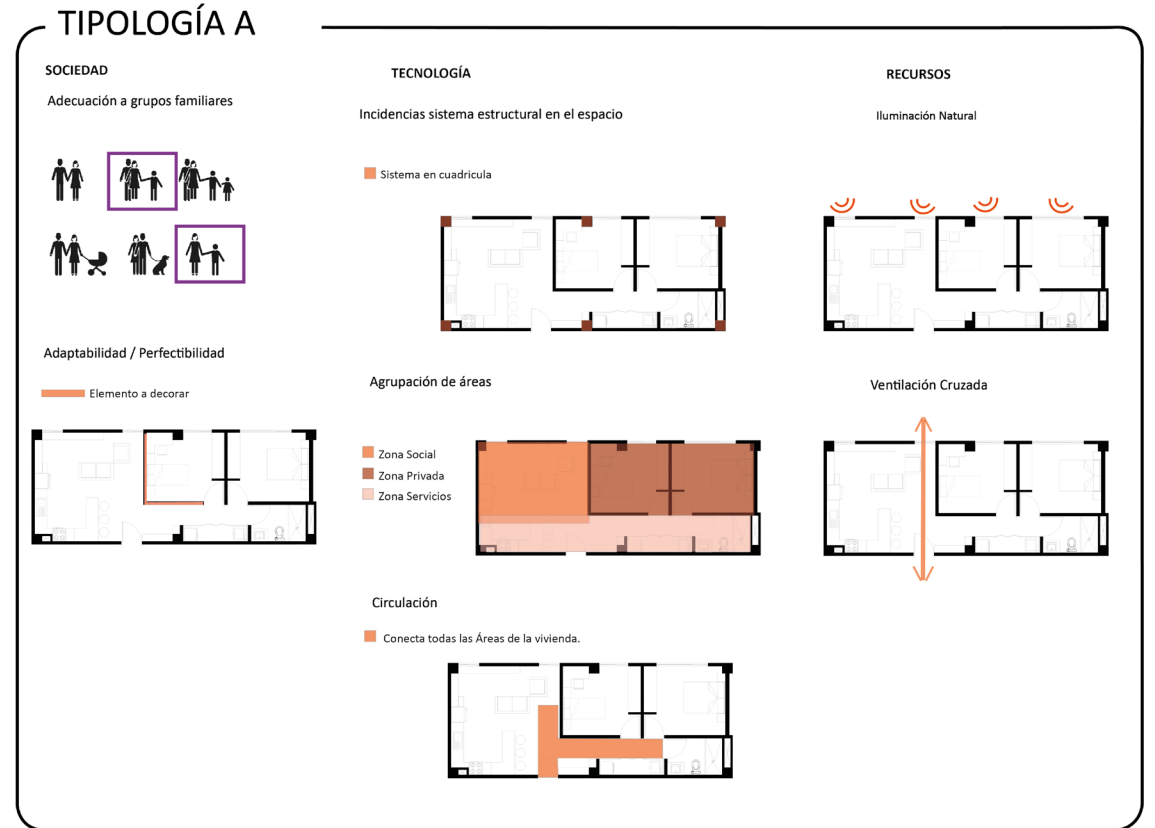
### 3.5.2. Tipologías

Perspectiva Militar	Modulo	Características	Usuario
	Tipología A	<p>La modulación cuenta con un área de 74,80 m<sup>2</sup>.</p> <p>Tendrá espacio para albergar:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2 Habitación con baño completo</li> <li>1 Cocina - comedor</li> <li>1 Sala de estar</li> <li>1 Cuarto de lavado</li> </ol>	<p>Estará destinado para parejas, adultos o jóvenes independientes.</p>
	Tipología B	<p>La modulación cuenta con un área de 90,75 m<sup>2</sup>.</p> <p>Tendrá un espacio para albergar:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2 Habitaciones con baño completo</li> <li>1 Cocina-comedor</li> <li>1 Sala de estar</li> <li>1 Cuarto de lavado</li> </ol>	<p>Se encuentra destinado para parejas con 1 hijo, padres divorciados con 1 hijo, jóvenes que quieran compartir renta con un compañero, pareja con hijos pequeños para compartir cuartos.</p>

 	<p>Tipología C</p>	<p>La modulación cuenta con un área de 88 m<sup>2</sup>.</p> <p>Tendrá un espacio para albergar:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Habitaciones</li> <li>1 Cocina-comedor</li> <li>1 Sala de estar</li> <li>1 Cuarto de lavado</li> <li>1 Baño completo</li> <li>1 Escalera</li> </ol>	<p>Se encuentra destinado para parejas con 2 hijo, padres divorciados con 1 o 2 hijo , jóvenes que quieran compartir renta con 1 o 2 compañeros, pareja con hijos pequeños.</p>
	<p>Tipología D</p>	<p>La modulación cuenta con un área de 53,30 m<sup>2</sup>.</p> <p>Tendrá espacio para albergar:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Habitación con baño completo</li> <li>1 Cocina - comedor</li> <li>1 Sala de estar</li> <li>1 Cuarto de lavado</li> </ol>	<p>Estará destinado para parejas, adultos solteros o jóvenes independientes.</p>

**Tabla 13.** Tipologías.  
Fuente: Elaboración propia, 2023.

### 3.5.3. Análisis de Tipologías



**Figura 56.** Análisis Tipología A.  
Fuente: Elaboración propia, 2023.

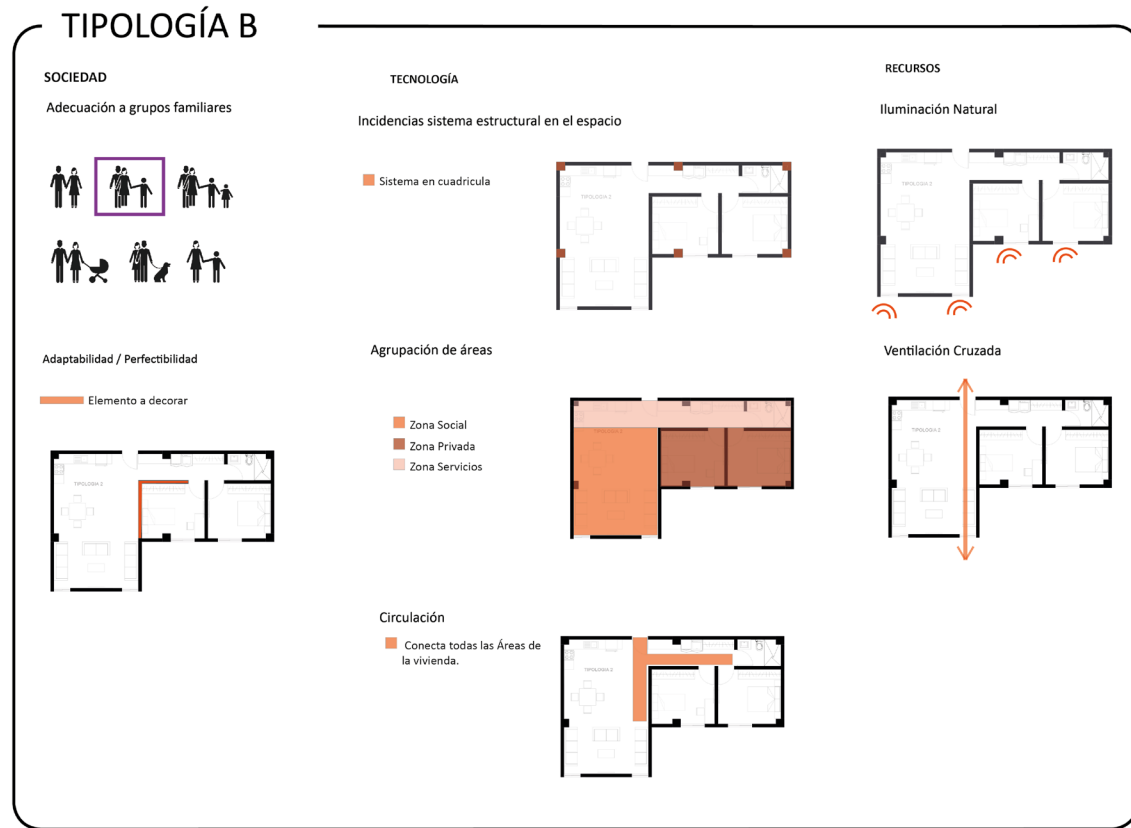


Figura 57. Análisis Tipología B.  
Fuente: Elaboración propia, 2023.

