

**Diseño arquitectónico de un cohousing en la
Floresta, Quito, 2025.**

**Dávila Lema Carlos Andres
Manzano Rodríguez Mateo Samuel**



**Universidad
Indoamérica**

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

**DISEÑO ARQUITECTONICO DE UN COHOUSING EN LA FLORESTA, QUITO,
2025.**

Trabajo de investigación previo a la obtención del título de
Arquitecto

Autores

**DÁVILA LEMA CARLOS ÁNDRES
MANZANO RODRIGUEZ MATEO SAMUEL**

Tutor(a)

ARQ. CASTRO RUIZ JUAN JOSÉ

**QUITO - ECUADOR
2025**

Davila, C; Manzano, M. (2025).
Diseño de un cohousing en el barrio la Floresta
Quito, 2025
Universidad Indoamérica - Quito

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

Yo, DÁVILA LEMA CARLOS ÁNDRES, MANZANO RODRIGUEZ MATEO SAMUEL, declaramos ser autores del Trabajo de Titulación con el nombre “DISEÑO ARQUITECTONICO DE UN COHOUSING EN LA FLORESTA, QUITO, 2025”. como requisito para optar al grado de Arquitecto y autorizo al sistema de Biblioteca de la Universidad Tecnológica Indoamérica, para que con fines netamente académicos divulgue esta obra a través del Repositorio Digital institucional (RDI-UTI).

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

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

Para constancia de esta autorización en la ciudad de Quito, a los 12 días del mes de Agosto de 2025, firmo conforme:

.....
DAVILA LEMA CARLOS ANDRÉS
C.I. 1721599858
Dirección: La Florida
Correo: carlosadavilale@gmail.com

.....
MANZANO RODRIGUEZ MATEO SAMUEL
C.I.1755703707
Dirección: Lirios de Carcelen
Correo: mateosamuel.manzano@hotmail.com

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD

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

Quito, 12 de agosto de 2025

.....
DAVILA LEMA CARLOS ANDRÉS
C.I. 1721599858
Dirección: La Florida

.....
MANZANO RODRIGUEZ MATEO SAMUEL
C.I.1755703707
Dirección: Lirios de Carcelen

APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor del Trabajo de Integración Curricular “DISEÑO ARQUITECTONICO DE UN COHOUSING EN LA FLORESTA, QUITO, 2025” presentado por Davila Lema Carlos Andres, Manzano Rodriguez Mateo Samuel para optar por el titulo 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, 12 de agosto de 2025

.....
ARQ. JUANJOSE CASTRO
C.I. 1719954354

APROBACIÓN TRIBUNAL

El trabajo de Titulación, ha sido revisado, aprobado y autorizada su impresión y empastado sobre el Tema: DISEÑO ARQUITECTONICO DE UN COHOUSING EN LA FLORESTA, QUITO, 2025, 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, 12 de agosto de 2025

.....
LEYVA GUZMÁN JOSÉ RAMÓN
C.I. 175675690-2

.....
ING. PONCE TAMAYO JORGE
C.I. 175700843-6

DEDICATORIA

Dedico este trabajo a mis padres, cuyo esfuerzo, dedicación y compromiso han constituido un referente constante en mi formación personal y profesional. Expreso mi más sincero agradecimiento por sus enseñanzas, su guía y el apoyo incondicional brindado a lo largo de mi trayectoria. A mis abuelitos, por su afecto genuino, su orientación sabia y los valores que han transmitido, los cuales han sido pilares esenciales en mi desarrollo. A mi familia, que confió en mis capacidades y me acompañó con respaldo y aliento hasta la culminación de este proceso. Y a mi pareja, por su apoyo permanente, por la confianza depositada en mis aptitudes y por ser un estímulo constante para afrontar y superar los desafíos.

Con profundo amor y gratitud, dedico este trabajo a Saulito mi querido hermano y a mis padres, mi Papá que desde lejos siempre ha estado cuidandome y mi Mami que siempre me apoya en todo, cuyo esfuerzo, apoyo incondicional han sido la base de cada uno de nuestros logros. A nuestra familia, por ser el refugio constante en los momentos de dificultad y la fuente de ánimo en cada paso del camino. Este logro también es suyo, por acompañarnos siempre con amor, paciencia y fe en mi.

AGRADECIMIENTO

Agradecemos, en primer lugar, a nuestras familias, por su amor, paciencia y constante apoyo emocional a lo largo de este proceso. A nuestros padres, gracias por ser nuestro pilar, por enseñarnos con su ejemplo el valor del esfuerzo, la honestidad y la dedicación. Agradecemos también a quienes nos guiaron académicamente, compartiendo sus conocimientos y motivándonos a seguir adelante, incluso en los momentos más desafiantes. Este logro es el resultado del acompañamiento, la confianza y el cariño de todos los que creyeron en nosotros.

RESUMEN EJECUTIVO

Este trabajo académico aborda los desafíos de accesibilidad a la vivienda urbana y la fragmentación socioespacial, con un enfoque en el barrio La Floresta, en Quito, Ecuador. El proyecto surge como respuesta a la creciente presencia de una población flotante estudiantes, trabajadores temporales y profesionales remotos excluida de los sistemas habitacionales convencionales debido a la especulación del mercado y a modelos urbanos inflexibles.

Como alternativa, se propone un modelo de cohousing que integra flexibilidad, vida comunitaria y uso eficiente del suelo. El trabajo se estructura en tres fases clave. La primera enmarca el problema, define los objetivos y establece una base teórica centrada en la vida colectiva, la adaptabilidad espacial y las dinámicas urbanas contemporáneas. También incluye la identificación del usuario principal y una lectura del sitio a través de referentes arquitectónicos y de investigación. La segunda fase aplica una metodología mixta que combina herramientas cualitativas y cuantitativas como levantamientos de campo, mapeos temáticos y análisis espaciales para evaluar las condiciones físicas, sociales, económicas y ambientales de La Floresta.

El estudio revela tensiones entre población permanente y flotante, presiones de gentrificación y un potencial latente para la vida urbana colectiva. La tercera fase traduce estos hallazgos en una propuesta arquitectónica basada en la permeabilidad espacial y la convivencia comunitaria. El diseño contempla una estrategia de implantación que abre la planta baja al espacio público, un sistema estructural flexible y una envolvente móvil de madera que permite al usuario regular privacidad, luz solar y ventilación.

La propuesta incluye estrategias de implementación, zonificación programática, documentación técnica y cumplimiento normativo. Los recursos visuales diagramas, renders, cortes, fachadas y detalles constructivos respaldan la coherencia y claridad del proceso proyectual, ofreciendo una tipología replicable adaptada a las condiciones de La Floresta.

DESCRIPTORES: Cohousing, vivienda flexible, diseño arquitectónico, La Floresta, población flotante.

ABSTRACT

This academic work addresses the challenges of urban housing accessibility and socio-spatial fragmentation, focusing on the neighborhood of La Floresta in Quito, Ecuador. The project arises in response to the growing presence of a transient population students, temporary workers, and remote professionals who are excluded from conventional housing systems due to market speculation and inflexible urban models.

As an alternative, the project proposes a cohousing model that integrates flexibility, community life, and efficient land use. The work is structured into three key phases. The first phase frames the problem, defines the objectives, and establishes a theoretical foundation rooted in collective living, spatial adaptability, and contemporary urban dynamics. It also includes the identification of the main user and a reading of the site through architectural and research precedents. The second phase applies a mixed-methods methodology combining qualitative and quantitative tools such as field surveys, thematic mapping, and spatial analysis to assess the physical, social, economic, and environmental conditions of La Floresta.

The study reveals the tension between permanent and floating populations, the pressures of gentrification, and the latent potential for collective urban life. The third phase translates these findings into an architectural proposal based on spatial permeability and communal coexistence. The design features a massing strategy that opens the ground floor to the public, a flexible structural system, and a wooden mobile envelope that allows users to adjust privacy, sunlight, and ventilation.

The proposal includes implementation strategies, programmatic zoning, technical documentation, and compliance with local regulations. Visual materials diagrams, renderings, sections, facades, and construction details support the coherence and clarity of the design process, offering a replicable typology adapted to the conditions of La Floresta.

KEYWORDS: Cohousing, flexible housing, architectural design, La Floresta, transient population.

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
ETAPA 1. Conocimiento previo	19
1. Conocimiento previo	21
1.1 Introducción al problema de estudio	21
1.1.1. Justificación.....	24
1.2 Objetivos	25
1.2.1. Objetivo general	25
1.3 Fundamentación Teórica	25
1.3.1. Cohousing como modelo de convivencia en ciudades de alta densidad .	27
1.3.2. Referentes arquitectónicos	32
ETAPA 2. Diagnóstico	37
2. Diagnóstico	39
2.1 Información General	39
2.2 Introducción a la metodología	39
2.2.1. Fase 1 Diagnóstico Urbano y Contextual	39
2.2.2. Fase 2: Fundamentación Teórica y Conceptualización.....	40
2.2.3. Fase 3: Desarrollo del Anteproyecto Arquitectónico	41
2.2.4. Mapa Metodológico	42

2.3	Desarrollo metodológico	43
2.3.1.	Análisis Físico	43
2.3.2.	Análisis Económico	48
2.3.3.	Análisis Ambiental.....	52
2.3.4.	Análisis Social.....	57
2.4	Conclusiones	59
ETAPA 3. Mi Propuesta		61
3.	Mi Propuesta	63
3.1	Introducción a lo que van a realizar	63
3.2	Justificación del sitio de la propuesta.....	63
3.3	Estrategias de Implementación	64
3.4	Definición de concepto.....	66
3.4.1.	Estrategias arquitectónicas	68
3.5	Plan Masa-zonificación-programa.....	69
3.5.1.	Estructura y Sistema de Envolverte Dinámica	72
3.5.2.	Presupuesto	73
3.6	Planos Técnicos	75
3.7	Detalles.....	101
3.7.1.	Visualizaciones	108
4.	Referentes Bibliográficos	116
5.	Anexos	119

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.	Marco Teórico.....	26
Tabla 2.	Metodología investigativa mixta	39
Tabla 3.	Metodología Mixta	42
Tabla 4.	Rangos de precios de la vivienda en la Floresta.	73

