



**Diseño Arquitectónico de un edificio  
de uso mixto en el Barrio El Rosario,  
Quito 2024**

**Lisbeth Carolina Suntaxi Oña  
Doménica Sarahí Correa del Hierro**



**Universidad  
Indoamérica**

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

**DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE UN EDIFICIO DE USO MIXTO  
EN EL BARRIO EL ROSARIO, QUITO 2024**

Trabajo de investigación previo a la obtención del título de  
Arquitecto

Autoras

**Suntaxi Oña Lisbeth Carolina  
Correa del Hierro Doménica Sarahí**

Tutor

Arq. Juan José Castro

**QUITO - ECUADOR  
2025**

Correa, D y Suntaxi, L, 2024.  
Diseño arquitectónico de un edificio de uso  
mixto en el barrio El Rosario, Quito 2024.

Universidad Indoamérica - Quito

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

Nosotras, CORREA DEL HIERRO DOMÉNICA SARAHÍ Y SUNTAXI OÑA LISBETH CAROLINA, declaramos ser autoras del Trabajo de Titulación con el nombre “DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE UN EDIFICIO DE USO MIXTO EN EL BARRIO EL ROSARIO, 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, aceptamos que los Derechos de Autor, Morales y Patrimoniales, sobre esta obra, serán compartidos entre nuestra persona y la Universidad Tecnológica Indoamérica, y que no tramitaremos 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, aceptamos que se deberá firmar convenios específicos adicionales, donde se acuerden los términos de adjudicación de dichos beneficios.

Para constancia de esta autorización en la ciudad de Quito, a los 17 días del mes de febrero de 2025, firmamos conforme:

.....  
CORREA DEL HIERRO DOMÉNICA SARAHÍ  
C.I. 1350560353  
Dirección: Pomasqui  
Correo: domenicacorrea191@gmail.com

.....  
SUNTAXI OÑA LISBETH CAROLINA  
C.I. 1751620301  
Dirección: Amaguaña  
Correo: lisbeth\_carolina2104@hotmail.com

## DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD

Quienes suscriben, declaramos 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, 17 de febrero de 2025

.....  
CORREA DEL HIERRO DOMÉNICA SARAHÍ  
C.I. 1350560353

.....  
SUNTAXI OÑA LISBETH CAROLINA  
C.I. 1751620301

## APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor del Trabajo de Integración Curricular “DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE UN EDIFICIO DE USO MIXTO EN EL BARRIO EL ROSARIO, QUITO 2024” presentado por SUNTAXI OÑA LISBETH CAROLINA Y CORREA DEL HIERRO DOMÉNICA SARAHÍ 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, 17 de febrero de 2025

.....  
CASTRO RUIZ JUAN JOSÉ  
C.I. 1719954354

## APROBACIÓN TRIBUNAL

El trabajo de Titulación, ha sido revisado, aprobado y autorizada su impresión y empastado sobre el Tema: DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE UN EDIFICIO DE USO MIXTO EN EL BARRIO EL ROSARIO, 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, 17 de febrero de 2025

.....  
MSC. Arq. RAÚL MARCELO VILLACÍS  
ORMAZA  
C.I. 1312200106

.....  
Ing. JORGE PONCE TAMAYO  
C.I. 1757008436

## DEDICATORIA

A mis padres Jorge y Norma que han sido el pilar fundamental en mi vida, el ejemplo, apoyo y fortaleza que he necesitado para hacer las cosas de manera correcta y cumplir con cada meta que me he propuesto. A mis hermanas Johana y Estefania por brindarme su apoyo, paciencia y ayuda cuando lo he necesitado, pero sobre todo por ser las mejores amigas. También, me dedico este logro por cada esfuerzo, cada desvelo y cada momento superado, por no rendirme cuando el camino se tornó difícil y por seguir adelante con determinación.

-Lisbeth Suntaxi

A mis padres Fabricio y Consuelo que gracias a su esfuerzo, amor y sacrificio me han enseñado el verdadero significado de la dedicación y la perseverancia, han estado ahí apoyándome cuando en ocasiones me sentía muy cansada o dudaba de mis capacidades, y a mis hermanos que han sido un impulso enorme para lograr siempre mis objetivos.

- Sarahí Correa

## AGRADECIMIENTO

Agradezco a mis padres por su amor incondicional, la confianza y la comprensión que me han brindado en esta etapa, han sido el motor para salir adelante y cumplir mis metas. A mis hermanas por el apoyo constante, la compañía y entusiasmo que me han permitido saber que en la vida todo es posible cuando se lo propone. A mis profesores por compartir sus conocimientos y experiencias. A mis amigos por las palabras de aliento y los momentos compartidos. Les agradezco por creer en mi y ser parte de este logro.

-Lisbeth Sutaxi

Agradezco a todas las personas que han sido parte fundamental de este camino. A mis padres por brindarme todas las herramientas necesarias y su amor incondicional. A cada uno de mis familiares, por su compañía, por cada palabra de aliento y por estar siempre a mi lado celebrando cada logro y sosteniéndome en los desafíos. Y por último a mis profesores por compartir su conocimiento, tiempo y pasión por la arquitectura.

- Sarahí Correa

## RESUMEN EJECUTIVO

Diseño de un edificio de uso mixto en el Barrio El Rosario en Quito, 2024.

La propuesta consiste en el diseño de un edificio de uso mixto, ubicado en el barrio El Rosario, al norte de Quito, que integra espacios de vivienda y comercio. La investigación inicial aborda la problemática de la falta de oportunidades para acceder a una vivienda digna, analizando sus causas y consecuencias desde una perspectiva regional, nacional y local, con un enfoque en América Latina, Ecuador y Quito.

El objetivo del proyecto es crear un espacio que responda a las necesidades del sector y sus habitantes, mejorando la calidad de vida e impulsando la integración social. El diseño combina vivienda, trabajo y ocio, fomentando la densificación urbana y reduciendo la formación de asentamientos informales que generan inseguridad. La propuesta incluye diversas tipologías de vivienda, áreas comerciales y recreativas, cumpliendo con las condiciones adecuadas de habitabilidad.

La metodología utilizada es mixta y se desarrolla en tres fases: investigación, propuesta conceptual, y anteproyecto de diseño. En la primera fase, se realiza un análisis detallado del sitio para identificar sus problemáticas y oportunidades, desde una perspectiva física, social y ambiental. En la segunda fase, se definen las directrices del diseño basadas en el concepto y las estrategias necesarias. En la tercera fase, se representa el proyecto gráficamente mediante planimetrías, modelado 3D, visualizaciones y recorrido virtual para un análisis preciso.

El resultado final es una transformación del entorno urbano que promueve la convivencia, la cohesión social y el desarrollo económico, mediante viviendas accesibles con espacios flexibles y áreas recreativas que refuerzan el sentido de comunidad. Además, se integran corredores verdes y accesos peatonales que conecte el sector con el parque Bicentenario, promoviendo un desarrollo urbano sostenible.

**DESCRIPTORES:** Parque Bicentenario, uso mixto, vivienda digna, integración social, corredores verdes, desarrollo urbano.

## ABSTRACT

Design of a Mixed-Use Building in El Rosario Neighborhood, Quito, 2024.

The proposal consists of the design of a mixed-use building, located in the El Rosario neighborhood, north of Quito, which integrates housing and commercial spaces. The initial research addresses the problem of the lack of opportunities to access decent housing, analyzing its causes and consequences from a regional, national and local perspective, with a focus on Latin America, Ecuador and Quito.

The aim of the project is to create a space that meets the needs of the sector and its inhabitants, improving the quality of life and promoting social integration. The design combines housing, work and leisure, promoting urban densification and reducing the formation of informal settlements that generate insecurity. The proposal includes various types of housing, commercial and recreational areas, complying with the appropriate conditions of habitability.

The methodology used is mixed and is developed in three phases: research, conceptual proposal, and design draft. In the first phase, a detailed analysis of the site is carried out to identify its problems and opportunities, from a physical, social and environmental perspective. In the second phase, design guidelines are defined based on the concept and the necessary strategies. In the third phase, the project is represented graphically through planimetrics, 3D modeling, visualizations and virtual tour for an accurate analysis.

The end result is a transformation of the urban environment that promotes coexistence, social cohesion and economic development through accessible housing with flexible spaces and recreational areas that reinforce the sense of community. In addition, green corridors and pedestrian accesses are integrated to connect the sector with the Bicentennial Park, promoting sustainable urban development.

**KEYWORDS:** Bicentennial Park, decent housing, green corridors, mixed use, social integration, urban development.

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

AUTORIZACIÓN POR PARTE DEL AUTOR PARA LA CONSULTA, REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL, PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DEL TRABAJO DE TITULACIÓN .....	4
DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD .....	5
APROBACIÓN DEL TUTOR .....	5
APROBACIÓN TRIBUNAL .....	6
DEDICATORIA .....	7
AGRADECIMIENTO .....	7
RESUMEN EJECUTIVO .....	8
ABSTRACT .....	9
<b>ETAPA 1 Conocimiento previo .....</b>	<b>23</b>
1. Conocimiento previo .....	25
1.1 Introducción al problema de estudio .....	25
1.2 Justificación .....	30
1.3 Objetivos .....	30
1.3.1. Objetivo general .....	30
1.3.2. Objetivos específicos: .....	30
1.4 Fundamentación Teórica .....	31
1.4.1. Relación Humano - Hábitat .....	32
1.4.2. Análisis de referentes .....	40
1.4.2.1. La Serre/MVRDV .....	40
1.4.2.2. Galería de Bondy/ Guérin & Pedroza arquitectos .....	41
1.4.2.3. Edificio La Borda/ Lacol .....	42
1.4.3. Tabla de referentes .....	44
<b>ETAPA 2 Diagnóstico .....</b>	<b>47</b>
2. Diagnóstico .....	49
2.1 Información General .....	49

2.2	Introducción a la metodología	49	3.3.1.	La conexión en lo urbano	76
2.2.1.	Mapa Metodológico	51	3.3.2.	La conexión en la forma	76
2.3	Levantamiento de datos - Diagnóstico	52	3.4	Estrategias de implantación	77
2.3.1.	Historia	53	3.5	Operaciones arquitectónicas.	78
2.3.2.	Análisis Físico	54	3.6	Estrategias de diseño	80
2.3.2.1.	Uso de suelo	54	3.6.1.	Organización por un eje.	80
2.3.2.2.	Movilidad.	56	3.6.2.	Ritmo.	80
2.3.2.3.	Densidad de vivienda	60	3.6.3.	Sustracción y adición	80
2.3.2.4.	Sensaciones y percepciones.	61	3.7	Plan Masa	81
2.3.2.5.	Llenos y vacíos.	62	3.8	Mapa funcional	82
2.3.3.	Análisis social	63	3.9	Zonificación.	83
2.3.3.1.	Usuarios y su actividad	63	3.10	Tipologías	84
2.3.3.2.	Usuario específico.	64	3.10.1.	Tipología A	84
2.3.4.	Análisis ambiental	64	3.10.2.	Tipología B	85
2.3.4.1.	Espacios verdes	64	3.10.3.	Tipología C	86
2.3.4.2.	Especies arbóreas	66	3.11	Espacio público.	87
2.3.4.3.	Contaminación visual	68	3.11.1.	Áreas colectivas en el edificio	89
2.3.4.4.	Contaminación acústica y olfativa	68	3.12	Programa arquitectónico.	90
2.3.4.5.	Asoleamiento	70	3.13	Presupuesto	92
2.3.4.6.	Vientos.	71	3.14	Implantación ilustrada.	94
2.3.4.7.	Precipitación y temperatura.	71	3.15	Planos técnicos.	96
<b>ETAPA 3</b>	<b>Mi Propuesta</b>	<b>73</b>	3.15.1.	Implantación	96
3.	Mi Propuesta	75	3.15.2.	Parqueadero subsuelo.	98
3.1	Introducción a lo que van a realizar	75	3.15.3.	Planta baja general	100
3.2	Justificación del sitio (lote)	75	3.15.4.	Planta baja por bloques.	102
3.2.1.	Problemáticas.	75	3.15.4.1.	Bloques de adm. y ayuda social.	102
3.2.2.	Conexión estratégica	75	3.15.4.2.	Bloques de cultura y comercio.	103
3.2.3.	Potencial urbano y social	75	3.15.4.3.	Bloques de comercio	104
3.2.4.	Consideraciones ambientales	76	3.15.5.	Primera planta	106
3.3	Definición de concepto	76	3.15.6.	Segunda planta	108
			3.15.7.	Tercera planta.	110

3.15.8. Cuarta planta	112
3.15.9. Quinta planta	114
3.15.10. Corte A - A'	116
3.15.11. Fachada frontal	118
3.15.12. Fachada interna	120
3.15.13. Fachada lateral derecha	122
3.15.14. Fachada lateral izquierda	123
3.15.15. Planta de cimentación	124
3.15.15.1. Detalle de plintos y columnas	125
3.15.16. Corte escantillón	126
3.15.17. Detalles constructivos	127
3.16 Planos de instalaciones	128
3.16.1. Planta eléctrica	128
3.16.1.1. Planta eléctrica interruptores	128
3.16.1.2. Planta eléctrica tomacorrientes	129
3.16.2. Planta sanitaria	130
3.16.3. Planta hidrosanitaria	131
3.17 Visualizaciones	132
3.17.1. Visualizaciones de administración	132
3.17.2. Visualizaciones del gimnasio	136
3.17.3. Visualizaciones de cafetería	139
3.17.4. Visualizaciones de la librería	142
3.17.5. Visualizaciones de departamentos	146
3.17.6. Tipología de 45m2	146
3.17.7. Tipología de 65m2	148
3.17.7.1. Tipología de 90m2	150
3.18 Visualizaciones exteriores	152
3.18.1. Visualizaciones en el día	152
4. Referentes Bibliográficos	155
5. Anexos	157

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Tipos de viviendas por niveles de pobreza	27
Tabla 2. Esquema de la fundamentación teórica	31
Tabla 3. Tabla de referentes	44
Tabla 4. Proyecto de propuesta innovadora	49
Tabla 5. Metodología Mixta	51
Tabla 6. Tipos de árboles	66
Tabla 7. Programa arquitectónico	90
Tabla 8. Presupuesto	92

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Niveles de precariedad por país en América Latina y el Caribe . . . . .	25
Figura 2. Personas sin hogar en Cracolândia, en São Paulo . . . . .	26
Figura 3. Pobreza por ingresos y multidimensional (2017-2022). . . . .	26
Figura 4. Cifras de viviendas . . . . .	26
Figura 5. Asentamientos informales en Quito . . . . .	27
Figura 6. Taza de pobreza . . . . .	27
Figura 7. Porcentajes de hogares en condiciones de hacinamiento en Quito . . . . .	28
Figura 8. Proyecto Habitacional Mi Casa Mi Futuro . . . . .	29
Figura 9. Vandalismo e inseguridad en el barrio El Rosario . . . . .	29
Figura 10. Derecho al hábitat. . . . .	32
Figura 11. Elementos de la vivienda adecuada . . . . .	33
Figura 12. Vivienda contemporánea. . . . .	34
Figura 13. Vivienda flexible . . . . .	35
Figura 14. Interacción social . . . . .	36
Figura 15. Espacio público inclusivo . . . . .	37
Figura 16. Edificio Halcón . . . . .	38
Figura 17. Colectividad en espacios públicos. . . . .	38
Figura 18. Estructura metálica . . . . .	39
Figura 19. Estructura vista La Serre . . . . .	40
Figura 20. Circulación vertical en fachada . . . . .	41
Figura 21. Galería de Bondy . . . . .	41
Figura 22. Fachada con persianas móviles en madera . . . . .	42
Figura 23. Fachada del edificio La Borda . . . . .	42
Figura 24. Tipologías de viviendas y sus espacios flexibles del edificio La Borda . . . . .	43
Figura 25. Ubicación . . . . .	52
Figura 26. Hitos . . . . .	53
Figura 27. Línea de tiempo del barrio El Rosario. . . . .	53
Figura 28. Porcentaje de uso de suelo . . . . .	54
Figura 29. Uso de suelo. . . . .	54
Figura 30. Equipamientos en el barrio El Rosario . . . . .	55
Figura 31. Horarios de equipamientos . . . . .	55
Figura 32. Lineamientos generales de uso de suelo . . . . .	55
Figura 33. Mapa de sendas . . . . .	56
Figura 34. Mapa de transporte público . . . . .	56
Figura 35. Flujo vehicular diurno . . . . .	57
Figura 36. Flujo vehicular nocturno . . . . .	57
Figura 37. Flujo peatonal diurno. . . . .	58
Figura 38. Flujo peatonal nocturno . . . . .	58
Figura 39. Calle Gualaquiza . . . . .	58
Figura 40. Calle Tyarco . . . . .	59
Figura 41. Av. Del Maestro . . . . .	59
Figura 42. Av. Luis Tufiño . . . . .	59
Figura 43. Aceras y calles en mal estado . . . . .	59
Figura 44. Lineamientos generales de movilidad . . . . .	60
Figura 45. Densidad de viviendas . . . . .	60
Figura 46. Tipologías de vivienda . . . . .	61
Figura 47. Visuales . . . . .	61
Figura 48. Análisis de color diurno . . . . .	61
Figura 49. Análisis de color nocturno . . . . .	61
Figura 50. Llenos y vacíos . . . . .	62
Figura 51. Lineamientos generales de llenos y vacíos. . . . .	62
Figura 52. Usuarios del barrio el Rosario . . . . .	63
Figura 53. Habitantes por edad y sexo . . . . .	63
Figura 54. Encuesta a habitantes del barrio El Rosario . . . . .	64
Figura 55. Espacios verdes . . . . .	64
Figura 56. Lineamientos generales de vegetación . . . . .	67
Figura 57. Dimensiones del arbolado. . . . .	67
Figura 58. Densidad de árboles por tramo de calle. . . . .	67
Figura 59. Contaminación visual. . . . .	68
Figura 60. Contaminación acústica y olfativa. . . . .	68
Figura 61. Contenedores . . . . .	69

Figura 62. Dotación de contenedores . . . . .	69	Figura 93. Primera planta. . . . .	106
Figura 63. Mapa de asoleamiento . . . . .	70	Figura 94. Segunda planta. . . . .	108
Figura 64. Análisis solar . . . . .	70	Figura 95. Tercera planta. . . . .	110
Figura 65. Mapa de vientos. . . . .	71	Figura 96. Cuarta planta. . . . .	112
Figura 66. Velocidad del viento. . . . .	71	Figura 97. Quinta planta . . . . .	114
Figura 67. Precipitaciones . . . . .	71	Figura 98. Corte A-A' . . . . .	116
Figura 68. Lineamientos generales del clima. . . . .	71	Figura 99. Fachada frontal. . . . .	118
<b>Figura 69.</b> Concepto de conexión en lo urbano . . . . .	76	Figura 100. Fachada interna . . . . .	120
Figura 70. Concepto de conexión por puentes. . . . .	76	Figura 101. Fachada lateral derecha. . . . .	122
Figura 71. La alteridad urbana . . . . .	77	Figura 102. Fachada lateral izquierda. . . . .	123
Figura 72. Estrategias de implantación . . . . .	77	Figura 103. Planta de cimentación . . . . .	124
Figura 73. Operaciones arquitectónicas. . . . .	78	Figura 104. Detalle de plintos y columnas . . . . .	125
Figura 74. Diagrama de organización según un eje. . . . .	80	Figura 105. Corte escantillón . . . . .	126
Figura 75. Diagrama de ritmo . . . . .	80	Figura 106. Detalles constructivos . . . . .	127
Figura 76. Diagrama de sustracción y adición . . . . .	80	Figura 107. Planta eléctrica interruptores . . . . .	128
Figura 77. Plan masa . . . . .	81	Figura 108. Planta eléctrica de tomacorrientes. . . . .	129
Figura 78. Mapa funcional. . . . .	82	Figura 109. Planta sanitaria. . . . .	130
Figura 79. Zonificación. . . . .	83	Figura 110. Planta hidrosanitaria . . . . .	131
Figura 80. Funcionamiento de la tipología A . . . . .	84	Figura 111. Render de la recepción y sala de espera . . . . .	132
Figura 81. Funcionamiento de la tipología B . . . . .	85	Figura 112. Render de las oficinas . . . . .	133
Figura 82. Funcionamiento de la tipología C . . . . .	86	Figura 113. Render de la sala de reuniones. . . . .	134
Figura 83. Accesos al espacio público . . . . .	87	Figura 114. Render de la sala de estar . . . . .	135
Figura 84. Zonas del espacio público . . . . .	88	Figura 115. Zona de pesas. . . . .	136
Figura 85. Áreas colectivas . . . . .	89	Figura 116. Zona de cardio . . . . .	137
Figura 86. Implantación ilustrada . . . . .	94	Figura 117. Render de recepción y casilleros. . . . .	138
Figura 87. Implantación. . . . .	96	Figura 118. Render de la zona de despacho . . . . .	139
Figura 88. Parqueadero. . . . .	98	Figura 119. Render de la zona de mesas . . . . .	140
Figura 89. Planta baja general. . . . .	100	Figura 120. Render de la barra . . . . .	141
Figura 90. Bloques de administración y ayuda social . . . . .	102	Figura 121. Zona de mesas en planta baja. . . . .	142
Figura 91. Bloques de cultura y comercio . . . . .	103	Figura 122. Librero en planta baja . . . . .	143
Figura 92. Bloques de restaurantes y tiendas . . . . .	104	Figura 123. Recepción . . . . .	144

Figura 124. Zona a doble altura . . . . .	145
Figura 125. Render de la cocina de la tipología de 45m2 . . . . .	146
Figura 126. Render de la sala y paneles móviles de la tipología de 45m2 . . . . .	147
Figura 127. Render de la cocina de la tipología de 65m2 . . . . .	148
Figura 128. Render de habitaciones en tipología de 65m2 . . . . .	149
Figura 129. Render de la cocina, sala y comedor en la tipología de 90m2 . . . . .	150
Figura 130. Render de habitaciones en tipología de 90m2 . . . . .	151
Figura 131. Render de espacio público . . . . .	152
Figura 132. Render de los puentes . . . . .	153
Figura 133. Render celosías. . . . .	154

## ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1. Planos arquitectónicos. . . . .	157
Anexo 2. Recorrido virtual. . . . .	157
Anexo 3. Encuesta a la población del barrio El Rosario . . . . .	158

## ETAPA 1

Conocimiento previo

## Conocimiento previo

### 1.1 Introducción al problema de estudio

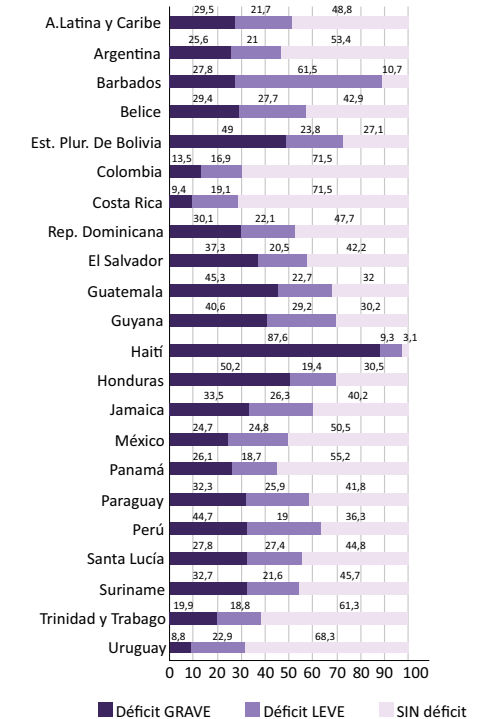
América Latina en la actualidad no cuenta con oportunidades para acceder a una vivienda digna, desde el ámbito económico y social. La gran mayoría de los países atraviesa por esta situación, esto ocurre a causa de los altos índices de pobreza, la falta de políticas públicas equitativas, la densidad poblacional y la falta de planificación para diseñar una vivienda digna. El no tener una vivienda digna o el que esta sea inadecuada, provoca un impacto negativo en la inclusión, equidad, seguridad y en la igualdad de oportunidades, además de posibles repercusiones en la salud. (PNUD, 2020).

La pandemia ha hecho retroceder al mundo, ha aumentado la pobreza, la desigualdad y el desempleo a un ritmo sin precedentes, convirtiéndonos en la región más golpeada. Como consecuencia los países se enfrentan con situaciones como: asentamientos informales, condiciones deficientes de vivienda, desintegración social, la población de bajos recursos no logra acceder a una vivienda de forma legal, inseguridad, deterioro ambiental, demanda de viviendas y comercios, segregación de la vida colectiva, entre muchas más. (UNICEF, 2021).

Una de cada tres familias de América Latina y el Caribe, habitan en una vivienda inadecuada, construida con materiales precarios o carente de servicios básicos. Casi dos millones de los tres millones de familias que se forman cada año en ciudades latinoamericanas se ven obligadas a instalarse en viviendas informales, en zonas margina-

les, a causa de una oferta insuficiente de viviendas adecuadas y asequibles. (BID, 2024).

**Figura 1.** Niveles de precariedad por país en América Latina y el Caribe



Fuente: Mónica Rubio, 2024

En Brasil se registra más de 11 millones de viviendas desocupadas, según el censo 2022, un aumento de 87% en 12 años. Y, además del acceso a la vivienda, la población brasileña sufre de falta de vivienda digna. Solo la ciudad de São Paulo tiene casi 600.000 propiedades sin habitantes y más de 400.000 familias sin vivienda digna. (Costa, 2023).

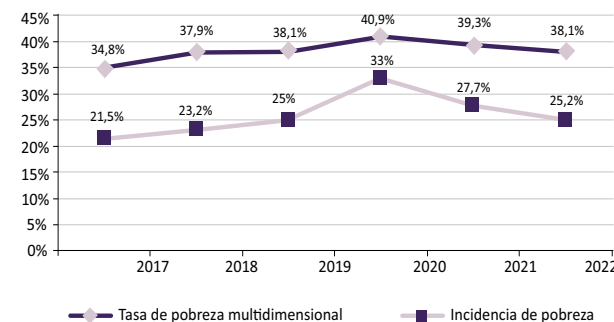
**Figura 2.** Personas sin hogar en Cracolândia, en São Paulo



**Fuente:** Bosco Martín 2023.

En Ecuador hay varios problemas para acceder a una vivienda, y esto especialmente afecta a personas de bajos recursos, esto debido a problemas como: el aumento de población, migración de los habitantes hacia otras regiones y la aparición de viviendas ilegales que no son dignas. De acuerdo con la Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo (ENEMDU), tres de los cuatro indicadores han aumentado: Pobreza por ingresos, Pobreza extrema por ingresos y Tasa de pobreza multidimensional (INEC, 2022).

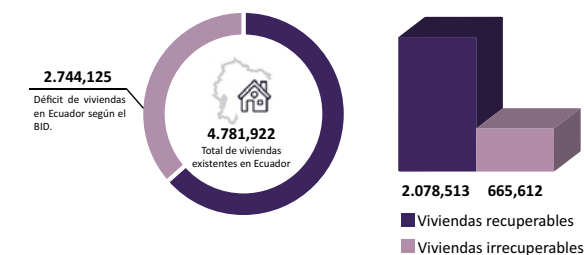
**Figura 3.** Pobreza por ingresos y multidimensional (2017-2022)



**Fuente:** INEC - ENEMDU, 2022

El déficit de vivienda está marcado por la inequidad socioeconómica y las brechas interculturales, intergeneracionales y de género. El país cuenta con aproximadamente 4 781 922 viviendas existentes de las cuales 2 744 125 viviendas, es decir, 2 078 513 viviendas que se pueden recuperar y 665 612 viviendas irrecuperables (INEC - ENEMDU, 2020).

**Figura 4.** Cifras de viviendas



**Fuente:** INEC - ENEMDU, 2020.

El aumento acelerado de déficit de vivienda es desde los años 70, el Estado actuaba como directo proveedor de viviendas en la década de los 80, y en los años 90 pasa a un Estado planificador, bajo una política que apunta a centrar su interés en el mercado, sin embargo, no fue eficaz en cuanto a revertir la situación en materia de vivienda. La constitución de la República del Ecuador, en el Art. 30, reconoce el derecho a tener un hábitat seguro y saludable, una vivienda digna con independencia de la situación social y económica, que permite la permanencia de la diversidad cultural y ambiental; es armonía, igualdad, equidad y solidaridad (Acosta, 2009).

**Tabla 1.** Tipos de viviendas por niveles de pobreza

Déficit / Pobreza	Pobreza Extrema	Pobreza
Aceptables	32.918	237.682
Recuperables	125.013	485.308
Irrecuperables	202.342	394.253
<b>Total</b>	<b>360.273</b>	<b>1'117.243</b>

**Fuente:** Secretaría Nacional de Planificación, 2024

La falta de vivienda es un problema, de acuerdo con datos del MIDUVI el 80% de la población no puede acceder a viviendas unifamiliares estándar, esto debido a los altos intereses, los elevados precios, la inexistencia de opciones de acceso a vivienda usada y la ausencia de instrumentos para el riego crediticio de las instituciones financieras (MIDUVI, 2023).

En el caso de la ciudad de Quito, se estiman alrededor de 800 asentamientos humanos irregulares, muchos de ellos en zonas de riesgo y con precariedad en cuanto a la cobertura de servicios básicos, y a su mal uso de ma-

teriales. Se han convertido en una forma de acceso a la tierra y de esta manera a la ciudad. (Cueva & Castello, 2012).

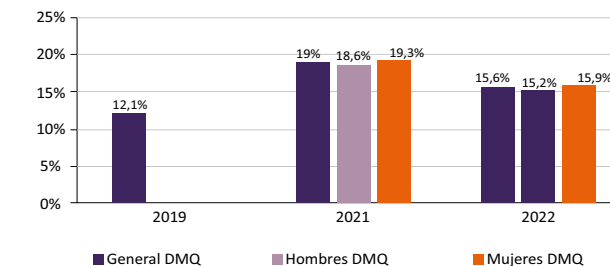
**Figura 5.** Asentamientos informales en Quito



**Fuente:** Gonzáles Patricia, 2023

La condición de pobreza extrema es superior en el área rural (7.97%) que en la urbana (6.54%), la pobreza por ingresos se ha incrementado en los últimos años pasando del 12.1% en el 2019 a 15.6% en el 2022 (Municipio de Quito, 2022).

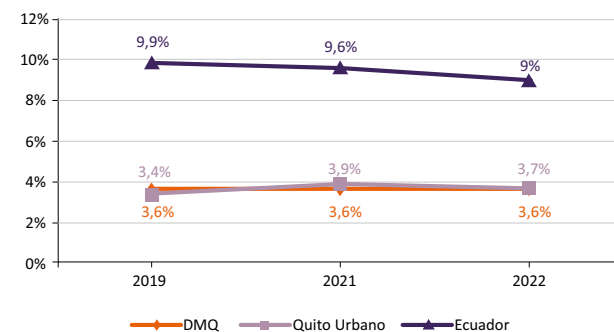
**Figura 6.** Taza de pobreza



**Fuente:** INEC, 2022

El déficit cualitativo de vivienda en Quito en el 2022 alcanzó el 14.2%, esto corresponde a viviendas con carencias en estructura, espacio y servicios que requieren mejoras, mientras que el déficit cuantitativo tiene el 3.1%, esto se refiere a viviendas con condiciones habitacionales irrecuperables. ENEMDU señala que el 3.6% se encuentra en condiciones de hacinamiento, es decir espacios insuficientes para cubrir las necesidades básicas (Municipio de Quito, 2023)

**Figura 7.** Porcentajes de hogares en condiciones de hacinamiento en Quito



**Fuente:** INEC - ENEMDU, 2023

La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda ha elaborado un plan habitacional, el cual busca promover la creación de soluciones habitacionales dignas y seguras para los habitantes, sin embargo, estos planes siguen siendo insuficientes. A las únicas viviendas que pueden acceder son de características precarias e informales, debido a que se encuentran en lotizaciones irregulares o en zonas de riesgo (Cárdenas, 2020).