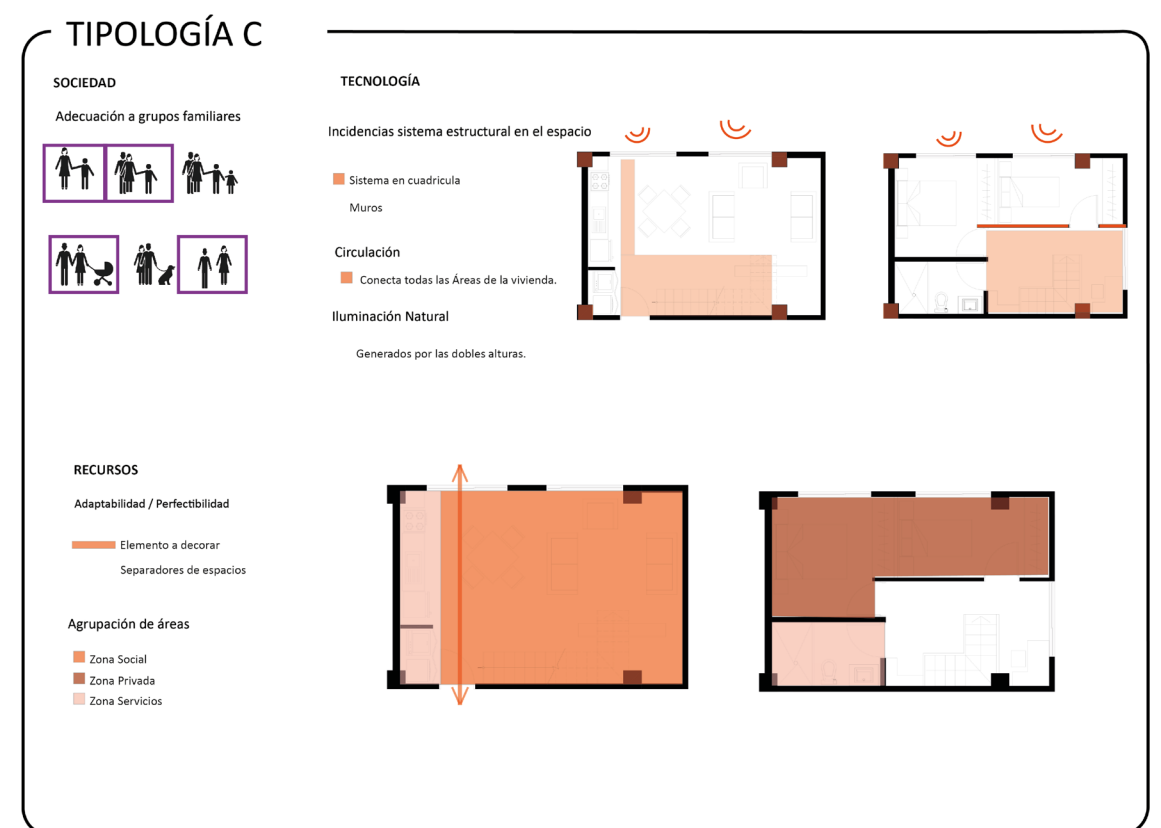


Figura 58. Análisis Tipología C.  
Fuente: Elaboración propia, 2023.

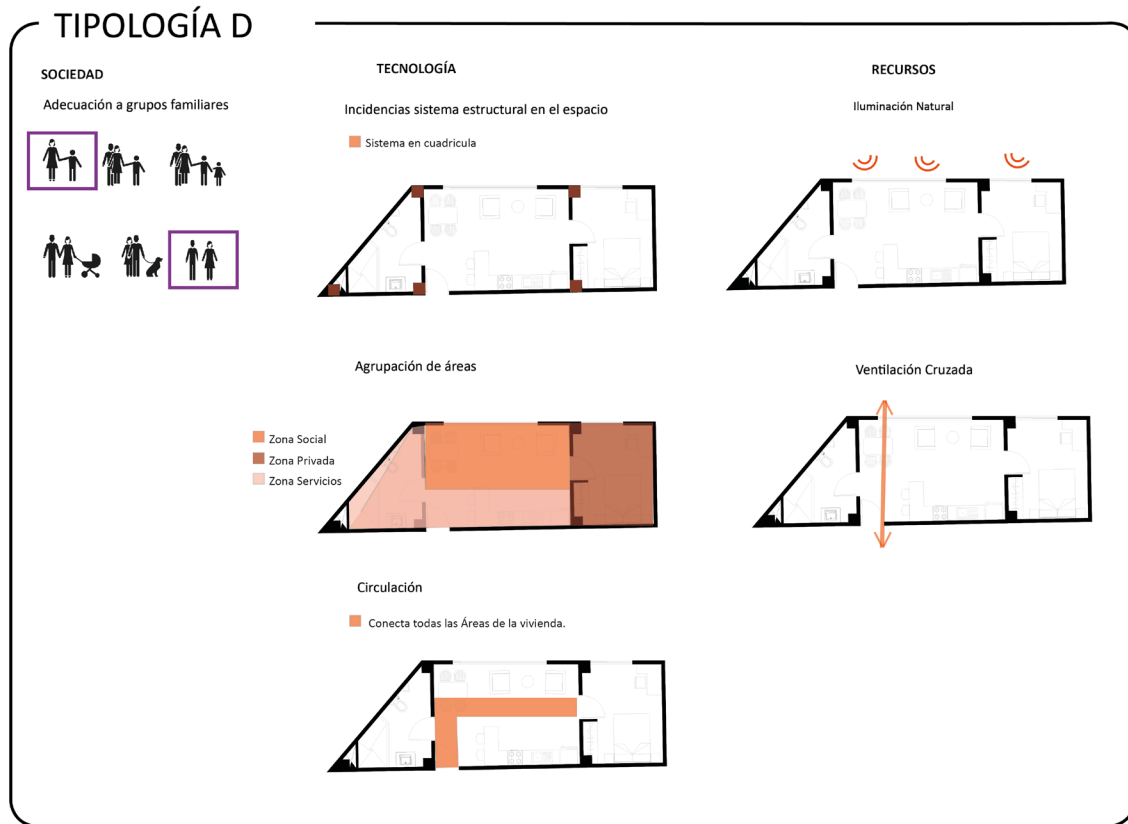


Figura 59. Análisis Tipología D.  
Fuente: Elaboración propia, 2023.

### 3.6 Planos técnicos

#### 3.6.1. Axonometría



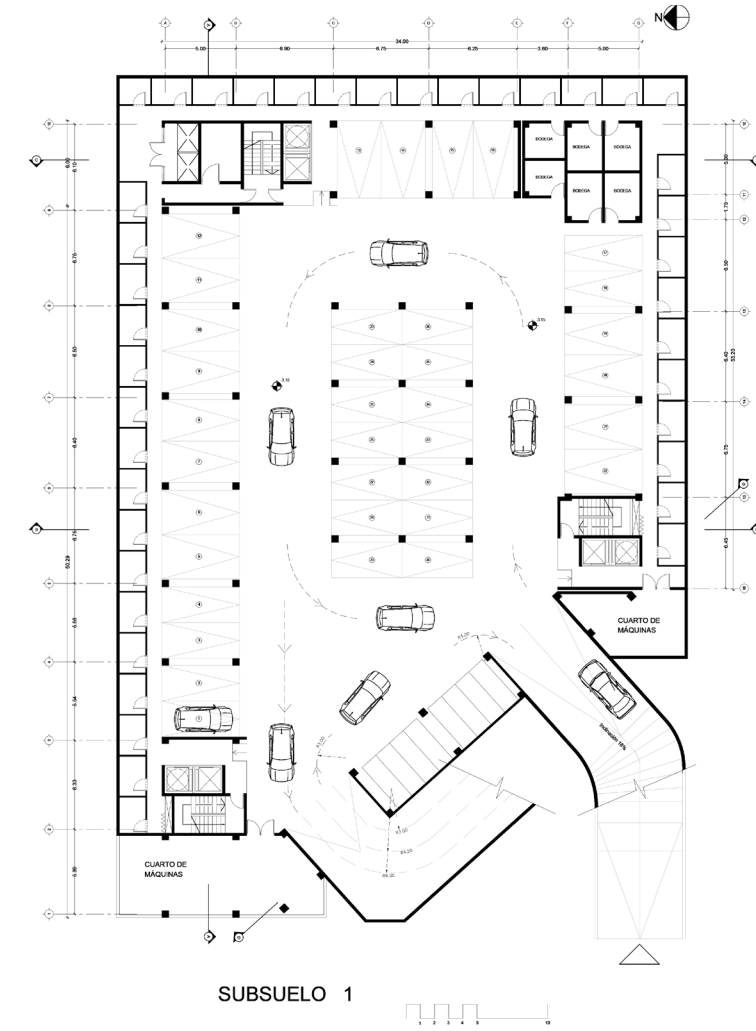
Figura 60. Axonometría.  
Fuente: Elaboración propia, 2024.

### 3.6.2. Implantación



**Figura 61.** Implantación.  
**Fuente:** Elaboración propia, 2024.

### 3.6.3. Subsuelo 1



**Figura 62.** Subsuelo 1.  
**Fuente:** Elaboración propia, 2024.

### 3.6.4. Subsuelo 2

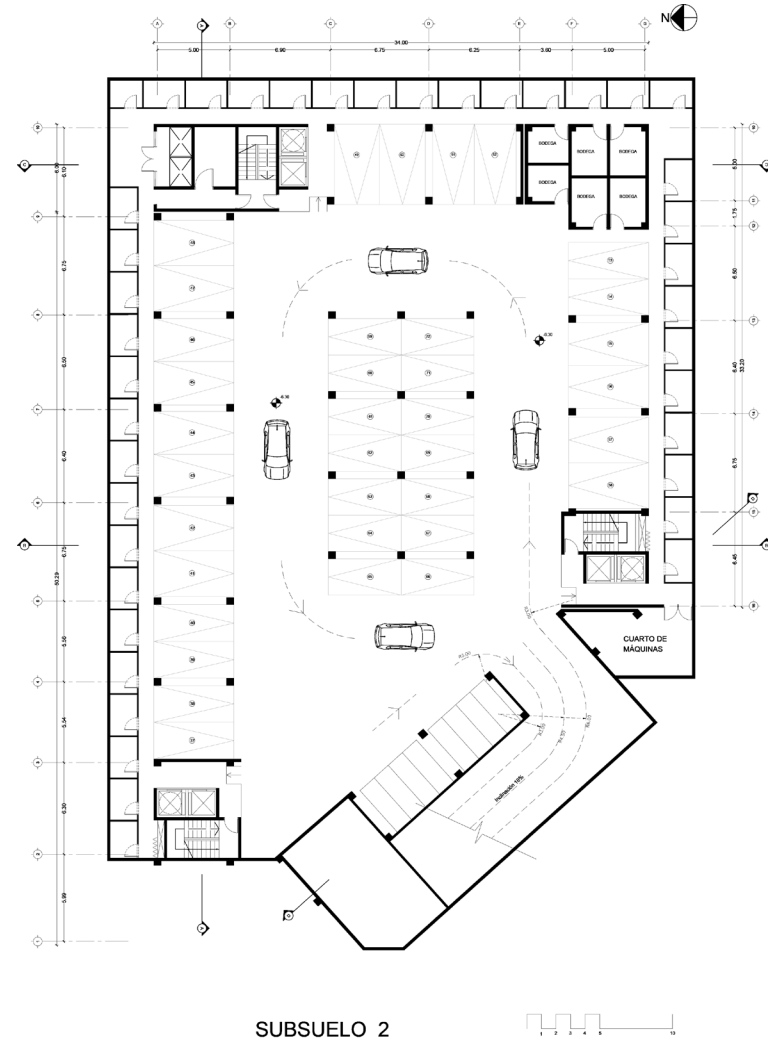


Figura 63. Subsuelo 2.  
Fuente: Elaboración propia, 2024.