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Déficit y las condiciones de vivienda en América Latina y el Caribe.	23
Figura 2. Duración de los viajes en minutos a instituciones educativas y laborales en Bogotá y Lima.....	24
Figura 3. Duración de los viajes.	25
Figura 5. Comparación del valor del suelo urbano (USD/m ²) en barrios de Quito en 2010 y 2024.	26
Figura 6. Capitol Hill Urban Cohousing.	30
Figura 7. Tipologías de organización espacial en cohousing.....	30
Figura 8. Centro Comunitario Las Tejedoras en Chongón, Ecuador.	31
Figura 9. Scarwafa Cohousing combina estructura metálica modular y elementos naturales.....	33
Figura 10. R50 – Cohousing (Berlín, Alemania, 2013).....	34
Figura 11. R50 – Cohousing (Berlín, Alemania, 2013).....	35
Figura 12. Edificio la Borda/Lacol – Cohousing (Barcelona, España, 2018).	36
Figura 13. Edificio la Borda/Lacol – Cohousing (Barcelona, España, 2018).	36
Figura 14. Cohousing y la diversidad.	37
Figura 15. Uso de suelo.	45
Figura 16. Comparación de actividad urbana por horario.....	46
Figura 17. Distribución Del Uso De Suelo En La Floresta.	46
Figura 18. Imagen Urbana.	47
Figura 19. Condición de veredas en la Floresta.	48
Figura 20. Estado de la vereda de la calle Gonzalo de Vera.	48
Figura 21. Movilidad Peatonal y Vehicular.....	49
Figura 22. Empleo y comercio.	50
Figura 23. Distribución de actividades Económicas en La Floresta.....	51
Figura 24. AIVAS.	52
Figura 25. Distribución del valor de suelo en La Floresta.	53
Figura 26. Fotografía Avenida 12 de Octubre.	53
Figura 27. Fotografía Guipuzcoa y Gerona.	53
Figura 28. Análisis de espacios verdes existentes en el Barrio La Floresta.	54
Figura 29. Estado del barrio 55	55
Figura 30. Contaminación..... 56	56
Figura 31. Riesgo de inundación..... 57	57
Figura 32. Análisis solar de La Floresta. 58	58
Figura 33. Mapa del análisis social. 59	59
Figura 34. Collage análisis social de la Floresta. 60	60
Figura 35. Ubicación catastral del predio. 65	65
Figura 36. Escala arquitectónica del entorno. 66	66
Figura 37. Ingresos peatonales y vehiculares. 66	66
Figura 38. Conectividad Urbana Inmediata. 66	66
Figura 39. Terrazas accesibles y permeabilidad..... 66	66
Figura 40. Diagrama Solar y de envolvente. 67	67
Figura 41. Usuarios e integración comunitaria. 68	68
Figura 42. Concepto Generador..... 69	69
Figura 43. Estrategias de diseño. 70	70
Figura 44. Mapa Funcional. 71	71
Figura 45. Cuarta y Sexta planta del cohousing..... 72	72
Figura 46. Quinta y Séptima planta del cohousing. 73	73
Figura 47. Zonificación 74	74
Figura 48. Programa arquitectonico. 75	75
Figura 49. Estructura y envolvente. 76	76
Figura 50. Funcionamiento del envolvente. 76	76
Figura 51. Estimación del presupuesto del proyecto..... 78	78
Figura 52. Implantación. 79	79
Figura 53. Subsuelo 3. 80	80
Figura 54. Subsuelo 2. 81	81
Figura 55. Subsuelo 3. 82	82
Figura 56. Planta Baja. 83	83
Figura 57. Primera Planta. 84	84
Figura 58. Segunda Planta. 85	85

Figura 59. Tercera Planta.	86
Figura 60. Cuarta Planta.	87
Figura 61. Quinta Planta.	88
Figura 62. Sexta Planta.	89
Figura 63. Séptima Planta.	90
Figura 64. Octava Planta.	91
Figura 65. Fachada sur.	92
Figura 66. Fachada Oeste.	93
Figura 67. Fachada Este.	94
Figura 68. Fachada Norte.....	95
Figura 69. Corte A-A.	96
Figura 70. Corte B-B.....	97
Figura 71. Corte C-C.....	98
Figura 72. Instalación Luminarias.	99
Figura 73. Instalación de Tomacorrientes.....	100
Figura 74. Instalación de Agua fría-caliente.	101
Figura 75. Instalación de Desagüe.	102
Figura 76. Instalación de Desagüe en cubierta.....	103
Figura 77. Corte Fugado.	104
Figura 78. Corte Escantillón.	105
Figura 79. Detalle Cohousing.....	106
Figura 80. Detalle Primera Planta y subsuelo.	107
Figura 81. Detalle Pisos verdes.	108
Figura 82. Vegetación de los huertos.	109
Figura 83. Detalle Muros Verdes.	110
Figura 84. Detalle Envolvente.....	111
Figura 85. Fachada Principal calle madrid.	112
Figura 86. Entrada Principal planta baja.....	113
Figura 87. Taller de Arte planta baja.....	114
Figura 88. Terraza Verde tercera planta.....	115
Figura 89. Recepción planta baja.....	116

Figura 90. Doble altura cohousing sexta planta.....	117
Figura 91. Doble altura cuarta planta.	118
Figura 92. Habitación cohousing cuarta planta.	119

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1. Título del anexo 150
Anexo 2. Título del Anexo 251

ETAPA 1

Conocimiento previo

Conocimiento previo

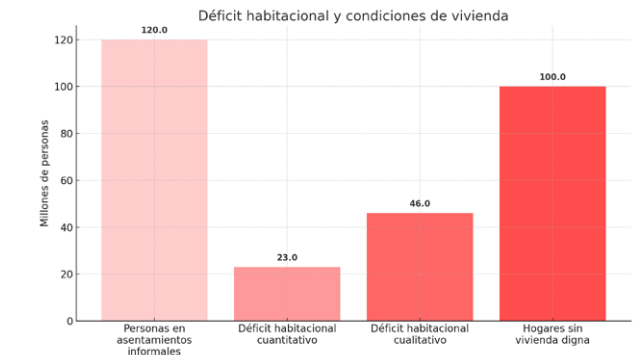
1.1 Introducción al problema de estudio

En América Latina, el acceso a una vivienda digna continúa siendo uno de los principales desafíos contemporáneos. Se estima que aproximadamente 120 millones de personas, es decir, el 23% de la población regional, habitan en asentamientos informales o en viviendas que no cumplen con los estándares mínimos de habitabilidad (CEPAL, 2021).

Uno de los aspectos más críticos es el acceso a la vivienda. Según estudios recientes, un hogar promedio en la región requeriría más de 30 años de ahorro para poder adquirir una vivienda de tipo medio, sin considerar intereses o gastos asociados al crédito hipotecario (CEPAL, 2021). Este desfase entre capacidad adquisitiva y precio del mercado ha impulsado la proliferación de asentamientos informales, carentes de planificación y seguridad.

De acuerdo con Rolnik (2019). Esta situación es consecuencia directa de un modelo urbano que privilegia la lógica del mercado y la especulación inmobiliaria sobre el derecho universal a la ciudad y a la vivienda digna. Como resultado, se han intensificado fenómenos como la gentrificación y la segregación socioespacial, afectando especialmente a grandes sectores poblacionales con escaso poder adquisitivo.

Figura 1. Déficit y las condiciones de vivienda en América Latina y el Caribe.

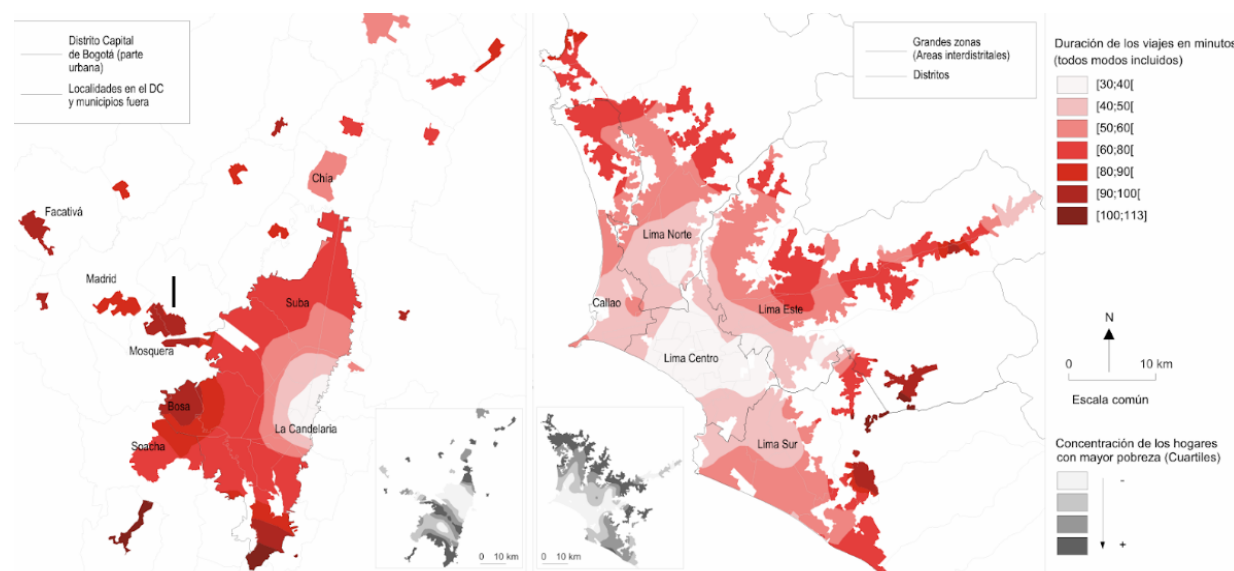


Fuente: Elaboración propia, 2025.

Estos actores, al no poder acceder a una vivienda digna bien localizada y asequible, se ven forzadas a vivir en condiciones precarias o en zonas periféricas, profundizando su exclusión del tejido urbano consolidado. Como señala Janoschka (2020), la mercantilización del espacio urbano ha generado procesos sistemáticos de desplazamiento y exclusión, donde los sectores populares pierden su lugar en la ciudad frente al avance de intereses inmobiliarios y grandes capitales de inversión.

El crecimiento desordenado de las ciudades ha generado un modelo de periferización de la pobreza, obligando a estos grupos a residir en zonas alejadas. Esto provoca largos recorridos diarios, incremento en los gastos de transporte y reducción de tiempo útil para el estudio o el trabajo. Según Oviedo, D., & Titheridge, H. (2016), en ciudades como Bogotá y Lima, los trayectos medios para acceder a servicios educativos o laborales superan los 90 minutos diarios en sectores populares.

Figura 2. Duración de los viajes en minutos a instituciones educativas y laborales en Bogotá y Lima.



Fuente: Robert et al,2022.

La concentración de la población en las principales ciudades obedece, en gran medida, a procesos de migración del campo a la ciudad motivados por la percepción de que las áreas urbanas ofrecen mejores condiciones de vida. Velasteguí López y Tuapanta Pilatasig (2018) señalan que muchas poblaciones migran con la expectativa de acceder a servicios básicos y oportunidades. No obstante, esta migración no siempre se traduce en una mejora efectiva en la calidad de vida.

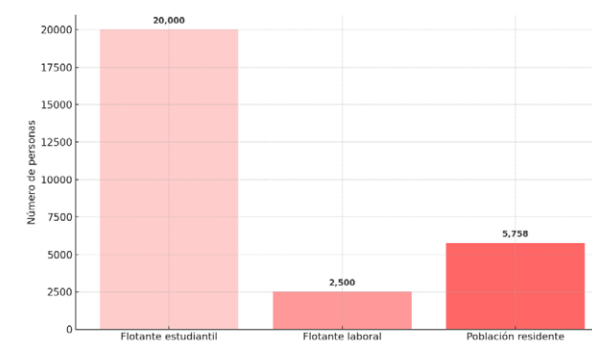
En Ecuador las provincias de Manabí, Guayas, Los Ríos y Loja destacan por ser las principales expulsoras de población. Manabí encabeza la lista con 503.394 migrantes internos, seguida por Guayas con 299.734, Los Ríos

con 248.848 y Loja con 219.202. Los destinos predilectos de estos migrantes son las provincias de Guayas, Pichincha y Santo Domingo de los Tsáchilas, donde se encuentran las principales ciudades del país: Guayaquil, Quito y Santo Domingo, respectivamente (Revista Gestión, 2024).