La oferta gubernamental, municipal y privada no tiene alternativas para que la población de bajos recursos pueda acceder a una vivienda digna, ya que los diferentes sistemas solicitan requisitos inalcanzables para estas personas, por lo cual se da la autoconstrucción en los lotes usando materiales de menor calidad y resistencia (Moscoso, 2023).

Las políticas de vivienda no reflejan resultados con mayor éxito frente al déficit de vivienda, estas van desde el rol del Estado como constructor y generador de nueva oferta de vivienda hacia un facilitador de mercados. Solucionar el acceso a la vivienda demanda una política habitacional sistemática para mejorar los ingresos de las personas de estratos socioeconómicos bajos, existen programas como el desarrollo de crédito hipotecario y solución al servicio de la vivienda de alquiler social (Garray, 2020).

En la actualidad, la gran mayoría comete el error de conceptualizar a la vivienda y construir como dormitorios baratos, se rigen hacia una filosofía de planeación de tipo militar / industrial: la cual consiste en construir la mayor cantidad de unidades habitacionales lo más barato y rápido posible (Echeverría & González, 2021).

Como consecuencia se tiende a generar modelos de vivienda de estructura familiar de cuatro personas que es la más común, sin flexibilidad, ni prevención de crecimiento, que no logra establecer una solución para satisfacer las necesidades de los usuarios, ni adaptación a las distintas actividades que se pueden realizar, lo cual afecta la forma de habitar (Echeverría & González, 2021).

**Figura 8.** Proyecto Habitacional Mi Casa Mi Futuro



**Fuente:** Pesantes, 2021

El barrio El Rosario de la ciudad de Quito, empezó con 714 casas construidas como parte de un proyecto de vivienda llevado a cabo por el IESS hace 45 años atrás, en sus inicios las personas que poblaron el barrio era únicamente aquellas personas afiliadas al IESS. La mayoría vendieron o arrendaron sus casas por la inseguridad, la delincuencia y el peligro que representaba en ese tiempo el aeropuerto. (La Hora, 2005).

La inseguridad dividió al barrio, por la única razón que los pobladores se reúnen es para tratar de dar solución a los problemas de inseguridad, ya que es un barrio peligroso. En cada calle que termina en el parque el Rosario, se encuentra en cada salida del parque puertas con candados, la gente del sector cercó el parque con mallas, debido a que el parque se había convertido en punto de encuentro de los delincuentes. (La Hora, 2005).

El parque El Rosario divide al barrio en una especie de alas, unas en dirección norte y en dirección sur. El parque va desde la Av. de La Prensa hasta la calle Gualaquiza,

cuenta con cancha de básquet, juegos, espacios verdes. Recientemente hace aproximadamente un año, el Municipio de Quito intervino, sin embargo, “físicamente sigue igual que hace más de 30 años atrás”, mencionan varios residentes del sector.

En la actualidad se evidencia aún actos de delincuencia, robos en locales comerciales ubicados en las calles principales como la Av. de la Prensa o en negocios más pequeños cercanos al sector residencial. Existe vandalismo, robos armados en las calles, y construcciones no terminadas que se han convertido en puntos de escondite para delincuentes.

**Figura 9.** Vandalismo e inseguridad en el barrio El Rosario



**Fuente:** Elaboración propia, 2025

El barrio contiene a población de clase media-baja, su uso de suelo en su mayoría es residencial, con viviendas de 2 y 3 pisos máximo, todas cuentan con cerramientos a causa de la inseguridad que vive el sector, se evidencia falta de equipamientos de uso barrial y falta de colectividad entre los usuarios del sector. La falta de oportunidades para acceder a una vivienda digna es una problemática visible aquí.

## 1.2 Justificación

La investigación demuestra la dificultad que tienen los ciudadanos de Quito para poder acceder a una vivienda digna, lo que indica la importancia de llegar a un desarrollo social, económico y urbano como barrio, que cumpla con estándares de habitabilidad, y permita mejorar la calidad de vida de la población, disminuyendo la desigualdad social. Se busca brindar colectividad, fomentando la convivencia armónica con el medio ambiente y brindar un espacio tanto funcional como estéticamente agradable. Evitando la informalidad y los hogares improvisados con materiales precarios.

Por este motivo, se plantea una edificación de uso mixto de alta densidad en el barrio El Rosario, con el objetivo de un desarrollo urbano, en donde se fusione la vivienda, trabajo y ocio. El edificio contará con diferentes tipologías de viviendas, espacios de áreas comerciales, de confort y de interacción social, que ayude a los habitantes a cubrir sus necesidades, ya que el sector no cuenta con los equipamientos necesarios, además permite generar un sentido de permanencia entre los habitantes, así como también para las personas que transitan por el lugar.

El predio se localiza como punto central para la conexión con el parque Bicentenario, parques aledaños y barrios colindantes, buscando la continuidad del paisaje urbano y natural, para brindar un espacio de encuentro adecuado. Además, se encuentra en una ubicación estratégica entre dos avenidas de alto flujo vehicular: la Av. Luis Tufiño y Av. Del Maestro.

Además, se busca una articulación urbana y de zonas, a partir del espacio público que sirva tanto de circulación como de estancia, ya que se plantea como una red de corredores verdes, con áreas diseñadas para diferentes usos, con fácil accesibilidad y circulación, que favorezca a la comunidad en

general. El proyecto busca convertir al sector en un punto estratégico y de referencia, ya que se incrementará las actividades comerciales y diarias, impulsando la economía, la integración social, y disminuyendo la delincuencia existente en el sector.

## 1.3 Objetivos

### 1.3.1. Objetivo general

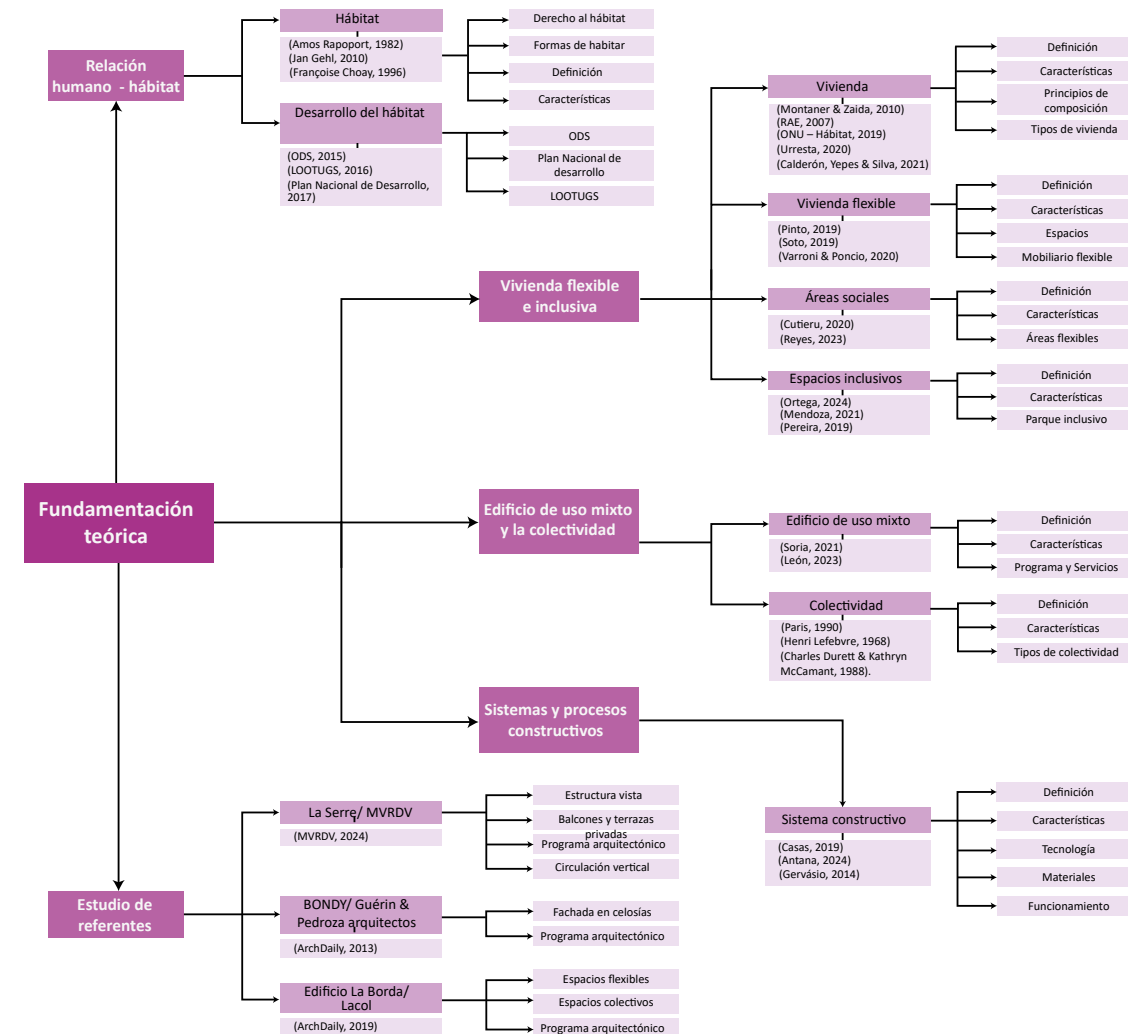
Diseñar un Anteproyecto Arquitectónico de uso mixto, en el barrio El Rosario, a partir de las necesidades del sector y de los habitantes, para contribuir con la mejora de la calidad de vida y la integración social.

### 1.3.2. Objetivos específicos:

- Elaborar un diagnóstico integral y proactivo del área de estudio, abordando los aspectos físicos, ambiental, y social, para identificar las necesidades del sector y crear soluciones adaptadas en conjunto con los habitantes.
- Desarrollar un sistema de lineamientos urbanos ecológicos para el sector, integrando un corredor verde que conecte los parques existentes con vegetación nativa y espacios recreativos multifuncionales.
- Diseñar un anteproyecto de edificio de uso mixto, el cual promueva un modelo de vivienda adaptable, integrando soluciones flexibles en sus espacios, y fomente la colectividad entre sus residentes con las zonas comunes.

## 1.4 Fundamentación Teórica

Tabla 2. Esquema de la fundamentación teórica



Fuente: Elaboración propia.

### 1.4.1. Relación Humano - Hábitat

El hábitat es aquel espacio dotado de condiciones apropiadas para que viva una persona, tema en el cual se han involucrado muchos autores, definiéndolo de varias formas. Para Amos Rapport el hábitat es una extensión cultural y expresión de los valores, las costumbres y los modos de vida de una sociedad. Por otro lado, Jan Gehl tiene un enfoque en la interacción humana, donde los espacios deben inspirar a vivir de manera más activa y no solo basados en lo funcional. Choay busca combinar ambas definiciones, en donde se relaciona el urbanismo, la arquitectura y la política, en donde a partir de políticas públicas de la vivienda se logra un control y orden de los espacios habitables.

Al hablar del derecho al hábitat, hay varios documentos vigentes en los que se garantiza esto, como en La Nueva Agenda Urbana de las Naciones Unidas, y El art. 375 de la Constitución del Ecuador, los cuales concuerdan en que se debe garantizar salud, bienestar, alimentación, vestimenta, vivienda, atención médica y servicios sociales. (Naciones Unidas, 1948). Y en la importancia de políticas de vivienda para asegurar el derecho a una vivienda digna, estas previenen desalojos, combaten la discriminación y la violencia, priorizando a personas vulnerables. (Habitat III, 2016).

Este tema también se plantea en el ODS 11, el Plan Nacional de Desarrollo y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), los cuales están alineados en el compromiso de promover ciudades y asentamientos humanos inclusivos, seguros y sostenibles. A su vez establecen derechos a una vivienda digna, a un entorno urbano sostenible que promueva la inclusión y el bienestar para todos los habitantes, con políticas y lineamientos para una ocupación de suelo equitativa, priorizando a grupos vulnerables.

Figura 10. Derecho al hábitat



Fuente: Herrero, 2015

Además, se plantea el Plan Toda una Vida, el cual busca establecer políticas públicas que garanticen los derechos fundamentales para grupos prioritarios, su objetivo es reducir las desigualdades como es el proyecto Casa para todos que busca garantizar el derecho a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada con independencia de la situación social y económica, buscando mejorar las condiciones de vida (Plan Nacional de Desarrollo, 2017).

En cuanto a las formas de habitar, Saldarriaga hace referencia a como las personas viven en un espacio y están relacionadas con el entorno físico, donde se desarrollan las diferentes maneras en que las personas llevan su vida, la interacción con el entorno, con el territorio y el valor ético. Pasando de la enseñanza de la arquitectura enfocada en lo estético a lo ético en el diseño de los espacios. Las viviendas se deben ajustar a las formas de habitar, para lo cual es necesario priorizar la sostenibilidad, eficiencia energética y la mejora del medio ambiente (Saldarriaga, 2019).

La ONU complementa esta perspectiva al establecer siete elementos clave para una vivienda adecuada. Primero, la seguridad de la tenencia busca proteger a las personas de amenazas de desalojo. Segundo, la disponibilidad de servicios, materiales y una infraestructura adecuada. La asequibilidad, un tercer aspecto, plantea que los gastos de vivienda no deben superar el 30% de su ingreso. La habitabilidad, que es el cuarto elemento, garantiza la seguridad física y un entorno seguro. El quinto es la accesibilidad, donde el diseño y la materialidad consideren las necesidades específicas. La ubicación, en sexto lugar se refiere a la importancia de situar las viviendas cerca de servicios y equipamientos básicos. Finalmente, la adecuación cultural, fomenta que el diseño respete y represente la identidad del sector (ONU – Hábitat, 2019).

Figura 11. Elementos de la vivienda adecuada



Fuente: Elaboración propia.

Al hablar de vivienda, este es un tema que abarca diversos conceptos. Según la Real Academia Española, la vivienda es una unidad habitacional, incluye áreas y servicios bá-

sicos, ya sea una edificación o un departamento independiente dentro de esta. (RAE, 2007). Desde otro enfoque, John Turner la define como un proceso, donde los usuarios tienen el control sobre la transformación de su entorno, acorde a las necesidades de los habitantes (Turner, 1977). Así mismo, para Fernando Carrión la vivienda no solo debe ser un bien material, sino que debe entenderse como un derecho que permita el desarrollo integral de las personas en todo el territorio (Carrión, 2002).

Así mismo, la evolución de la vivienda en el siglo XXI responde a desafíos de la urbanización, donde se refleja las nuevas formas de vivir, se centra en la sostenibilidad y eficiencia energética. Además, busca eliminar jerarquías en los espacios, de modo que no se favorezca a ningún usuario, donde no se establezcan restricciones. esto permite un uso más flexible y equitativo de los espacios (Montaner & Martínez, 2010).

Siguiendo el mismo enfoque como lo indica Montaner y Martínez, una vivienda adecuada debe integrar criterios cualitativos como: espacio exterior propio en el que se pueda realizar actividades cotidianas, busca incorporar áreas al aire libre con vistas agradables, así como zonas que actúen como control térmico. Los autores sugieren que los espacios deben adaptarse a múltiples funciones, desde el trabajo doméstico hasta el almacenamiento, y que se integren áreas comunitarias, para el trabajo productivo (Montaner & Martínez, 2010).

Además, resaltan la importancia de un diseño de vivienda flexible, que permita adaptarse a diferentes configuraciones familiares. Las fachadas deben responder a la orientación del viento y la luz solar, incorporando métodos de control climático, solar y acústico, sin requerir energía. Destacan el valor de aspectos estéticos como la volumetría, el color y la textura para que el diseño sea

armónico con el entorno y la escala, en el que se busca garantizar ambientes confortables para los habitantes (Montaner & Martínez, 2010).

Por otro lado, Jordi Borja resalta que la calidad de la vivienda también se encuentra en la vida urbana, destacando la importancia de la integración de los espacios entre lo público y lo privado, ya que las viviendas se deben adaptar a las necesidades sociales. Borja enfatiza la creación de espacios comunitarios promoviendo la colectividad y la convivencia. En conclusión, los criterios de vivienda en el siglo XXI deben orientarse a crear espacios habitables, equitativos, inclusivos y sostenibles, que se adapten a las problemáticas y necesidades actuales y futuras acorde al desarrollo habitacional (Borja, 2004).

**Figura 12.** Vivienda contemporánea



**Fuente:** Viramonte, 2023.

Tanto Vallejo y Cordero clasifican a las viviendas según su función y tipología, hacen hincapié en la relación que existe entre el diseño y la funcionalidad de la vivienda, se

centran en las viviendas urbanas y rurales, sus características van de acuerdo con el desarrollo social y económico, mencionan las viviendas unifamiliares, colectivas, de interés social y prefabricadas. Ambos autores coinciden en que los tipos de vivienda deben responder a las necesidades sociales de la población, adaptándose a los entornos urbanos, rurales y económicos (Vallejo, 2005).

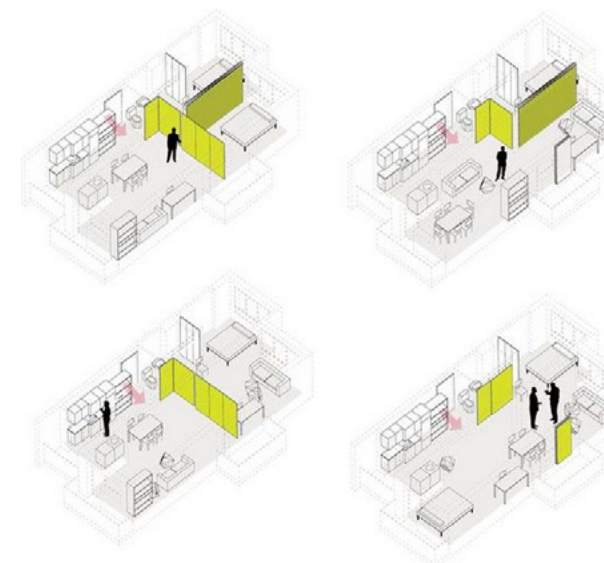
Este enfoque se vincula con las perspectivas de los autores antes mencionados, ya que el diseño de vivienda debe responder tanto a la evolución de los entornos urbanos y rurales como a las distintas transformaciones en la estructura social, garantizando viviendas accesibles y funcionales para mejorar la calidad de vida de los sectores de la sociedad.

En el contexto actual, la vivienda flexible da respuesta a las dinámicas cambiantes de las familias y las necesidades sociales. Habraken la define como una estructura de soporte y relleno, según su criterio esta debe estar diseñada en dos niveles: el soporte que es la estructura principal y elementos como columnas, sistemas de circulación y servicios básicos. Y el relleno, el espacio interior personalizable por los usuarios. Lo que permite que los habitantes adapten y modifiquen el espacio según sus necesidades, mientras la estructura no cambia. (John Habraken, 1961).

Desde la perspectiva de Till y Schneider, la vivienda flexible se define como la indeterminación, en donde el diseño de la vivienda no debe anticipar de forma rígida cómo los habitantes utilizarán el espacio, sino que debe ser indeterminado para permitir una variedad de usos futuros, sostienen que la vivienda debe poder adaptarse a los cambios en la vida de los usuarios sin grandes obras o reestructuraciones. (Jeremy Till & Tatjana Schneider, 2005).

Ambas perspectivas subrayan la importancia de la adaptabilidad en el diseño de la vivienda, el cual busca responder a las necesidades cambiantes de los residentes, destacando que la flexibilidad debe responder a los cambios futuros. Este enfoque contribuye a crear espacios más sostenibles, que no solo optimizan los recursos sino mejoran la calidad de vida al ofrecer soluciones habitacionales más dinámicas y accesibles.

**Figura 13.** Vivienda flexible



**Fuente:** Vélez, 2017.

En este tipo de vivienda los espacios flexibles se han convertido en una necesidad dentro del diseño contemporáneo, especialmente en contextos urbanos desde la adaptabilidad y el uso eficiente del espacio. Como lo menciona Gelabert y González son diseños adaptables con espacios multifuncionales. Estos espacios permiten reorganizar,

además ayuda a generar espacios personalizados, lo que facilita el cambio de actividades y el aprovechamiento del entorno. Indica que la flexibilidad responde a los cambios de uso, necesidades sociales, fomentando entornos dinámicos que pueden transformarse sin mayores remodelaciones (Gelabert & González, 2013).

Desde este mismo enfoque Penalva analiza que la flexibilidad entre los espacios se logra a través de elementos como el mobiliario móvil y las plantas libres, promoviendo ambientes dinámicos, que permiten configurar los espacios tomando en cuenta las necesidades cambiantes de los usuarios y a los nuevos modos de habitar, eliminando los límites tradicionales en los espacios (Penalva, 2020).

Así mismo el mobiliario flexible juega un papel crucial en la adaptabilidad y funcionalidad de las viviendas. Para Varroni y Poncio, es necesario el mobiliario modular y flexible, en donde radica su versatilidad y multifuncionalidad. Estos sistemas permiten adaptarse a diferentes espacios y necesidades, por ejemplo, existen sillones y sofás seccionales construidos a partir de módulos independientes y desplazables (Varroni & Poncio, 2020).

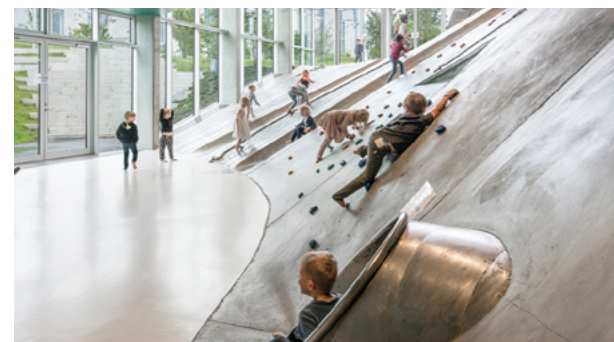
También indican que los sistemas flexibles tienen varios formatos de colocación, donde las piezas son únicas, responden a diferentes usos y espacios, teniendo la posibilidad de intercambiar componentes y ensamblarlos de distintas maneras. Resaltan la multifuncionalidad, siendo ideal en espacios pequeños. (Varroni & Poncio, 2020).

Al integrar muebles que se adapten a los distintos modos de vida, se potencia la creación de viviendas más dinámicas, donde los usuarios tienen la capacidad de transformar sus hogares para que se ajusten a sus necesidades actuales, a los cambios sociales, familiares y funcionales.

Por lo tanto, las áreas sociales juegan un papel fundamental en el diseño de viviendas flexibles, ya que fomentan la interacción y cohesión entre los habitantes. Cutieru define a los espacios sociales como zonas de interacción y convivencia, estos se diseñan en diferentes entornos como vivienda, edificios y espacios urbanos, con el objetivo de promover la comunicación, también favorece la convivencia, el intercambio social y el esparcimiento ya sea individual o en grupo (Cutieru, 2020).

Define como características principales fomentar la interacción, el confort y la versatilidad en espacios privados y públicos, estos deben ser: diseños adaptables y flexibles, ofreciendo iluminación, ventilación y accesibilidad. Cutieri indica que deben crear una conexión con el entorno, ubicándose cerca de zonas comunes que faciliten el tránsito, e integre a los usuarios en un flujo continuo, generando niveles de privacidad y seguridad (Cutieru, 2020). Sin embargo, para Harvey son espacios dentro de las ciudades y están influenciadas por las dinámicas de poder y economía que son importantes para la vida colectiva (Harvey, 2012).

**Figura 14.** Interacción social



**Fuente:** Cutieru, 2020.

El diseño del espacio público es crucial para fomentar las interacciones sociales y fortalecer la cohesión comunitarias. Reyes sostiene que las áreas públicas deben ser cambiantes y flexibles, para dar respuesta a actividades que puedan surgir en el tiempo. Espacios como salas de estar, terrazas, áreas comunes abiertas de recreación y permanencia, áreas públicas y verdes, juegan un papel fundamental al garantizar que los entornos sean participativos e inclusivos. Indica que estos espacios no solo promueven el bienestar y la interacción entre los habitantes, sino que también fortalecen el sentido de comunidad (Reyes, 2023).

Siguiendo la misma perspectiva, Reyes también afirma que los espacios sociales deben dar lugar a actividades al aire libre como: potenciar el arte a través de galerías, el mobiliario urbano debe tener la capacidad de poder reubicar o desplazar según las necesidades del usuario (cambiar de posición para elegir vistas o cubierta para tener sombra), deber ser mobiliario multiuso de una forma creativa e innovadora (Reyes, 2023). Por otro lado, Castells hace referencia a las áreas sociales como espacios que facilitan la interacción comunitaria, destaca la importancia de estas áreas como lugares de encuentro, donde los habitantes pueden expresar sus intereses, participar en las actividades, en su análisis incluye como áreas sociales las plazas y parques (Castells, 2000).

Los espacios sociales son esenciales para el desarrollo de comunidades participativas e inclusivas. Por lo cual un espacio inclusivo como Ortega lo define es un lugar diseñado para fomentar la convivencia entre las personas independientemente de las condiciones físicas, mentales, edad y género, debe permitir un desarrollo social y participativo de forma segura, garantizando que los usuarios tengan acceso por igual a todos los espacios abiertos y cerrados (Ortega, 2024).

Ortega, caracteriza a estos espacios por tener accesibilidad para todos, diseño sensorial y conciencia social, nombra que deben contar con rampas, pasamanos, iluminación adecuada y señalética, además deben ser espacios flexibles en el que se utilicen texturas, contraste de colores, con información perceptiva para personas con discapacidades (Ortega, 2024). Al igual que Solórzano resalta que un espacio inclusivo se logra a través de adaptaciones en el diseño, el cual promueve un ambiente que fomente la interacción social y la equidad, desde una planificación inicial con normas de accesibilidad (Solórzano, 2013).

El objetivo de un espacio inclusivo es eliminar las barreras existentes y garantizar la igualdad de acceso y comodidad para la comunidad, promoviendo la accesibilidad y el diseño universal para todos, respondiendo las necesidades de todos. Pereira comparte el mismo enfoque, ya que menciona que un parque inclusivo debe tener criterios de accesibilidad y diseño para todos, en el cual se incluyen juegos inclusivos para niños con o sin discapacidades, mobiliario para personas mayores y crear jardines sensoriales que ayuden a estimular los sentidos mediante la luz, sombra, textura, color, olor, etc. (Pereira, 2019).

**Figura 15.** Espacio público inclusivo



**Fuente:** Isachenko, 2020.

Al hablar de un edificio de uso mixto su concepto se integra con la idea de flexibilidad y espacios de interacción e inclusión social. Soria menciona que se combina distintos usos, como residencia, oficinas, cultura, recreación, comercial, entre otros. En planta baja se ubica el comercio, mientras que los departamentos van en los pisos superiores. (Soria, 2021). Desde el mismo enfoque, León indica que la edificación se debe acoplar al entorno como un hito urbano, de igual forma busca la interacción social, donde las áreas comunes deben ser accesibles. Los edificios de uso mixto son polifuncionales, dejan atrás un ordenamiento, y brindan vida urbana dentro del edificio. (León, 2023).

En el DMQ, los edificios de uso mixto han generado relevancia como una respuesta eficiente a las demandas de un entorno urbano creciente y diverso. Estos edificios, que combinan actividades de comercio, vivienda y ocio, optimizando el uso del espacio y el acceso a diferentes servicios. Un ejemplo destacado de esta tipología es el edificio Cosmopolitan Parc, ubicado en una de las zonas más comerciales y de alta plusvalía de la ciudad. La planta baja está destinada a actividades comerciales junto con plazas, las oficinas en la sección media y en las plantas altas departamentos. Además, en la terraza se encuentran áreas sociales como área de juegos, centro de negocios, cine, gimnasio, piscina, salón comunal, etc., (Cosmopolitan Parc, 2021).

Otros ejemplos de esta tendencia son el Edificio Halcón que integra subsuelos de estacionamiento, oficinas, locales comerciales, plazas elevadas, puentes, espacios verdes y miradores en distintos niveles, lo que facilita la conexión entre los usuarios (Martín, 2015). El edificio Tamayo 6266 se destaca por su conexión a través de una plaza pública con locales comerciales, tiene un enfoque en la adaptabilidad y eficiencia espacial, con criterios de flexibilidad y funcio-

nalidad en sus unidades de vivienda. Además, su objetivo es promover la interacción social y el aprovechamiento del espacio urbana de forma eficiente (Cueva, 2015).

**Figura 16.** Edificio Halcón



**Fuente:** Crespo, 2016.

Estos entornos fortalecen los lazos sociales. Donde el Yo colectivo es el resultado de una construcción lenta, cada persona debe ir encontrando su lugar en él y su pertenencia, al relacionarse con ciertas prácticas culturales y sociales (Paris, 1990). De igual manera para Lefebvre la ciudad es un bien colectivo que debe estar al servicio de todos sus habitantes, y surge cuando los ciudadanos pueden apropiarse de sus espacios y participar activamente en su transformación y uso, empoderando al usuario (Henri Lefebvre, 1968).

En donde se involucra a la vivienda colectiva. Durett & McCamant coinciden en que este es un modelo de viviendas individuales, las cuales comparten espacios y servicios comunes, como las áreas de recreación y jardines. Se crea una comunidad donde los habitantes puedan interactuar y colaborar en actividades diarias promoviendo la solidaridad y el apoyo mutuo. (Charles Durett & Kathryn McCamant, 1988).

Además, existen varios tipos de colectividad que surgen a partir de los entornos urbanos y residenciales, como lo define María Esquivel, menciona como los espacios fomentan diferentes niveles de interacción y comunidad como la colectividad en edificios que busca equilibrar la privacidad e interacción en lugares con áreas comunes. La colectividad en espacios públicos con áreas verdes y recreativas para fomentar las actividades sociales y culturales promoviendo la cohesión social. Además, la colectividad de barrio el cual son espacios que promueven interacciones cotidianas y el sentido comunitario (Esquivel, 2008).

**Figura 17.** Colectividad en espacios públicos



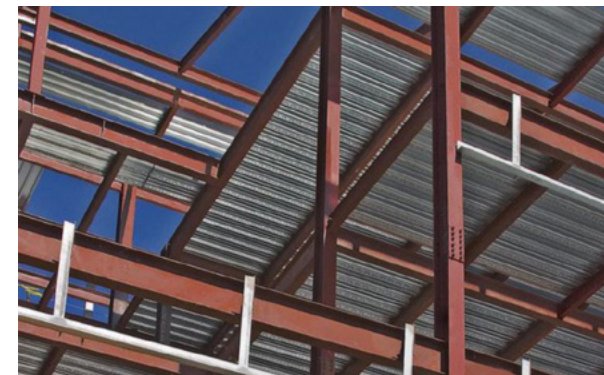
**Fuente:** Jaramillo & Van, 2020.

Con respecto al sistema constructivo en acero este es utilizado para grandes edificaciones, además beneficia a la arquitectura flexible y a una mejor habitabilidad, como lo menciona Antana, se basa en un esqueleto de estructura formada por columnas y vigas, es una estructura metálica, compuesta por perfiles de acero, puede soportar grandes cargas. Las piezas se producen en fábricas bajo normas y estándares para ser montadas y ensambladas en obra, lo cual ayuda a un ahorro económico y

de tiempo, no hay desperdicios de materiales y es resistente a los cambios climáticos (Antana, 2024).

Existen diferentes tipos de acero como el acero corten que beneficia a este tipo de construcciones, se compone de cobre, cromo, níquel y fósforo, se caracteriza por que su oxidación protege las piezas frente a la corrosión atmosférica sin perder sus características mecánicas, además proporciona aislamiento térmico y acústico, su color rojizo característico da una estética única, permite ser perforado, por lo cual permite crear diseños decorativos y varias aplicaciones (Ochoa, 2023).

**Figura 18.** Estructura metálica



**Fuente:** Arbor, 2005.

Antana también indica que la tecnología moderna y las técnicas constructivas innovadoras ha transformado al acero para lograr estructuras arquitectónicas únicas, ha generado el desarrollo de estructuras esbeltas y fuertes, que son capaces de soportar grandes cargas. Señala que las principales innovaciones son: Tecnología de modelado BIM, el que proporciona un modelo tridimensional integral de la estructura, Fabricación CNC (Control Numérico

Computarizado), Fabricación aditiva o impresión 3D, estructuras móviles y modulares, entre otros (Antana, 2024).