### 3.6.5. Planta Baja

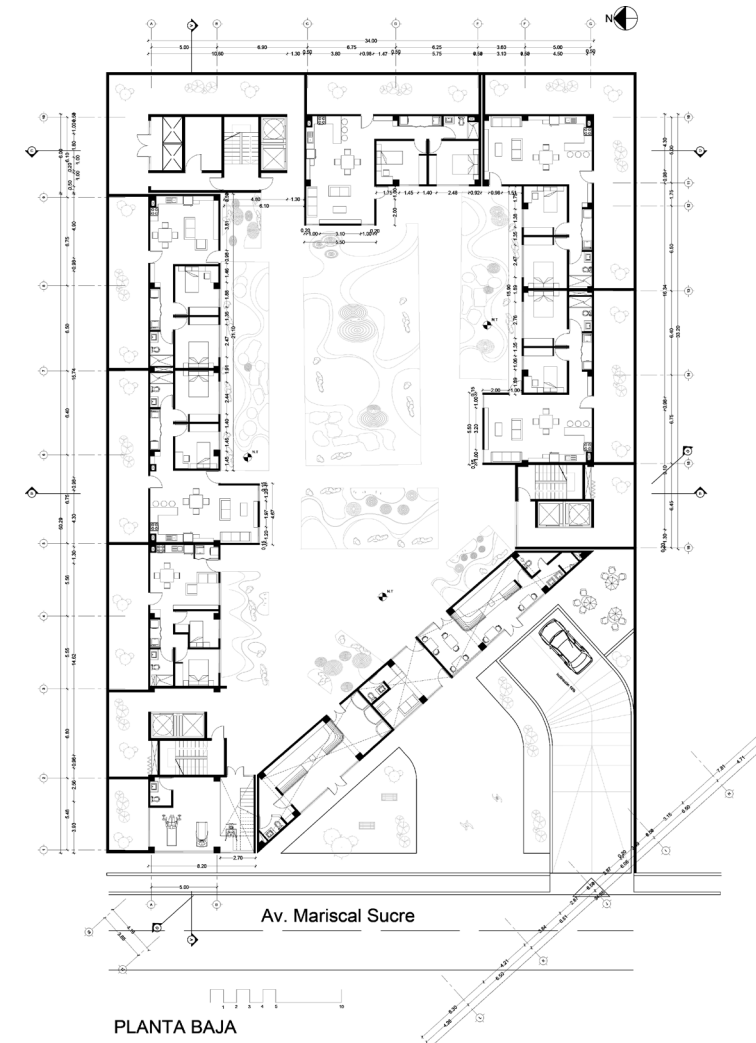
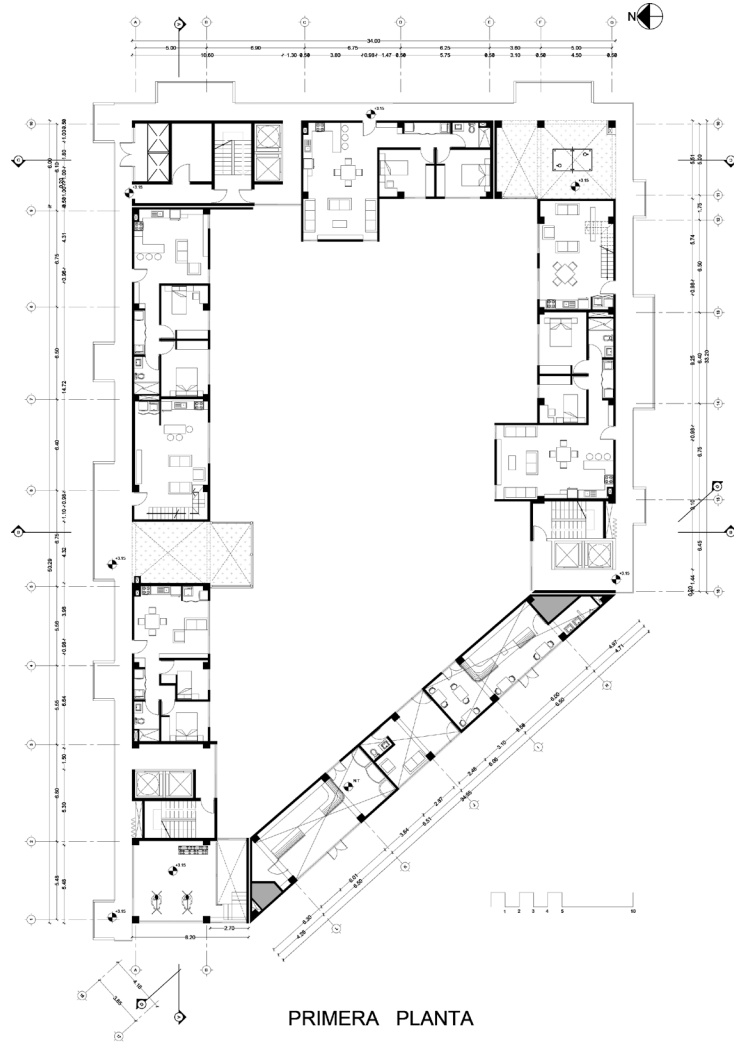


Figura 64. Planta Baja.  
Fuente: Elaboración propia, 2024.

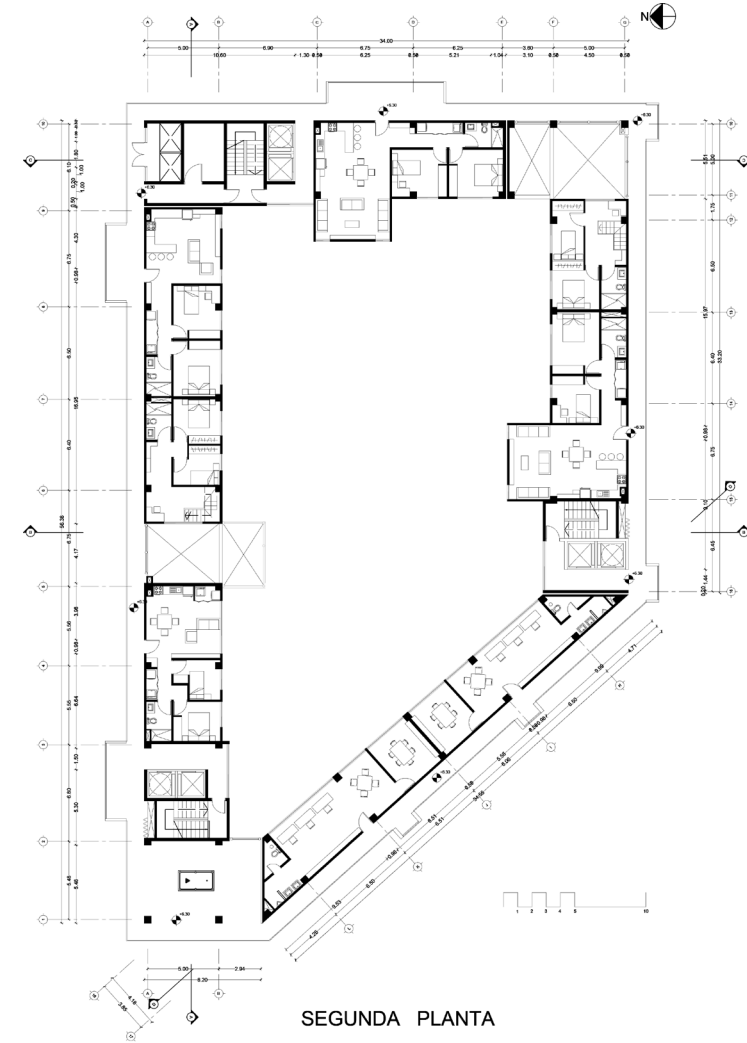
### 3.6.6. Primer Nivel



PRIMERA PLANTA

Figura 65. Primer Nivel.  
Fuente: Elaboración propia, 2024.

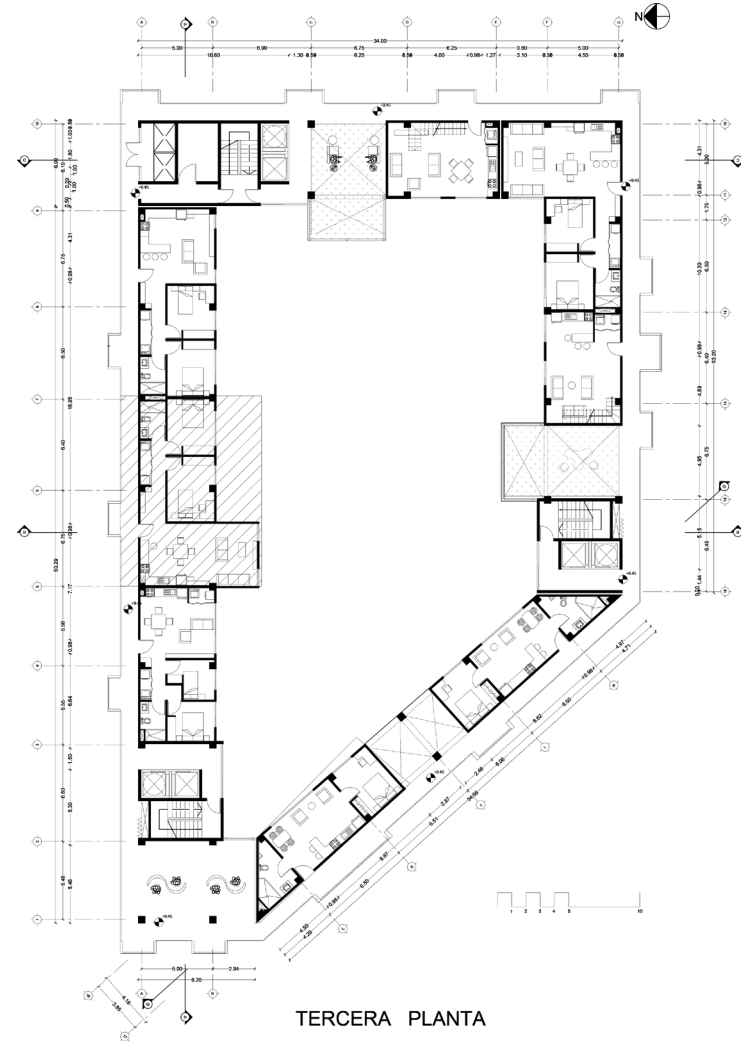
### 3.6.7. Segundo Nivel



SEGUNDA PLANTA

Figura 66. Segundo Nivel.  
Fuente: Elaboración propia, 2024.