Debido a esto Quito, la capital del Ecuador, ha experimentado en las últimas décadas una expansión urbana acelerada que ha desbordado las capacidades de planificación y gestión territorial. Este proceso de urbanización ha estado marcado por una expansión desordenada hacia las periferias y una creciente presión sobre los servicios e infraestructuras existentes en el área metropolitana. Este fenómeno ha derivado en una mar-

cada segregación socioespacial, donde amplios sectores de la población con bajos ingresos se ven desplazados a zonas marginales con baja dotación de servicios básicos (Durán, 2016).

Figura 3. Duración de los viajes.



Fuente: Elaboración propia, 2025.

Para Bravo y Méndez (2023), La falta de una oferta accesible para una vivienda especialmente en zonas urbanas de alta densidad, ha dado paso al surgimiento de formas de habitar inestables y fuera de la regulación y normativa, lo que profundiza la segmentación socioespacial y debilita la cohesión social en los barrios que reciben a esta población.

En el contexto de la Floresta, Quito, se ha consolidado como un nodo estratégico de movilidad poblacional, especialmente por su ubicación estratégica con el hipercentro y su alta concentración de instituciones educativas y financieras. Según datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), La Floresta contaba con 5.758 habitantes en 2010, pero esta cifra se ve superada ampliamente por los más de 22.500 ciudadanos que transitan diariamente por el barrio debido a la presencia de múltiples negocios e

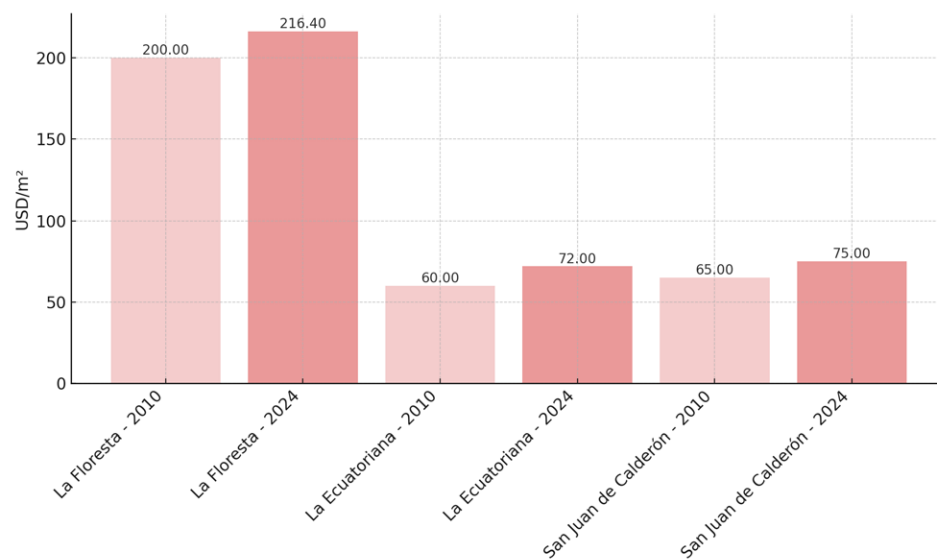
instituciones de educación superior, como la Universidad Andina Simón Bolívar, la Pontificia Universidad Católica del Ecuador (PUCE), la Escuela Politécnica Nacional (EPN) y la Universidad Politécnica Salesiana (UPS).

Este fenómeno ha dado lugar a un incremento sostenido de población flotante, lo cual genera una presión significativa sobre el mercado de vivienda local y uso de suelo. La creciente demanda de espacios habitables, seguros y accesibles en términos económicos no ha sido correspondida con una oferta adecuada, lo que agrava las condiciones de habitabilidad en el barrio. Además, la presencia temporal de esta población no es reconocida formalmente en los censos ni incorporada en las estrategias de planificación territorial (Garrido Mantilla, Córdova Montúfar, & Durán Saavedra, 2021).

Uno de los efectos más notorios de esta sobrecarga poblacional es el desequilibrio en la lógica del mercado. La alta demanda de residencias temporales ha provocado una escasa disponibilidad y altos precios, lo que fomenta la informalidad y la especulación inmobiliaria. Según Rolnik (2019), este fenómeno responde a una lógica de mercantilización del suelo urbano que privilegia el lucro sobre el derecho a una vivienda digna. En esa misma línea, Janoschka y Sequera (2014) argumentan que estas dinámicas contribuyen a procesos de gentrificación, donde las clases populares pierden su lugar en la ciudad frente al avance del capital inmobiliario.

El Plan Especial La Floresta plantea una estrategia de ordenamiento territorial basada en la integración entre las estructuras existentes del barrio y las nuevas demandas urbanas y la calidad de vida de los habitantes (Naranjo Lalama, 2008). No obstante, el plan no incorpora a la población flotante dentro de sus estrategias, a pesar de que esta representa un grupo significativo en el barrio.

Figura 5. Comparación del valor del suelo urbano (USD/m²) en barrios de Quito en 2010 y 2024.



Fuente: Elaboración propia, 2025.

1.1.1. Justificación

La investigación sobre la población flotante en el barrio La Floresta es clave para comprender cómo la movilidad urbana impacta las dinámicas territoriales y la gestión del suelo. Según Cevallos Aráuz (2019), este grupo formado por estudiantes, turistas, trabajadores temporales y otros residentes transitorios transforma no solo la demanda habitacional, sino también la configuración social y económica del entorno.

Abordar este fenómeno desde la academia permite visibilizar sus efectos y formular respuestas más adecuadas

en términos de diseño urbano y planificación. Estudiar esta problemática es esencial para generar soluciones espaciales que respondan a realidades habitacionales diversas. Como afirman Oviedo Costales, Llugsha Guijarro y Ocaña Zambrano (2020), el crecimiento de la población transitoria exige enfoques flexibles y multifuncionales que superen la lógica tradicional de la vivienda fija. Esta perspectiva proyectual reconoce la temporalidad como una condición estructural del habitar urbano contemporáneo.

Además, Cevallos Aráuz (2018) advierte que la exclusión normativa y estadística de esta población contribuye a su invisibilización en las políticas públicas, limitando su acceso a derechos urbanos como la vivienda digna o la movilidad segura. Investigar este segmento permite ge-

nerar datos relevantes para decisiones institucionales más inclusivas y efectivas. En este sentido, la producción académica se vuelve una herramienta clave para incidir en la mejora de marcos normativos y de planificación.

Asimismo, esta línea de estudio aporta a debates más amplios sobre justicia territorial y derecho a la ciudad. Reconocer las múltiples formas de habitar el espacio urbano es indispensable para construir ciudades más equitativas. En el caso de La Floresta, el análisis de su población flotante permite comprender de forma situada los procesos de transformación urbana y orientar intervenciones.

1.2 Objetivos

1.2.1. Objetivo general

Diseñar un edificio de uso mixto en el barrio La Floresta, Quito, que responda arquitectónicamente a las necesidades de la población flotante.

Objetivos específicos:

- Analizar las necesidades espaciales y funcionales de la población flotante del sector para definir un programa arquitectónico integral y coherente.
- Formular criterios de diseño que integren vivienda, comercio y servicios, garantizando funcionalidad, adaptabilidad y confort en los distintos usos-
- Desarrollar una propuesta arquitectónica que promueva el acceso justo a la vivienda, incorporando principios de sostenibilidad, eficiencia espacial y calidad ambiental.

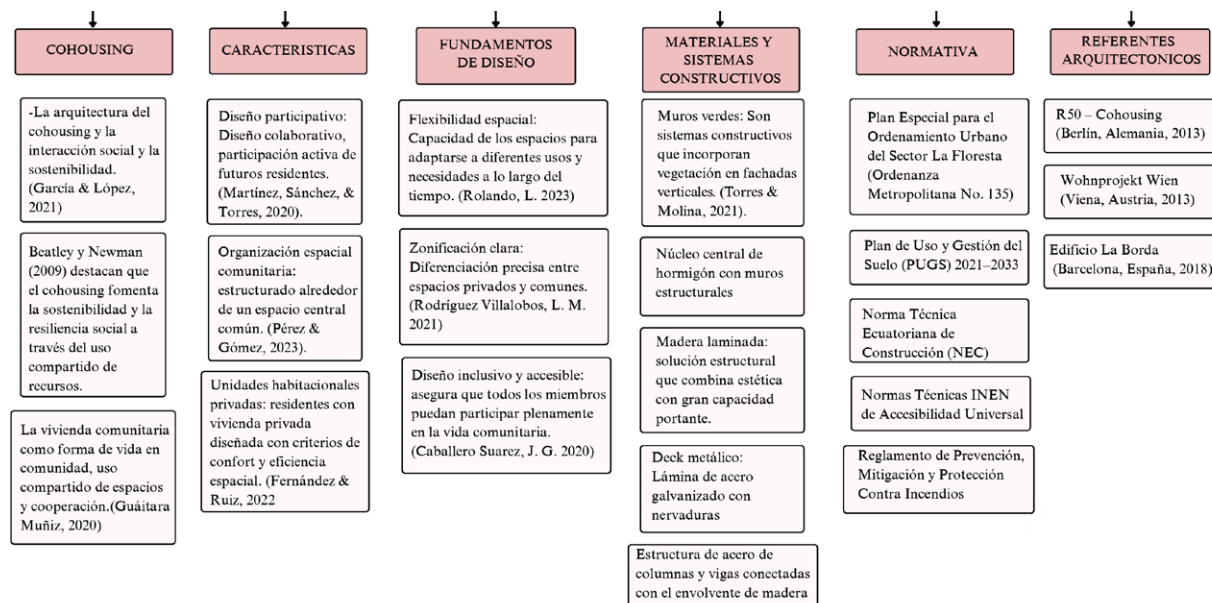
1.3 Fundamentación Teórica

En el contexto de las ciudades densamente pobladas, el concepto de hábitat se ha transformado, alejándose de una visión exclusivamente técnica de la vivienda para abarcar dimensiones sociales, espaciales y relacionales. Esta ampliación del enfoque responde a la necesidad de comprender la forma de habitar como una construcción activa y colectiva, en la que el espacio doméstico se vincula estrechamente con el entorno urbano y sus dinámicas. Así, se plantea que el hábitat urbano no puede reducirse a la suma de viviendas, sino que debe analizarse como una red articulada de relaciones humanas y ambientales (Casanova Berna, 2023; Torres Pérez & Flores Rodríguez, 2024).

Desde un enfoque centrado en la calidad del entorno residencial, se sostiene que el hábitat debe garantizar condiciones de bienestar físico, psicológico y social. Torres Pérez y Flores Rodríguez (2024) afirman que en ciudades de alta densidad, la habitabilidad debe evaluarse a partir de variables como la ventilación, el acceso a la luz natural, la disponibilidad de áreas comunes y la posibilidad de interacción. Además se destaca que el diseño de viviendas debe propiciar experiencias de vida saludables, tanto a nivel individual como comunitario, integrando el bienestar como una dimensión estructural del proyecto arquitectónico.