Por otro lado, Gervásio plantea que este sistema constructivo ha logrado fusionar la funcionalidad con la elegancia arquitectónica, gracias a softwares de diseño y fabricación asistida que ayuda a desarrollar diseños más precisos, sostenibles y con mayor eficiencia energética. Indica que los beneficios de este tipo de estructura son la velocidad en la construcción, la resistencia, durabilidad, y flexibilidad, lo cual es una opción versátil. Además, el acero es reciclable y se puede reutilizar (Gervásio, 2014).

Así mismo, los materiales más utilizados son, vigas H, la cual soporta mayores cargas y las I que están hechas de carbono laminado, las placas se utilizan de manera estructural para paredes y pisos, existen perfiles livianos de acero galvanizado, perfiles laminados en acero al carbono, tubos, ángulos, losa cero para techos. Casas señala que, para las construcciones grandes, se utiliza acero de baja aleación y de alta resistencia como los A572 y A992, los cuales cubren las necesidades del diseño, en una zona sísmica el acero debe tener características como: ductilidad, rigidez y con capacidad de absorber energía, resistiendo las cargas horizontales y verticales (Casas, 2019).

Por lo cual los autores destacan que el sistema constructivo en acero es una opción funcional y eficiente, ya que permite la creación de estructuras flexibles y duraderas, características esenciales para las edificaciones complejas, como los edificios de uso mixto. El acero, al ser un material ligero pero resistente, facilita la creación de diseños innovadores y multifuncionales. Coinciden en que la adaptabilidad y durabilidad del acero son clave para edificaciones modernas.

## 1.4.2. Análisis de referentes

### 1.4.2.1. La Serre/MVRDV

**Arquitecto:** MVRDV y la paisajista Alice Tricon

**Ubicación:** Issy-les- Moulineaux

**Año de construcción:** 2017

Edificio de uso mixto, diseñado como un pueblo vertical ajardinado, contiene 190 viviendas, el 30% son viviendas sociales. Las unidades se extienden en todas las direcciones, creando la perspectiva de un mosaico tridimensional dentro de una estructura de acero abierta. Su colorida fachada establece vínculos entre los habitantes locales y la ciudad.

**Figura 19.** Estructura vista La Serre



**Fuente:** MVRDV, 2017.

### Funcionalidad

Diseño que integra la naturaleza, sostenibilidad eficiencia energética y cohesión social, su fachada verde mejora el microclima, y los materiales de su estructura aporta con bajas emisiones de carbono los cuales se conectan a la red de calefacción urbana mediante aguas residuales recuperadas, además el edificio promueve la conservación de la fauna urbana incorporando instalaciones especiales para aves.

### Estructura vista

Contiene una estructura de acero abierta, que actúa como el esqueleto de este edificio, permitiendo gran flexibilidad en cuanto a la distribución de sus espacios, y optando por un entorno modular.

### Balcones y terrazas privadas

Cuenta con 190 unidades de vivienda en donde cada una sin importar su dimensión contiene un balcón, estas terrazas y balcones ocupan el 25% del espacio habitable del edificio, cada residente cuenta con 15m<sup>2</sup> de espacio al aire libre. Mejoran la calidad de vida al brindar un entorno verde privado, promueve la sostenibilidad y fomenta la interacción social.

### Programa arquitectónico

Cuenta con 190 unidades de vivienda de distintas dimensiones y configuraciones, como: tipo estudios, y departamentos de 1, 2, 3, y 4 habitaciones. Sus áreas comerciales se encuentran en planta baja como actividades minoristas, proporcionando sus servicios a los residentes y al vecindario. Cuenta también con espacios comunitarios diseñados como encuentro al aire libre, jardín comunitario y áreas compartidas en distintas plantas.

### Circulación vertical

Todas las áreas comunes se encuentran conectadas a partir de pasarelas, desde el vestíbulo principal en planta baja, y creando un recorrido en toda su fachada principal, incorporan distintos estilos de escaleras, como: en caracol, en L, o rectas. Proporcionando un camino compartido que anima a las personas activamente a utilizar el área verde.

**Figura 20.** Circulación vertical en fachada



**Fuente:** MVRDV, 2017.

### 1.4.2.2. Galería de Bondy/ Guérin & Pedroza arquitectos

**Arquitecto:** Guérin & Pedroza arquitectos

**Ubicación:** Sena- Saint- Denis, Francia

**Año de construcción:** 2013

Busca reducir la densidad habitacional y mejorar la integración urbana. Este edificio combina departamentos de

varias dimensiones. Cuenta con una fachada en persianas de madera movibles que regulan la entrada de luz y ventilación, cumpliendo con un diseño bioclimático, promueve la diversidad social, eficiencia energética y una integración armoniosa con el entorno.

**Figura 21.** Galería de Bondy



**Fuente:** 11h45, 2013.

Este proyecto sigue la normativa BBC (bajo consumo energético) optimizando la eficiencia energética al reducir pérdidas térmicas a partir del aislamiento exterior y correcta orientación. Sus balcones, terrazas y jardines privados para cada departamento proporcionan espacios de sombra y confort. La distribución en tres bloques garantiza buena accesibilidad, facilita la convivencia entre los habitantes y promueve la inclusión social.

### Fachada en celosías

Este revestimiento suaviza la fachada y mejora el confort interior de las viviendas, además de aportar al edificio una estética agradable. La textura y color de la madera crean una conexión visual con la naturaleza, integrando al edificio con el entorno. Al ser persianas móviles, permite a los residentes ajustar la ventilación y la iluminación natural.

Figura 22. Fachada con persianas móviles en madera



Fuente: 11h45, 2013.

### Programa arquitectónico

Cuenta con varias tipologías de viviendas adaptadas a los distintos perfiles de los residentes, áreas exteriores privadas como balcones, terrazas y jardines, jardines en planta baja accesibles a todos los residentes y población del sector, tiene una circulación vertical independiente en cada uno de los tres bloques con su propio acceso y elevador, garantizando privacidad, comodidad, y una distribución eficiente.

### 1.4.2.3. Edificio La Borda/ Lacol

**Arquitecto:** Lacol

**Ubicación:** Barcelona, España

**Año de construcción:** 2018

Este proyecto busca proporcionar viviendas dignas, la cual integra 28 viviendas de entre 40 y 75m<sup>2</sup> y múltiples espacios comunitarios. Se centra en tres principios: redefinir el concepto de vivienda colectiva, minimizar el impacto ambiental y garantizar la participación activa de los residentes. Se implementan estrategias pasivas para reducir el consumo energético y mejorar la sostenibilidad.

Figura 23. Fachada del edificio La Borda



Fuente: Lluç Miralles & Lacol, 2018.

### Funcionalidad

Se centra en fomentar la vida comunitaria, la sostenibilidad ambiental y la autogestión de sus residentes. Con espacios comunes y su patio central que promueve la interacción social. La participación de los residentes en las etapas de diseño y la gestión del edificio fortalece el sentido de comunidad y propiedad, ofreciendo un modelo de vivienda accesible y digno.

### Espacios flexibles

Al interior de las viviendas el espacio de cocina-comedor, está diseñado para la preparación y consumo de alimentos y además actúa como un lugar de reunión y convivencia, adaptando mobiliarios flexibles y multifuncionales. Cuenta con espacios polivalentes que funcionan como talleres, salas de reunión, clases o eventos culturales, su flexibilidad permite adaptarlos según la necesidad del momento.

### Espacios colectivos

Su patio central es el corazón de este edificio, actúa como punto de encuentro, fomenta la interacción social y permite a los residentes disfrutar de actividades al aire libre, como juegos, reuniones o como espacio de relajación.

### Programa arquitectónico

Cuenta con 28 viviendas de 3 tipologías distintas, con áreas de 40, 60 y 75m<sup>2</sup>, permitiendo atender diferentes tipos de familias y necesidades. Las áreas sociales incluyen varios espacios colectivos, como el patio central al aire libre, área de lavandería, y almacenes distribuidos en cada planta para organizar los recursos y mantener el orden.



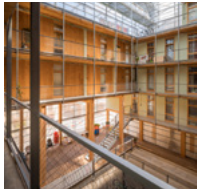
Figura 24. Tipologías de viviendas y sus espacios flexibles del edificio La Borda



Fuente: ArchDaily

### 1.4.3. Tabla de referentes

Tabla 3. Tabla de referentes

Proyecto	Concepto	Programa arquitectónico	Estructura	Materiales
<p><b>La Serre/ MVRDV</b></p>  <p>Arquitecto: MVRDV y la paisajista Alice Tricon Ubicación: Issy-les-Moulineaux Año de construcción: 2017</p>	<p>Integrar la naturaleza, sostenibilidad, eficiencia energética y cohesión social, a partir de materiales con bajas emisiones de carbono.</p>	<p>Cuenta con 190 unidades de vivienda, sus áreas comerciales se encuentran en la planta baja y tiene espacios comunitarios diseñados al aire libre como espacios de encuentro.</p>	<p>Estructura de acero abierta, la cual brinda flexibilidad al usuario al tener un diseño modular, brindando así una percepción de llenos y vacíos tejidos de verde.</p>	<p>Usaron materiales como el acero, vidrio, madera en áreas comunes y paneles de vegetación, debido a su baja emisión de carbono.</p>
<p><b>Galería de Bondy/ Guérin &amp; Pedroza arquitectos</b></p>  <p>Arquitecto: Guérin &amp; Pedroza arquitectos Ubicación: Sena-Saint-Denis, Francia Año de construcción: 2013</p>	<p>Diseñar un edificio con materiales que se integren al entorno, adaptando soluciones bioclimáticas que le permita al usuario regular el ingreso de ventilación y luz solar.</p>	<p>Posee varias tipologías de vivienda con balcones privados, cuenta con áreas sociales accesibles para todos, como jardines ubicados en planta baja.</p>	<p>Estructura de concreto reforzado, la cual proporciona estabilidad, con una organización modular que permite que este se divida en tres bloques independientes.</p>	<p>Implementa materiales que maximicen la sostenibilidad, durabilidad y confort, como el concreto, la madera y vidrio.</p>
<p><b>Edificio La Borda/ Lacol</b></p>  <p>Arquitecto: Lacol Ubicación: Barcelona, España Año de construcción: 2018</p>	<p>Implementar una arquitectura como agente de cambio social, el cual promueva la colectividad y participación comunitaria, además de brindar espacios de vivienda flexibles, y de uso múltiple.</p>	<p>Cuenta con 28 viviendas en tres tipologías distintas, todas sus áreas sociales se enfocan en brindar cohesión al usuario, como su patio central, el sector de lavandería y los almacenes tipo bodega en cada nivel.</p>	<p>La estructura general, de seis pisos de altura, se realizó en madera laminada, material de alta calidad, el cual aporta ligereza y se combina con acero para fijaciones y refuerzos.</p>	<p>Hacen uso de materiales como la madera laminada, vidrio con doble acristalamiento, acero, revestimiento transpirable en madera y sus suelos en espacios comunes emplea materiales reciclados.</p>

Fuente: Elaboración propia.

**ETAPA 2**  
Diagnóstico

## Diagnóstico

### 2.1 Información General

Tabla 4. Proyecto de propuesta innovadora.

Tipo de Proyecto	Propuesta Innovadora
Línea de investigación:	Diseño, técnica, implementación y sostenibilidad
Áreas de Investigación:	Barrio El Rosario, Quito - Ecuador
Delimitación Temporal:	Periodo Académico B24

Fuente: Elaboración propia.

### 2.2 Introducción a la metodología

La metodología que se desarrollará en esta investigación es la mixta, y se divide en tres fases: A) Investigación, B) Propuesta conceptual, y la C) Anteproyecto de diseño.

#### Fase 1. Investigación

La presente investigación (metodología mixta) es un análisis de las dimensiones espaciales a nivel macro y micro, con el objetivo de mostrar un diagnóstico del sector, se identificará sus principales problemáticas y los factores que las generan, abordándolo desde un aspecto físico, social y ambiental. Estos influirán de manera represen-

tativa a la hora de diseñar, en aspectos como la orientación, el clima, articulaciones, relación entre la forma, el espacio y el usuario y su impacto en el terreno a intervenir como también de su entorno. (Ching, 2014). En cuanto al análisis físico del barrio, este abordará aspectos como sus usos de suelo los cuales pueden ser comercial, residencial, mixto, sin usos, etc. Se identificará los tipos de equipamientos que predominan en la zona. La movilidad tanto peatonal como vehicular, esto en dos distintos horarios del día, a horas de la mañana y en la noche, demostrando así cuales son las vías arteriales, las colectoras y las locales, permitiendo entender los flujos e identificando nodos y ejes de conexión importantes para la propuesta de un diseño urbano y espacio público adecuado. (Cervero, 2013).

Con respecto al análisis social, este involucra directamente a los usuarios y sus sensaciones y percepciones, como la inseguridad, colores y materiales que predominan en el contexto, entre otros. Y en cuanto al análisis ambiental este engloba temas como las especies arbóreas que predominan en el sector, los espacios verdes, soleamiento y vientos, cada uno de estos es fundamental para lograr diseñar un proyecto que aproveche sus condiciones climáticas y se encuentre correctamente orientado. (Edwards, 2005)

A partir de herramientas como las encuestas, recolección de datos, y el programa Arc Gis, se obtendrá varios resultados, entre estos son, mapeos, lineamientos generales, datos estadísticos y cada una de las necesidades que requieren los usuarios del sector.

## Fase 2. Propuesta conceptual

La propuesta conceptual (exploratoria) identifica las relaciones funcionales del anteproyecto para definir los lineamientos de diseño. Las cuales son el concepto o idea fuerza del proyecto, el entendimiento de las relaciones espaciales, la función que tienen, el cómo aportará el diseño urbano a partir de las necesidades identificadas en el sector, logrando un primer acercamiento a la propuesta de diseño.

Con la ayuda de herramientas como los bocetos, diagramas, tablas de estudio y programas como Illustrator, se arrojará resultados, los cuales son las estrategias de diseño, operaciones arquitectónicas como adiciones, sustracciones, o repetición, las cuales permiten hacer del diseño una composición espacial coherente y agradable estéticamente, y se elaborará el programa arquitectónico en donde se enlistará los espacios analizados e identificados como necesarios que logren cumplir con una habitabilidad óptima. (UIC, 2023).

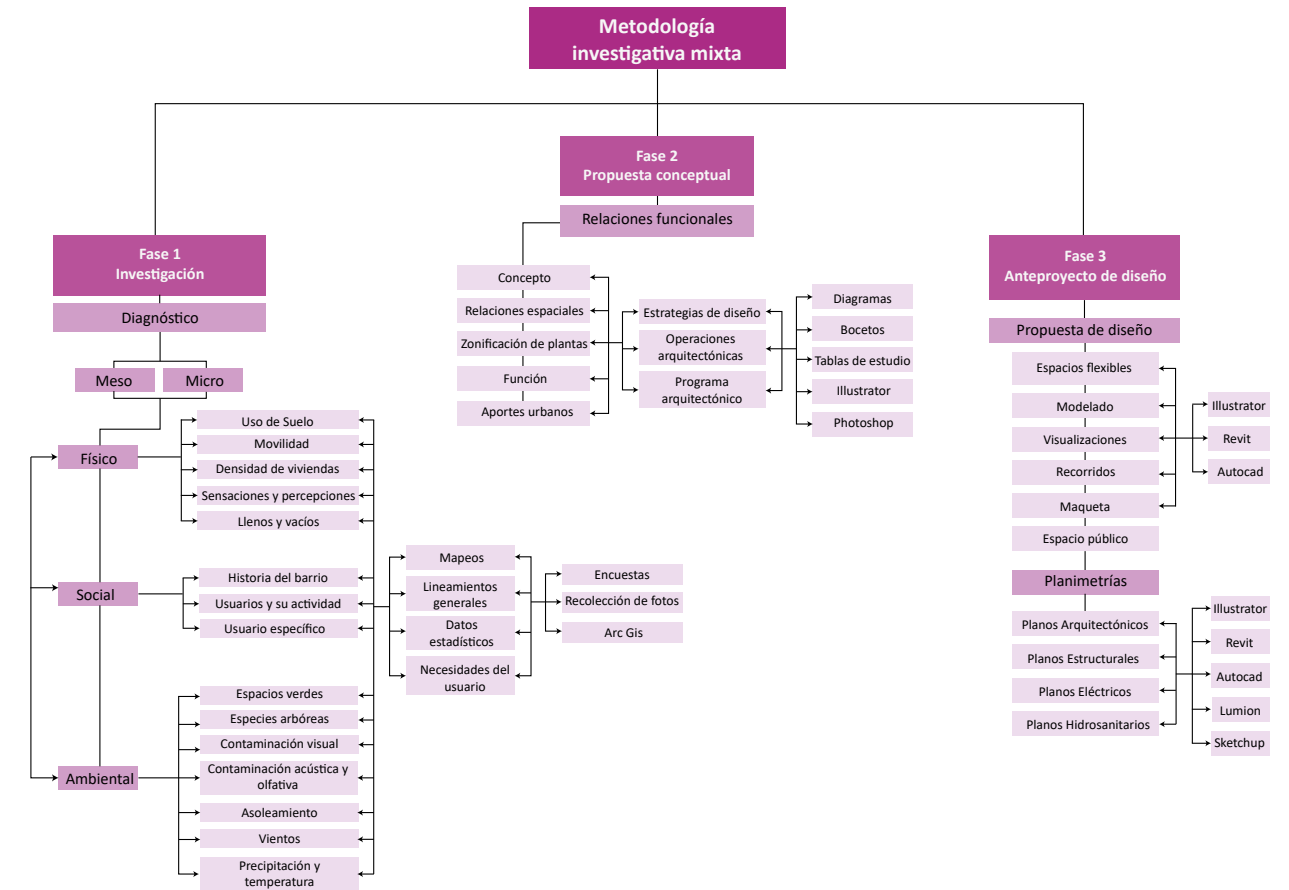
## Fase 3. Anteproyecto de diseño

Como última fase está el anteproyecto de diseño (aplicada), en esta se abarca como tal los entregables del proyecto arquitectónico, como son: el modelado 3D, que permite mostrar un resultado claro del diseño en un tiempo reducido, visualizaciones o renders de espacios específicos e importantes, como el espacio público y las viviendas, el recorrido, el cual es un video que muestra la interacción del usuario y el espacio, y la maqueta que es una demostración para comprender la escala, la volumetría y la proporción del proyecto.

Los planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidrosanitarios, detalles constructivos, detalles estructurales y presupuestos, de igual forma son entregables más técnicos indispensables en el proceso constructivo.

## 2.2.1. Mapa Metodológico

Tabla 5. Metodología Mixta



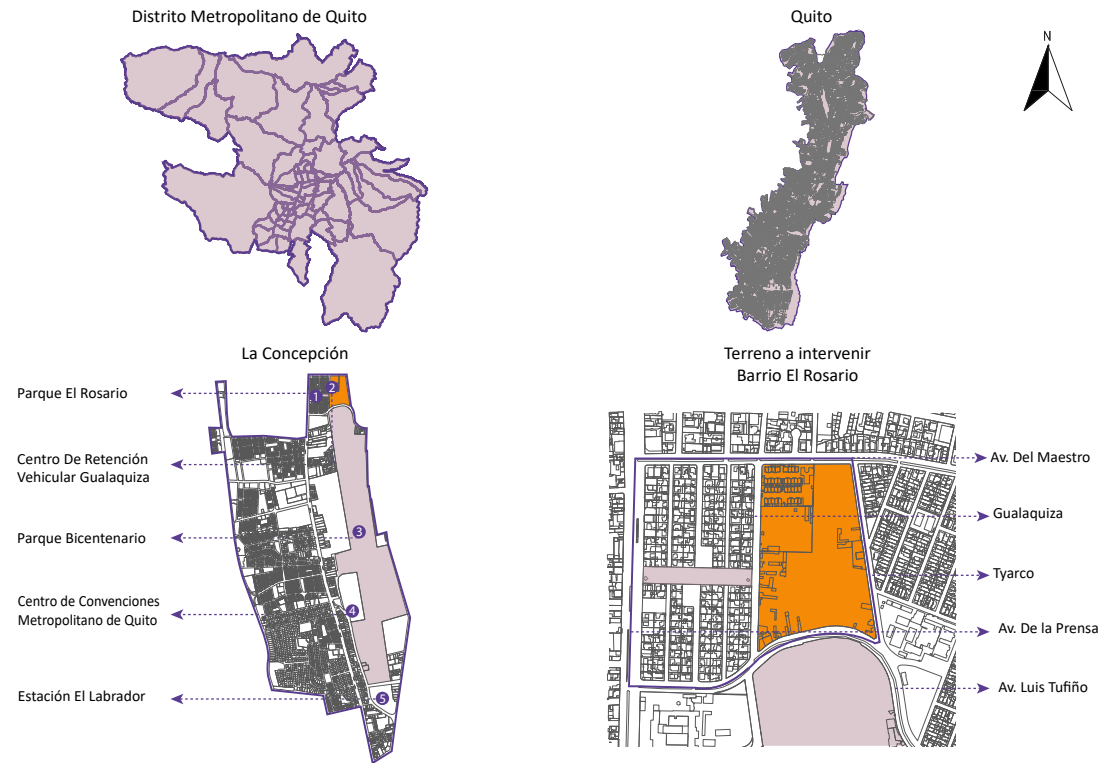
Fuente: Elaboración propia.

## 2.3 Levantamiento de datos - Diagnóstico

El proyecto se encuentra en el norte de Quito, en el barrio El Rosario, entre dos avenidas de alto flujo vehicular la Av. del Maestro y Av. Luis Tufiño. Sus límites geográficos son: al norte Poncaño, al sur Rumipamba, al oeste Cochapamba y al este la Kennedy. El lote cuenta con un área de 30.875 m2 aproximadamente, el barrio se caracteriza por

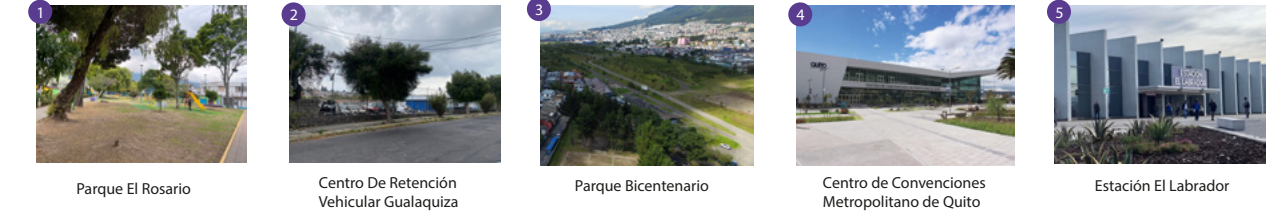
ser en su mayoría de uso residencial y en sus calles principales de uso mixto y comercial, por lo general cuenta con un flujo vehicular y peatonal medio en horas pico por el equipamiento educativo y por su cercanía con el parque Bicentenario.

Figura 25. Ubicación



Fuente: Elaboración propia.

Figura 26. Hitos



Fuente: Elaboración propia.

### 2.3.1. Historia

Figura 27. Línea de tiempo del barrio El Rosario

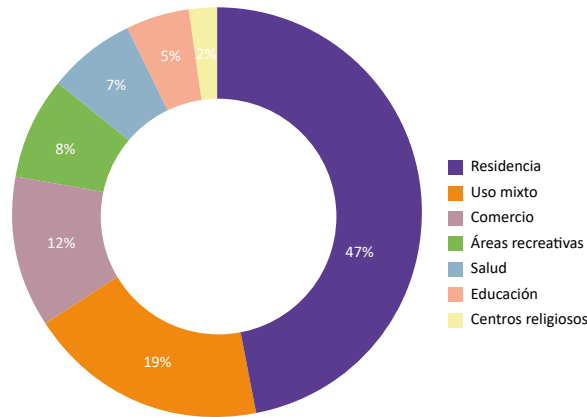


Fuente: Elaboración propia.

## 2.3.2. Análisis Físico

### 2.3.2.1. Uso de suelo

Figura 28. Porcentaje de uso de suelo



Fuente: Elaboración propia.

El barrio El Rosario se caracteriza por su predominio de edificaciones residenciales como viviendas unifamiliares y multifamiliares, comercios como supermercados, mercados y tiendas de barrio, además de construcciones de uso mixto, generalmente con locales comerciales en la planta baja y viviendas en la planta alta, estas edificaciones en su mayoría se ubican en las vías principales y más transitadas, convirtiéndose en puntos estratégicos, brindando un lugar mucho más comercial, transitado y seguro para las personas.

Figura 29. Uso de suelo.



Fuente: Elaboración propia.

El sector dispone de servicios privados de salud, centros educativos y centros religiosos. Además, los habitantes tienen acceso a varias áreas recreativas y espacios deportivos equipados con juegos infantiles, canchas deportivas y áreas verdes. Sin embargo, no existe suficientes equipamientos públicos de salud y de educación lo cual obliga a los habitantes trasladarse a otras zonas.

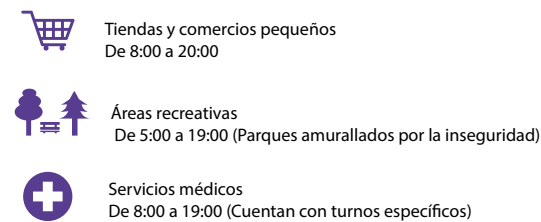
Figura 30. Equipamientos en el barrio El Rosario



Fuente: Elaboración propia.

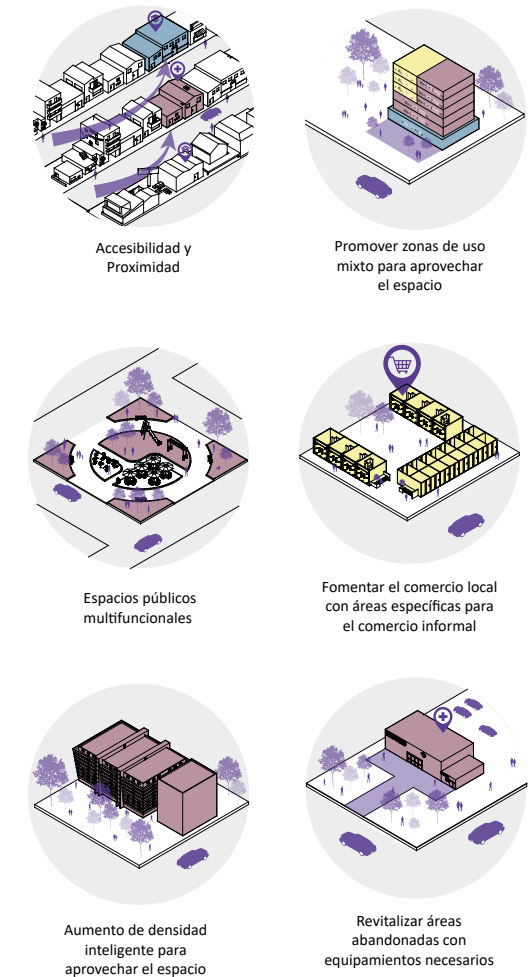
Existe una carencia de equipamientos para satisfacer las necesidades de los habitantes, aunque existen varias tiendas locales, la ausencia de instalaciones como centros de salud, educativo y una mayor oferta comercial es un factor limitante, además la inseguridad afecta directamente, muchos negocios optan por cerrar temprano debido al temor.

Figura 31. Horarios de equipamientos



Fuente: Elaboración propia.

Figura 32. Lineamientos generales de uso de suelo



Fuente: Elaboración propia.

### 2.3.2.2. Movilidad

Figura 33. Mapa de sendas



Fuente: Elaboración propia.

El sector cuenta con varias vías arteriales y locales, las cuales conectan con toda la ciudad, teniendo un acceso fácil y rápido, siendo las más importantes, de mayor flujo y conectividad la Av. De la Prensa, Av. Del Maestro y Av. Luis Tufiño. El Rosario tiene diferentes paradas de transporte público, como el Metrobús y cooperativas de buses que facilitan la movilidad de los habitantes para que puedan acceder a cualquier punto de la ciudad.

Figura 34. Mapa de transporte público



Fuente: Elaboración propia.

Se llevó a cabo un análisis detallado del flujo vehicular en dos franjas horarias distintas durante el día. En la mañana, de 7:00 a 10:00 a.m., se observó un incremento significativo del tráfico en las vías arteriales, especialmente aquellas cercanas a equipamientos educativos, comerciales y actividades propias del inicio de la jornada laboral, lo que refleja un aumento del tránsito asociado a las actividades matutinas.

Por la noche, entre las 19:00 y las 21:00 p.m., se identificó un patrón similar, con un flujo predominante en las arterias principales, debido a su función como vías de conexión que permiten a los ciudadanos desplazarse hacia sus hogares al finalizar sus actividades diarias. Estas vías reflejan la importancia estratégica de la red vial urbana de la ciudad, tanto para la movilidad de las personas como de vehículos en las horas de mayor demanda.

Figura 35. Flujo vehicular diurno



Fuente: Elaboración propia.

Figura 36. Flujo vehicular nocturno



Fuente: Elaboración propia.

En la mañana, se observa un mayor flujo peatonal, especialmente en las calles con mayor flujo vehicular y donde existe mayor cantidad de espacios comerciales como la Av. De la Prensa, Av. Del Maestro y Av. Real Audiencia, además existe movimiento de personas en la Av. Luis Tufiño y la calle Tyarco debido a la entrada de estudiantes al colegio Eloy Alfaro. En la noche, el movimiento de personas disminuye, debido a la inseguridad que existe en el barrio, por lo cual los comercios también cierran sus locales.

**Figura 37.** Flujo peatonal diurno



**Fuente:** Elaboración propia.

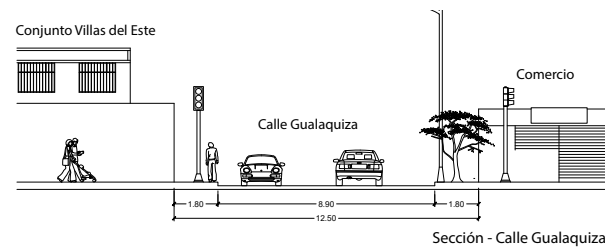
Las avenidas del sector se caracterizan por contar con cuatro carriles que permiten un flujo vehicular constante, con un parterre central con vegetación. Por otro lado, las calles principales disponen de aceras que, aunque son funcionales y adecuadas para los peatones, presentan signos de descuido. Además, las calles locales no tienen viario peatonal, lo que dificulta el tránsito seguro para los habitantes.

**Figura 38.** Flujo peatonal nocturno



**Fuente:** Elaboración propia.

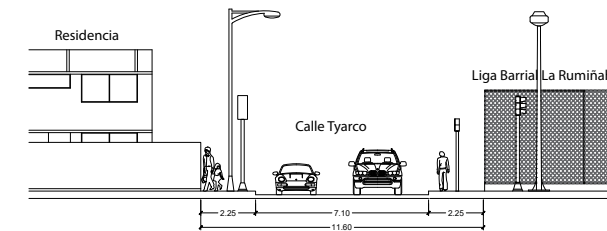
**Figura 39.** Calle Gualaquiza



**Fuente:** Elaboración propia.

La calle Gualaquiza cuenta con vegetación y contenedores de basura en las aceras lo que dificulta el paso de los peatones, ya que son aceras angostas, además se encuentran en mal estado por las raíces invasivas y por la basura.

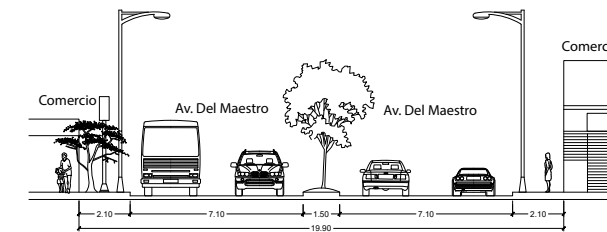
**Figura 40.** Calle Tyarco



**Fuente:** Elaboración propia.

La calle Tyarco carece de mantenimiento adecuado, ya que la falta de adoquinado ha permitido el crecimiento descontrolado de hierba, además las calles se encuentran deterioradas por los baches lo que dificulta el tránsito peatonal y vehicular.