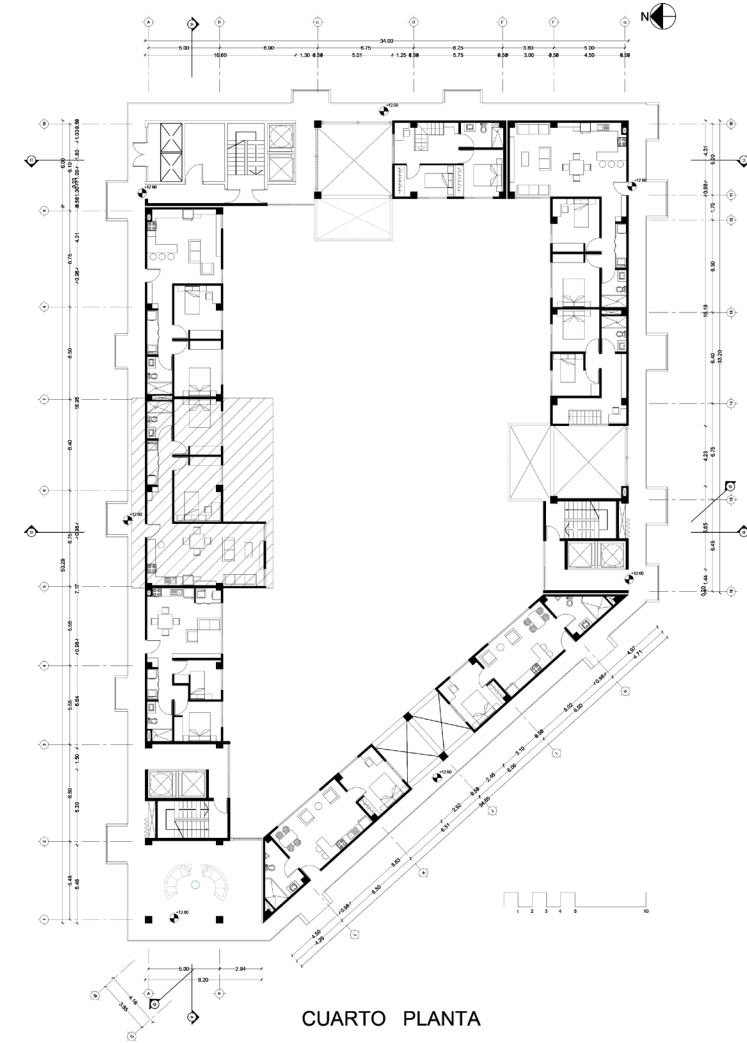
### 3.6.8. Tercer Nivel



TERCERA PLANTA

Figura 67. Tercer Nivel.  
Fuente: Elaboración propia, 2024.

### 3.6.9. Cuarto Nivel



CUARTO PLANTA

Figura 68. Cuarto Nivel.  
Fuente: Elaboración propia, 2024.



### 3.6.10. Quinto Nivel

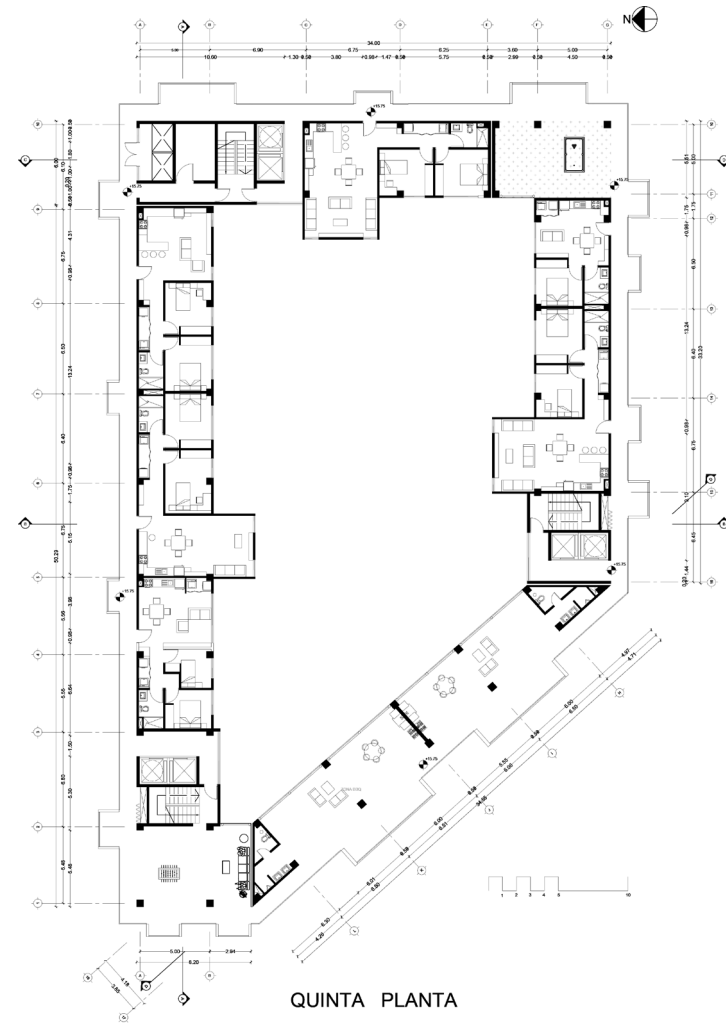


Figura 69. Quinto Nivel.  
Fuente: Elaboración propia, 2024.

### 3.6.11. Implantación Cubierta

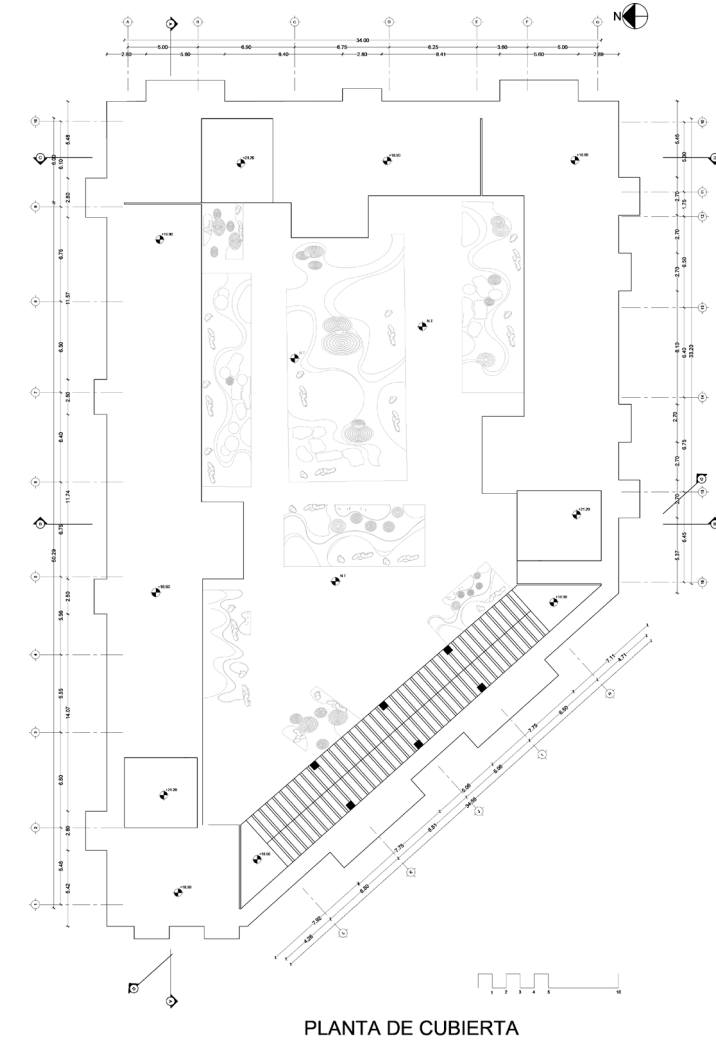


Figura 70. Implantación Cubierta.  
Fuente: Elaboración propia, 2024.

### 3.6.12. Fachada Sur



Figura 71. Fachada Sur.  
Fuente: Elaboración propia, 2024.