Una segunda perspectiva se enfoca en la transformación de los modos de vida urbanos y sus implicaciones espaciales. Casanova Berna (2023) subraya que el cambio en las estructuras familiares, el trabajo remoto y la movilidad constante exigen modelos residenciales más adaptables, donde el habitar no se limite al uso de un espacio, sino que permita su configuración desde las prácticas cotidianas.

Tabla 1. Marco Teórico.



Fuente: Elaboración propia, 2025.

En este sentido, el usuario es entendido como agente activo del diseño, y la vivienda como un soporte flexible que debe poder reconfigurarse según distintas etapas de la vida, necesidades de convivencia o modalidades de trabajo.

Si bien ambas aproximaciones reconocen la complejidad del hábitat contemporáneo, se distinguen por sus enfoques. Una pone énfasis en garantizar condiciones básicas de habitabilidad mediante un diseño arquitectónico responsable, mientras que la otra destaca la importancia de la participación activa de los usuarios en la configuración de sus espacios. No obstante, ambas corrientes coinciden en que el modelo tradicional de vivienda, entendido como una unidad cerrada y estandarizada, ya no

es suficiente para enfrentar los retos de la alta densidad urbana. Esta convergencia ha impulsado nuevas exploraciones en el campo de la arquitectura y el urbanismo, que buscan respuestas más flexibles y adaptativas.

De esta manera han comenzado a emerger configuraciones residenciales que buscan integrar las nociones de comunidad, adaptabilidad y sostenibilidad en una propuesta coherente. Entre estas nuevas formas, el cohousing aparece como una respuesta que recoge y articula muchas de las ideas aquí analizadas, al concebir la vivienda como parte de una estructura colectiva, proyectada desde la experiencia y orientada a nuevas formas de habitar en lo urbano.

1.3.1. Cohousing como modelo de convivencia en ciudades de alta densidad

El cohousing se configura como un modelo residencial que busca combinar la vida comunitaria con la privacidad individual, proponiendo una alternativa sostenible frente a las formas tradicionales de habitar (Wang, Pan y Hadjri, 2020; Andersen y Lyhne, 2022; Carrere et al., 2020).

Según Wang, Pan y Hadjri (2020), el cohousing se describe principalmente como un modelo habitacional que promueve la sostenibilidad social mediante el uso compartido de recursos y la construcción de relaciones colaborativas entre los residentes. La intención de este enfoque es reducir el consumo de recursos individuales y fortalecer los vínculos sociales como base de un estilo de vida más responsable y sostenible.

Por otra parte, Andersen y Lyhne (2022) destacan que el diseño participativo constituye un elemento esencial dentro del cohousing. Para estos autores, no se trata únicamente de una propuesta arquitectónica, sino de un proceso donde los futuros residentes deben intervenir activamente en la planificación, diseño y gestión de los espacios. Esta participación fortalece el sentido de pertenencia y fomenta comunidades más cohesionadas y auto-gestionadas.

En un enfoque diferente, Carrere et al. (2020) orientan su análisis hacia los beneficios del cohousing en la salud y el bienestar de sus miembros. Según su perspectiva, estos entornos reducen el aislamiento social, promueven redes de apoyo mutuo y ofrecen espacios más seguros y saludables, especialmente relevantes para adultos mayores o personas en situación de vulnerabilidad.

En síntesis, el cohousing puede ser entendido como una tipología residencial que articula distintos ejes fundamentales: la sostenibilidad social, la participación activa de los usuarios en su desarrollo y la mejora del bienestar individual y colectivo. Estas dimensiones permiten valorar el cohousing como una alternativa sólida frente a los modelos habitacionales convencionales, respondiendo a las necesidades contemporáneas de comunidad, sostenibilidad y calidad de vida.

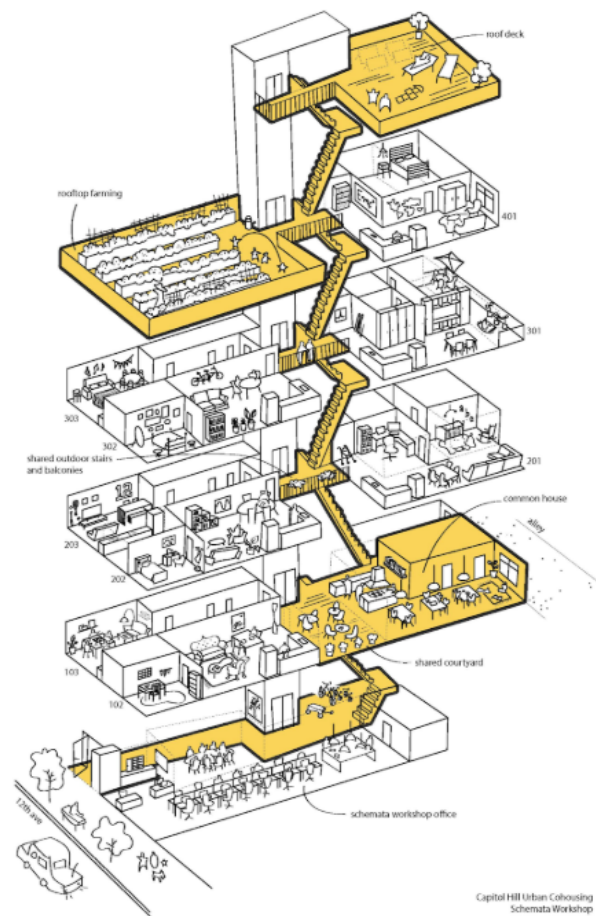
A partir de diversas experiencias y enfoques teóricos, es posible identificar un conjunto de elementos clave que estructuran el funcionamiento del cohousing. Estas características responden tanto a criterios espaciales como sociales, y permiten comprender cómo se configura este modelo en la práctica cotidiana.

Según Chiodelli (2024), el cohousing se orienta principalmente hacia la promoción de la sostenibilidad social, mediante el diseño estratégico de espacios compartidos que fomentan la interacción cotidiana entre los residentes. Esta configuración espacial busca consolidar redes de apoyo mutuo, esenciales para el fortalecimiento de la comunidad.

En una perspectiva complementaria, Valenzuela Rubio (2023) enfatiza que el cohousing representa una alternativa viable para afrontar los desafíos habitacionales contemporáneos, especialmente en contextos urbanos. Su estudio sobre la implantación del cohousing en España destaca la importancia de adaptar este modelo a las particularidades culturales y sociales locales, promoviendo la participación activa de los residentes en la gestión y diseño de sus comunidades.

Considerando las contribuciones de los autores analizados, las características funcionales del cohousing pueden

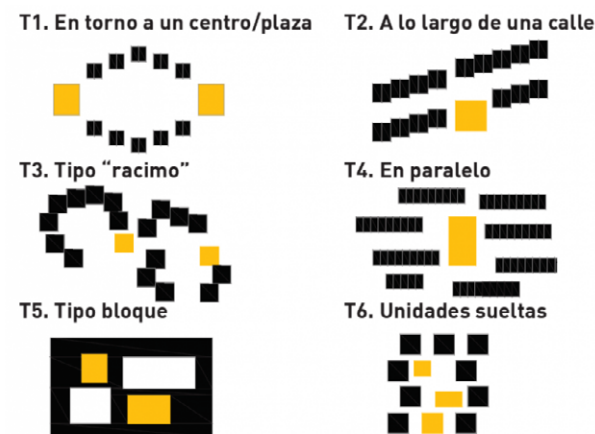
Figura 6. Capitol Hill Urban Cohousing.



Fuente: Schemata Workshop, 2016.

resumirse en: la configuración de espacios comunes estratégicamente ubicados para incentivar la interacción cotidiana y fortalecer los lazos sociales (Chiodelli, 2024); el diseño físico que se integra a la rutina diaria y favorece encuentros informales que refuercen la identidad colectiva (Choi, 2021); y la adaptación del modelo a contextos específicos, fomentando la participación activa y la autogestión comunitaria (Valenzuela Rubio, 2023). En conjunto, estas perspectivas destacan el rol del diseño como mediador entre funcionalidad, interacción social y sostenibilidad habitacional.

Figura 7. Tipologías de organización espacial en cohousing.



Fuente: Microubania, 2018.

A partir de la identificación de las principales características funcionales del cohousing, es posible profundizar en los fundamentos de diseño que las sustentan. Más allá de las soluciones funcionales, estos principios orientan la configuración espacial y permiten comprender cómo el proyecto arquitectónico incide no solo en la forma de habitar, sino también en la dinámica social. La organización de los espacios, la participación activa de los residentes en el proceso proyectual y la adaptación de los entornos son elementos clave que contribuyen a la consolidación de comunidades cohesionadas, participativas y sostenibles (Mandelman, 2021; Al-Kodmany, 2023).

Desde un enfoque que pone énfasis en el diseño físico, Mandelman (2021) argumenta que el éxito de un cohousing depende de la organización espacial. Se destaca la importancia de ubicar las áreas comunes en lugares centrales, diseñar caminos peatonales que faciliten encuentros informales y crear zonas de transición que inviten a los residentes a pasar del ámbito privado al colectivo de manera fluida. Además se menciona que una disposición arquitectónica bien pensada puede incentivar la interacción social, fortalecer el sentido de comunidad y favorecer la sostenibilidad social a largo plazo.

Por otro lado, Al-Kodmany (2023) propone una perspectiva diferente, al señalar que el verdadero fundamento del cohousing se encuentra en el diseño participativo. De esta manera, no es tanto la disposición del espacio lo que determina el éxito de la comunidad, sino el proceso mediante el cual los residentes potenciales participan activamente en la planificación del proyecto. Este enfoque participativo no solo facilita la construcción de relaciones de confianza, sino que también permite que la comunidad se forme en torno a valores y necesidades compartidas.

Figura 8. Centro Comunitario Las Tejedoras en Chongón, Ecuador.



Fuente: Maruri, 2023.

Aunque ambos autores presentan perspectivas divergentes, coinciden en que el objetivo primordial del cohousing es promover la interacción social y construir comunidades sostenibles. Mientras que Mandelman (2021) considera que la arquitectura juega un papel esencial en la consecución de estos objetivos, Al-Kodmany (2023) pone énfasis en que la participación activa de los residentes durante el proceso de diseño es lo que realmente impulsa la vida comunitaria. Esta diferencia de enfoques refleja la complejidad del cohousing, que no puede ser comprendido completamente sin integrar tanto los aspectos físicos como los sociales del proceso de diseño.

Considerando las contribuciones de los autores analizados, los principales fundamentos del diseño de un cohousing pueden resumirse en: la planificación estratégica del diseño físico-espacial, que articula viviendas, espacios comunes y recorridos para favorecer la inte-

racción social; el diseño participativo, que incorpora activamente a los futuros residentes en la toma de decisiones colectivas; la promoción de la interacción social a través de espacios que propicien encuentros informales y vida comunitaria; el fortalecimiento del sentido de comunidad mediante experiencias compartidas y gestión conjunta del espacio; la sostenibilidad social, entendida como la capacidad de las comunidades para mantenerse cohesionadas y resilientes a lo largo del tiempo; y la apropiación del espacio, que promueve la corresponsabilidad y el cuidado de los ámbitos comunes y privados (Mandelman, 2021; Al-Kodmany, 2023).