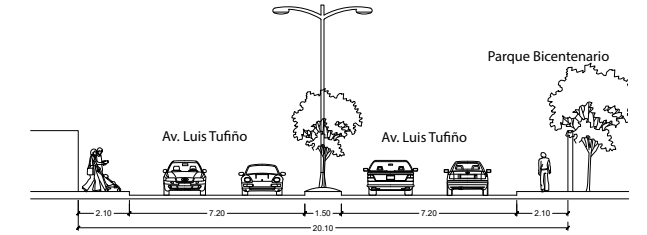
**Figura 41.** Av. Del Maestro



**Fuente:** Elaboración propia.

La Av. Del Maestro presenta deterioros por las fisuras y baches, también existe una escasez de señalética para el cruce de los peatones, ya que esta es una vía muy transitada en horas pico.

**Figura 42.** Av. Luis Tufiño



**Fuente:** Elaboración propia.

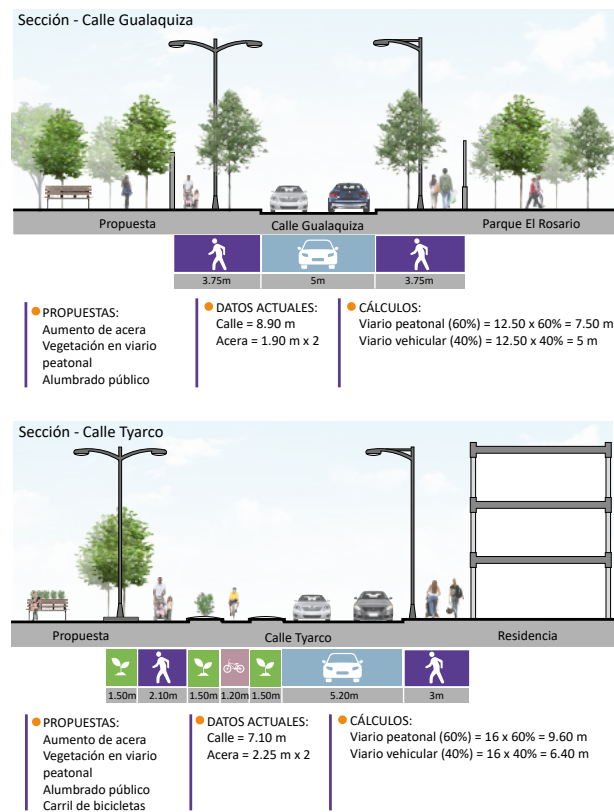
De igual manera la Av. Luis Tufiño presenta fisuras, además no hay suficientes pasos cebra lo que dificulta el cruce de los peatones, ya que es una calle de alto flujo vehicular, también no es tan transitada por la inseguridad que existe en la zona.

**Figura 43.** Aceras y calles en mal estado



**Fuente:** Elaboración propia.

**Figura 44.** Lineamientos generales de movilidad



**Fuente:** Elaboración propia.

Incorporar un 60% de vegetación de viario peatonal, dejando un 40% para el viario vehicular, es importante para promover ciudades más habitables y sostenibles. Un diseño que incorpore el tránsito peatonal impulsa la movilidad segura y accesible, logrando un enfoque en el bienestar colectivo.

### 2.3.2.3. Densidad de vivienda

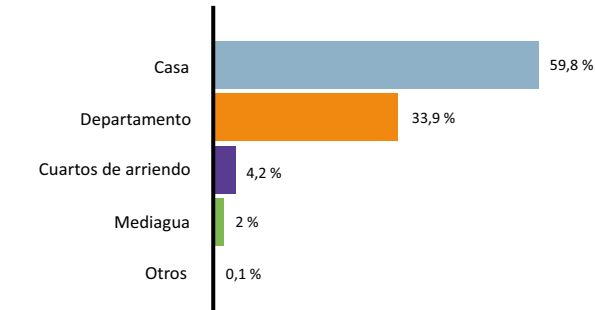
**Figura 45.** Densidad de viviendas



**Fuente:** Elaboración propia.

El barrio, presenta densidades baja y media, con un promedio aproximadamente de 148 habitantes por hectárea, esta variación refleja una planificación que integra viviendas unifamiliares y conjuntos habitacionales, adaptándose a las características del terreno, a las necesidades de la comunidad y la planificación urbana específica de cada área.

**Figura 46.** Tipologías de vivienda



**Fuente:** Elaboración propia.

### 2.3.2.4. Sensaciones y percepciones

#### Visuales

**Figura 47.** Visuales



**Fuente:** Elaboración propia.

En sentido Norte a Sur, predomina un eje verde el cual es el parque Bicentenario, y hacia las otras visuales destacan las viviendas de dos o tres plantas máximo y se puede apreciar que fueron construidas la mayoría por los mismos habitantes conforme a sus posibilidades económicas.

#### Colores

**Figura 48.** Análisis de color diurno



**Fuente:** Elaboración propia.

Predomina el color verde visualmente de los parques cercanos a horas del día, y entre los otros colores que se observan son los de las cubiertas rojizas y casas en ladrillo, y los tonos grises de las losas planas en hormigón y viviendas en bloque.

**Figura 49.** Análisis de color nocturno



**Fuente:** Elaboración propia.

A horas de la noche se observa algo muy distinto, el color que predomina es el naranja de las luces encendidas en hogares y luminaria pública, y las tonalidades oscuras como el gris y el negro.

### 2.3.2.5. Llenos y vacíos

Figura 50. Llenos y vacíos



Fuente: Elaboración propia.

A partir de este análisis se ha identificado la desconexión del barrio y algunos ejes que requieren intervención, el barrio tiene una densidad alta de edificaciones, y pocos terrenos vacíos que podrían ser mejor usados basándose en las necesidades de los usuarios del sector, dotándolo de equipamientos adecuados y espacios de recreación.

Figura 51. Lineamientos generales de llenos y vacíos

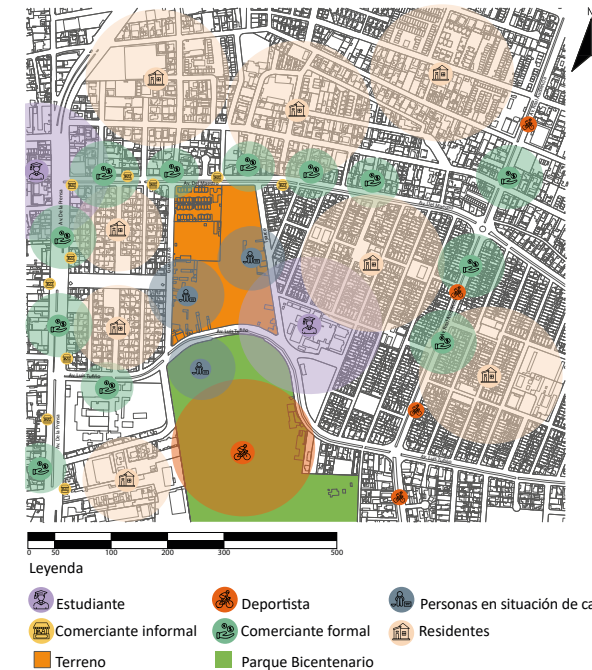


Fuente: Elaboración propia.

### 2.3.3. Análisis social

#### 2.3.3.1. Usuarios y su actividad

Figura 52. Usuarios del barrio el Rosario

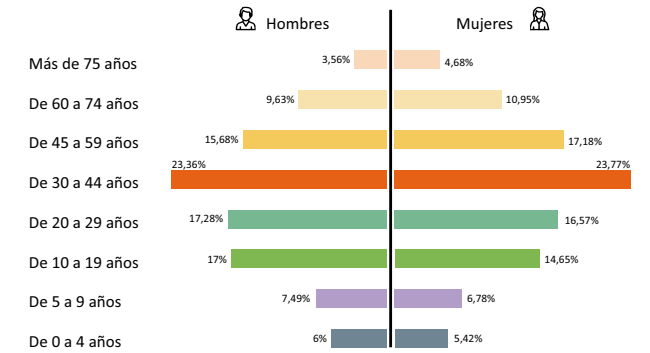


Fuente: Elaboración propia.

Se ha identificado los tipos de usuarios presentes en el barrio de acuerdo a la actividad que estos realizan, los que predominan son los residentes, existen también comerciantes tanto formales como informales, deportistas debido a la presencia de los parques y de que el sector cuenta con ciclovías, los estudiantes pertenecientes al colegio Nacional Eloy Alfaro, los cuales en su mayoría re-

siden en la zona, y las personas en situación de calle las cuales permanecen en las construcciones abandonadas.

Figura 53. Habitantes por edad y sexo

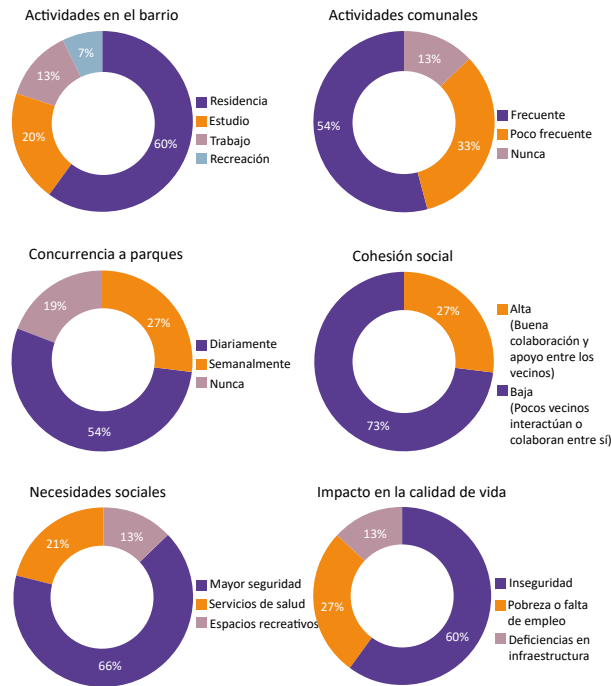


Fuente: Elaboración propia.

Los usuarios que predominan en el sector son las personas entre 30 a 44 años de edad que en su mayoría son residentes del sector, este grupo está en una etapa de madurez laboral y económica, lo cual, al contar con una población económicamente activa, esto requiere dotar de comercio al sector, ya que se da una demanda de servicios, también buscan el acceso a una vivienda digna en donde la estabilidad del mercado inmobiliario mejore.

### 2.3.3.2. Usuario específico

Figura 54. Encuesta a habitantes del barrio El Rosario



Fuente: Elaboración propia.

El sector es residencial, con un uso frecuente a áreas verdes cada semana, los habitantes priorizan la seguridad, ya que es un barrio inseguro en algunas zonas, además perciben una baja cohesión social entre los vecinos, ya que no existe colaboración, ni realizan actividades comunales entre los vecinos. Consideran que las principales necesidades del barrio son mejorar la seguridad e implementar equipamientos.

### 2.3.4. Análisis ambiental

#### 2.3.4.1. Espacios verdes

Figura 55. Espacios verdes




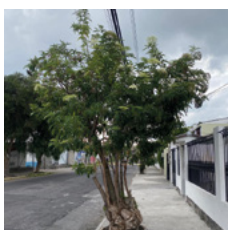

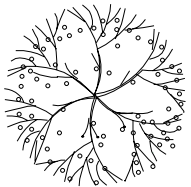
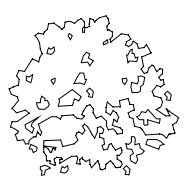
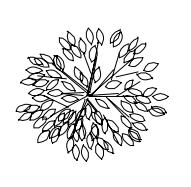
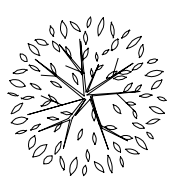



Fuente: Elaboración propia.

Todas las áreas verdes existentes en el sector son parques, se observa la falta de plazas y plazoletas las cuales son el escenario de la vida pública. El parque Bicentenario es uno de los puntos más importantes, no solo a nivel micro en el barrio El Rosario, si no a nivel macro como hito de la ciudad. Este marca un eje verde importante al igual que el parque El Rosario, en donde se observa la posibilidad de conectar estos espacios y permitir al usuario brindar un recorrido a partir de un conector verde, incluyendo una restauración del viario público con más vegetación propia de la zona y espacios de sombra.

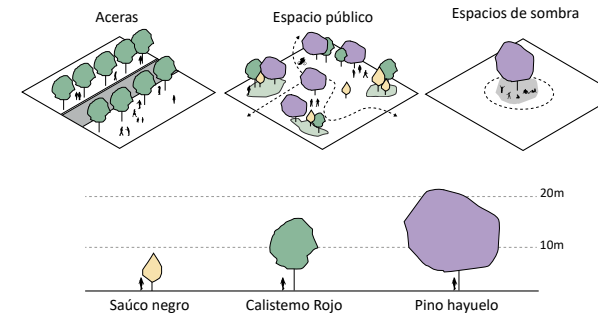
### 2.3.4.2. Especies arbóreas

Tabla 6. Tipos de árboles

Tipos de árboles				
Calistemo Rojo Llorón	Aguaribay	Eucalipto	Sáuco negro	Pino hayuelo
				
<p><b>Altura:</b> De 4m a 8m.</p> <p><b>Flores:</b> De color rojo intenso, en forma de espigas cilíndricas similares a un cepillo para limpiar botellas. Son ricas en néctar, atrayendo abejas, colibríes y mariposas.</p> <p><b>Hojas:</b> Lineares de color verde oscuro, rígidas y ligeramente aromáticas cuando se trituran, desprenden un suave olor cítrico.</p> <p><b>Ramas:</b> Largas y delgadas que se arquean hacia abajo, dándole un aspecto llorón muy ornamental, ideal para jardines y paisajismo.</p>	<p><b>Altura:</b> De 8m a 15m.</p> <p><b>Hojas:</b> Son perennes, compuestas y pinnadas, de color verde claro, con un aroma similar al de la pimienta.</p> <p><b>Frutos:</b> Pequeños, redondeados de color rosa o rojizo, agrupados en racimos colgantes. Aunque son similares a granos de pimienta, no son comestibles y tienen propiedades ligeramente tóxicas si se consumen en grandes cantidades.</p> <p><b>Suelos:</b> Resistente a la sequía, suelos pobres y climas cálidos, lo que lo hace ideal para zonas áridas o de baja fertilidad y tolera bien la contaminación urbana.</p>	<p><b>Altura:</b> Entre 30m a 55m.</p> <p><b>Crecimiento:</b> Uno de los árboles de crecimiento más veloz, alcanzando alturas de hasta 30 metros en solo unos años, ideal para reforestación y producción de madera.</p> <p><b>Hojas:</b> Contienen aceites esenciales ricos en cineol, conocidos por sus propiedades medicinales, como descongestionantes y antisépticos.</p> <p><b>Tronco:</b> Liso o rugoso, con una corteza que se desprende en tiras o láminas, mostrando colores que van del blanco al marrón o gris.</p>	<p><b>Altura:</b> De 2m a 6m.</p> <p><b>Flores:</b> Usadas para realizar infusiones, jarabes y licores, mientras que las bayas, son ricas en antioxidantes, y vitamina C.</p> <p><b>Suelos:</b> Prefiere suelos ricos y húmedos, comúnmente en bordes de ríos, bosques y setos, adaptándose también a ambientes urbanos. Es una especie resistente que tolera diversas condiciones climáticas, desde templadas hasta frías.</p>	<p><b>Altura:</b> De 6m a 20m.</p> <p><b>Hojas:</b> Son alargadas, estrechas y de color verde oscuro, con una textura suave y un arreglo denso, lo que lo hace muy decorativo.</p> <p><b>Frutos:</b> Produce estructuras similares a frutos, de colores rojo o púrpura cuando maduran, que son atractivos para aves y añaden un toque ornamental.</p> <p><b>Suelos:</b> Resistente a condiciones adversas, como la sombra parcial y suelos pobres. Además, tolera climas templados y cálidos, siendo ideal para jardines y paisajes urbanos.</p>
				

Fuente: Elaboración propia.

Figura 56. Lineamientos generales de vegetación



Fuente: Elaboración propia.

Figura 57. Dimensiones del arbolado



Fuente: Elaboración propia.

En la Av. Luis. G Tufiño tomando un fragmento de 46m, se observan 5 árboles que en su mayoría poseen entre 7m a 10m de altura. Se encuentran a una distancia entre 5m a 11m, principalmente en los parterres centrales de

la mayoría de las vías del barrio. En las aceras principales casi no hay árboles, existen aproximadamente dos árboles por cuadra o en ocasiones ninguno.

Figura 58. Densidad de árboles por tramo de calle

- Av. Del Maestro
 
$$\text{Darb (árboles/m)} = \frac{\text{Número de árboles}}{\text{Longitud (por tramo de calle)}}$$

$$\text{Darb (árboles/m)} = \frac{18}{174.35 \text{ m}}$$

$$\text{Darb (árboles/m)} = 0.10$$
- Gualaquiza
 
$$\text{Darb (árboles/m)} = \frac{\text{Número de árboles}}{\text{Longitud (por tramo de calle)}}$$

$$\text{Darb (árboles/m)} = \frac{20}{347.80 \text{ m}}$$

$$\text{Darb (árboles/m)} = 0.05$$
- Av. Luis G. Tufiño
 
$$\text{Darb (árboles/m)} = \frac{\text{Número de árboles}}{\text{Longitud (por tramo de calle)}}$$

$$\text{Darb (árboles/m)} = \frac{44}{223.40 \text{ m}}$$

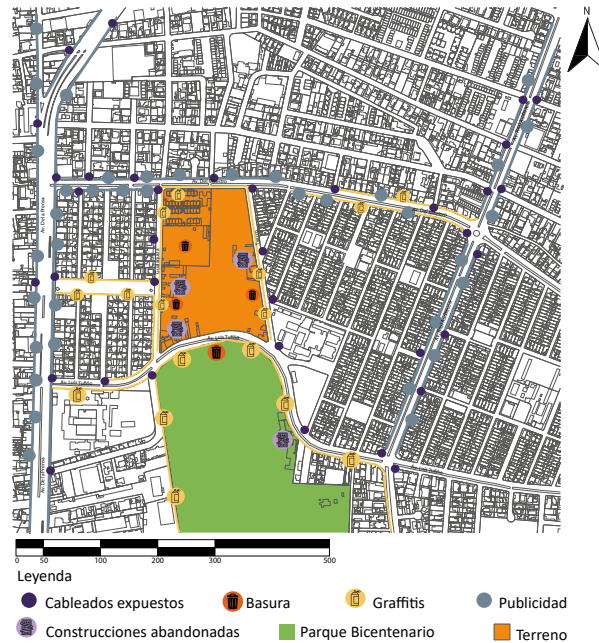
$$\text{Darb (árboles/m)} = 0.20$$

Fuente: Elaboración propia.

Se considera un valor adecuado a la densidad del arbolado con un valor igual o superior a 0.20 árboles/m, lo que significa un árbol cada 5m. En la Av. Del Maestro y la calle Gualaquiza el resultado es menor al valor deseable, mientras que la Av. Luis G.Tufiño en el tramo de aproximadamente 223.40m cumple con la densidad de vegetación deseada, por otra parte se pudo observar que la calle Tyarco no cuenta con vegetación.

### 2.3.4.3. Contaminación visual

Figura 59. Contaminación visual

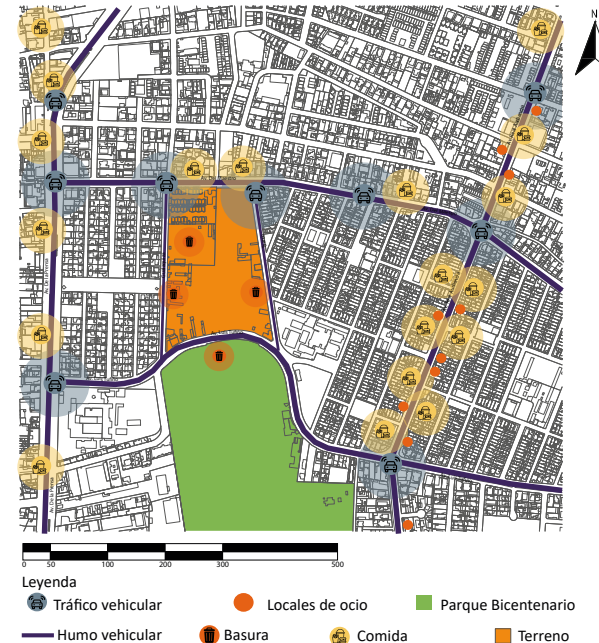


Fuente: Elaboración propia.

Hay cableados expuestos de servicios de internet o telefonía fija que afectan el ornato del barrio, cuelgan de los postes de forma desordenada. La basura es otro problema visual presente en construcciones abandonadas. Los graffitis son una cuestión de vandalismo, presentes en cerramientos del terreno a intervenir y al parque bicentenario, dañan el exterior de locales comerciales y viviendas, haciéndolos parecer descuidados. El exceso de publicidad y carteles comerciales rompe también con la estética del sector.

### 2.3.4.4. Contaminación acústica y olfativa

Figura 60. Contaminación acústica y olfativa



Fuente: Elaboración propia.

Dentro de la contaminación acústica las problemáticas que aquejan al sector son el tráfico vehicular, el cual se da en las vías y cruces principales, y los locales de ocio contaminan acústicamente por horas de la noche en la Av. Real audiencia, situación que afecta a los residentes del barrio. En cuanto a la contaminación olfativa, el sector se ve afectado por el humo vehicular ya que es una zona transitada con frecuencia a cualquier hora del día, principalmente en la Av. Real Audiencia, en la Av. de la

Prensa, Av. del Maestro y la Av. Luis G. Tufiño. La basura es otro problema que afecta en la zona del terreno a intervenir entre las construcciones abandonadas. Y la comida es una de las principales problemáticas olfativas ya que es una zona bastante comercial en donde los restaurantes es el comercio que más predomina en el sector.

Figura 61. Contenedores



Fuente: Elaboración propia.

Existe alrededor de 20 contenedores de basura en el sector, que enfrentan una problemática de contaminación olfativa y visual, ya que al no respetar los horarios establecidos genera la acumulación de desechos dentro y

fuera de los contenedores, en las calles y aceras.

Figura 62. Dotación de contenedores

$$Dc \text{ (hab/contenedor)} = \frac{\text{Población total}}{\text{Número de contenedores}}$$

$$Dc \text{ (hab/contenedor)} = \frac{2400}{20}$$

$$Dc \text{ (hab/contenedor)} = 120$$

Fuente: Elaboración propia.

La dotación de contenedores es la relación entre el número de habitantes y la cantidad de contenedores de un área en específico. El valor de dotación del barrio es bueno, ya que se encuentra en el rango de 100 a 200 hab/contenedor, lo cual es aceptable en zonas residenciales.

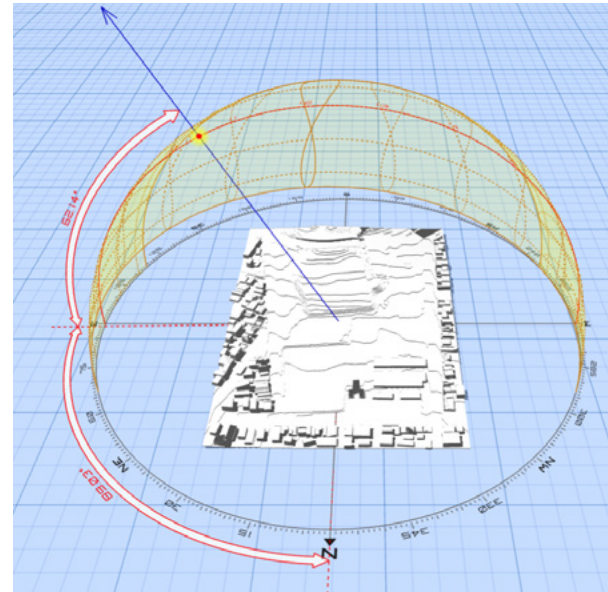
### 2.3.4.5. Asoleamiento

Figura 63. Mapa de asoleamiento



Fuente: Elaboración propia.

Figura 64. Análisis solar

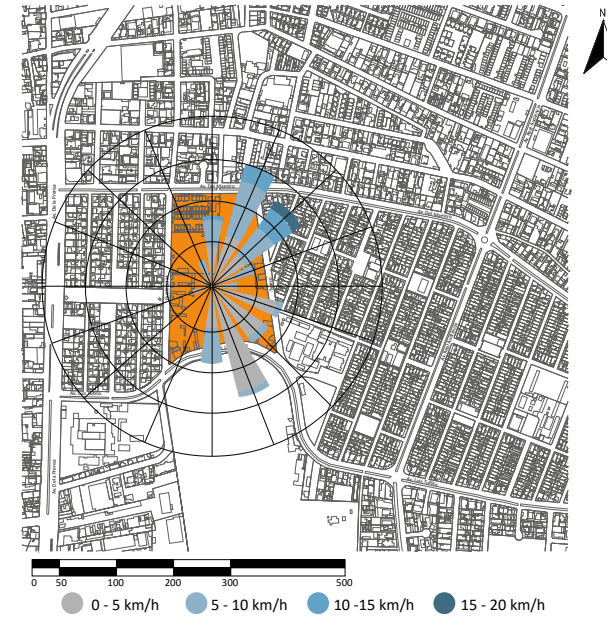


Fuente: Elaboración propia.

Este análisis solar evalúa la incidencia de la radiación en el terreno a intervenir para optimizar el diseño arquitectónico. Se analiza a las 10:30h del día. Según su azimuth se observa que el sol sale desde el este y se esconde al oeste, los rayos solares llegan de forma directa al Ecuador, en un ángulo de casi 90° y se observa las sombras que proyecta a esa hora del día.

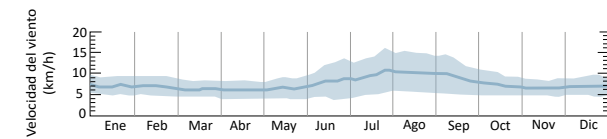
### 2.3.4.6. Vientos

Figura 65. Mapa de vientos



Fuente: Elaboración propia.

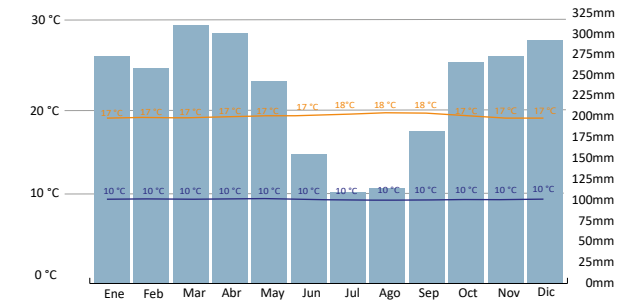
Figura 66. Velocidad del viento



Fuente: Elaboración propia.

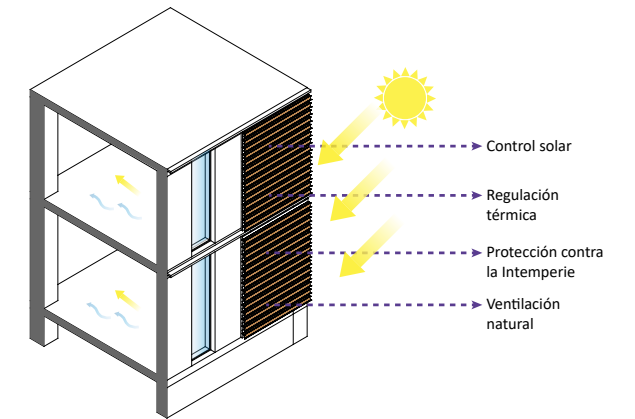
### 2.3.4.7. Precipitación y temperatura

Figura 67. Precipitaciones



Fuente: Elaboración propia.

Figura 68. Lineamientos generales del clima



Fuente: Elaboración propia.

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

## Mi Propuesta

### 3.1 Introducción a lo que van a realizar

En el barrio El Rosario, después de haber analizado el sitio e identificado sus problemáticas a nivel macro y micro. Se determinó la necesidad de diseñar un edificio de uso mixto el cuál incorpore vivienda y comercio, este tendrá tres distintas tipologías de vivienda que cumplan con las necesidades de los habitantes de forma flexible, y además aporte con varios usos y comercios que dinamicen la zona.

Se diseñará un espacio público que aporte con la conexión de ejes verdes a partir de los parques ya existentes, con espacios de permanencia, áreas verdes, espacios de recreación y de contemplación, logrando así revitalizar la vida urbana de la zona y promoviendo una interacción activa entre los residentes del proyecto y los usuarios que habitan el barrio.

La propuesta se rige a partir de lineamientos arquitectónicos y la normativa del Distrito Metropolitano de Quito, además de que se considera implementar elementos innovadores y sostenibles, como la incorporación de paneles tipo celosías móviles en las fachadas para optimizar la gestión climática y la aplicación de principios de diseño pasivo. Este proyecto no solo aspira una solución arquitectónica eficiente, sino también un modelo que demuestre cómo un enfoque integral puede transformar áreas urbanas vulnerables en espacios funcionales, inclusivos y resilientes.

### 3.2 Justificación del sitio (lote)

El barrio El Rosario, ubicado en la ciudad de Quito, presenta una ubicación estratégica que combina problemáticas a nivel urbano y un alto potencial para el desarrollo arquitectónico. Este sector ha sido escogido como el sitio a intervenir debido a los siguientes aspectos fundamentales.

#### 3.2.1. Problemáticas

Presenta desafíos relacionados con la falta de vivienda digna y adecuada, la desconexión de ejes verdes y ausencia de espacios públicos de calidad. Una planificación urbana desordenada que limita el bienestar social y ambiental de los habitantes.

#### 3.2.2. Conexión estratégica

Se encuentra cercano a importantes vías de acceso que lo conectan con el resto de la ciudad, cómo lo es, la Av. de la Prensa, la Av. del Maestro y la Av. Luis G. Tufiño. Sin embargo, su estructura interna presenta desconexión entre espacios clave, como parques y áreas residenciales.

#### 3.2.3. Potencial urbano y social

Se cuenta con una población diversa, predominada por familias trabajadoras que requieren espacios que com-

binen vivienda, comercio y áreas públicas accesibles, la población está clasificada por las actividades que realizan en el barrio, entre las cuales están, el comercio, educación, deporte, los residentes y personas en situación de calle.

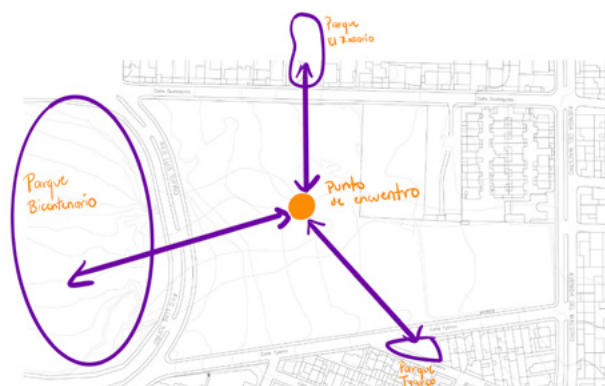
### 3.2.4. Consideraciones ambientales

El barrio se caracteriza por contar con áreas verdes que, aunque en la actualidad se encuentran desconectadas, poseen el potencial de convertirse en un corredor verde funcional, el cuál mejore la calidad de vida de los residentes.

## 3.3 Definición de concepto

### 3.3.1. La conexión en lo urbano

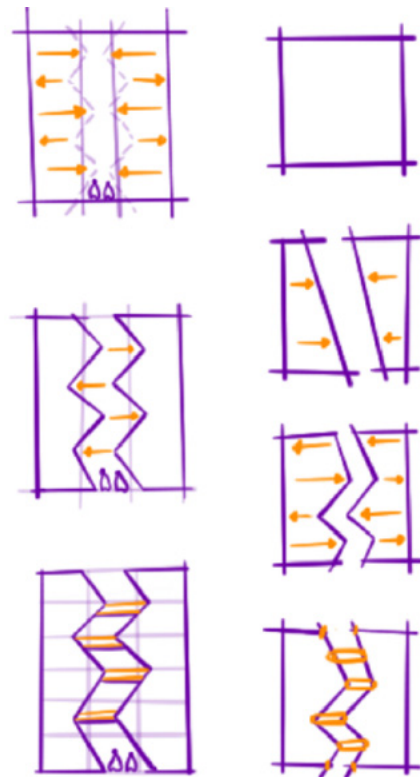
Figura 69. Concepto de conexión en lo urbano



Fuente: Elaboración propia.