### 3.6.13. Fachada Este

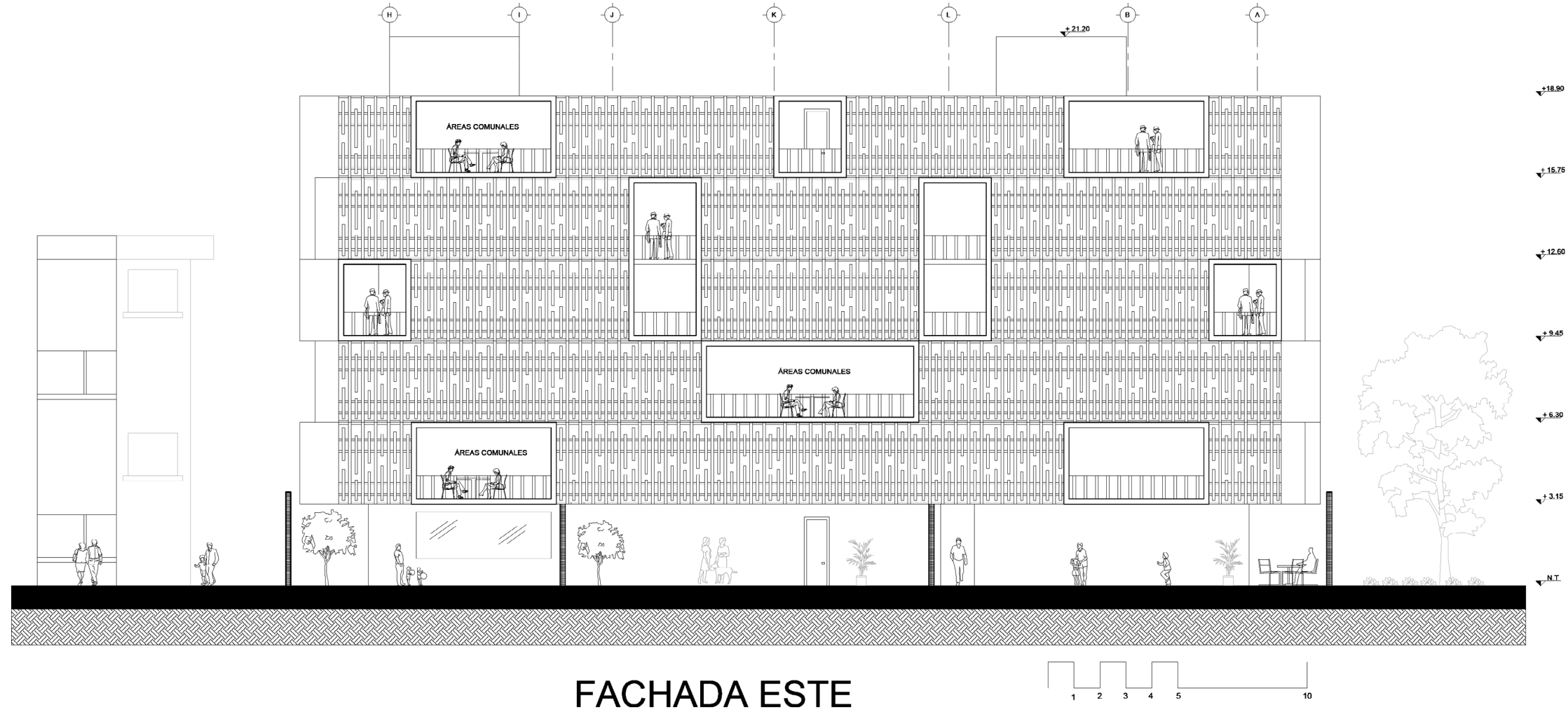


Figura 72. Fachada Este.  
Fuente: Elaboración propia, 2024.

### 3.6.14. Fachada Norte

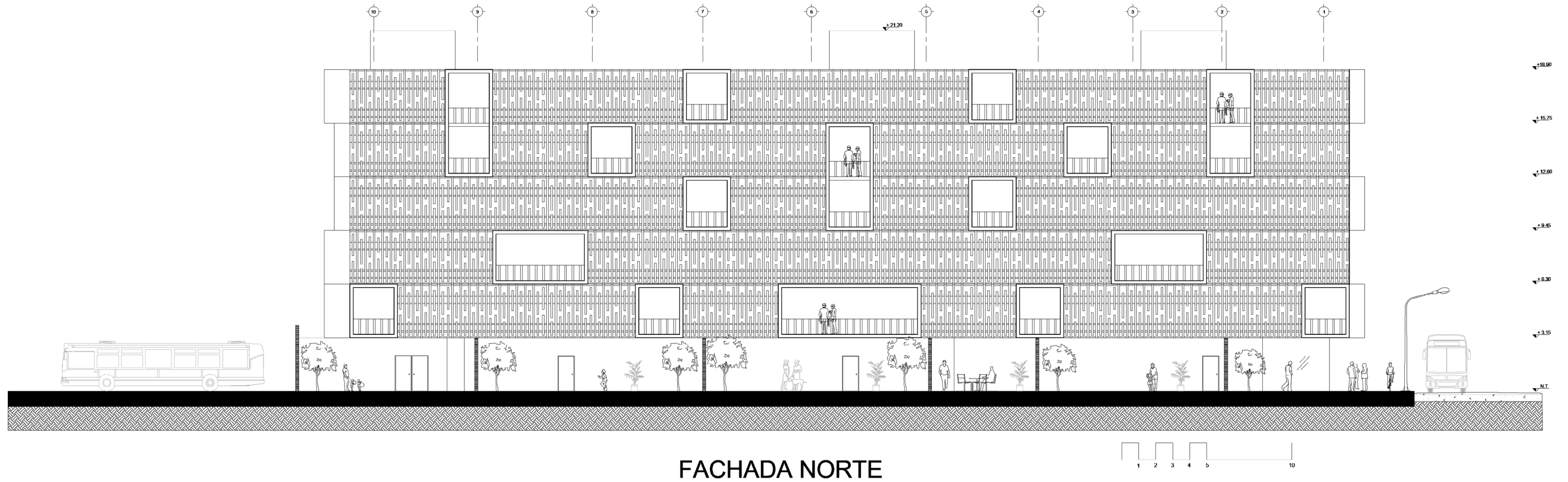
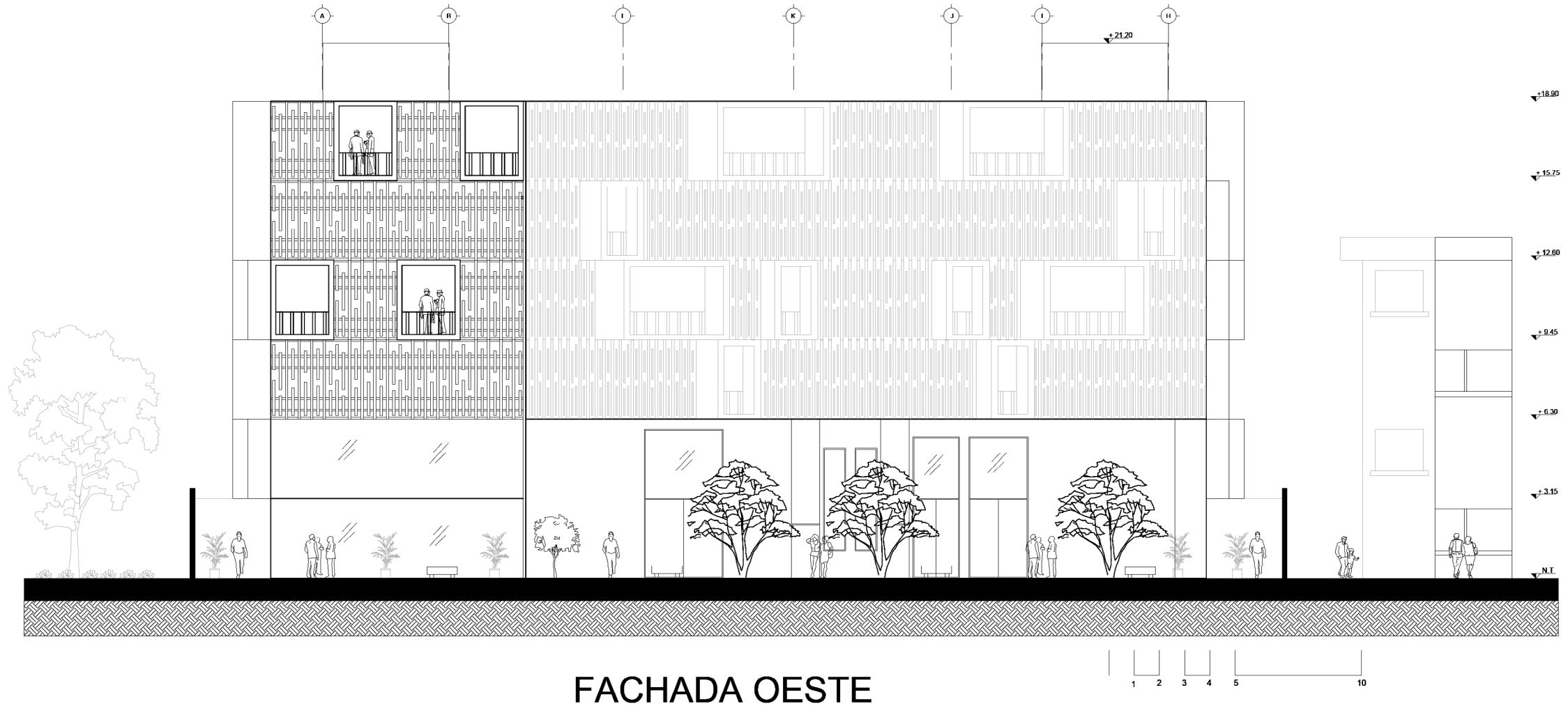


Figura 73. Fachada Norte.  
Fuente: Elaboración propia, 2024.