Una vez definidos los principios que orientan el diseño de un cohousing, resulta fundamental considerar cómo estos se traducen en decisiones constructivas. Los sistemas y soluciones técnicas implementados en estos proyectos no solo deben responder a criterios de eficiencia estructural y adaptabilidad espacial, sino también acompañar los objetivos de sostenibilidad y cohesión comunitaria. La elección de tecnologías constructivas adecuadas permite materializar espacios que favorezcan la convivencia, optimicen recursos y se integren con sensibilidad al entorno físico y social (Gómez Cachago, 2023; Ramírez, 2020).

Desde un enfoque orientado a la adaptabilidad y la eficiencia, Gómez Cachago (2023) destaca que materiales como la madera laminada y los sistemas de techos y muros verdes favorecen el desarrollo de edificaciones sostenibles y respetuosas con el medioambiente. Sostiene que la madera laminada ofrece una alta resistencia estructural junto con una baja huella ecológica, mientras que las cubiertas verdes mejoran el confort térmico y fortalecen las áreas comunes. Estos elementos no sólo aportan ventajas ambientales, sino que también refuerzan la identidad colectiva de los proyec-

tos de cohousing, generando entornos ideales para la convivencia y el bienestar social.

Por otro lado, Ramírez (2020) presenta una perspectiva distinta al priorizar sistemas constructivos industriales como el deck metálico y las estructuras de acero. La rapidez de ejecución, la flexibilidad espacial y la resistencia estructural son aspectos clave, especialmente en iniciativas de cohousing que requieren soluciones técnicas rápidas y eficientes. Además pone énfasis en los beneficios técnicos y económicos, resaltando el uso de tecnologías como el steel deck y las estructuras metálicas, acompañadas de muros de hormigón armado para garantizar solidez y resistencia frente a fenómenos sísmicos.

Pese a sus diferencias, ambos autores coinciden en que los sistemas constructivos deben responder tanto a las exigencias sociales como a los desafíos ambientales propios del cohousing. Mientras Gómez Cachago (2023) privilegia materiales que fomentan la conexión comunitaria y el equilibrio ecológico, Ramírez (2020) orienta su propuesta hacia la eficiencia técnica y estructural. Esta divergencia subraya que el diseño de comunidades de cohousing exitosas requiere integrar tanto la calidad constructiva como la sensibilidad hacia el contexto social y natural.

De acuerdo con el análisis de los autores consultados, los materiales más adecuados para un cohousing eficiente y sostenible incluyen: 1) estructuras de acero, que aportan flexibilidad espacial, resistencia sísmica y rapidez constructiva; 2) deck metálico, ideal para losas ligeras y resistentes que optimizan los tiempos de ejecución; 3) muros de hormigón armado, que ofrecen durabilidad, aislamiento acústico y seguridad estructural; 4) madera laminada, que combina calidez, sostenibilidad y alta resistencia en grandes luces; y 5) techos y muros verdes,

que mejoran la eficiencia energética, promueven la biodiversidad y contribuyen al bienestar colectivo (Ramírez, 2020; Gómez Cachago, 2023).

Figura 9. Scarwafa Cohousing combina estructura metálica modular y elementos naturales.



Fuente: Poelstra, 2019.

Además de seleccionar los materiales y sistemas constructivos adecuados para un cohousing eficiente, es fundamental que estos cumplan con las normativas urbanísticas, de seguridad y accesibilidad que regulan la construcción en áreas específicas. Las normativas locales juegan un papel esencial no solo en la garantía de la seguridad estructural y la durabilidad de las edificaciones, sino también en la integración del proyecto al entorno urbano, asegurando que no se alteren aspectos clave como la escala de la zona o la calidad de vida de los futu-

ros residentes. De esta manera, el diseño y construcción de un cohousing debe alinearse con los marcos legales que rigen la planificación y edificación en el contexto particular donde se desarrollará (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2011; Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2021; Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2017, 2023; Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias, 2019).

De acuerdo con el Plan Especial para el Ordenamiento Urbano del Sector La Floresta (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2011), las edificaciones no deben superar los 10 metros de altura, garantizando que el cohousing no altere el carácter histórico de la zona. Además, en el artículo 11 de este plan se regula que el uso del suelo debe ser principalmente residencial de baja densidad, permitiendo el desarrollo de viviendas colaborativas sin sobrecargar la infraestructura urbana existente.

En el ámbito de la planificación urbana, el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) 2021–2033 (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2021) promueve una densificación controlada en las áreas urbanas. En el artículo 12 se establece que en las zonas residenciales debe favorecerse una densificación moderada, lo que resulta crucial para evitar la sobrecarga de servicios y facilitar el diseño de cohousing. Esta normativa, en su artículo 3, también resalta la importancia de proyectos que optimicen el uso del suelo en áreas urbanas, como los de cohousing, que buscan una mayor utilización eficiente del espacio sin extenderse a áreas rurales. Por lo tanto, el cohousing debe aprovechar el terreno disponible sin comprometer la sostenibilidad y la calidad de vida en la zona.

La Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2023) regula la seguridad estructural de las edificaciones, un aspecto esencial para los proyectos de cohousing. En el artículo 4.1.2 se establece que los edificios deben ser diseñados para resistir sismos, lo cual es crucial en una zona sísmica como Quito. Además, el artículo 6.1 regula las instalaciones eléctricas y de fontanería, garantizando la calidad y seguridad de los sistemas dentro de los edificios. El cumplimiento de estos requisitos no solo asegura la durabilidad de las estructuras, sino también la protección de los residentes frente a posibles desastres naturales, un factor clave en el diseño de comunidades resilientes.

Por otro lado, la Norma Técnica Ecuatoriana de Accesibilidad Universal (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2017) es fundamental para garantizar que las viviendas en el cohousing sean inclusivas y accesibles para todos los habitantes. El artículo 5 de esta normativa establece que las rampas deben tener una pendiente máxima del 8%, lo que facilita el acceso de personas con movilidad reducida. Además, el artículo 9 subraya la necesidad de diseñar viviendas adaptables, lo cual es esencial para la inclusión de personas con discapacidades o necesidades especiales. Estos lineamientos aseguran que el cohousing sea accesible para todos, promoviendo una convivencia inclusiva en la comunidad.

Finalmente, el Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios (Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias, 2019) establece pautas claras para garantizar la seguridad en caso de incendios. El artículo 13 obliga la instalación de sistemas de detección temprana de incendios, como alarmas y rociadores automáticos en las áreas comunes. Además, el artículo 16 regula las rutas de evacuación, asegurando que sean amplias, señalizadas y accesibles para todos los resi-

dentos en caso de emergencia. Por último, el artículo 21 establece que los materiales de construcción deben ser resistentes al fuego, lo que es crucial para minimizar riesgos y proteger a los habitantes en situaciones de emergencia.

1.3.2. Referentes arquitectónicos

Figura 10. R50 – Cohousing (Berlín, Alemania, 2013).



Fuente: Alberts, 2023.

En respuesta a las dinámicas contemporáneas de segregación urbana, exclusión habitacional y crisis de asequibilidad en las ciudades densas, han surgido alternativas arquitectónicas que replantean los modelos tradicionales de vivienda. El proyecto R50 – Cohousing, desarrollado en Berlín por ifau, Jesko Fezer y Heide & von Beckerath, se inscribe en este contexto como una propuesta que combina la autonomía habitacional individual con estructuras colectivas que fortalecen el tejido social. La necesidad de soluciones habitacionales que respondan a fenómenos como la especulación inmobiliaria y la precarización del acceso a vivienda digna impulsa la búsqueda de nuevas tipologías espaciales, donde el cohousing emerge como un modelo resiliente y replicable.

El proyecto R50 plantea una estructura arquitectónica basada en el principio de comunidad activa. Concebido a través de un proceso de diseño participativo entre arquitectos y futuros habitantes, se configuró como un edificio de vivienda cooperativa en el distrito de Kreuzberg, Berlín. Esta participación temprana permitió adaptar los espacios a las necesidades reales de los usuarios, evitando soluciones estandarizadas y promoviendo configuraciones flexibles que evolucionan según los modos de vida contemporáneos (Wang, Pan, & Hadjri, 2020).

La arquitectura de R50 se organiza en torno a la combinación de viviendas privadas y espacios colectivos como terrazas, salas comunes y lavanderías, fomentando así interacciones cotidianas que refuerzan la cohesión entre los residentes.

Figura 11. R50 – Cohousing (Berlín, Alemania, 2013).



Fuente: Heide & von Beckerath, 2013..

Uno de los aspectos más relevantes del proyecto es su impacto social. Al consolidar una comunidad autogestionada, R50 contribuye a formar redes de apoyo mutuo entre los habitantes, lo que no solo mejora la calidad de vida, sino que también fortalece mecanismos de resiliencia urbana frente a las transformaciones económicas y sociales que afectan a la ciudad (Carrere et al., 2020). Esta visión coincide con las tendencias actuales que buscan recuperar el derecho a la ciudad y frenar los procesos de gentrificación mediante modelos habitacionales más democráticos y accesibles.

Figura 12. Edificio la Borda/Lacol – Cohousing (Barcelona, España, 2018).



Fuente: Lluc, 2018.

En el contexto de la creciente necesidad de modelos habitacionales que promuevan la sostenibilidad social y el fortalecimiento comunitario, el Edificio La Borda, impulsado por el colectivo Lacol, representa una alternativa innovadora frente a los esquemas tradicionales de vivienda. El cohousing, entendido como un modelo que articula la vida comunitaria con la privacidad individual, se ha consolidado como una respuesta a la exclusión socioespacial y la mercantilización del suelo urbano (Wang, Pan, & Hadjri, 2020).

Figura 13. Edificio la Borda/Lacol – Cohousing (Barcelona, España, 2018).



Fuente: Lacol, 2018.

El desarrollo de La Borda parte de una estrategia de diseño participativo, donde los futuros residentes intervienen desde las fases iniciales de planificación, asegurando que las decisiones arquitectónicas responden a necesidades reales y no a criterios meramente especulativos. Esta metodología refuerza la idea de que la vivienda debe ser entendida como un derecho y no como una mercancía, siguiendo la crítica planteada por Rolnik (2019) respecto a los efectos de la especulación inmobiliaria en las dinámicas urbanas contemporáneas.

La arquitectura de La Borda integra espacios privados reducidos, diseñados para optimizar el confort individual, junto a amplias áreas comunes que fomentan el encuentro y la cooperación cotidiana. En línea con lo propuesto por Chiodelli (2024) y Choi (2021), el diseño incorpora

espacios estratégicos compartidos como cocinas colectivas, lavanderías y patios comunes que facilitan la interacción diaria y consolidan redes de apoyo mutuo entre los habitantes. Este esquema permite maximizar el uso del espacio disponible, mediante estrategias de flexibilidad y adaptabilidad funcional, siguiendo los principios de sostenibilidad arquitectónica propuestos por ArchDaily.

Figura 14. Cohousing y la diversidad.



Fuente: Elaboración propia, 2025.

ETAPA 2
Diagnóstico

Diagnóstico

2.1 Información General

Tabla 2. Metodología investigativa mixta

Tipo de Proyecto	Propuesta Innovadora
Línea de investigación	Diseño, Técnica y Sostenibilidad (DITES)
Áreas de Investigación:	Diseño Arquitectónico
Delimitación Temporal:	Periodo Académico B25

Fuente: Elaboración propia, 2025.