### 3.3.2. La conexión en la forma

Figura 70. Concepto de conexión por puentes

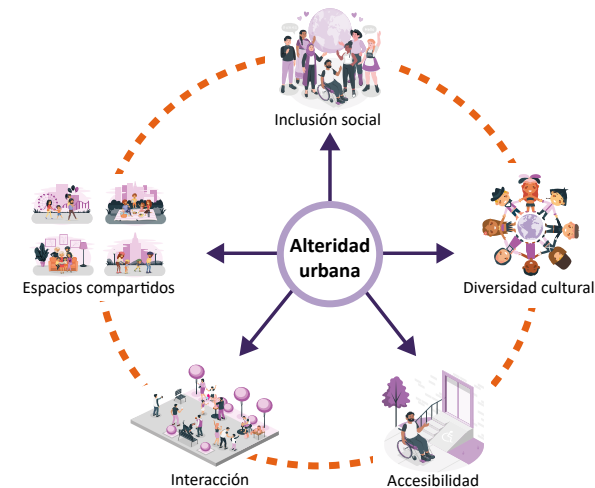


Fuente: Elaboración propia.

El concepto definido para este proyecto arquitectónico es la conexión, el cual desde un previo análisis se ha identificado la necesidad de abordarlo desde varias dimensiones, como la conexión urbana, social, espacial y funcional. Para dar como resultado espacios eficientes y flexibles que permitan la adaptabilidad de diferentes usos a lo largo del tiempo.

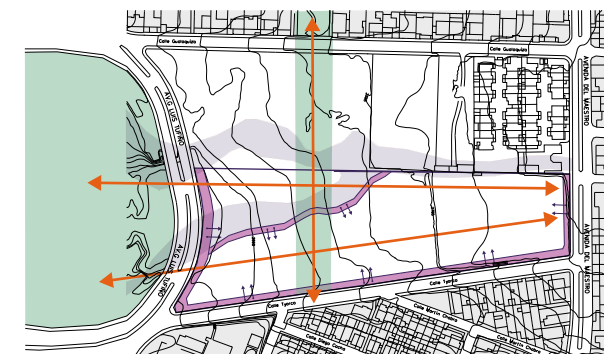
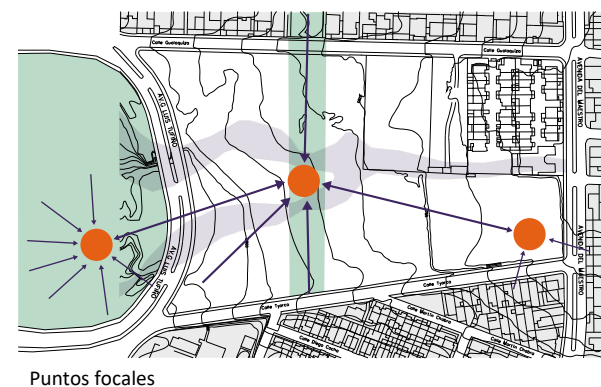
## 3.4 Estrategias de implantación

Figura 71. La alteridad urbana

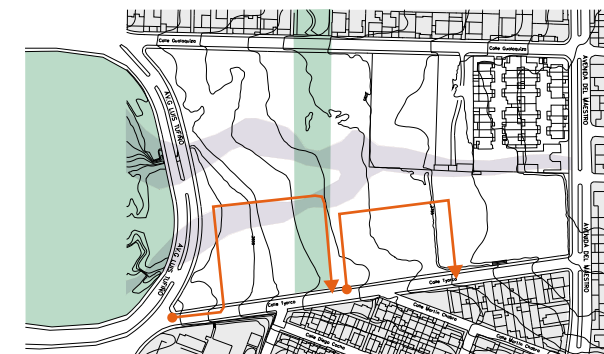


Fuente: Elaboración propia.

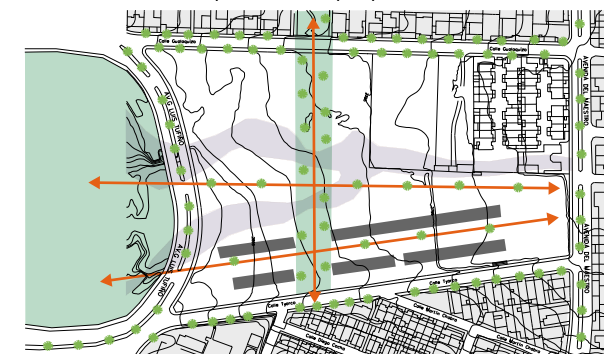
Figura 72. Estrategias de implantación



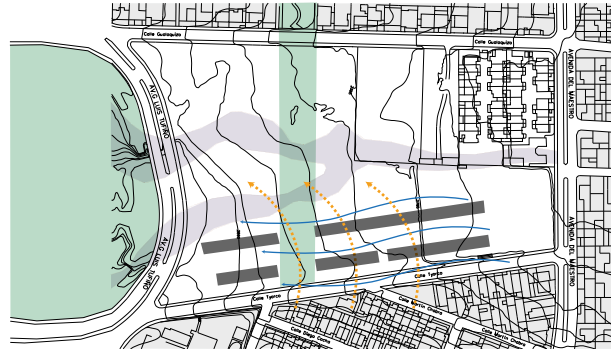
Retiros y ejes principales



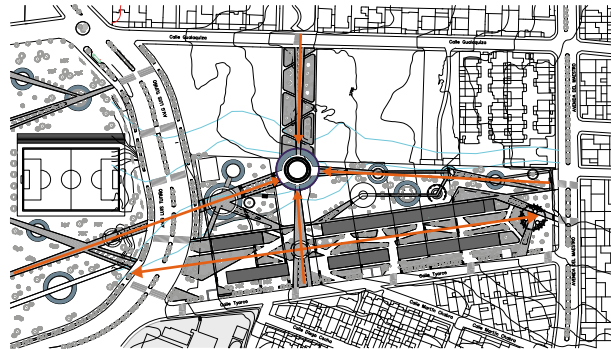
Circulación vehicular por medio de parqueaderos subterráneos.



Continuidad del arbolado con especies endémicas en aceras y espacio público.



Orientación de bloques a favor de los vientos y aprovechamiento de la luz solar.

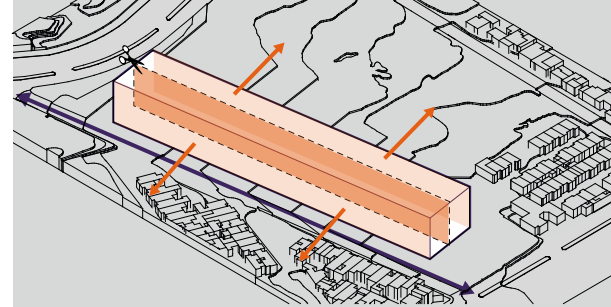


Espacio público con un anfiteatro como punto central de encuentro.

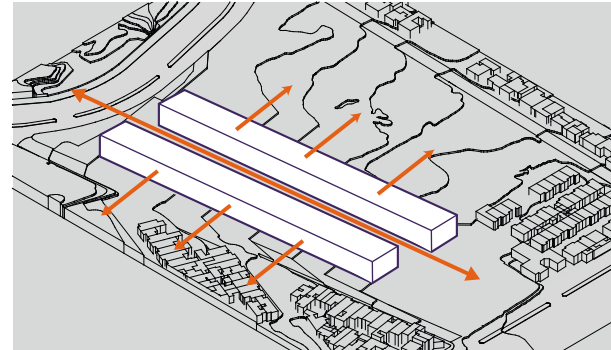
Fuente: Elaboración propia.

### 3.5 Operaciones arquitectónicas

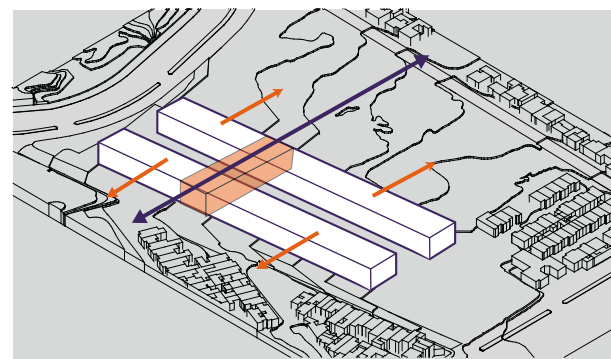
Figura 73. Operaciones arquitectónicas



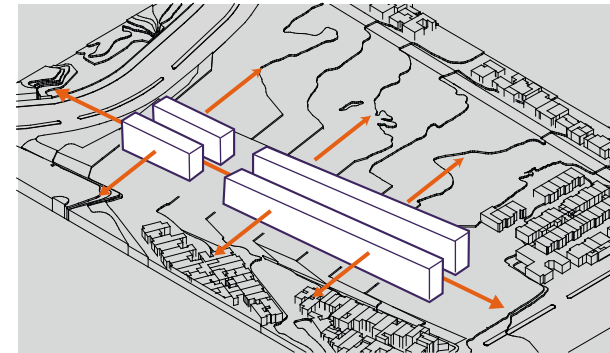
Módulo base lineal adaptado a partir de los ejes principales.



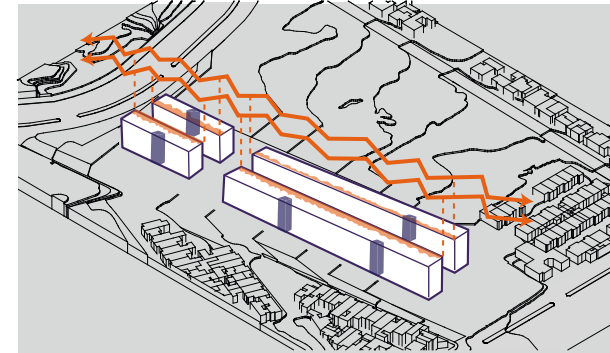
Fragmentación longitudinal a partir del eje del parque Bicentenario.



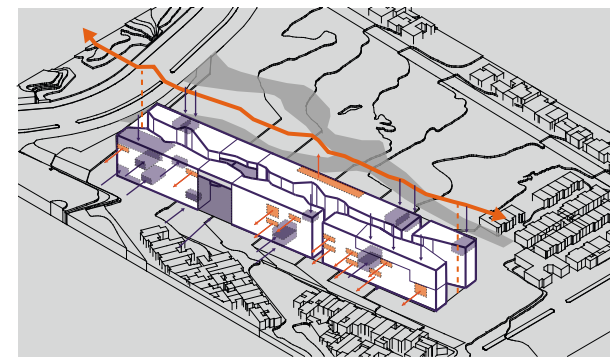
Abertura transversal a partir del eje del parque el Rosario.



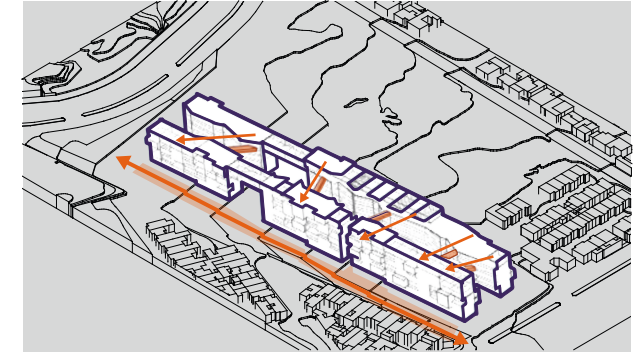
Adaptación de bloques para una circulación flexible.



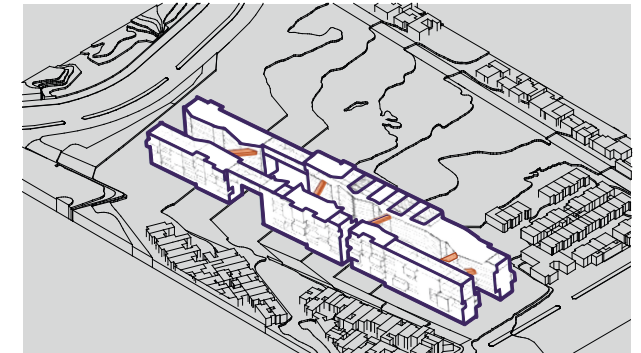
Abertura central con la forma de la quebrada y núcleos de circulación.



Llenos y vacíos para generar permeabilidad.



Adaptación escalonada a la topografía y conexión por puentes.



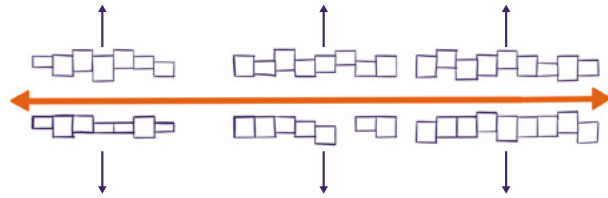
Resultado formal del proyecto.

Fuente: Elaboración propia.

### 3.6 Estrategias de diseño

#### 3.6.1. Organización por un eje

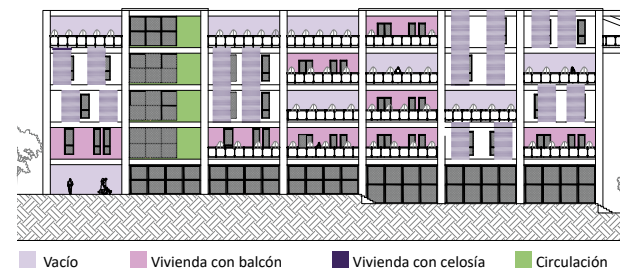
Figura 74. Diagrama de organización según un eje



Fuente: Elaboración propia.

#### 3.6.2. Ritmo

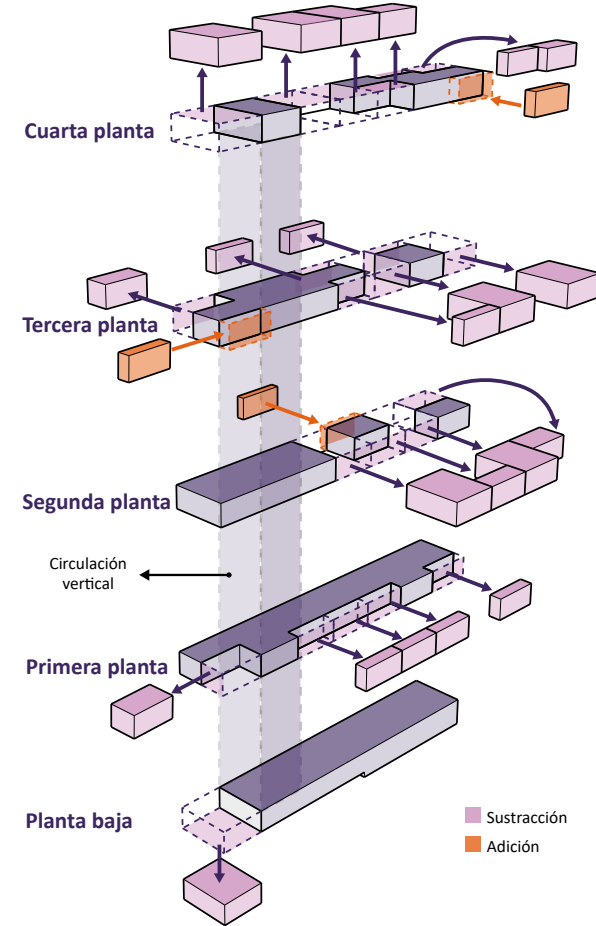
Figura 75. Diagrama de ritmo



Fuente: Elaboración propia.

#### 3.6.3. Sustracción y adición

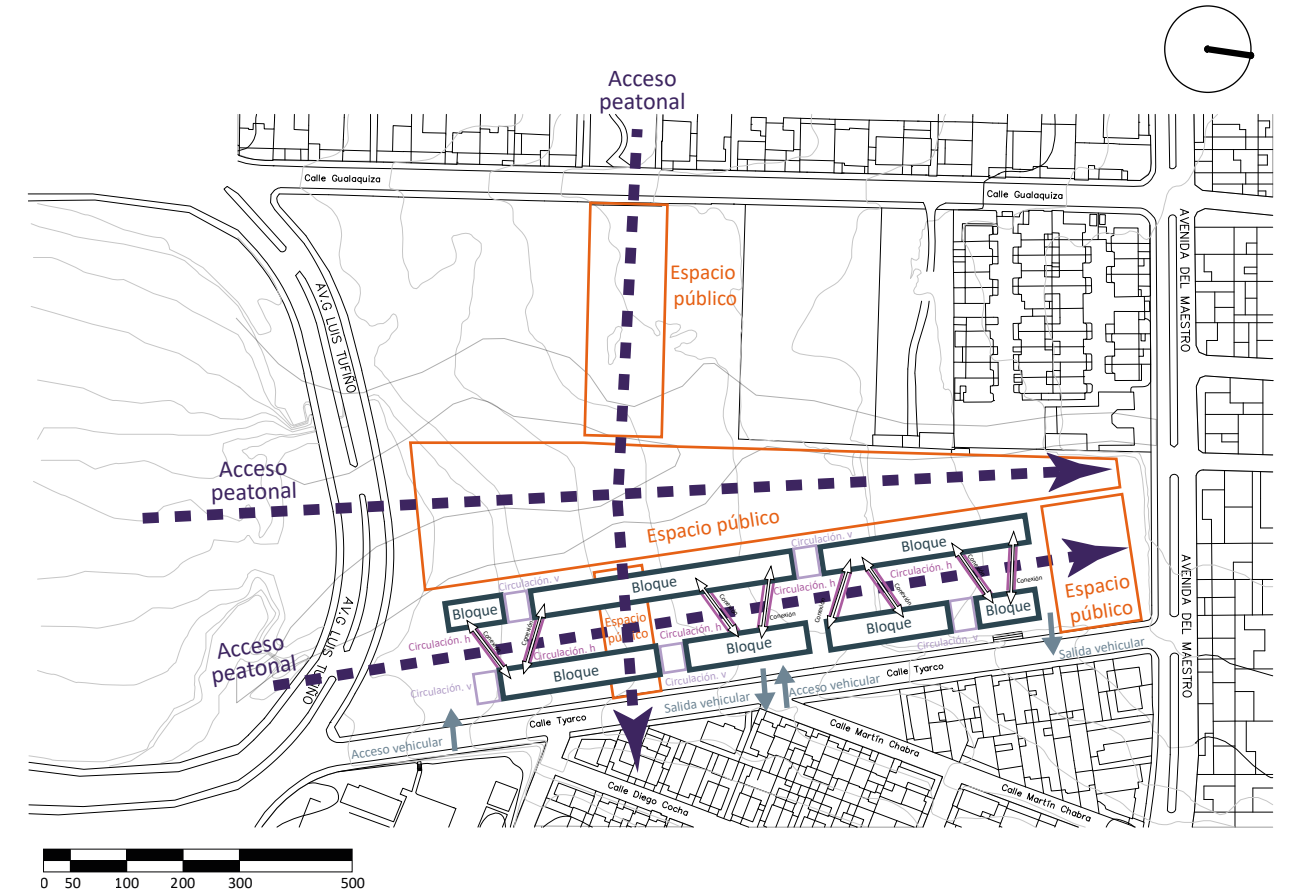
Figura 76. Diagrama de sustracción y adición



Fuente: Elaboración propia.

### 3.7 Plan Masa

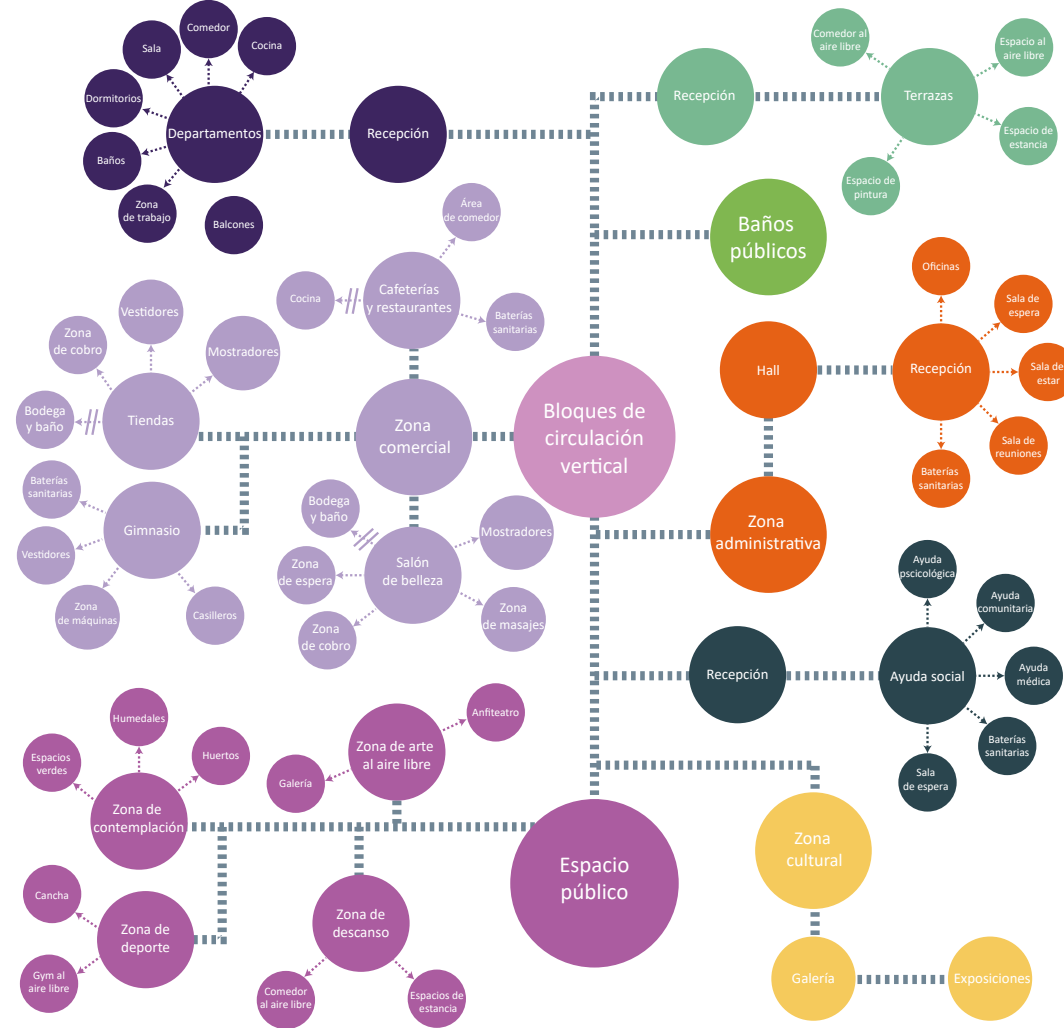
Figura 77. Plan masa



Fuente: Elaboración propia.

### 3.8 Mapa funcional

Figura 78. Mapa funcional



Fuente: Elaboración propia.

### 3.9 Zonificación

Figura 79. Zonificación



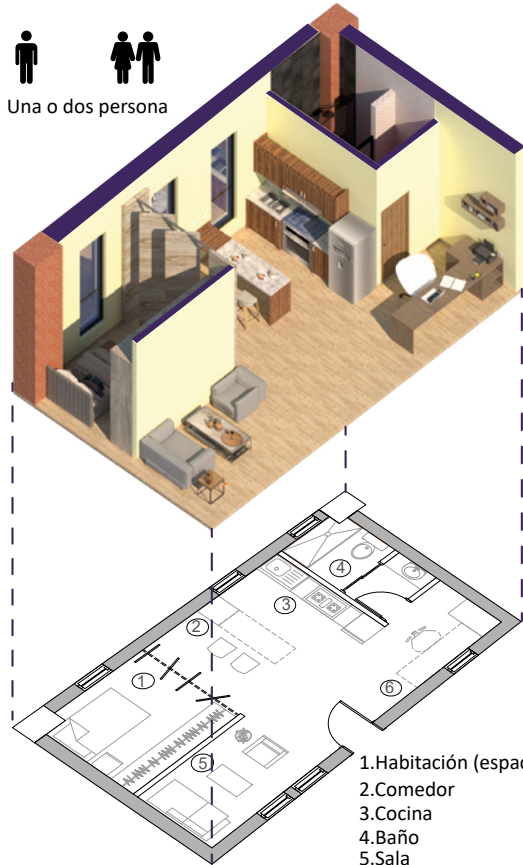
Fuente: Elaboración propia.

### 3.10 Tipologías

#### 3.10.1. Tipología A

Figura 80. Funcionamiento de la tipología A

Departamento de 45m<sup>2</sup>

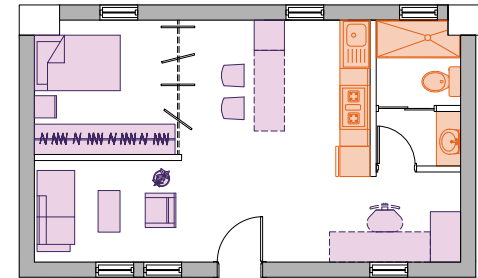


1. Habitación (espacio flexible)
2. Comedor
3. Cocina
4. Baño
5. Sala
6. Zona de estudio

Fuente: Elaboración propia.

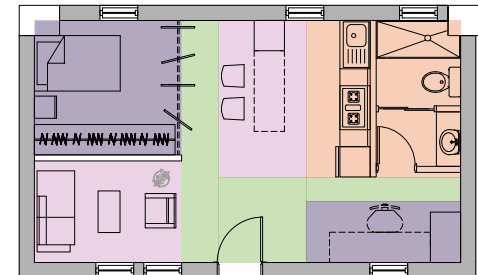
Espacios

- Servido
- Servidor



Agrupación de áreas

- Zona social
- Zona privada
- Zona de servicios
- Circulación



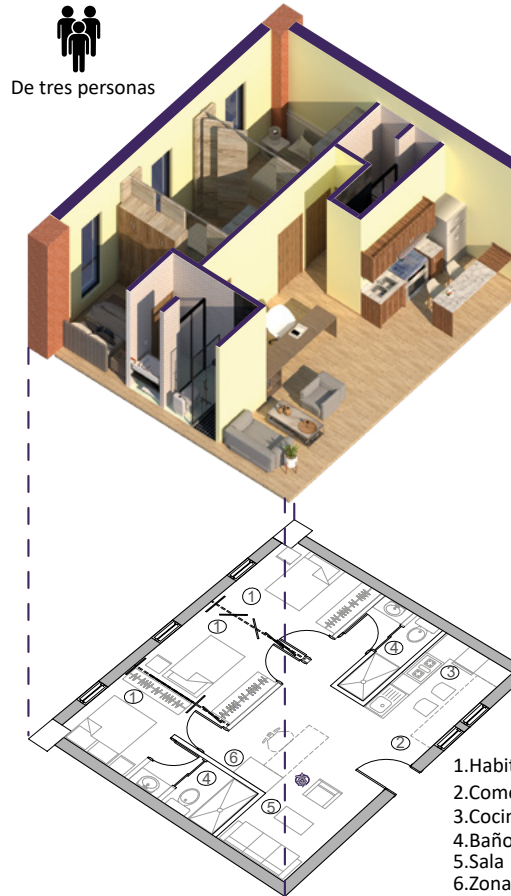
#### 3.10.2. Tipología B

Figura 81. Funcionamiento de la tipología B

Departamento de 65m<sup>2</sup>



De tres personas

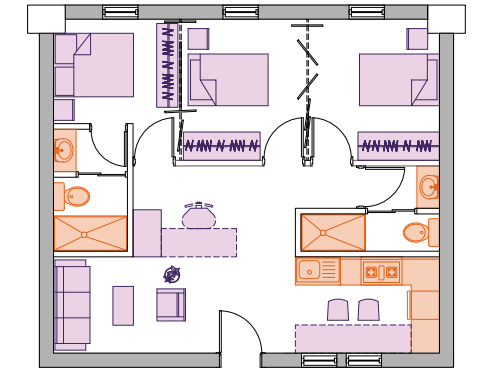


1. Habitaciones (espacio flexible)
2. Comedor
3. Cocina
4. Baños
5. Sala
6. Zona de estudio

Fuente: Elaboración propia.

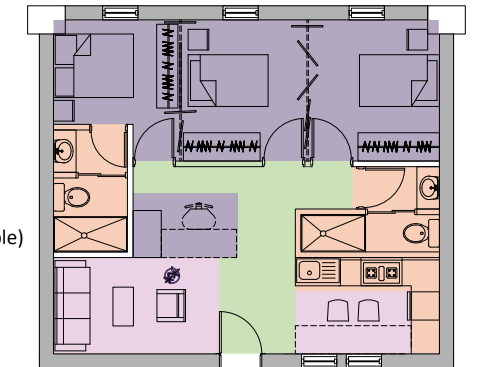
Espacios

- Servido
- Servidor



Agrupación de áreas

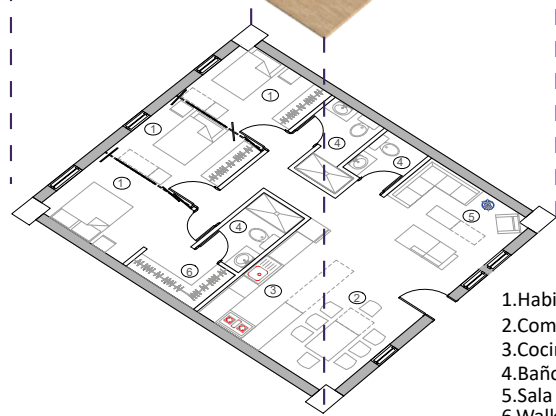
- Zona social
- Zona privada
- Zona de servicios
- Circulación



### 3.10.3. Tipología C

Figura 82. Funcionamiento de la tipología C

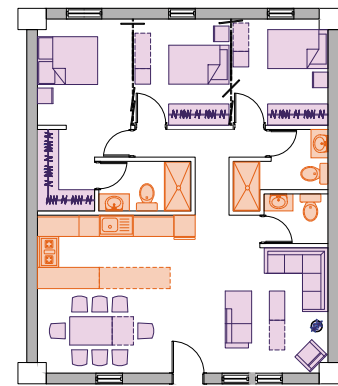
Departamento de 90 m<sup>2</sup>



1. Habitaciones (espacio flexible)
2. Comedor
3. Cocina
4. Baños
5. Sala
6. Walking closet

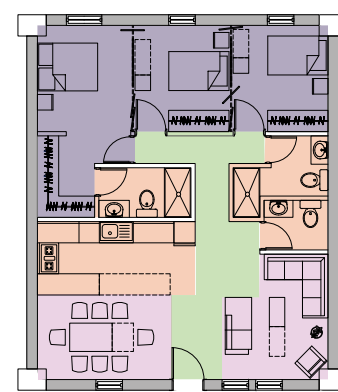
Espacios

■ Servido    ■ Servidor



Agrupación de áreas

■ Zona social    ■ Zona de servicios  
■ Zona privada    ■ Circulación



Fuente: Elaboración propia.