### 3.6.15. Fachada Oeste



**Figura 74.** Fachada Oeste.  
**Fuente:** Elaboración propia, 2024.

### 3.6.16. Corte A-A

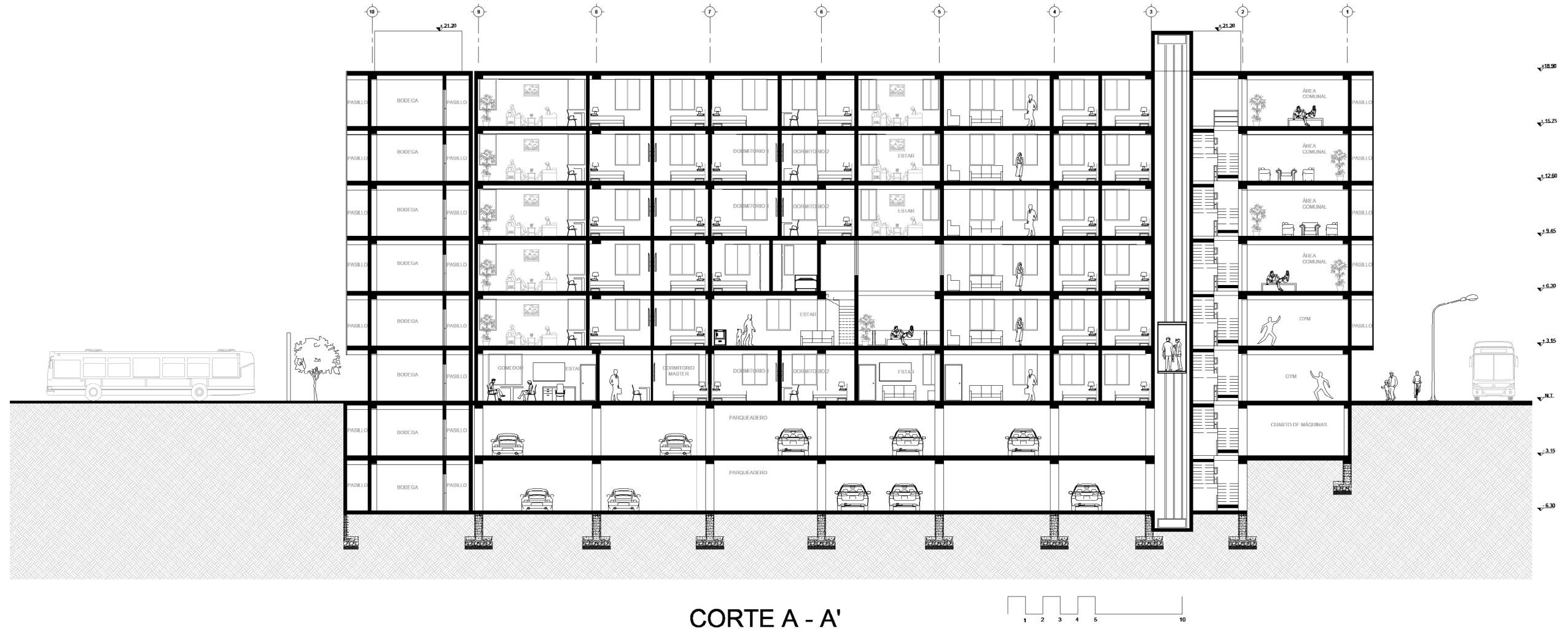


Figura 75. Corte A-A.  
Fuente: Elaboración propia, 2024.

### 3.6.17. Corte B-B

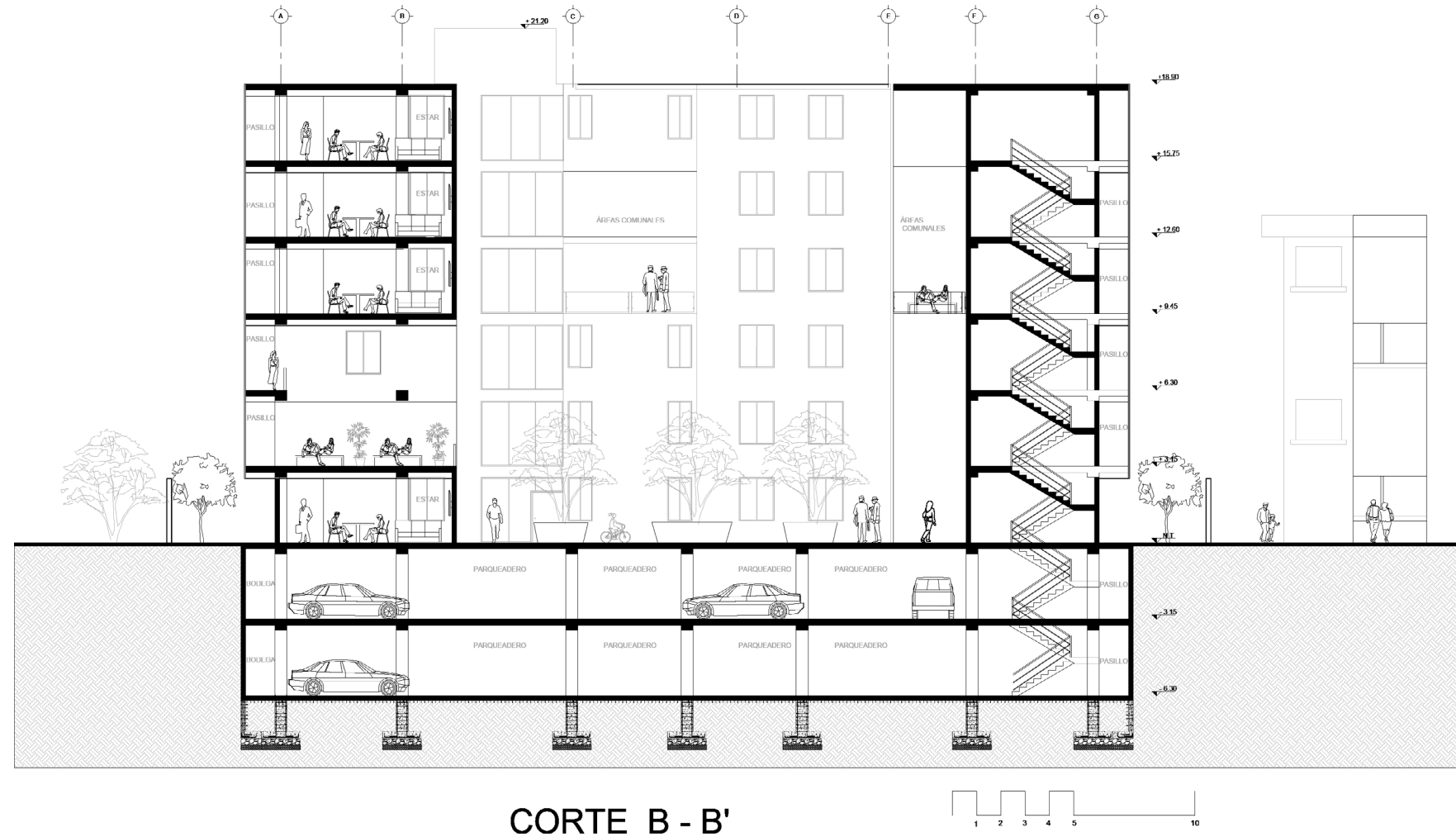


Figura 76. Corte B-B.  
Fuente: Elaboración propia, 2024.

### 3.6.18. Corte C-C

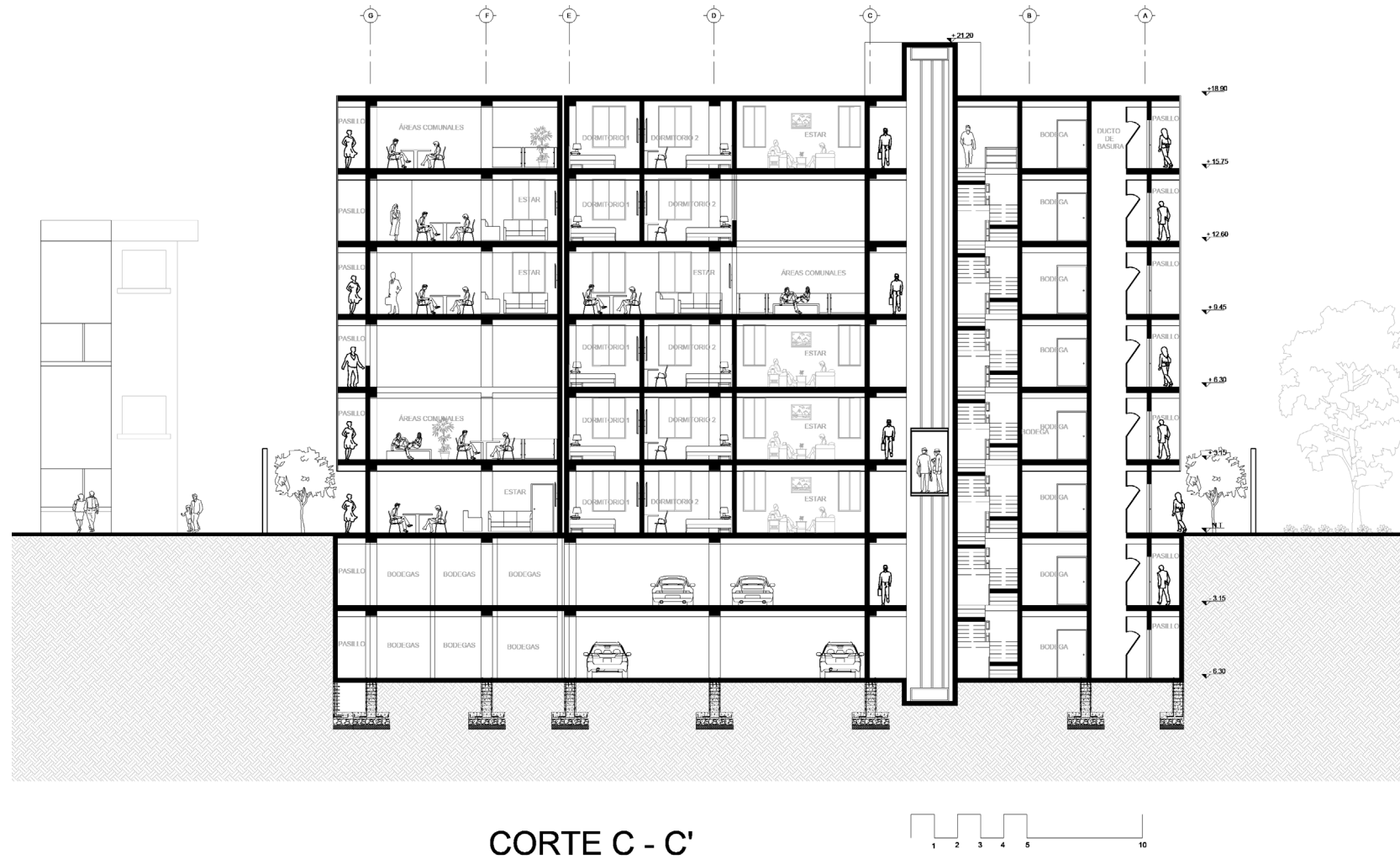


Figura 77. Corte C-C.  
Fuente: Elaboración propia, 2024.