2.2 Introducción a la metodología

2.2.1. Fase 1 Diagnóstico Urbano y Contextual

El presente proyecto adopta un enfoque de investigación de tipo mixto, cuya metodología se estructura en tres etapas: diagnóstico, conceptualización y propuesta, siendo la primera de ellas de carácter exploratorio y analítico, orientada a comprender de manera integral el entorno urbano del barrio La Floresta a través del estudio de múltiples dimensiones tanto del contexto

como del usuario, todo esto sustentado en estudios previos que abordan fenómenos urbanos vinculados a la movilidad, la exclusión residencial y la población flotante (Cevallos Aráuz, 2019; Garrido Mantilla, Córdova Montúfar & Durán Saavedra, 2021; Oviedo & Titheridge, 2016).

Se considera la identificación del usuario principal, en este caso, una población flotante, lo cual implica analizar cómo diferentes grupos utilizan temporalmente el espacio, como señalan Oviedo Costales, Llugsha Guisjarro y Ocaña Zambrano (2020), respecto a las nuevas formas de habitar en contextos urbanos. Además, se examinan las condiciones socioespaciales, revelando cómo se relacionan las dinámicas sociales con la estructura física del lugar.

También se recurre al estudio de la memoria histórica del sector, lo que permite comprender los procesos que han configurado el tejido urbano actual y detectar tensiones o valores patrimoniales significativos, mientras se analizan las dinámicas urbanas con el fin de identificar patrones de movilidad, uso del espacio público, transformaciones en la ocupación y relaciones entre lo residencial y lo comercial, junto con una revisión del uso del suelo y la normativa vigente para reconocer restricciones, oportunidades legales y parámetros que incidan en el diseño arquitectónico, en el marco de lo señalado por diversos autores y entidades que han

abordado la mercantilización del suelo, la gentrificación y la normativa urbana aplicable en el contexto local (Rolnik, 2019; Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2011, 2021).

Para recopilar esta información, se emplean herramientas tanto cualitativas como cuantitativas. Las encuestas y entrevistas se utilizan para recoger información directa de los usuarios y actores locales, mientras que la observación de campo y el foto registro permiten documentar el estado físico y el comportamiento real del entorno. Además, se consultan bases de datos oficiales como las del INEC y se hace uso de herramientas de análisis espacial como ArcGIS y ArcMap, que facilitan la elaboración de mapas temáticos y análisis de relaciones espaciales (Creswell & Plano Clark, 2011).

El resultado de esta fase es un conjunto de productos analíticos y gráficos que permiten visualizar de manera clara la situación actual del sitio y del usuario. Entre ellos se encuentran los mapeos temáticos, los diagnósticos socioespaciales, los esquemas de movilidad y una síntesis gráfica general del contexto. A partir de estos insumos, se construyen una serie de lineamientos generales que servirán como directrices para la formulación de la propuesta arquitectónica en etapas posteriores.

2.2.2. Fase 2: Fundamentación Teórica y Conceptualización

Con el contexto urbano claramente definido, se da paso a una segunda fase enfocada en la construcción conceptual y teórica del proyecto, la cual busca establecer el marco proyectual desde el cual se abordará el diseño arquitectónico, adoptando el cohousing como modelo resiliente por su capacidad de fomentar la vida comunitaria, opti-

mizar el uso de recursos y generar espacios compartidos que fortalecen el tejido social (Wang, Pan & Hadjri, 2020; Andersen & Lyhne, 2022; Carrere et al., 2020).

A partir de este modelo, se plantean diversas estrategias de diseño que buscan responder a los retos detectados en el diagnóstico, como la fragmentación espacial, la necesidad de flexibilidad en el uso del espacio y la inclusión social, al mismo tiempo que se definen los principios proyectuales que guiarán las decisiones de diseño, vinculados a criterios como la sostenibilidad, la conectividad, la adaptabilidad y la inclusión, profundizando además en el estudio de las relaciones espaciales que estructuran el proyecto, entendidas como conexiones funcionales, visuales o simbólicas entre distintos espacios (Mandelman, 2021; Al-Kodmany, 2023).

Para trabajar estos contenidos, se utilizan herramientas como el análisis de referentes arquitectónicos, que permiten observar cómo otros proyectos han abordado problemas similares. Se desarrollan diagramas conceptuales que traducen ideas abstractas en esquemas visuales, y esquemas espaciales que anticipan la distribución funcional y la jerarquía de espacios.

El resultado de esta fase es un avance significativo en la estructuración del proyecto. Se generan diagramas de relaciones que definen cómo se conectan los distintos usos y actores dentro del proyecto, así como esquemas de uso que muestran cómo se habitarán los espacios. También se construyen matrices funcionales que detallan requerimientos de espacio, funciones, jerarquías y relaciones. Finalmente, se elabora un primer programa arquitectónico preliminar, que servirá como base para el desarrollo del anteproyecto.

2.2.3. Fase 3: Desarrollo del Anteproyecto Arquitectónico

La tercera fase se centra en el desarrollo del anteproyecto arquitectónico, momento en el cual las ideas conceptuales se traducen en una propuesta espacial concreta, lo que implica tomar decisiones formales y técnicas que aseguren la coherencia entre el diseño, el contexto urbano y las intenciones proyectuales definidas previamente, incluyendo además la incorporación normativa como un aspecto clave para garantizar que la propuesta se ajuste a los marcos legales vigentes en cuanto a uso del suelo, alturas, retiros y criterios de accesibilidad (Plan Especial para el Ordenamiento Urbano del Sector La Floresta, 2011; PUGS 2021–2033, 2021; NEC, 2023; Norma Técnica de Accesibilidad Universal, 2017).

Otro eje fundamental es el diseño de espacios flexibles, capaces de adaptarse a diversas actividades o necesidades a lo largo del tiempo, lo que fortalece la resiliencia del proyecto, en línea con lo propuesto por Gómez Cachago (2023) y Ramírez (2020) respecto a sistemas constructivos adaptables y sostenibles. Además, se considera la integración público-privado, proponiendo un modelo que fomente la interacción entre los habitantes y el entorno, con espacios que promuevan el encuentro comunitario y el acceso equitativo a los servicios.

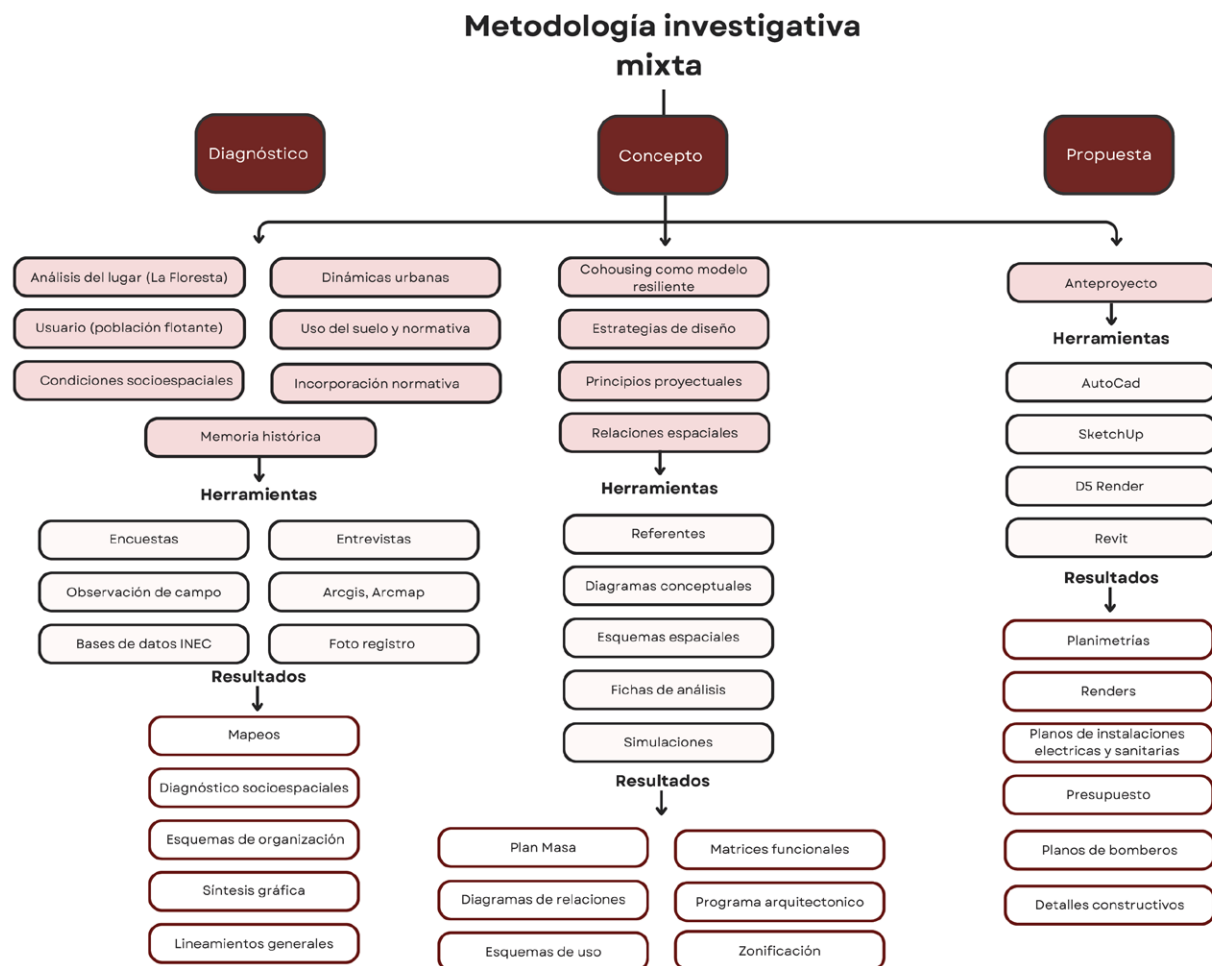
Para el desarrollo técnico del anteproyecto se utilizan herramientas digitales que permiten la representación precisa del diseño. Se emplea AutoCAD para la elaboración de planos técnicos y SketchUp para el modelado tridimensional del volumen arquitectónico. D5 Render permite producir visualizaciones fotorrealistas que ayudan a comunicar la propuesta, mientras que se realizan simulaciones para verificar su comportamiento funcional y ambiental. También se consulta el reglamento téc-

nico NEC (Normas Ecuatorianas de la Construcción) para asegurar que el proyecto cumpla con los estándares estructurales y de seguridad.

Esta fase culmina con la generación de una documentación técnica completa. Se elaboran planimetrías, renders y visualizaciones que muestran el proyecto desde diferentes ángulos y niveles de detalle. Se incluyen también los planos de instalaciones eléctricas y sanitarias, así como los planos de bomberos que permiten validar el cumplimiento con normativas de seguridad, de acuerdo con el Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios (2019). Se calcula un presupuesto estimado, se definen detalles constructivos y se consolida el programa arquitectónico final, que sintetiza toda la propuesta de forma ordenada y coherente.