### 3.11 Espacio público

Figura 83. Accesos al espacio público

Entrada vehicular y peatonal (Calle Tyarco)



Entrada Av. Del Maestro



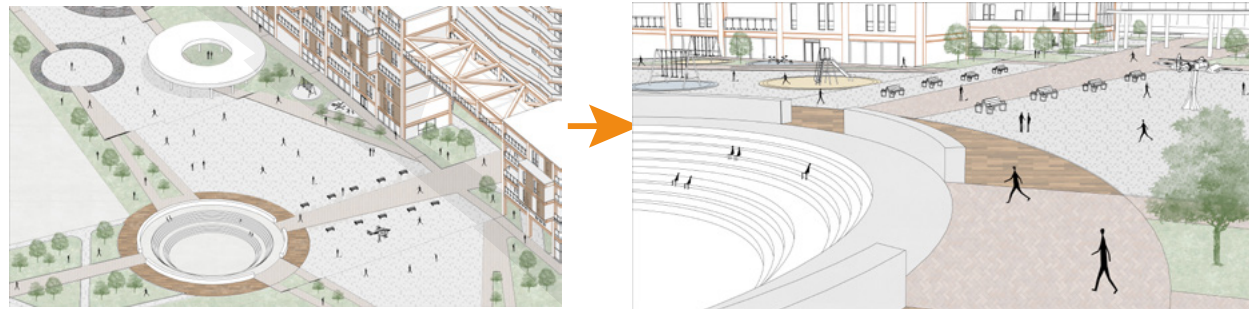
Zona de estancia y área verde



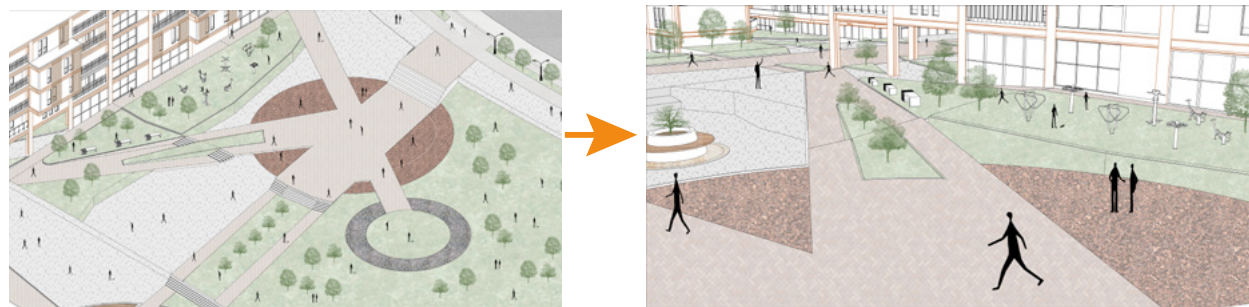
Fuente: Elaboración propia.

Figura 84. Zonas del espacio público

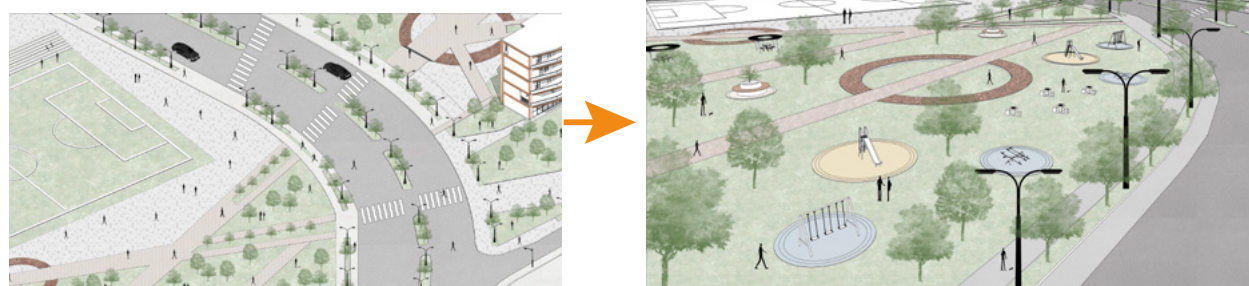
Anfiteatro y plaza (Punto central)



Zona de recreación y área verde



Conexión Parque Bicentenario (Zona de recreación y deporte)

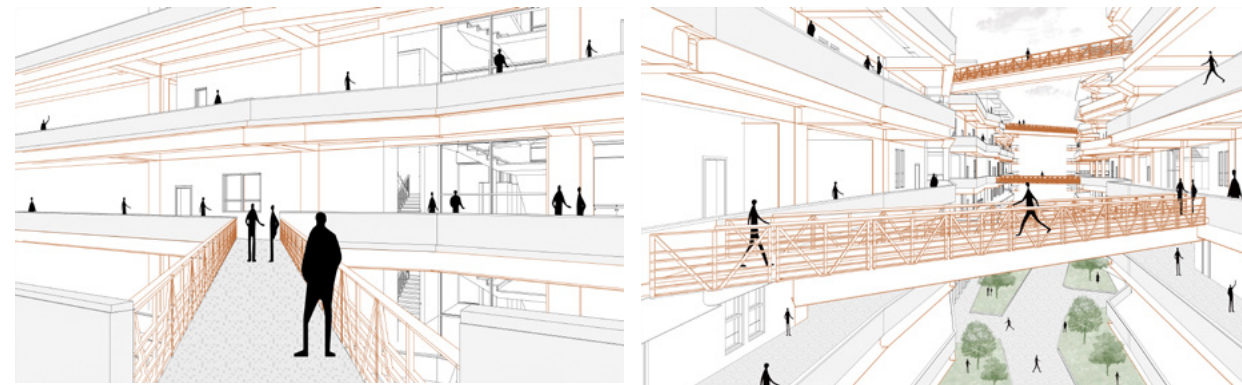


Fuente: Elaboración propia.

### 3.11.1. Áreas colectivas en el edificio

Figura 85. Áreas colectivas

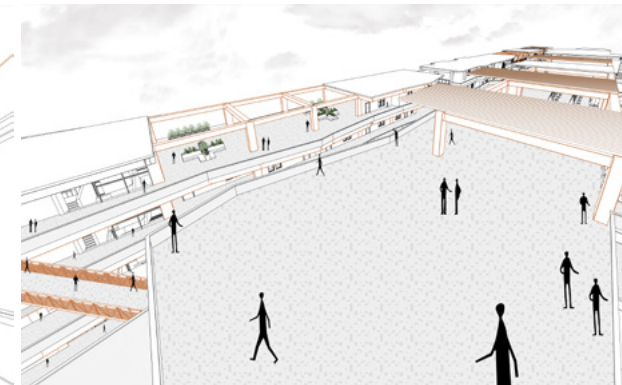
Puentes (Conexión de bloques)



Balcones



Terraza (Zona de estancia)



Fuente: Elaboración propia.

### 3.12 Programa arquitectónico

Tabla 7. Programa arquitectónico

ESPACIO	ZONA	ÁREA M2	ÁREA TOTAL M2
Entrada principal	Hall	30	441
	Recepción	27	
	Sala de espera	29	
	Administración	54	
	Oficinas	86	
	Sala de estar	87	
	Sala de reuniones	85	
	Baños	43	
Gimnasio	Recepción	14	259
	Área de pesas	103	
	Área de cardio	74	
	Casilleros	16	
	Vestidores y baños	52	
Cafetería	Cocina	34	260
	Almacenamiento	10	
	Comedor	177	
	Baños	39	
Restaurante 1	Cocina	53	259
	Bodega	8	
	Cuarto frío	8	
	Comedor	153	
	Baños	37	
Restaurante 2	Cocina	51	281
	Bodega	7	
	Cuarto frío	7	
	Comedor	177	
	Baños	39	
Tienda de juguetes	Mostradores	66	85
	Zona de cobro	8	
	Bodega	7	
	Baño	4	
Tienda de mascotas	Mostradores	71	90
	Zona de cobro	8	
	Bodega	7	
	Baño	4	
Librería	Mostradores	76	95
	Zona de cobro	8	
	Bodega	7	
	Baño	4	
Tienda de zapatos	Mostradores	49	86
	Probador	18	
	Zona de cobro	8	
	Bodega	7	
Tienda de ropa	Baño	4	285
	Mostradores	250	
	Vestidores	9	
	Zona de cobro	15	
	Bodega	7	
Tienda de artesanías	Baño	4	162
	Mostradores	143	
	Zona de cobro	8	
	Bodega	7	

Fuente: Elaboración propia.

Salón de belleza	Mostradores	114	184
	Zona de masajes	21	
	Zona de cobro	8	
	Zona de espera	30	
	Bodega	7	
	Baño	4	
Zona cultural	Exposiciones	252	540
	Galería	288	
Baños públicos	Baños mujeres	45	90
	Baños hombres	45	
Ayuda social	Recepción	43	360
	Ayuda comunitaria	94	
	Ayuda psicológica	38	
	Ayuda médica	93	
	Sala de espera	49	
	Baños	43	
Vivienda de 90m2	Sala	15	90
	Comedor	11	
	Cocina	9	
	Habitación master	19	
	Habitación 1	10	
	Habitación 2	10	
	Baño privado	6	
	Baño social	3	
	Pasillos	7	
72 viviendas			6480
Vivienda de 65m2	Sala	8	65
	Cocina/ comedor	7	
	Habitación master	14	
	Habitación 1	9	
	Habitación 2	9	
	Baño	5	
		Pasillos	
	Zona de trabajo	5	
37 viviendas			2405
Vivienda de 45m2	Sala	7	45
	Cocina/ comedor	12	
	Habitación	9	
	Baño	6	
	Zona de trabajo	5	
		Pasillos	
14 viviendas			630
Terrazas	Terrazas privadas	3075	3913
	Zonas de pintura	258	
	Zonas de estancia	580	
Circulación vertical	Gradas	31	100
	Gradas de emergencia	17	
	Ascensores	7	
	Ductos	9	
	Recepción	5	
		Pasillos	
4 Núcleos			2800
<b>TOTAL</b>			<b>19791</b>

### 3.13 Presupuesto

Tabla 8. Presupuesto

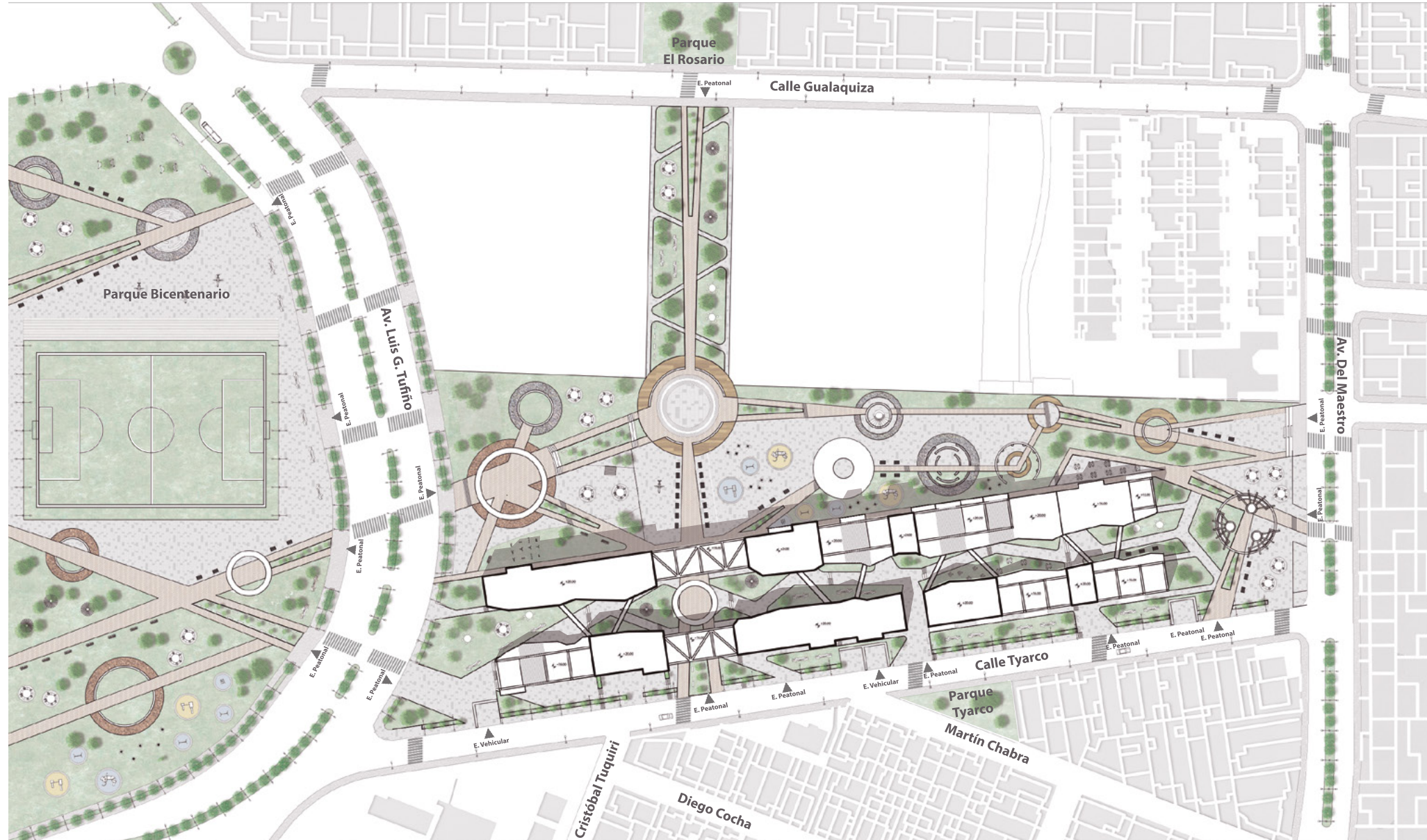
PRESUPUESTO						
Item	Código	Descripción	Unidad	Cantidad	P. Unitario	P. Total
<b>1</b>		<b>REPLANTEO Y NIVELACIÓN</b>				
1,001	1001253	Replanteo	m2	639,18	0,63	402,68
1,002	1001254	Limpieza manual del terreno - retiro de capa vegetal y de escombros	m2	639,18	1,52	971,55
1,003	1001255	Nivelación	m2	639,18	1,12	715,88
<b>2</b>		<b>EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN</b>				
2,001	2004157	Excavación manual en suelo natural entre 2 y 4m	m3	168	15,00	2520,00
2,002	2004158	Excavación en cimientos y plintos (zapata corrida)	m3	95	12,00	1140,00
2,003	2004159	Armado de zapatas	m3	14	60,00	840,00
2,004	2004160	Hormigón para zapata f'c=210 kg/cm2, incluye encofrado	m3	21	90,00	1890,00
2,005	2004161	Relleno compactado con material de mejoramiento	m3	20	15,68	313,60
<b>3</b>		<b>ESTRUCTURA METÁLICA</b>				
3,001	1001035	Perfiles de acero corten IPE	u	14,00	50,00	700,00
3,002	1001036	Vigas de acero corten (Perfiles IPE 600)	u	70,00	30,00	2100,00
3,003	1001037	Pernos de anclaje	u	84,00	1,17	98,28
3,004	1001038	Platina de acero de refuerzo	u	14,00	6,00	84,00
3,005	1001039	Tornillos M10	u	400,00	1,20	480,00
<b>4</b>		<b>INSTALACIONES HIDROSANITARIAS</b>				
4,001	5001628	Punto de agua PVC roscable 1"	pto	77,00	15,00	1155,00
4,002	5001629	Punto de agua PVC roscable 1/2"	pto	77,00	15,00	1155,00
4,003	5001630	Tubería PVC UZ / aérea de D=1" (Incluye prueba y accesorios)	m	100,00	12,23	1223,00
4,004	5001631	Tubería PVC UZ / aérea de D=3/4" (Incluye prueba y accesorios)	m	150,00	8,34	1251,00
4,005	5001632	Tubería PVC UZ / aérea de D=1/2" (Incluye prueba y accesorios)	m	242,00	7,95	1923,90
4,006	5001633	Válvula check diam 4"	u	20,00	20,00	400,00
4,007	5001626	Bajantes de agua servidas PVC TIPO B de 110 mm (Incluye accesorios)	m	135,00	11,58	1563,42
<b>5</b>		<b>INSTALACIONES SANITARIAS</b>				
5,001	5001634	Inodoro Blanco Una Pieza tanque bajo	u	34,00	60,00	2040,00
5,002	5001635	Lavamanos empotrado con llave pressmatic	u	36,00	70,00	2520,00
5,003	5001636	Instalación de urinarios con accesorios	u	2,00	78,00	156,00
5,004	5001640	Punto tubería PVC desague D.N.I. 110 mm (Mat, Trans Inst Accesorios)	pto	34,00	48,49	1648,69
5,005	5001641	Punto tubería PVC desague D.N.I. 75 mm (Mat, Trans Inst Accesorios)	pto	2,00	48,95	97,90
5,006	5001642	Punto tubería PVC desague D.N.I. 50 mm (Mat, Trans Inst Accesorios)	pto	36,00	47,26	1701,49
5,007	5001643	Tubería PVC desague D.N.I. 110 mm (Mat, Trans Inst Accesorios)	m	395,95	12,84	5084,44
5,008	5001644	Tubería PVC desague D.N.I. 75 mm (Mat, Trans Inst Accesorios)	m	45,08	7,23	326,13
5,009	5001645	Tubería PVC desague D.N.I. 50 mm (Mat, Trans Inst Accesorios)	m	378,56	4,87	1845,25
5,01	5001646	Sumidero de piso de PVC2" rejilla	u	36,00	4,84	174,24

Fuente: Elaboración propia, 2024.

<b>6</b>		<b>INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>				
6,001	4005455	Acometida eléctrica 110V	u	60,00	14,00	840,00
6,002	4005456	Acometida Telefónica cable multipar	u	1,00	5,75	5,75
6,003	4005460	Salida de iluminación. Conductor N°12, Sin aplique	pto	80,00	38,58	3086,46
6,004	4005462	Salida interruptor simple (aplique)	pto	80,00	19,00	1520,00
6,005	4005461	Salida interruptor doble (aplique)	pto	60,00	19,00	1140,00
6,006	4005463	Salida de tomacorriente doble 110V, Tubo conduit EMT. 1/2"	pto	60,00	34,00	2040,00
6,007	4005465	Salida de tomacorriente 220 V y tubo conduit 1"	pto	15,00	34,00	510,00
<b>7</b>		<b>INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS</b>				
7,001	5001113	Gabinete contra incendios	u	15,00	70,00	1050,00
7,002	5001012	Tubería HG 1" (incluye accesorios)	m	100,00	10,38	1038,40
<b>8</b>		<b>MAMPOSTERÍA</b>				
8,001	6001368	Losa prefabricada de concreto 639,18 x 0,65 cm	m2	3195,90	85,00	271651,50
8,002	6001424	Muros y paredes prefabricados de concreto	m2	2000,00	60,00	120000,00
<b>9</b>		<b>ACABADOS</b>				
9,001	7002187	Instalación de cielo raso de gypsum, incluye estructura de soporte 1.22 x 2.44m y espesor de 12.7 mm	m2	3195,90	17,30	55289,07
9,002	7002288	Cerámica antideslizante para piso 40x40 cm (baño)	m2	264,88	7,00	1854,16
9,003	7002389	Porcelanato para piso general 0.60 x 0.60 m	m2	2931,55	12,00	35178,60
9,004	7002490	Pintura de interiores (Plástica) y estuco	m2	5672,80	6,32	35852,10
9,005	7002591	Pintura para pared exteriores (Acrílica) y estuco	m2	12784,00	4,42	56505,28
<b>10</b>		<b>CARPINTERÍA</b>				
10,001	8003247	Puerta tamborada con recubrimiento de melamina maderada, incluye marco, bisagras, cerradura 1.00mx2.10m	u	22,00	45,00	990,00
10,002	8003348	Puerta de melamina, 0,65mx 2,00m, incluye marco, bisagras, cerradura.	u	31,00	25,00	775,00
10,003	8003459	Mampara de vidrio, 10mm de espesor 7,70m x 4m	m2	369,60	70,00	25872,00
10,004	8003521	Ventana abatible con marco, 6mm de espesor	m2	99,45	45,00	4475,25
10,005	8003638	Ventana fija con marco de aluminio, 10mm de espesor	m2	346,50	45,00	15592,50
10,006	8003741	Puertas plegables de cristal	u	9,00	75,00	675,00
10,007	8003835	Encimeras de granito para baños (60cm)	m	77,54	15,00	1163,10
		<b>SUBTOTAL</b>				673625,63
		<b>IVA 15%</b>				101043,84
		<b>TOTAL</b>				774669,47

### 3.14 Implantación ilustrada

Figura 86. Implantación ilustrada

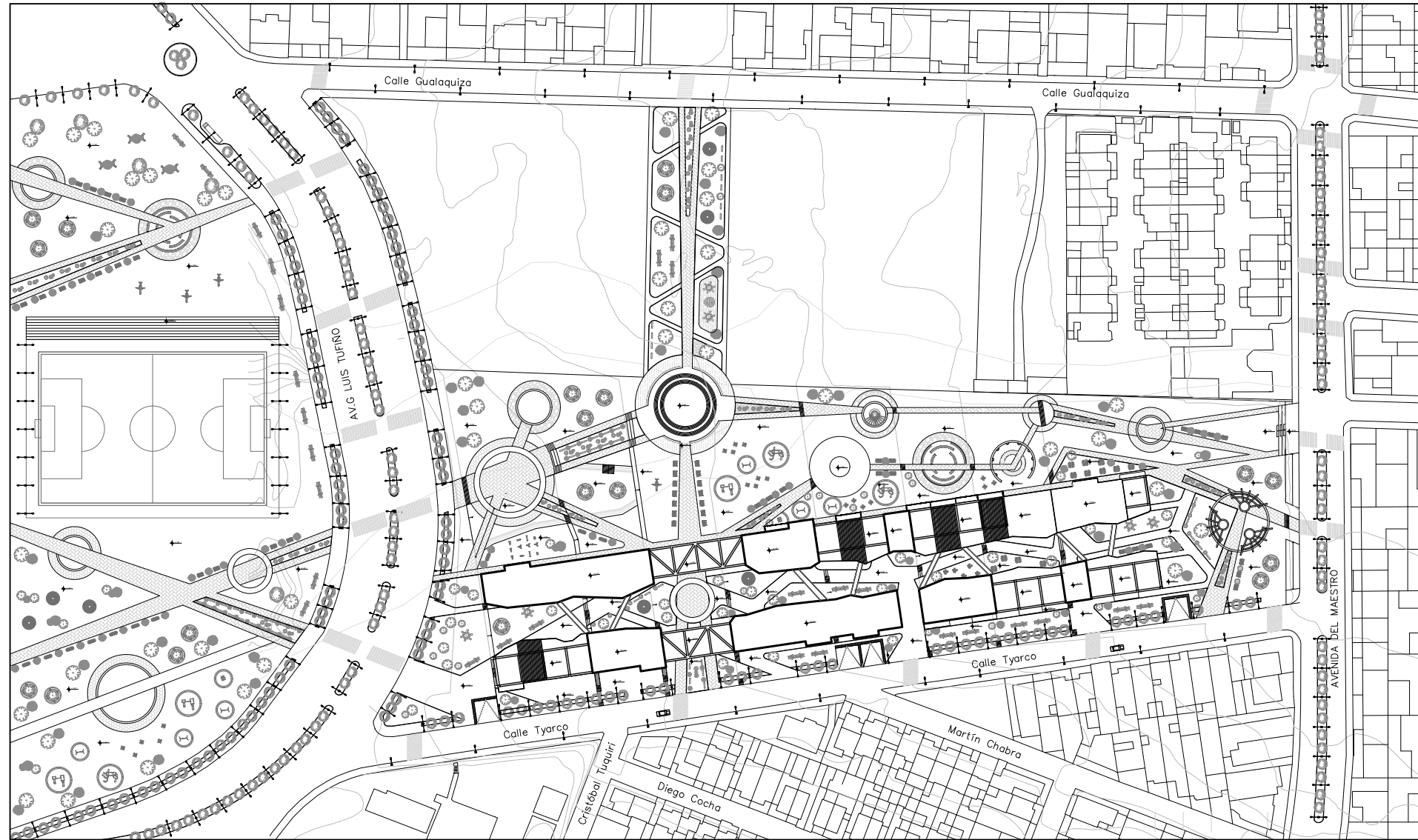


Fuente: Elaboración propia.

### 3.15 Planos técnicos

#### 3.15.1. Implantación

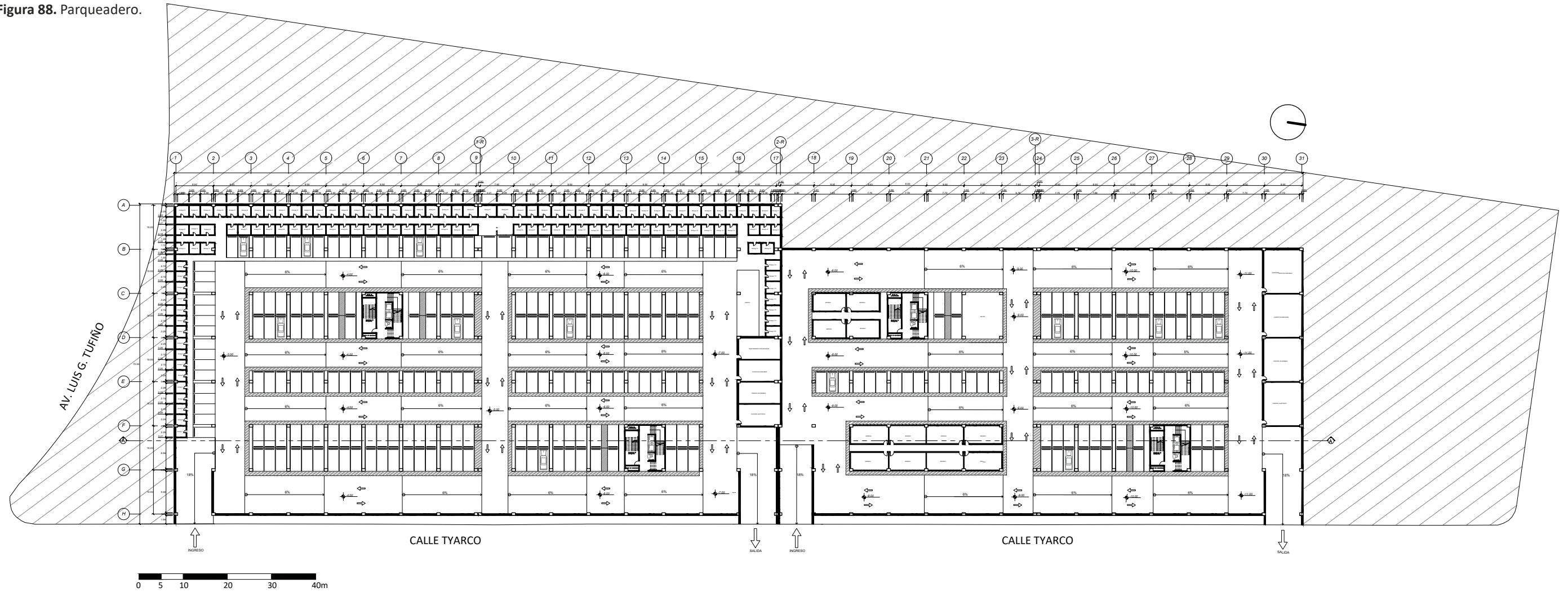
Figura 87. Implantación.



Fuente: Elaboración propia.

### 3.15.2. Parqueadero subsuelo

Figura 88. Parqueadero.



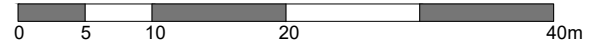
Fuente: Elaboración propia.

### 3.15.3. Planta baja general

Figura 89. Planta baja general



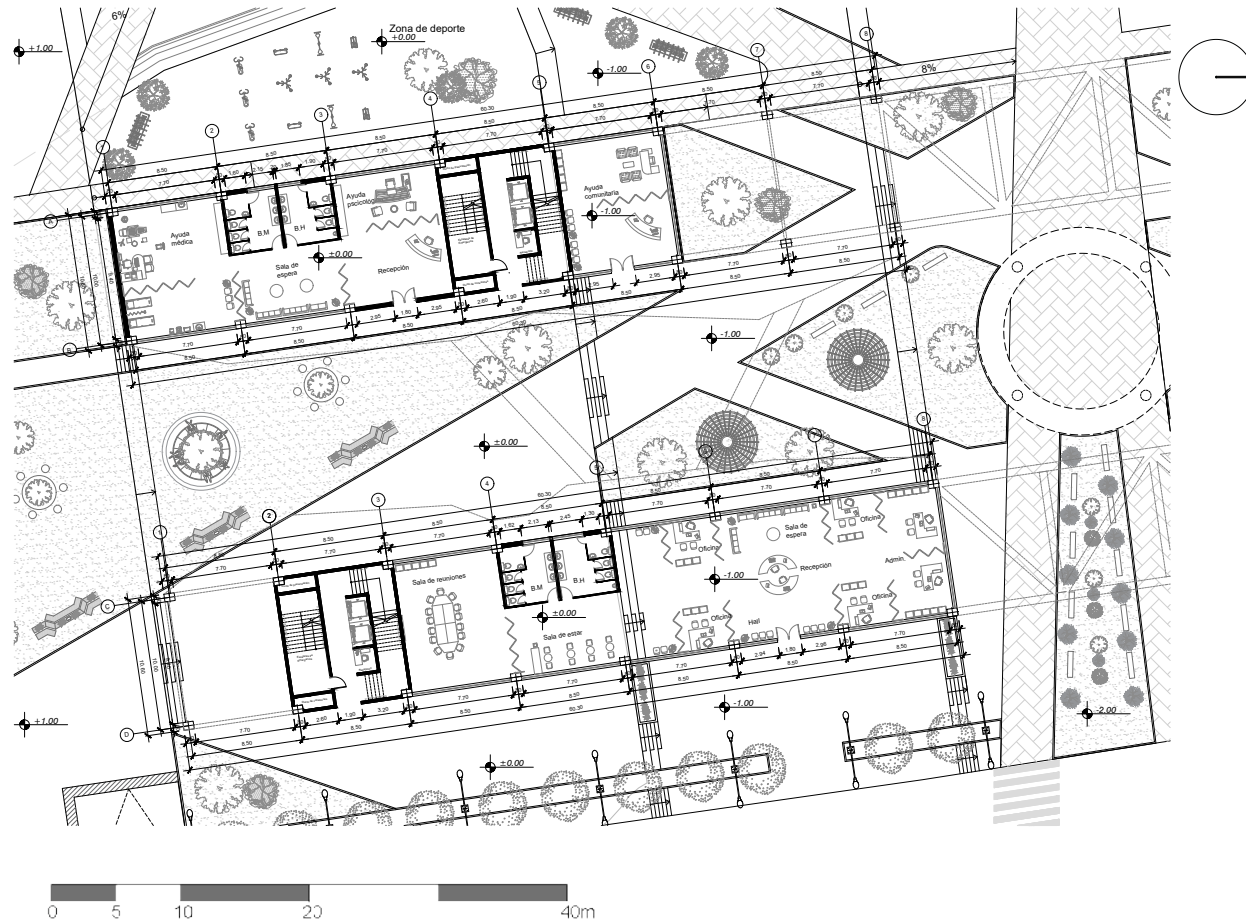
Fuente: Elaboración propia.