### 3.6.19. Corte D-D

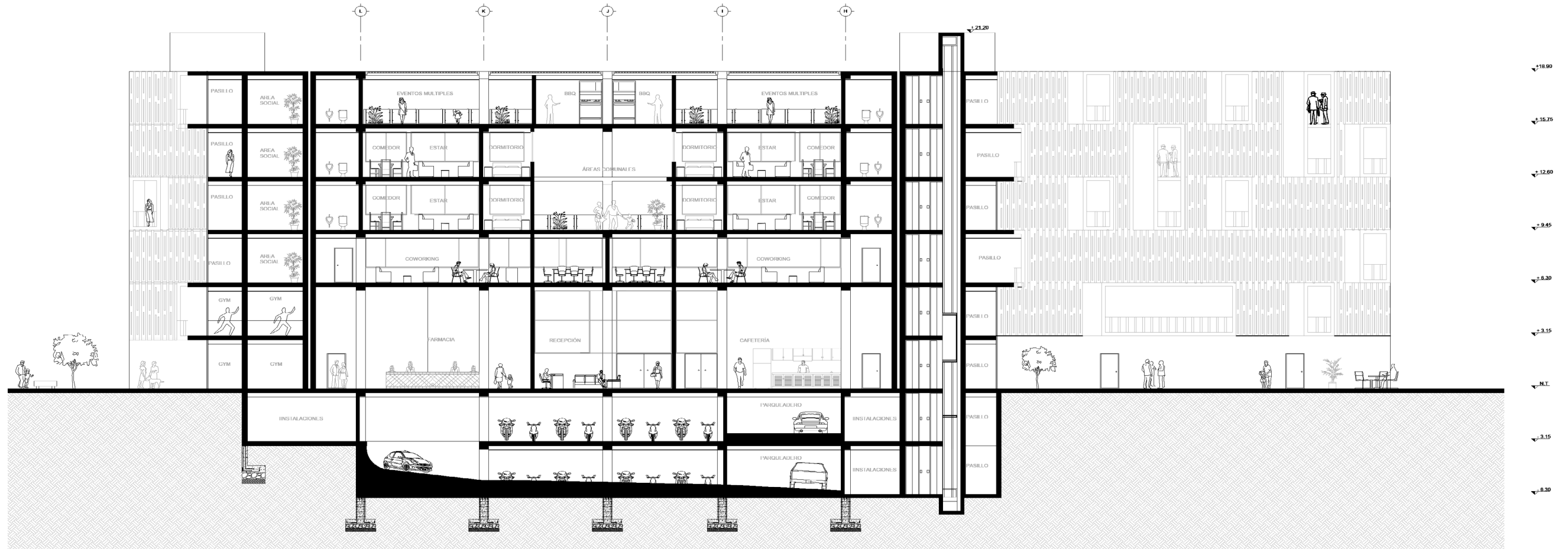
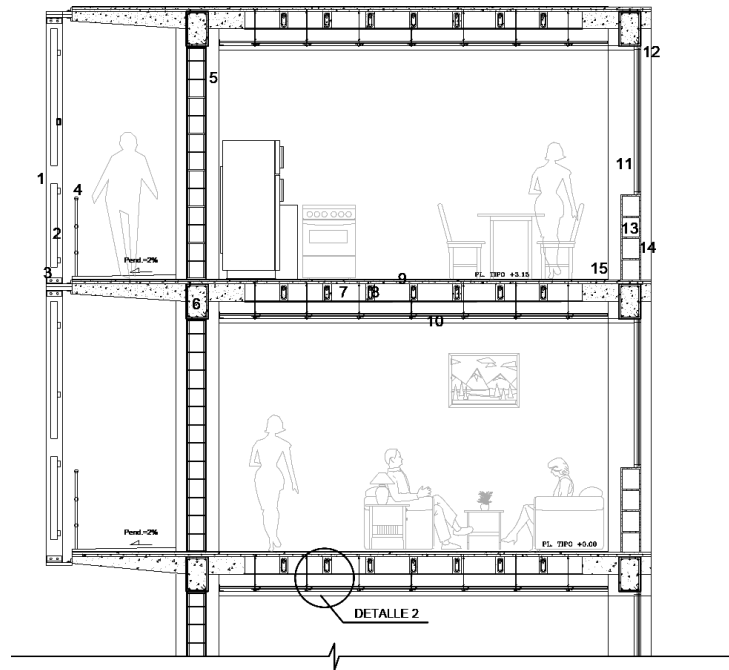


Figura 78. Corte D-D.  
Fuente: Elaboración propia, 2024.

### 3.7 Detalles

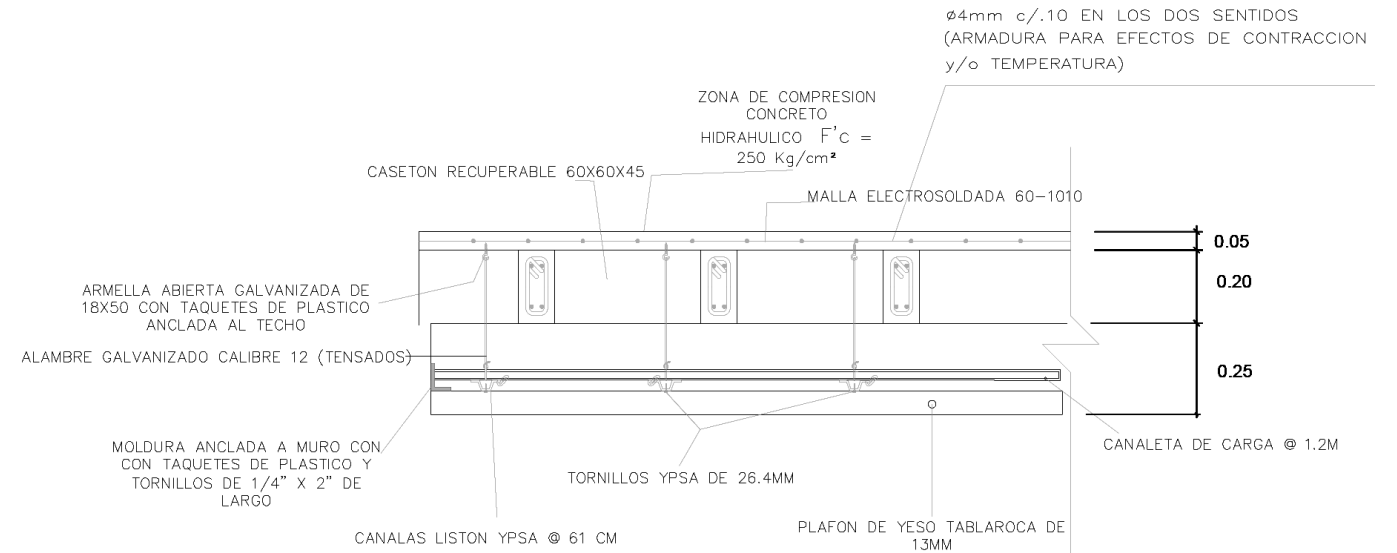


- 1 MADERA LAMINADA
- 2 TIRAS DE MADERA 10x10xVAR.
- 3 CONEXION ARTICULADA CON PERNOS
- 4 BARANDAL DE ACERO INOXIDABLE
- 5 COLUMNA DE 50x50cm
- 6 VIGA DE HORMIGÓN ARMADO DE 25x40
- 7 CASETÓN RECUPERABLE DE 40x40x20
- 8 NERVIOS DE 10cm
- 9 MALLA ELECTROSOLDADA
- 10 CIELO RASO DE YESO 60x60mm
- 11 VIDRIO LAMINADO DE BAJA EMISIVIDAD
- 12 PERFIL DE ALUMINIO
- 13 MURO DE BLOQUE HUECO
- 14 APLANADO CON MORTERO
- 15 PARQUET DE MADERA

CORTE ESCANTILLÓN



ESCALA GRAFICA



DETALLE 2 CORTE  
TIPICO DE LOSA

Figura 79. Corte Escantillón Y Detalle de Losa.  
Fuente: Elaboración propia, 2024.

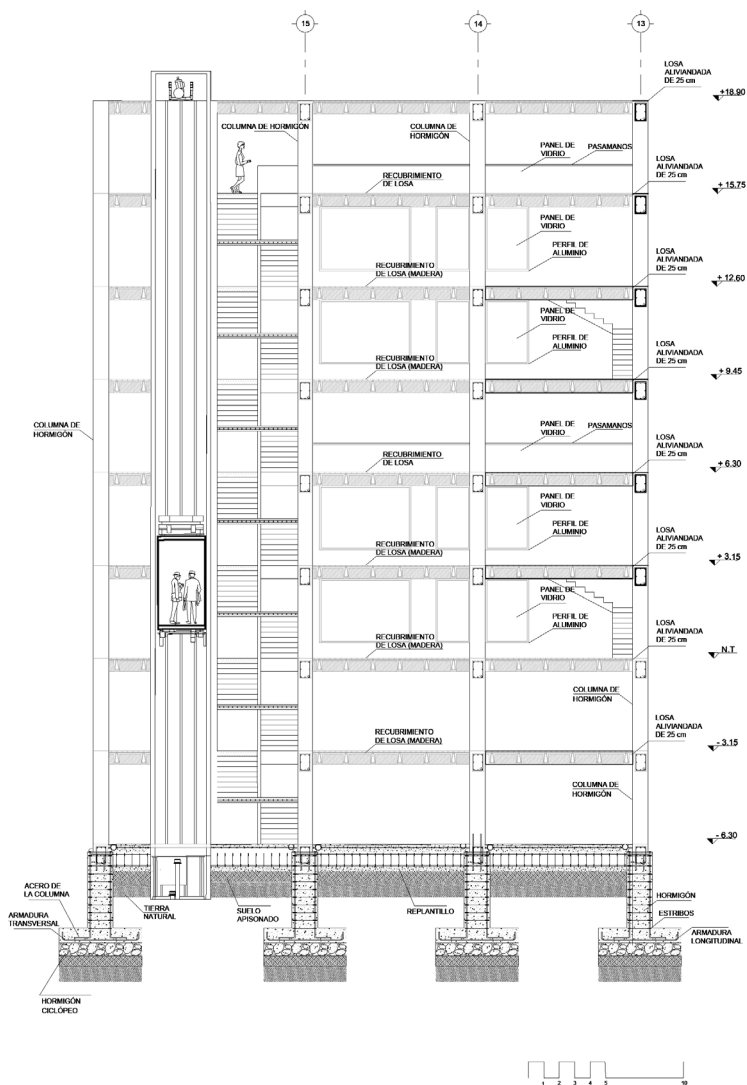


Figura 80. Corte a detalle.  
Fuente: Elaboración propia, 2024.