2.2.4. Mapa Metodológico

Tabla 3. Metodología Mixta

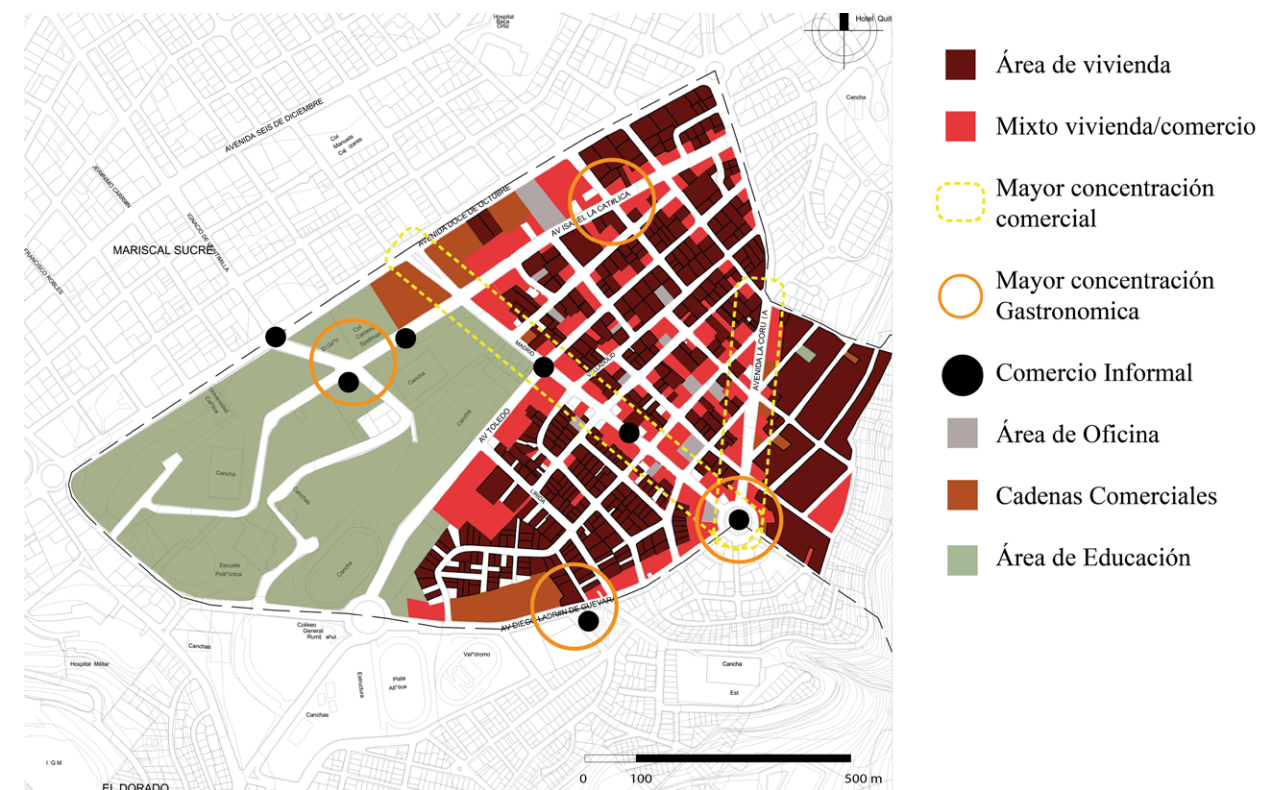


Fuente: Elaboración Propia (2025).

2.3 Desarrollo metodológico

2.3.1. Análisis Físico

Figura 15. Uso de suelo.



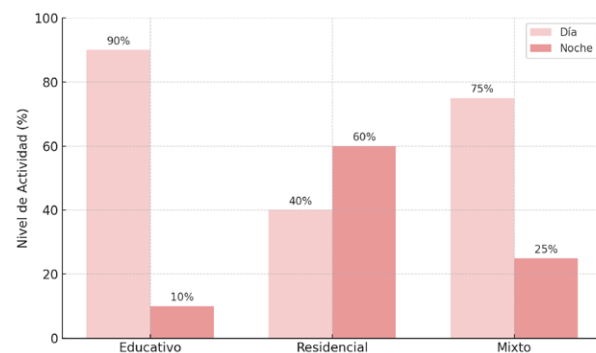
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

El barrio La Floresta se caracteriza por una estructura urbana heterogénea, en la que convergen usos residenciales, educativos y comerciales. Esta diversidad funcional ha configurado un entorno fragmentado pero activo,

cuya intensidad de ocupación varía significativamente entre el día y la noche. A partir del análisis se identifica que el 41.26% del suelo está destinado a equipamientos educativos, consolidando al sector como un nodo académico estratégico en la ciudad. Esta concentración

institucional con presencia de universidades, institutos y centros culturales atrae diariamente a una población flotante considerable, compuesta por estudiantes, docentes, trabajadores administrativos y proveedores.

Figura 16. Comparación de actividad urbana por horario.



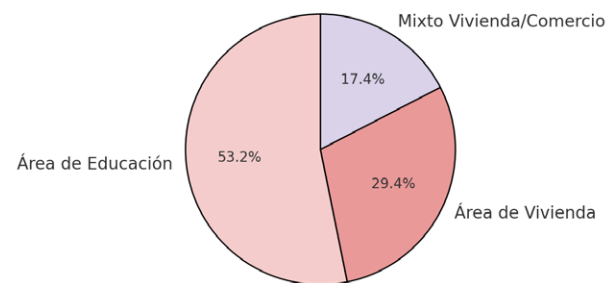
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Durante las horas diurnas, especialmente en las mañanas y tardes, la movilidad en el barrio está altamente influenciada por esta población transitoria, que supera ampliamente al número de residentes permanentes. Las zonas educativas y de uso mixto experimentan una sobrecarga funcional, con altos niveles de actividad peatonal, ocupación del espacio público, congestión vehicular y saturación de los servicios básicos disponibles. La actividad vinculada a los equipamientos educativos alcanza niveles cercanos al 90% durante el día, reduciéndose drásticamente al finalizar la jornada académica, cuando los recintos cierran y los flujos poblacionales se retraen.

El 22.81% del suelo corresponde a uso residencial exclu-

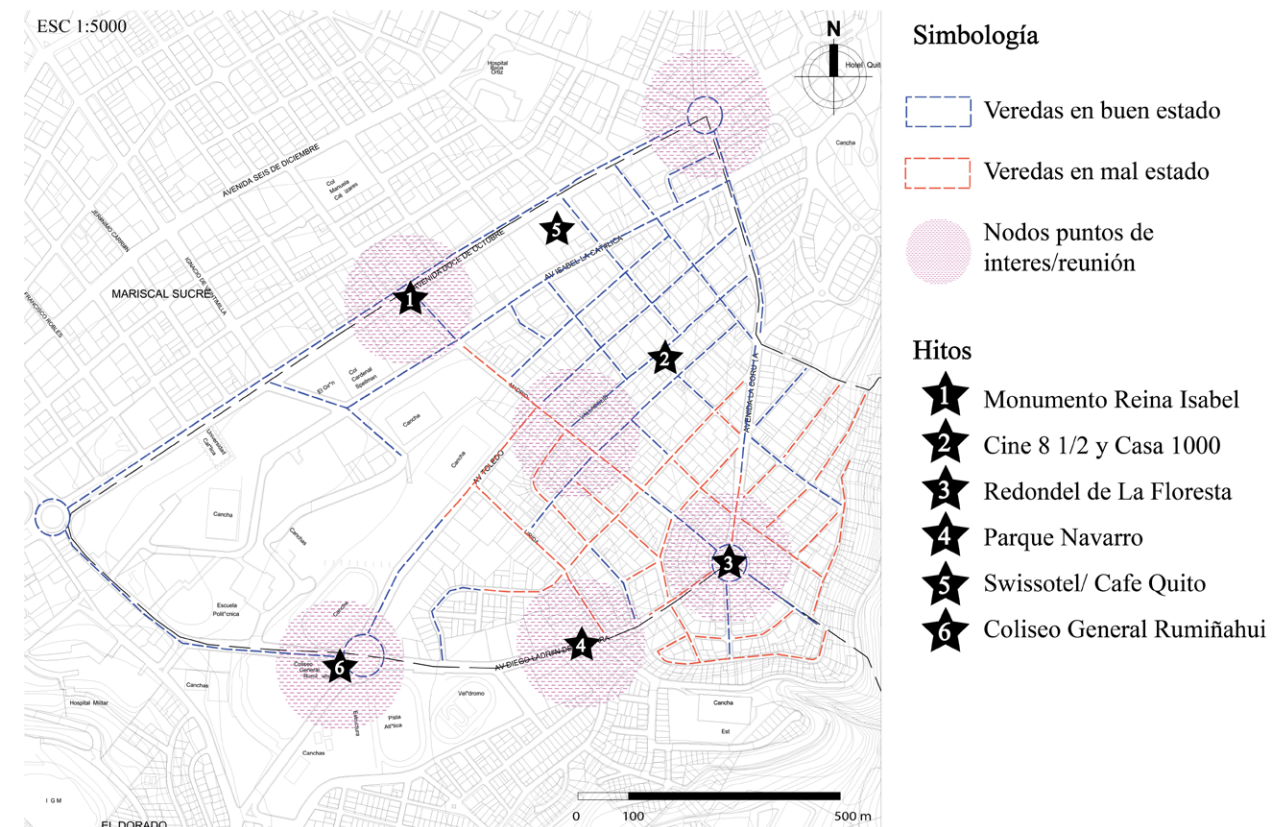
sivo, localizado mayoritariamente en sectores interiores, alejados de los corredores más activos. Estas zonas albergan una población estable cuya actividad urbana se mantiene constante, incrementándose hacia la noche con el retorno de los residentes. A diferencia del componente educativo, aquí el dinamismo no está condicionado por horarios institucionales, sino por rutinas domésticas y de vecindad. No obstante, la presión inmobiliaria y la proximidad de zonas comerciales han generado una creciente subida de precios sobre estos sectores. Las áreas de uso mixto vivienda/comercio, que representan el 13.50% del total, concentran gran parte de la actividad económica barrial. Durante el día, estas zonas son puntos clave de intercambio, donde la población flotante accede a servicios de consumo rápido, cafés, librerías, tiendas de conveniencia y actividades informales. Este perfil de uso potencia la vitalidad urbana, aunque genera saturación en franjas horarias específicas. Por la noche, el descenso abrupto de visitantes y el cierre de locales comerciales deja estos espacios con bajos niveles de ocupación pasando de un 75% a menos del 30% de actividad, lo que afecta la percepción de seguridad y la continuidad funcional del entorno.

Figura 17. Distribución Del Uso De Suelo En La Floresta.



Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 18. Imagen Urbana.