### 3.15.4. Planta baja por bloques

#### 3.15.4.1. Bloques de adm. y ayuda social

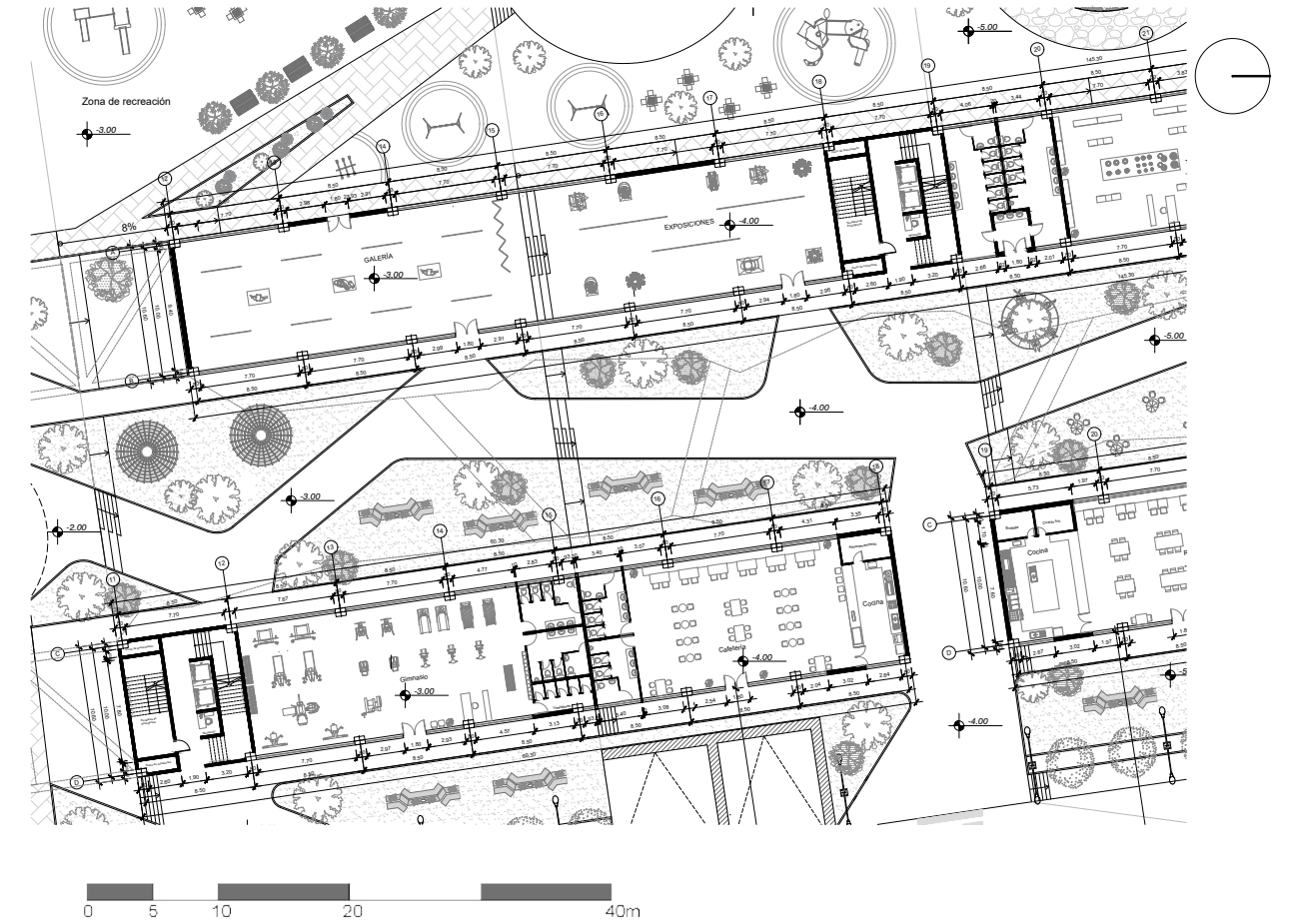
Figura 90. Bloques de administración y ayuda social



Fuente: Elaboración propia.

### 3.15.4.2. Bloques de cultura y comercio

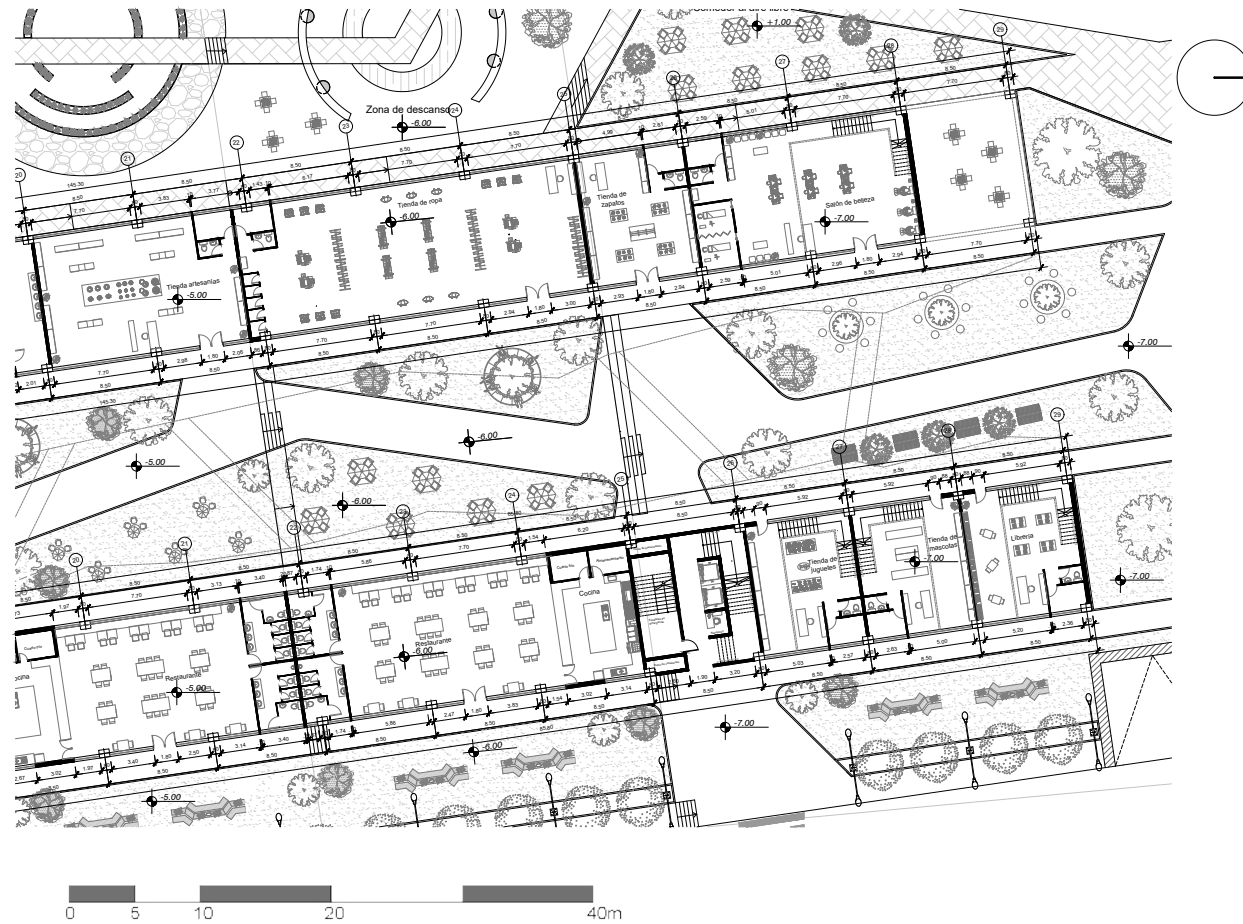
Figura 91. Bloques de cultura y comercio



Fuente: Elaboración propia.

### 3.15.4.3. Bloques de comercio

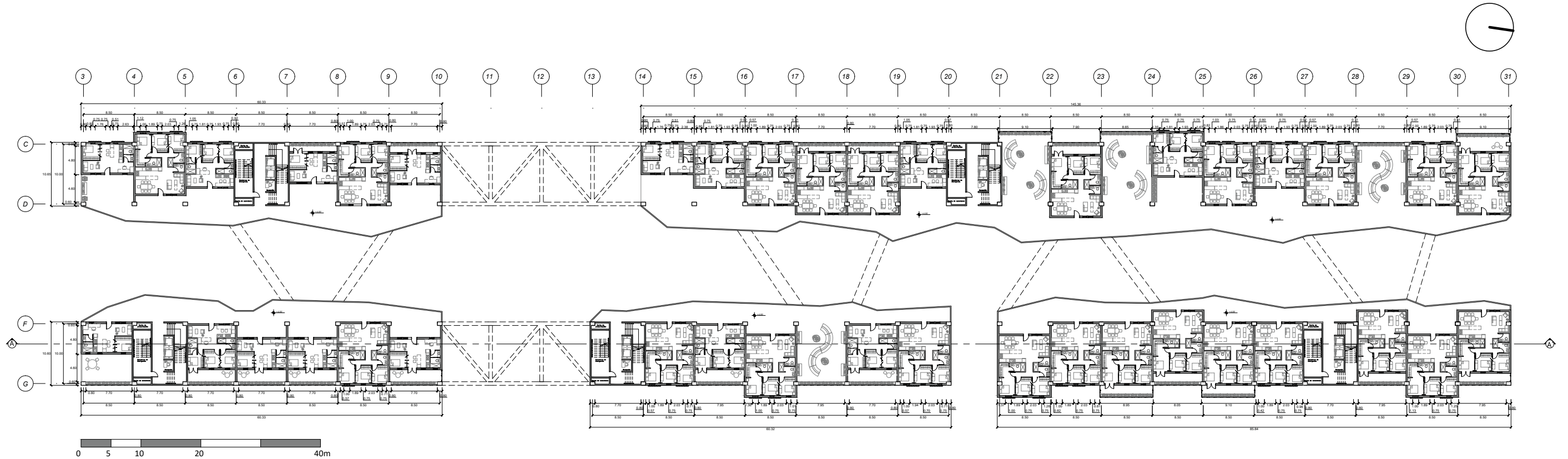
Figura 92. Bloques de restaurantes y tiendas



Fuente: Elaboración propia.

### 3.15.5. Primera planta

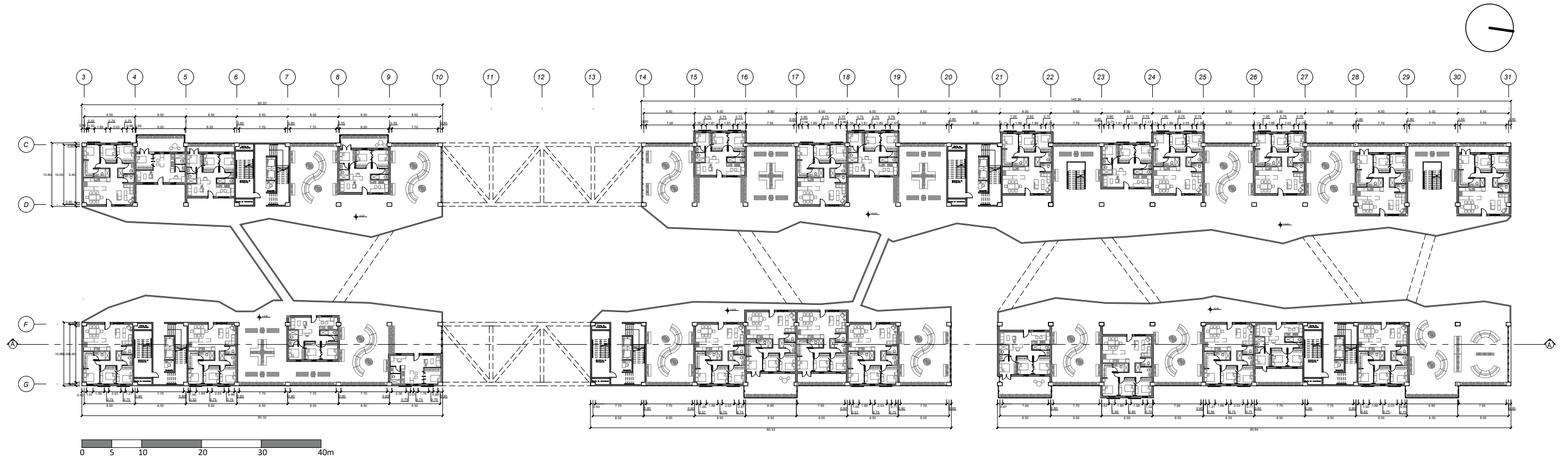
Figura 93. Primera planta.



Fuente: Elaboración propia.

### 3.15.6. Segunda planta

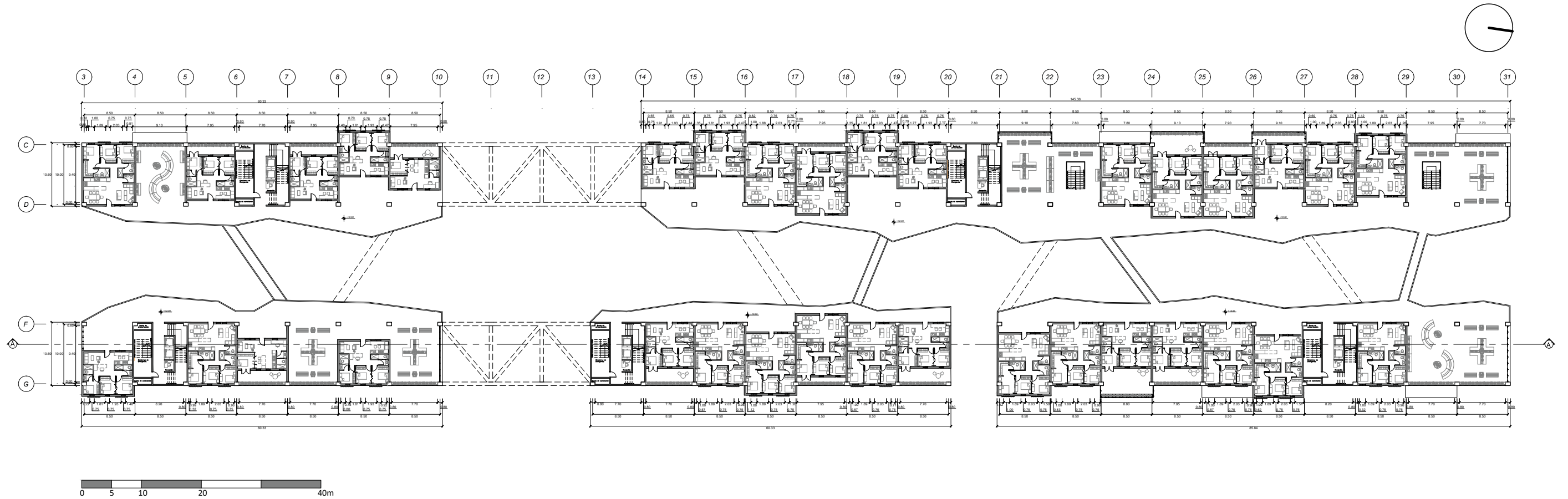
Figura 94. Segunda planta.



Fuente: Elaboración propia.

### 3.15.7. Tercera planta

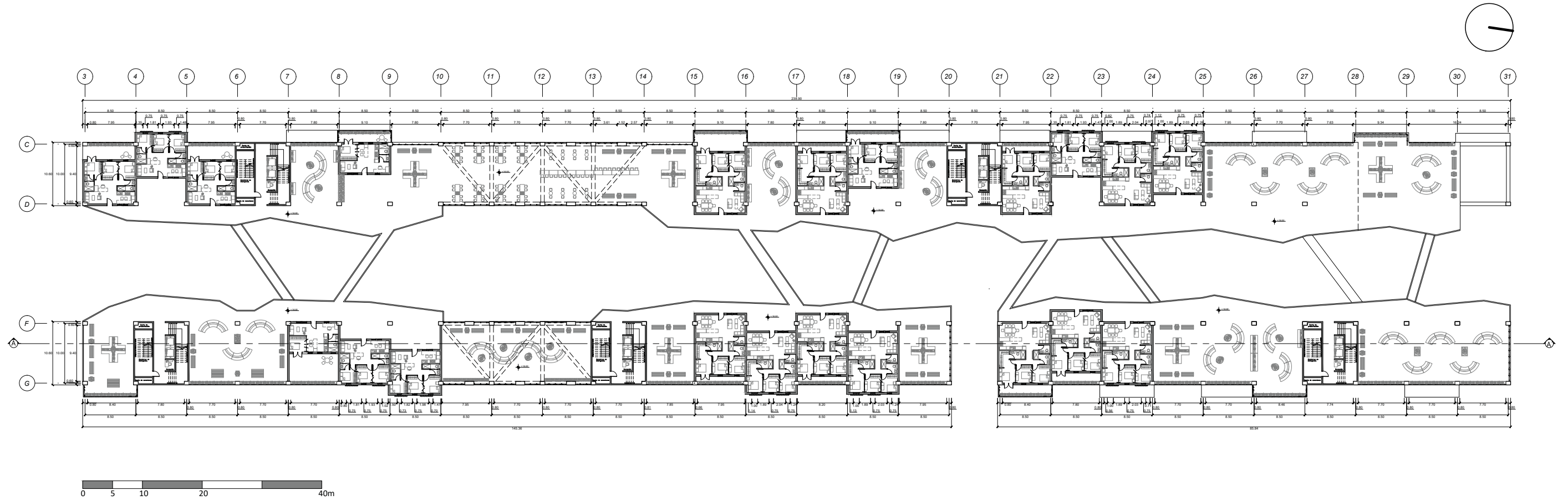
Figura 95. Tercera planta.



Fuente: Elaboración propia.

### 3.15.8. Cuarta planta

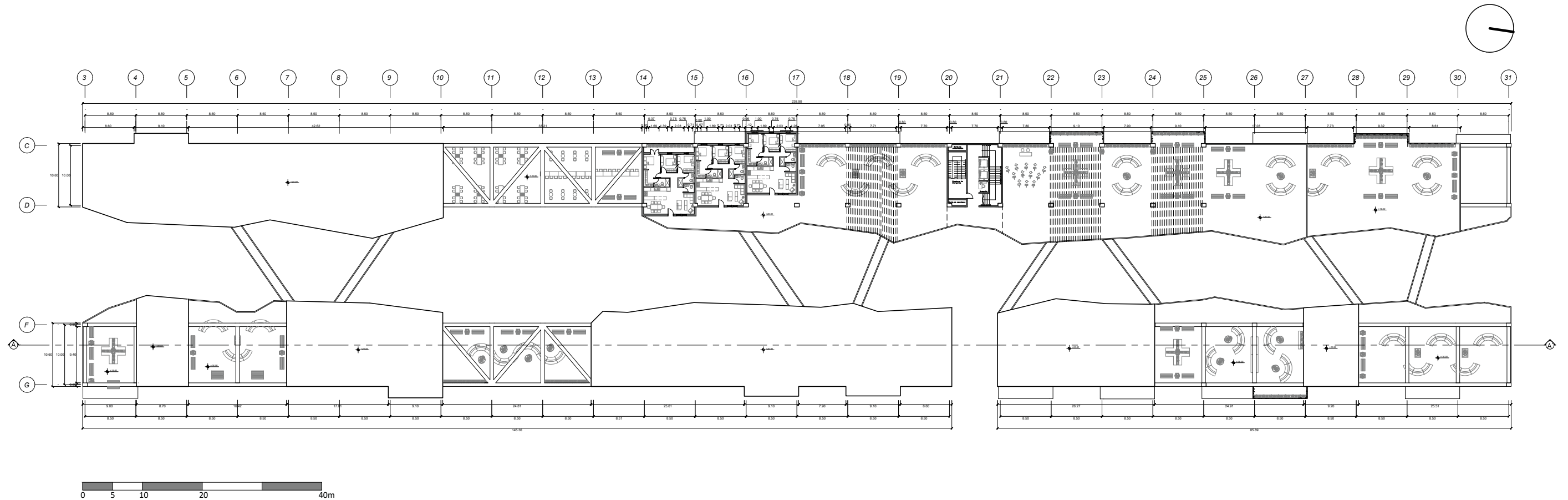
Figura 96. Cuarta planta.



Fuente: Elaboración propia.

### 3.15.9. Quinta planta

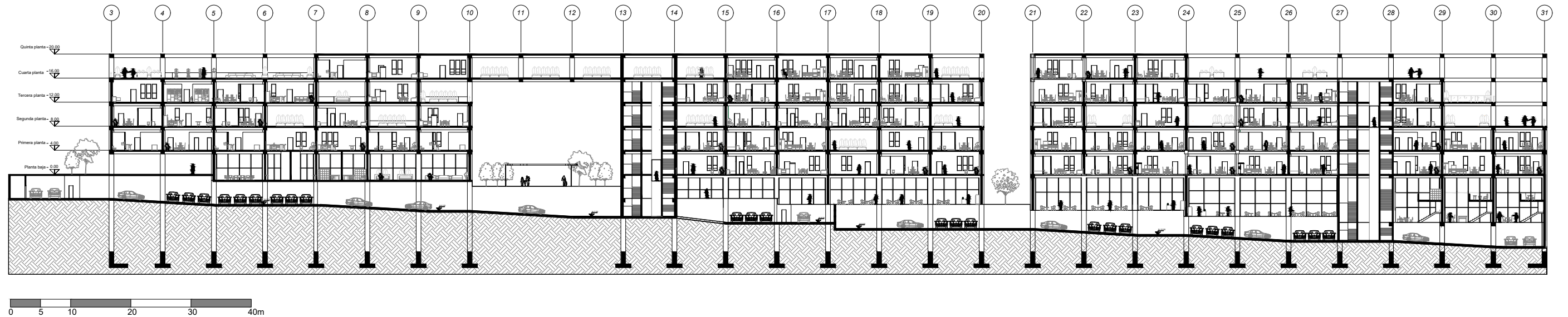
Figura 97. Quinta planta



Fuente: Elaboración propia.

### 3.15.10. Corte A - A'

Figura 98. Corte A-A'



Fuente: Elaboración propia.

### 3.15.11. Fachada frontal

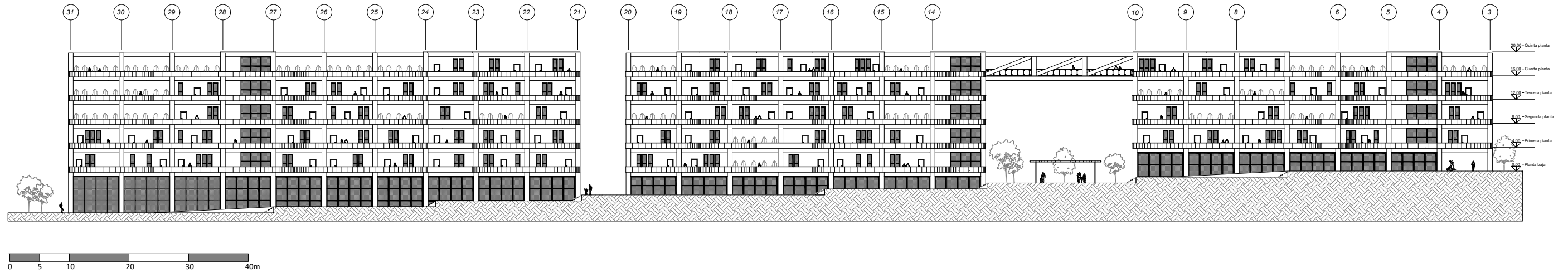
Figura 99. Fachada frontal



Fuente: Elaboración propia.

### 3.15.12. Fachada interna

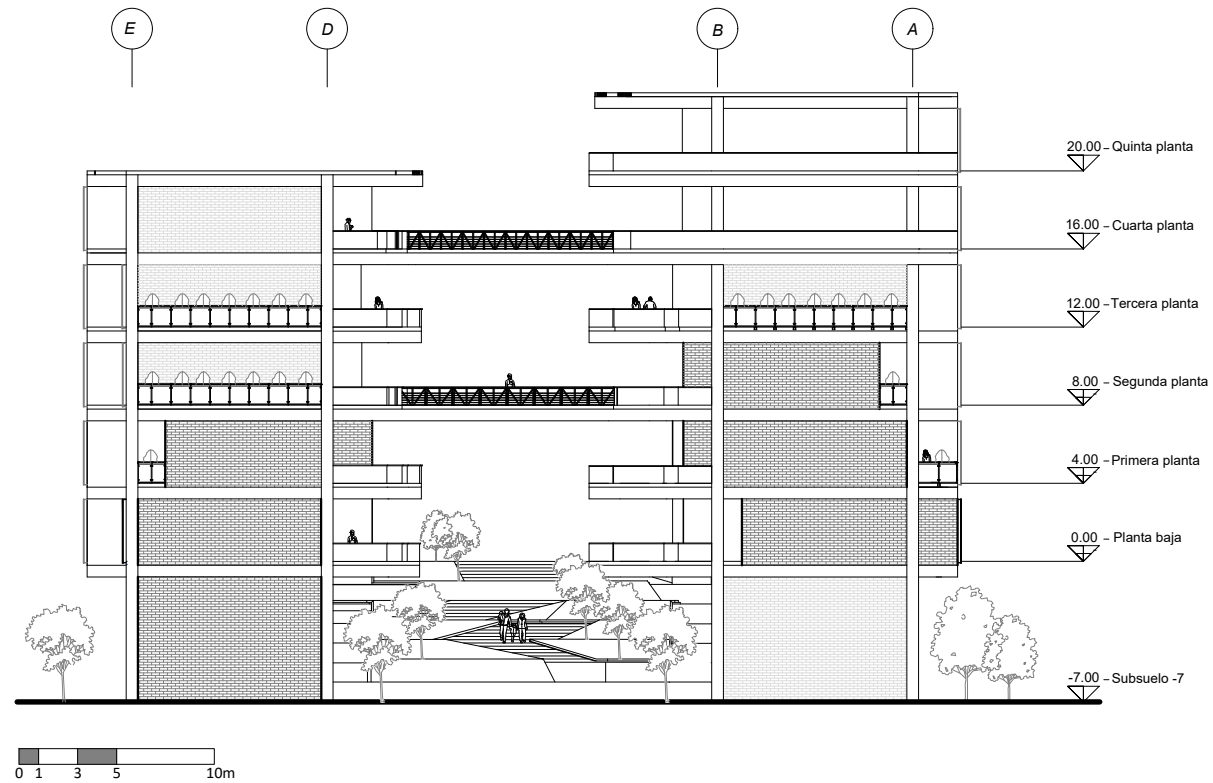
Figura 100. Fachada interna



Fuente: Elaboración propia.

### 3.15.13. Fachada lateral derecha

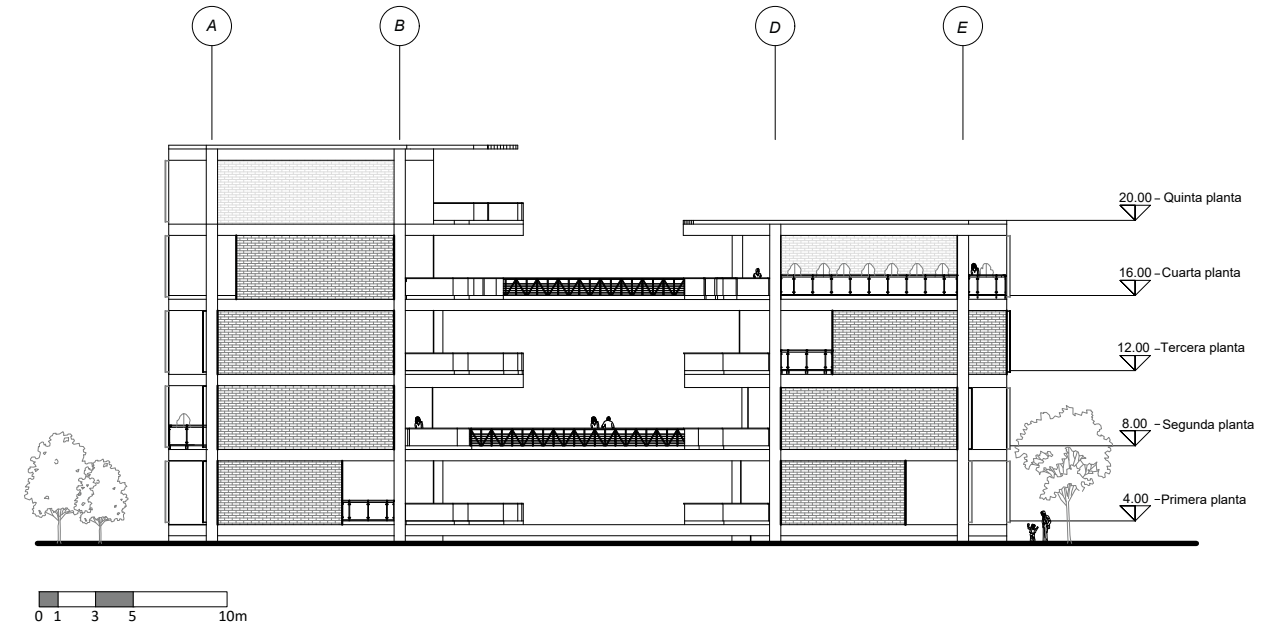
Figura 101. Fachada lateral derecha



Fuente: Elaboración propia.

### 3.15.14. Fachada lateral izquierda

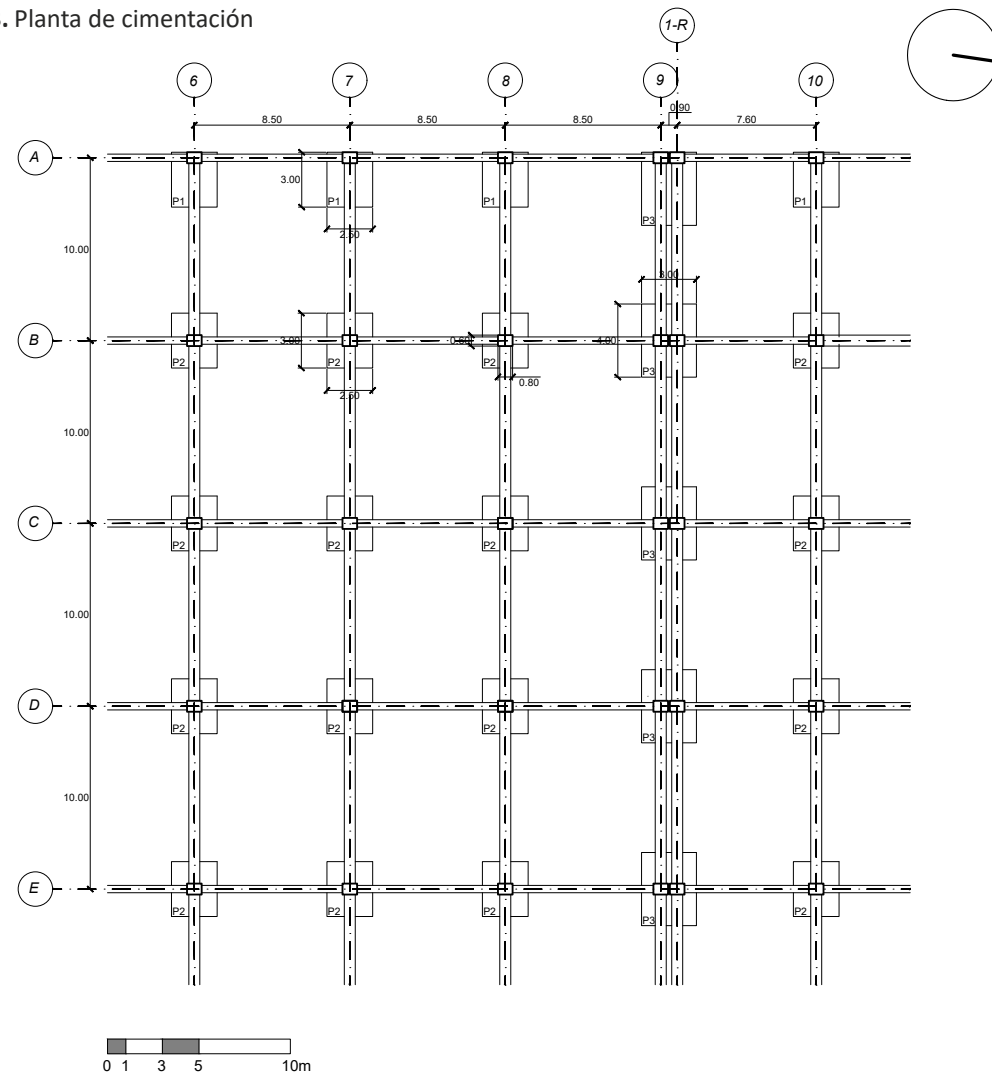
Figura 102. Fachada lateral izquierda



Fuente: Elaboración propia.