INSTALACIONES  
SANITARIAS

Figura 81. Instalaciones Sanitarias.  
Fuente: Elaboración propia, 2024.

SIMBOLOGIA	
	agua de enf. fría
	agua de enf. caliente
	de drenaje
	de ventilación
	gas
	eléctrica

INSTALACIONES  
HIDRÁULICAS

Figura 82. Instalaciones Hidráulicas.  
Fuente: Elaboración propia, 2024.

SIMBOLOGIA	
	agua de enf. fría
	agua de enf. caliente
	de drenaje
	de ventilación
	gas
	eléctrica



**Figura 83.** Instalaciones Eléctricas.  
Fuente: Elaboración propia, 2024.

## 4. Referentes Bibliográficos

- Arellano. (2018). Evaluación técnica – constructiva de vivienda de interés social en el distrito metropolitano de quito [Fotografía]. .
- Cárdenas. (2019). ¿Por qué incursionar en la creación de viviendas de interés social? Obtenido de <https://noticias.utpl.edu.ec/por-que-incursionar-en-la-creacion-de-viviendas-de-interes-social>
- Carrión, & Erazo. (2012). La forma urbana de Quito: una historia de centros y periferias. Obtenido de [https://www.flacsoandes.edu.ec/sites/default/files/agora/files/1372266107.fa\\_agora\\_2012\\_carrion.pdf](https://www.flacsoandes.edu.ec/sites/default/files/agora/files/1372266107.fa_agora_2012_carrion.pdf)
- CEPAL. (2021). CEPALSTAT [Fotografía]. Obtenido de <https://statistics.cepal.org/portal/cepalstat/>
- CEPAL. (24 de Noviembre de 2022). Obtenido de <https://www.cepal.org/es/comunicados/tasas-pobreza-america-latina-se-mantienen-2022-encima-niveles-prepandemia-alerta-la#:~:text=De%20esta%20forma%2C%20en%202021,porcentuales%20menos%20que%20en%202020>
- Habitat III. (2017). Nueva Agenda Urbana. Obtenido de <https://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Spanish.pdf>
- Hernández, & Mendoza. (2018). Metodología de la investigación: las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta. Obtenido de <https://bibliotecadigital.uce.edu.ec/s/L-D/item/793#c=&m=&s=&cv=>
- INEC. (2021). Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo 2021 (ENEMDU). Obtenido de [https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/POBREZA/2021/Junio-2021/202106\\_PobrezayDesigualdad.pdf](https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/POBREZA/2021/Junio-2021/202106_PobrezayDesigualdad.pdf)
- INEC. (2021). Líneas de pobreza y pobreza extrema [Fotografía]. Obtenido de [https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/POBREZA/2021/Junio-2021/202106\\_PobrezayDesigualdad.pdf](https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/POBREZA/2021/Junio-2021/202106_PobrezayDesigualdad.pdf)
- INEC-ENEMDU. (2023). Obtenido de <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/deficit-habitacional-nacional/>
- INEC-ENEMDU. (2023). Déficit Habitacional Nacional [Fotografía]. Obtenido de <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/deficit-habitacional-nacional/>
- Instituto de la Ciudad. (2013). Questiones Urbano Regionales. Obtenido de <https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/bitstream/10469/6462/1/REXTN-QUR3-06-Samaniego.pdf>
- Iñiguez. (2023). Diseño arquitectónico de un prototipo de viviendas de interés social para la ciudadela “Lote Bonito” a partir del análisis de habitabilidad del conjunto residencial “La cascarilla”. Obtenido de <https://repositorio.uide.edu.ec/handle/37000/6172>
- Macías. (2019). La Gran Ciudad de Mario Pani. La construcción de la Ciudad de México a través de los multifamiliares (1949-1964). Santiago, Chile: MARQ.
- MIDUVI. (2021). Obtenido de Rendición de Cuentas 2021: <https://habitatvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/2022/04/Informe-de-Rendicio%C>

- C%81n-de-Cuentas-2021.pdf
- MIDUVI. (2023). Política Urbana Nacional (Comité Institucional de Política Urbana Nacional (ed.). Obtenido de PUN-versión-SNP-11.pdf
  - Montaner, Muxí, & Falagán. (2011). Herramientas para habitar el presente. La vivienda del siglo XXI. Obtenido de [https://www.researchgate.net/publication/315788077\\_Herramientas\\_para\\_habitar\\_el\\_presente\\_La\\_vivienda\\_del\\_siglo\\_XXI](https://www.researchgate.net/publication/315788077_Herramientas_para_habitar_el_presente_La_vivienda_del_siglo_XXI)
  - Naciones Unidas. (1948). La declaración universal de los derechos humanos. Obtenido de <https://documents-dds-ny.un.org/doc/RESOLUTION/GEN/NR0/046/82/PDF/NR004682.pdf?OpenElement>
  - ONU HABITAD. (2010). El derecho a una vivienda adecuada. Obtenido de [https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21\\_rev\\_1\\_Housing\\_sp.pdf](https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf)
  - Orozco, & Gutierrez. (2017). Los retos en la vivienda del siglo XXI. Obtenido de <http://www.investigacion-y-posgrado.uadec.mx/publicacion/los-retos-de-la-vivienda-en-el-siglo-xxi/>
  - Paraguay. (2016). De la hacienda rural al Quito urbano. El caso del barrio La Concordia #1. Obtenido de <https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/4886/1/T1896-MEC-Robayo-De%20la%20hacienda.pdf>
  - Paraguay, & Verónica. (2020). De la hacienda al Quito urbano: el caso del barrio La Concordia No. 1. Obtenido de <https://repositorio.uasb.edu.ec/handle/10644/8013>
  - Paspuel. (2016). Centro cultural, recreacional y de aprendizaje en la parroquia de Quitumbe. Obtenido de <http://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/10035>
  - Quito cómo vamos. (2020). Informe de calidad de vida 2020. Obtenido de [https://quitocomovamos.org/wp-content/uploads/2020/12/INFORME-DE-CALIDAD-DE-VIDA-QUITO-COMO-VAMOS\\_compressed-3.pdf](https://quitocomovamos.org/wp-content/uploads/2020/12/INFORME-DE-CALIDAD-DE-VIDA-QUITO-COMO-VAMOS_compressed-3.pdf)
  - RAE. (2007). Diccionario panhispánico del español jurídico . Obtenido de <https://dpej.rae.es/lema/vivienda>
  - Susunaga. (2014). Construcción sostenible, una alternativa para la edificación de viviendas de interés social y prioritario. Obtenido de Susunaga-Monroy, J. (2014). Construcción sostenible, una alternativa para la edificación de viviendas de interés social y prioritario.
  - Taípe. (2021). Diseño de un complejo residencial en el sur de Quito 2021.
  - Urresta. (2020). Análisis Arquitectónico de la Vivienda Colectiva de Interés Social en la ciudad de Quito - Ecuador. Obtenido de <https://m.riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/139397/Urresta%20-%20AN%c3%81LISIS%20ARQUITECT%c3%93NICO%20DE%20LA%20VIVIENDA%20COLECTIVA%20DE%20INTERES%20SOCIAL%20EN%20LA%20CIUDAD%20DE%20QUIT....pdf?sequence=1&isAllowed=y>
  - Valdiviezo. (2021). Diseño de un edificio de uso habitacional y emprendimiento en el sector del Labrador, Quito, 2020. [Tesis de grado]. Obtenido de <https://repositorio.uti.edu.ec/handle/123456789/1994>
  - VanSluys, & Jaramillo. (2022). Obtenido de <https://unacem.com.ec/obras-emblematicas/wp-content/uploads/2022/03/DG-CUMBRES-QUITUMBE-web.pdf>
  - VanSluys, & Jaramillo. (2022). Ciudad Bicentenario . Obtenido de <https://unacem.com.ec/obras-emblematicas/wp-content/uploads/2022/03/DG-CIUDAD-BICENTENARIO-web.pdf>
  - VanSluys, & Jaramillo. (2022). Ciudad Bicentenario [Fotografía]. Obtenido de <https://unacem.com.ec/obras-emblematicas/wp-content/uploads/2022/03/DG-CIUDAD-BICENTENARIO-web.pdf>
  - VanSluys, & Jaramillo. (2022). Cumbres de Quitumbe [Fotografía]. Obtenido de <https://unacem.com.ec/obras-emblematicas/wp-content/uploads/2022/03/DG-CUMBRES-QUITUMBE-web.pdf>

5. Anexos



Anexo 1. Render Exterior.



Anexo 2. Render Interior Balcón.



**Anexo 3.** Render Interior Plaza.



**Anexo 4.** Render Noche Interior Plaza



Anexo 5. Render Interior.



Anexo 6. Render Interior Noche.





**Anexo 7.** Render Pasillo.



**Anexo 8.** Render Pasillo Noche.



Anexo 9. Render Terraza.



Anexo 10. Render Terraza Noche.



Anexo 11. Render Cafetería.



Universidad  
Indoamérica

Arquitectura  
2024