### 3.15.15. Planta de cimentación

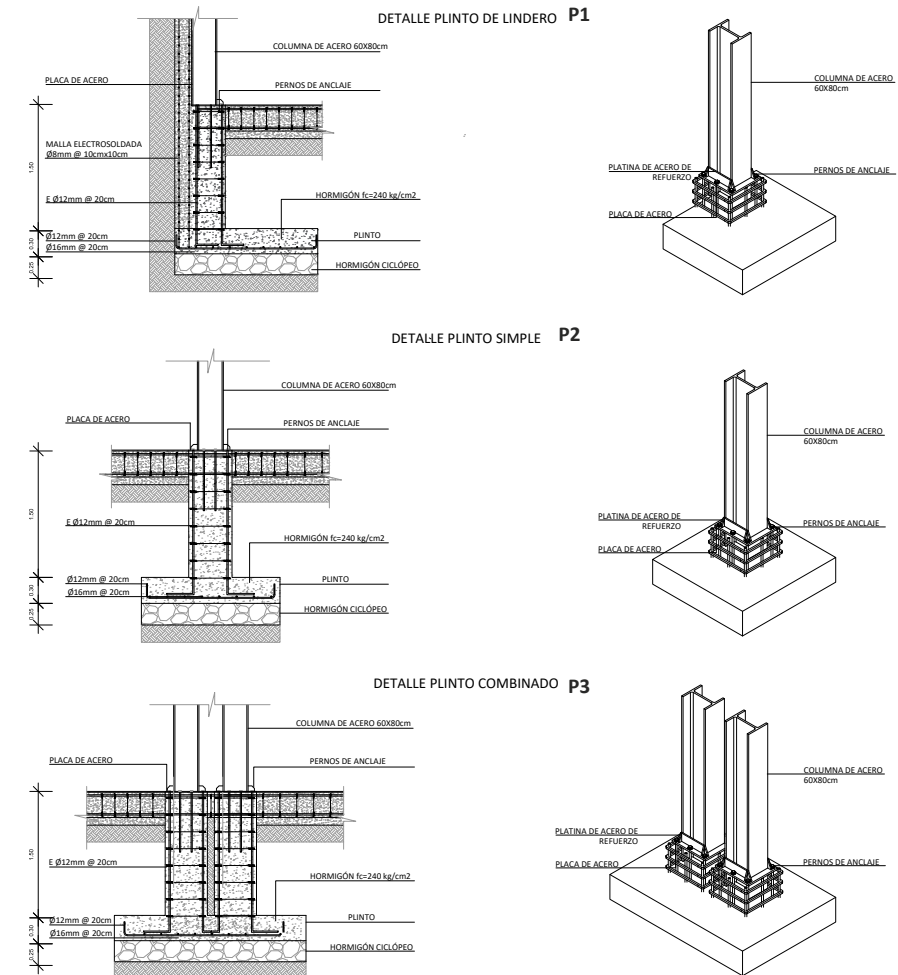
Figura 103. Planta de cimentación



Fuente: Elaboración propia.

### 3.15.15.1. Detalle de plintos y columnas

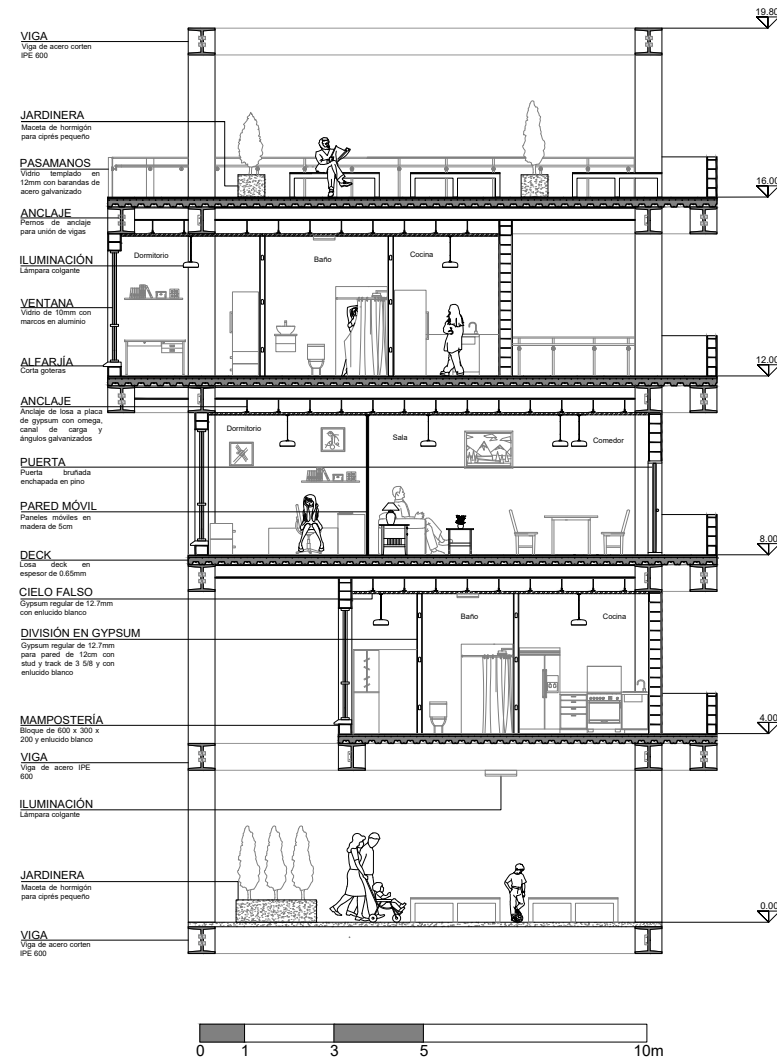
Figura 104. Detalle de plintos y columnas



Fuente: Elaboración propia.

### 3.15.16. Corte escantillón

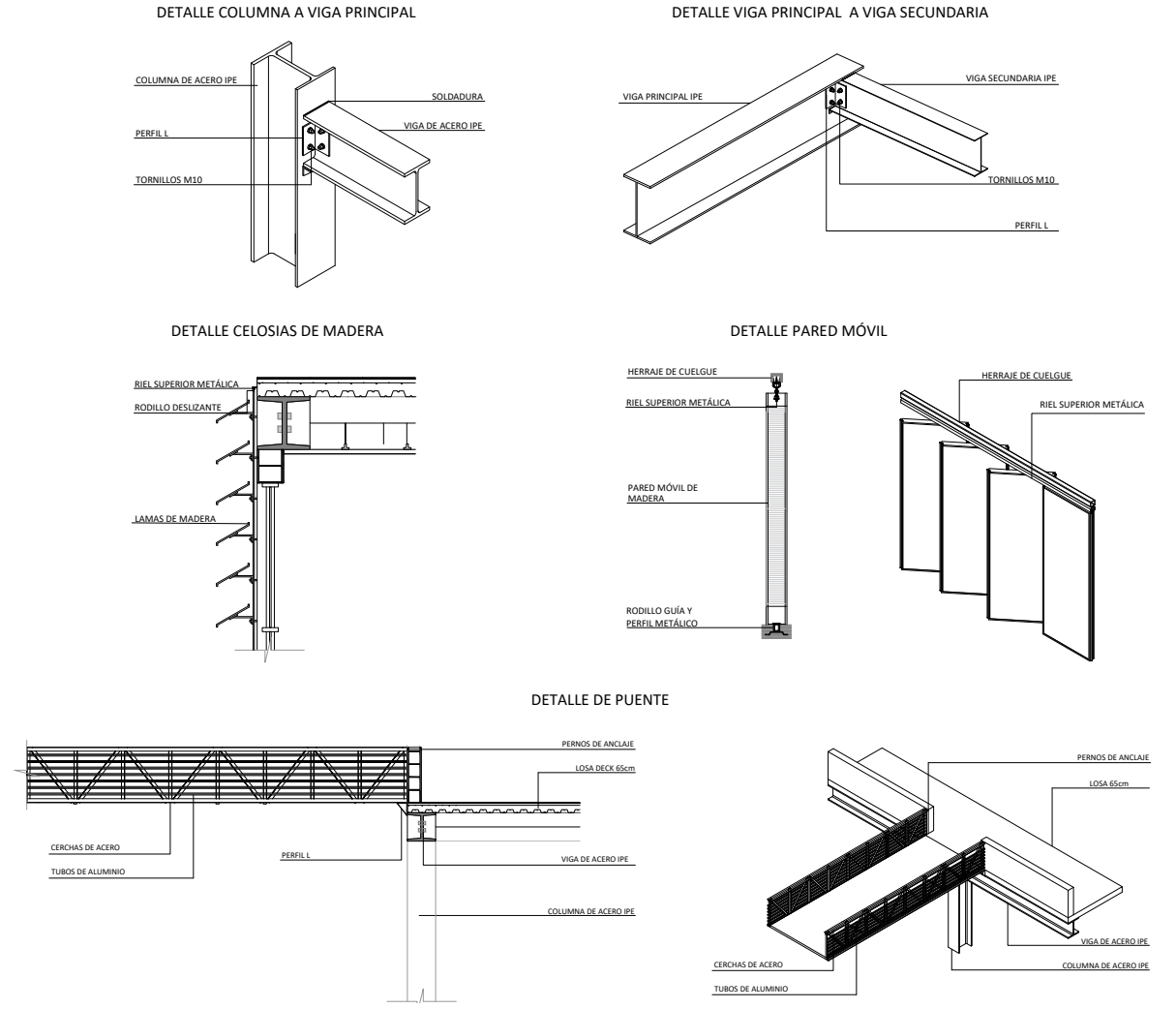
Figura 105. Corte escantillón



Fuente: Elaboración propia.

### 3.15.17. Detalles constructivos

Figura 106. Detalles constructivos



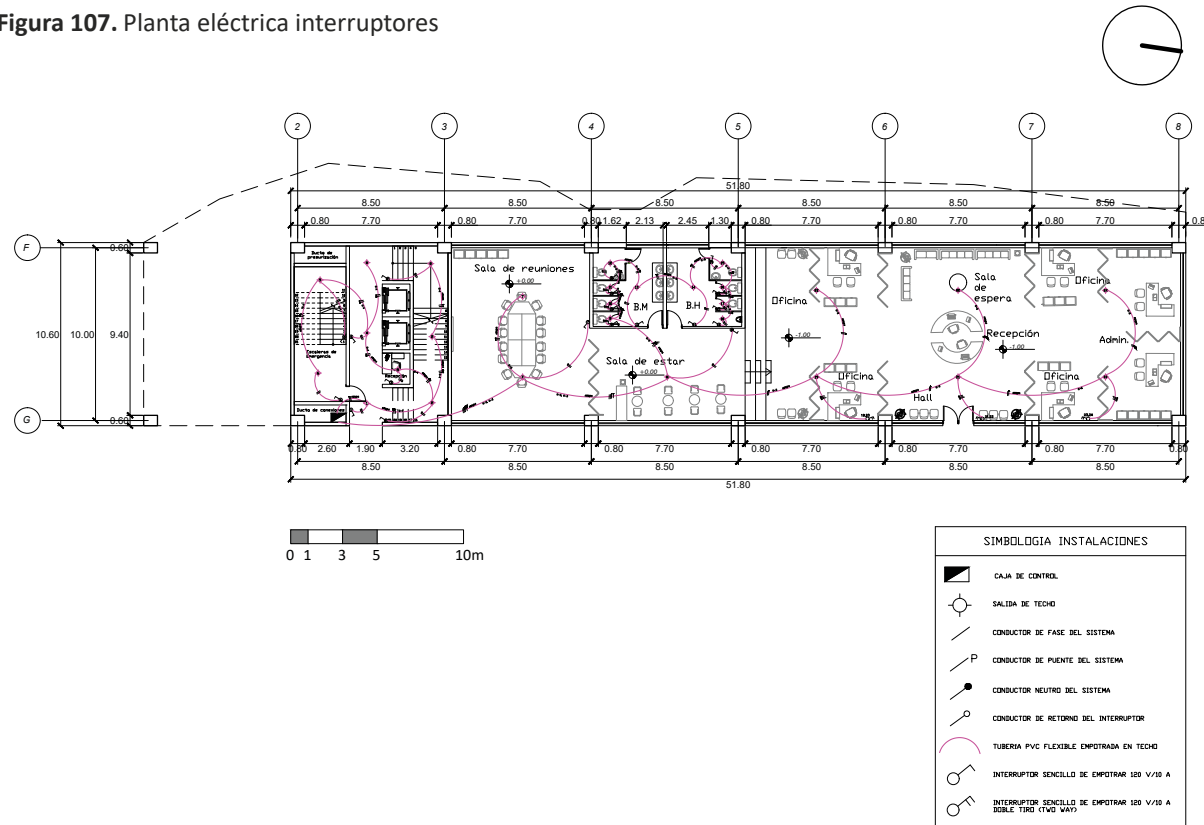
Fuente: Elaboración propia.

### 3.16 Planos de instalaciones

#### 3.16.1. Planta eléctrica

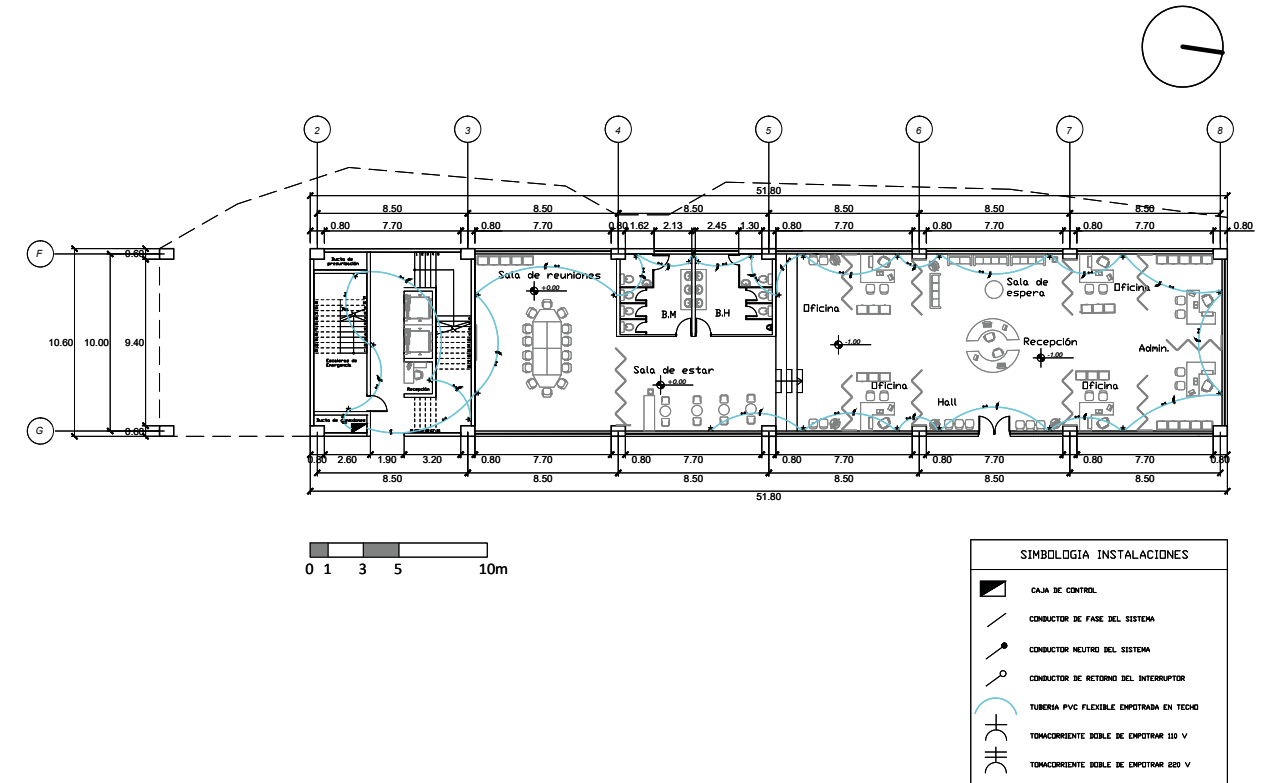
##### 3.16.1.1. Planta eléctrica interruptores

Figura 107. Planta eléctrica interruptores



### 3.16.1.2. Planta eléctrica tomacorrientes

Figura 108. Planta eléctrica de tomacorrientes

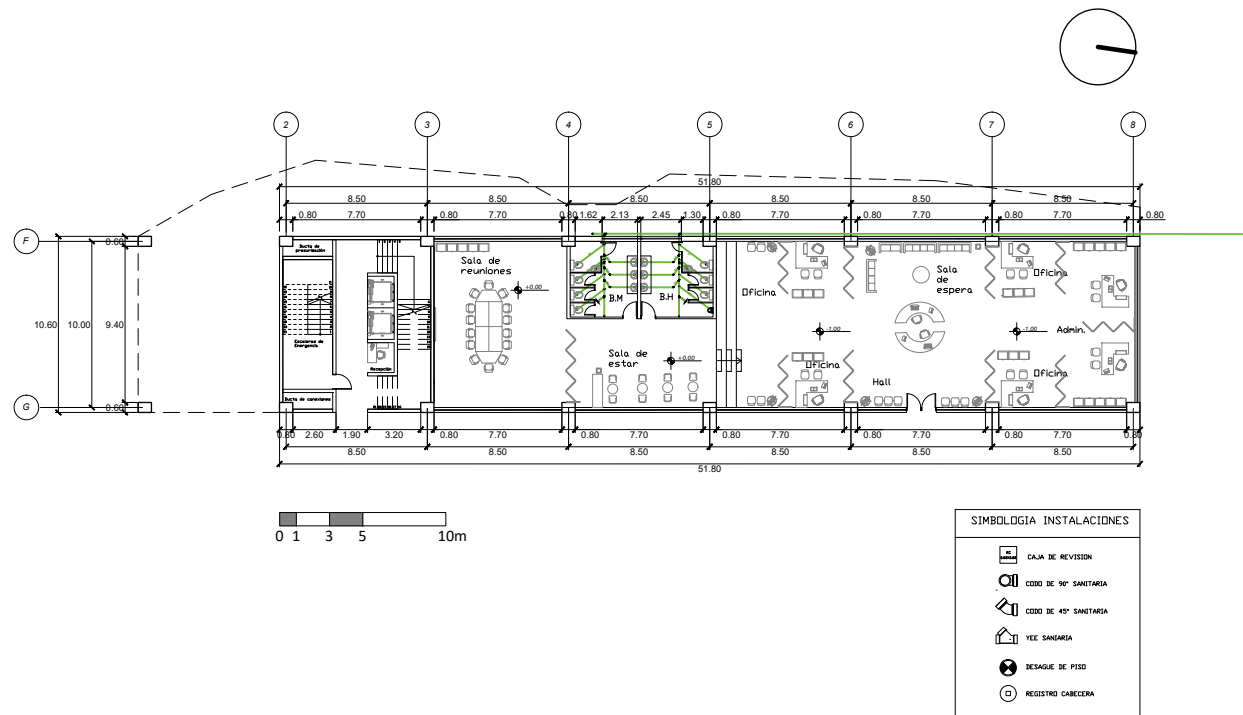


Fuente: Elaboración propia.

Fuente: Elaboración propia.

### 3.16.2. Planta sanitaria

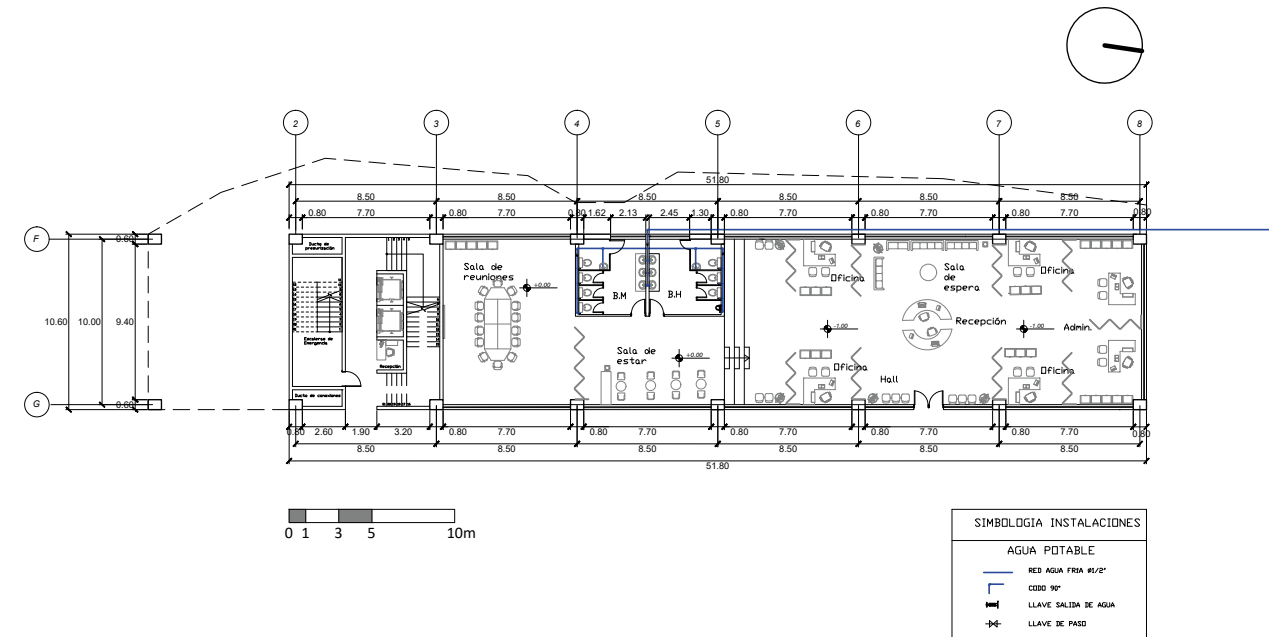
Figura 109. Planta sanitaria



Fuente: Elaboración propia.

### 3.16.3. Planta hidrosanitaria

Figura 110. Planta hidrosanitaria



Fuente: Elaboración propia.

### 3.17 Visualizaciones

#### 3.17.1. Visualizaciones de administración

Figura 111. Render de la recepción y sala de espera



Fuente: Elaboración propia.

Figura 112. Render de las oficinas



Fuente: Elaboración propia.

Figura 113. Render de la sala de reuniones



Fuente: Elaboración propia.

Figura 114. Render de la sala de estar



Fuente: Elaboración propia.

### 3.17.2. Visualizaciones del gimnasio

Figura 115. Zona de pesas



Fuente: Elaboración propia.

Figura 116. Zona de cardio



Fuente: Elaboración propia.

Figura 117. Render de recepción y casilleros



Fuente: Elaboración propia.

### 3.17.3. Visualizaciones de cafetería

Figura 118. Render de la zona de despacho



Fuente: Elaboración propia.

Figura 119. Render de la zona de mesas



Fuente: Elaboración propia.

Figura 120. Render de la barra



Fuente: Elaboración propia.

### 3.17.4. Visualizaciones de la librería

Figura 121. Zona de mesas en planta baja



Fuente: Elaboración propia.

Figura 122. Librero en planta baja



Fuente: Elaboración propia.

Figura 123. Recepción



Fuente: Elaboración propia.

Figura 124. Zona a doble altura



Fuente: Elaboración propia.

### 3.17.5. Visualizaciones de departamentos

#### 3.17.6. Tipología de 45m2

Figura 125. Render de la cocina de la tipología de 45m2



Fuente: Elaboración propia.

Figura 126. Render de la sala y paneles móviles de la tipología de 45m2



Fuente: Elaboración propia.

### 3.17.7. Tipología de 65m2

Figura 127. Render de la cocina de la tipología de 65m2



Fuente: Elaboración propia.

Figura 128. Render de habitaciones en tipología de 65m2



Fuente: Elaboración propia.

### 3.17.7.1. Tipología de 90m2

Figura 129. Render de la cocina, sala y comedor en la tipología de 90m2



Fuente: Elaboración propia.

Figura 130. Render de habitaciones en tipología de 90m2



Fuente: Elaboración propia.

### 3.18 Visualizaciones exteriores

#### 3.18.1. Visualizaciones en el día

Figura 131. Render de espacio público



Fuente: Elaboración propia.

Figura 132. Render de los puentes



Fuente: Elaboración propia.

Figura 133. Render celosías



Fuente: Elaboración propia.

#### 4. Referentes Bibliográficos

- Acosta, M. (2009). POLITICAS DE VIVIENDA EN ECUADOR DESDE LA DECADA DE LOS 70 ANALISIS, BALANCE Y APRENDIZAJES. Obtenido de <https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/bitstream/10469/892/8/TFLACSO-2009MEAM.pdf>
- Antana. (2024). Innovaciones en las construcciones metálicas. Obtenido de <https://www.antana.es/tendencias/innovaciones-en-las-construcciones-met-C3%A1licas>
- Calderón, A., Yepes, C., & Silva, V. (2021). Tipologías constructivas en Quito, Cali and Santiago de los Caballeros. Obtenido de [https://cloud-storage.globalquakemodel.org/public/wix-new-website/pdf-collections-wix/publications/TREQ%20deliverables/publications/TREQ\\_Deliverable\\_D231\\_Building\\_Classes\\_v1\\_1.pdf](https://cloud-storage.globalquakemodel.org/public/wix-new-website/pdf-collections-wix/publications/TREQ%20deliverables/publications/TREQ_Deliverable_D231_Building_Classes_v1_1.pdf)
- Cárdenas, I. (2020). Viviendas de Interés Social en Alquiler. Análisis de las políticas de vivienda en Ecuador y Latinoamérica. Obtenido de <https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/331927/TFM%20-%20lv%c3%a1n%20Danilo%20C%c3%a1rdenas%20Zamora.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Casas, N. (2019). ESTRUCTURAS DE ACERO EN LA ARQUITECTURA. Obtenido de [https://www.gerdau-corsa.com.mx/sites/mx\\_gerdau/files/PDF/Estructuras%20de%20Acero%20en%20la%20arquitectura%20baja.pdf](https://www.gerdau-corsa.com.mx/sites/mx_gerdau/files/PDF/Estructuras%20de%20Acero%20en%20la%20arquitectura%20baja.pdf)
- Cutieru, A. (2020). La arquitectura de la interacción social. Obtenido de [https://www.archdaily.cl/945274/la-arquitectura-de-la-interaccion-social](https://www.archdaily.cl/cl/945274/la-arquitectura-de-la-interaccion-social)
- Echeverría, R., & Gonzalez, D. (2021). Lo cotidiano en la vivienda popular de Quito. Obtenido de file:///C:/Users/USER/Downloads/eidos,+8\_Artq\_101-111.pdf
- Estévez, E., & Vaca, A. (2017). Una Mirada de la vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito. Obtenido de file:///C:/Users/USER/Downloads/564-Texto%20del%20art%C3%ADculo-2216-1-10-20170705.pdf
- Garay, A. (2020). Agendas de Políticas de Vivienda e Infraestructura en América Latina. Obtenido de <https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/bitstream/10469/16450/1/RFLACSO-EPP15-2-Garay.pdf>
- Gervásio, H. (2014). La sustentabilidad del acero y las estructuras metálicas. Obtenido de <https://icha.cl/wp-content/uploads/2014/12/LA-Sustentabilidad-del-Acero-y-Las-Estructuras-Met%C3%A1licas.pdf>
- León, C. (2023). Proyecto edificio híbrido como articulador arquitectónico y urbano. Obtenido de <https://repository.ucatolica.edu.co/server/api/core/bitstreams/5d0a91f0-5f8a-4fd5-8496-b528664b0403/content>
- Marín, A. (2022). Colectividad. Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/colectividad.html>
- Mena, A. (2010). REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS INFORMALES EN QUITO: ANÁLISIS DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS.

- Mendoza, I. (2021). Aplicación de la arquitectura inclusiva en espacios recreativos. Obtenido de file:///C:/Users/USER/Downloads/Mendoza\_LIA-SD.pdf
- Montaner, J., & Zaida, M. (2010). Viviendas del siglo XXI. Obtenido de file:///C:/Users/USER/Downloads/Dialnet-ReflexionesParaProyectarViviendasDelSigloXXI-3403546.pdf
- Moscoso, R. (2012). Dinámicas socio-espaciales urbanas. Una exploración desde las lotizadores irregulares de Quito, negociantes de la pobreza. Obtenido de <https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/5466/4756>
- ONU - HÁBITAT. (2019). Obtenido de Elementos de una vivienda adecuada: <https://onu-habitat.org/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>
- Ortega, F. (2024). Espacios Inclusivos. Obtenido de <https://policiaeducador.com/wp-content/uploads/2024/02/ESPACIOS-INCLUSIVOS.pdf>
- Pereira, S. (2019). Estudio sobre parque inclusivos. Obtenido de <https://observatoriodelaaccessibilidad.es/wp-content/uploads/2021/07/Estudio-sobre-parques-infantiles-inclusivos.pdf>
- Pinto, B. (2019). ARQUITECTURA Y DISEÑO FLEXIBLE. Obtenido de file:///C:/Users/USER/Downloads/TB-CPC1de1.pdf
- Quito Cómo Vamos. Información sobre Pobreza y Equidad. (2023). Obtenido de [https://quitocomovamos.org/wp-content/uploads/2024/02/02Factsheet\\_Pobreza.pdf](https://quitocomovamos.org/wp-content/uploads/2024/02/02Factsheet_Pobreza.pdf)
- Quito Cómo Vamos. Información sobre Vivienda. (2023). Obtenido de [https://quitocomovamos.org/wp-content/uploads/2024/02/03Factsheet\\_Vivienda.pdf](https://quitocomovamos.org/wp-content/uploads/2024/02/03Factsheet_Vivienda.pdf)
- RAE. (2007). Obtenido de Concepto de Vivienda: <https://dpej.rae.es/lema/vivienda>
- RAE. (2019). Obtenido de Colectividad: <https://www.rae.es/diccionario-estudiante/colectividad>
- Reyes, J. (2023). Espacio social y apropiación del espacio verde público en la arquitectura de paisaje. Obtenido de <https://revistas.cunorte.udg.mx/punto/article/view/166/460>
- Rodas, A. (2013). Lahabitabilidad en la vivienda social en Ecuador a partir de la visión de la complejidad: elaboración de un sistema de análisis. Obtenido de <https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/5924/4787>
- Secretaría Nacional de Planificación. (2024). Obtenido de <https://www.planificacion.gob.ec/wp-content/uploads/2024/02/PND2024-2025.pdf>
- Soria, D. (2021). Edificios de Usos Mixtos. Obtenido de <https://danielsoria.pe/edificios-de-usos-mixtos-todo-lo-que-debes-saber/>
- Soto, R. (2019). VIVIENDA FLEXIBLE. Obtenido de file:///C:/Users/USER/Downloads/ROCIO%20PRO\_SOTO%20NOTA%209%20pag%2069.pdf-
- Urresta, D. (2020). Análisis Arquitectónico de la Vivienda Colectiva de Interés Social en la ciudad de Quito – Ecuador. Obtenido de <https://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>

- Varroni, A., & Poncio, E. (2020). Mobiliario modular y flexible. Obtenido de <https://www.puntavillamaria.com.ar/2020/mobiliario-modular-y-flexible-tu-vida-mas-simple-n104422>
- Venancia. (2011). TIPOS DE COLECTIVIDADES. Obtenido de <https://comunicaeep.blogspot.com/2011/10/tipos-de-colectividades.html>

## 5. Anexos

### Anexo 1. Planos arquitectónicos



### Anexo 2. Recorrido virtual



Anexo 3. Encuesta a la población del barrio El Rosario

PREGUNTA	RESPUESTA	PORCENTAJE (%)
<b>Actividades</b>		
<b>1. ¿Cuál es su principal actividad en el barrio?</b>		
Residencia	9	60
Trabajo	3	20
Estudio	2	13
Recreación	1	7
<b>Concurrencia a parques</b>		
<b>2. ¿Con qué frecuencia utiliza las áreas verdes o espacios públicos del barrio?</b>		
Diariamente	8	54
Semanalmente	4	27
Nunca	3	19
<b>Actividades Comunes</b>		
<b>3. ¿Con que frecuencia realizan actividades comunales en el barrio?</b>		
Frecuente	2	13
Poco frecuente	5	33
Nunca	8	54
<b>Cohesión social</b>		
<b>4. ¿Cómo percibe la cohesión social entre los vecinos de su barrio?</b>		
Alta (hay buena colaboración y apoyo entre los vecinos)	4	27
Baja (pocos vecinos interactúan o colaboran entre sí)	11	73
<b>Necesidades sociales</b>		
<b>5. ¿Cuáles considera que son las principales necesidades sociales del barrio?</b>		
Mejores servicios de salud	2	13
Mayor seguridad	10	66
Más espacios recreativos	3	21
<b>Impacto en la calidad de vida</b>		
<b>6. ¿Qué aspectos cree que más afectan la calidad de vida en su barrio?</b>		
Inseguridad	9	60
Pobreza o falta de empleo	4	27
Deficiencias en infraestructura	2	13



Universidad  
Indoamérica

Arquitectura  
2024