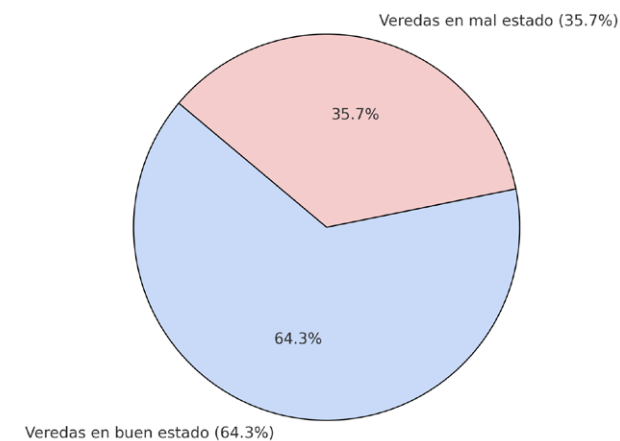
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

La imagen urbana del barrio La Floresta se configura a partir de una fuerte identidad visual, cultural y simbólica, marcada por la coexistencia de hitos arquitectónicos, corredores comerciales, elementos artísticos y contrastes espaciales. Este carácter heterogéneo otorga al barrio una atmósfera distintiva dentro del contexto metropolitano quiteño. En el territorio se identifican al menos seis hitos urbanos

relevantes, que actúan como puntos de referencia y concentración de actividad: el Monumento a la Reina Isabel, el Cine 8½ y la Casa 1000, el Redondel de La Floresta, el Parque Navarro, el conjunto Swissôtel Café Quito y el Coliseo General Rumiñahui. Estos espacios no solo cumplen funciones prácticas, sino que también proyectan una carga simbólica que refuerza la identidad barrial.

La red peatonal refleja con claridad las desigualdades internas en términos de calidad y accesibilidad del espacio público. Existe una diferenciación marcada entre las veredas en buen estado, concentradas principalmente en torno a los nodos educativos, culturales y comerciales, y las veredas en mal estado, extendidas hacia los bordes sur y sureste del barrio. Las aceras mejor conservadas se ubican sobre avenidas como Isabel La Católica, La Coruña y 12 de Octubre, donde el flujo peatonal es alto y la presencia institucional o privada ha incentivado intervenciones periódicas. Estos tramos cuentan con pavimentos homogéneos, señalización clara y condiciones que permiten un tránsito cómodo y seguro.

Figura 19. Condición de veredas en la Floresta.



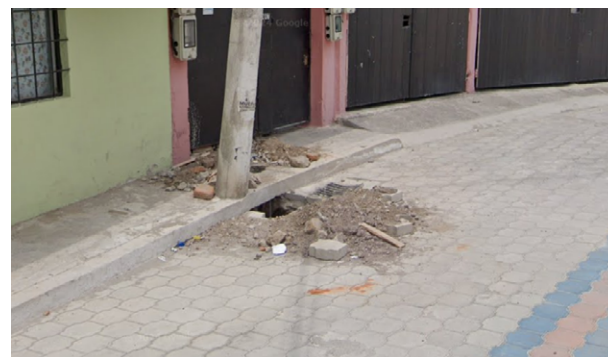
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

En contraste, las veredas deterioradas predominan en calles internas o zonas alejadas de los principales puntos de interés, como ocurre en sectores del eje Madrid o cercanos a la quebrada de Guápulo. Estas áreas presentan fisuras, desniveles, falta de rampas, superfi-

cies irregulares y obstrucciones frecuentes, como ventas informales o mobiliario urbano desorganizado. La condición de abandono o baja intervención evidencia una desigualdad espacial vinculada al nivel de inversión pública, al perfil socioeconómico de los residentes y al tipo de actividad predominante en cada área.

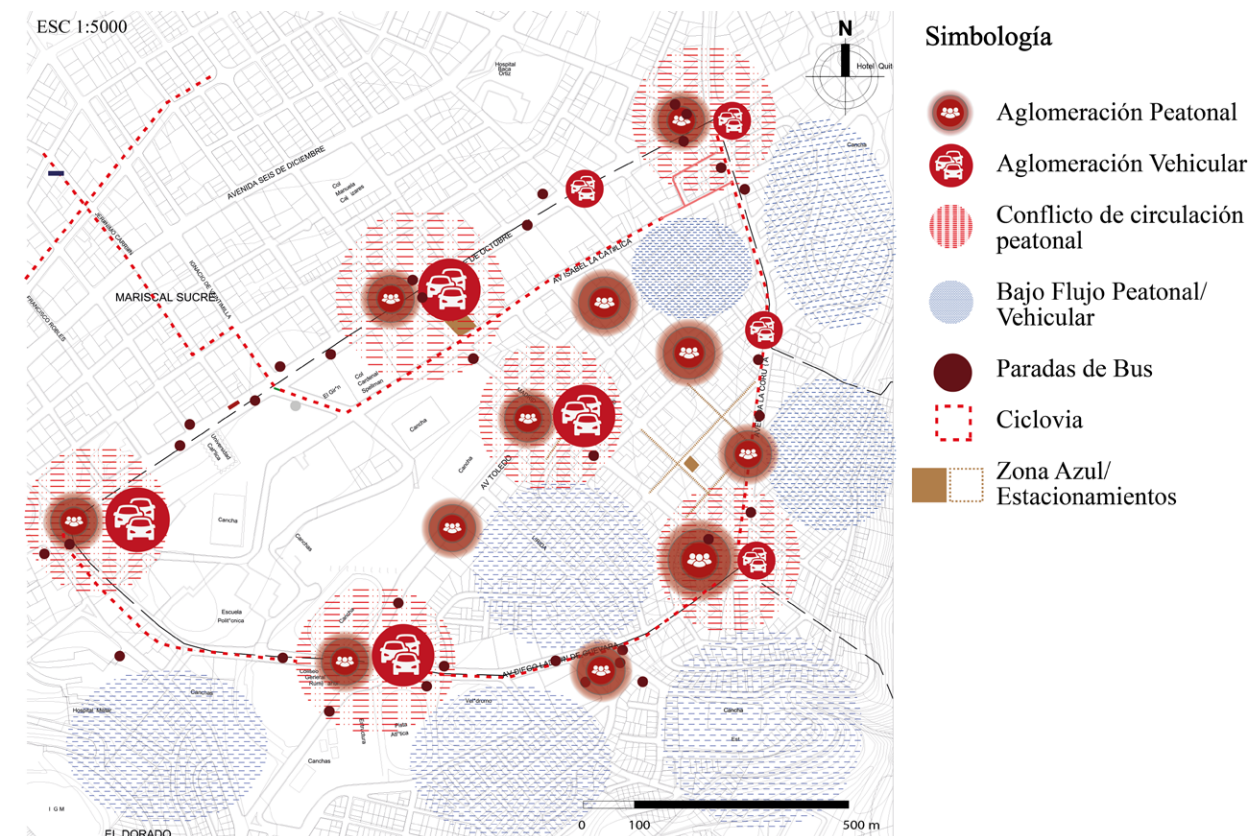
El sistema de nodos y recorridos peatonales muestra que los espacios de reunión y socialización están parcialmente conectados, pero no articulados por una infraestructura peatonal continua y equitativa. Esto afecta negativamente la percepción de seguridad, la accesibilidad universal y la habitabilidad del espacio urbano. La fragmentación espacial y el deterioro localizado limitan la experiencia del peatón y reducen la cohesión funcional del barrio, especialmente en franjas horarias nocturnas o en condiciones de movilidad reducida.

Figura 20. Estado de la vereda de la calle Gonzalo de Vera.



Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 21. Movilidad Peonal y Vehicular.



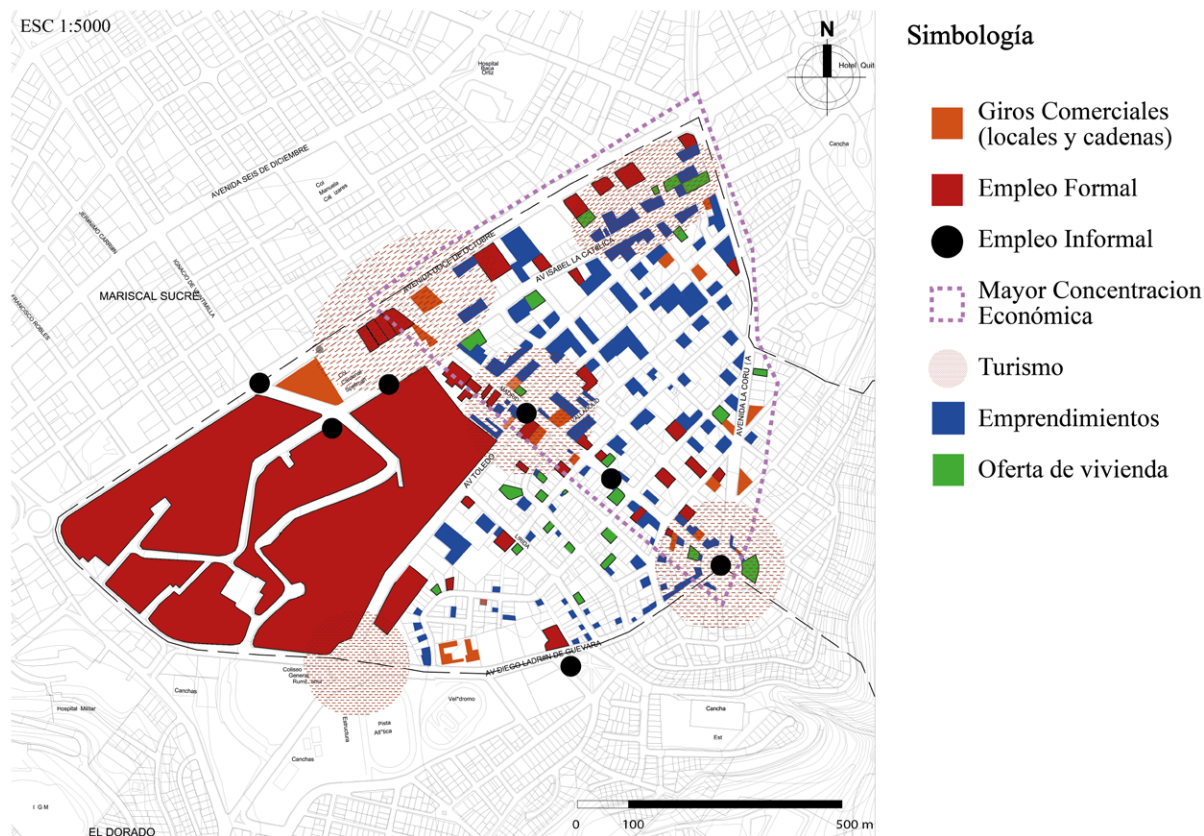
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

La movilidad en La Floresta se caracteriza por una marcada fricción entre el tránsito vehicular y peatonal, resultado de una planificación urbana que ha favorecido históricamente al automóvil. Las principales avenidas que delimitan el barrio canalizan un alto flujo de transporte público y privado, pero carecen de una integración efectiva con las rutas peatonales internas.

Aunque existen ciclovías y paradas de bus, su desconexión con el tejido barrial reduce su funcionalidad y limita una movilidad verdaderamente multimodal. En el interior del barrio, el flujo peatonal es intenso en zonas comerciales y educativas, donde las aceras resultan insuficientes y frecuentemente ocupadas por mobiliario o comercio informal.

2.3.2. Análisis Económico

Figura 22. Empleo y comercio.



Fuente: Elaboración Propia, 2025.

El barrio La Floresta presenta una estructura económica compleja y multifuncional, resultado de la superposición de diversas actividades que conviven en un mismo territorio. Esta diversidad se traduce en la coexistencia de empleo formal, comercio tradicional,

turismo cultural, emprendimientos creativos y oferta habitacional, configurando un tejido económico heterogéneo y dinámico. En términos espaciales, el empleo formal se concentra en edificaciones institucionales de gran escala, principalmente vinculadas a universidades,

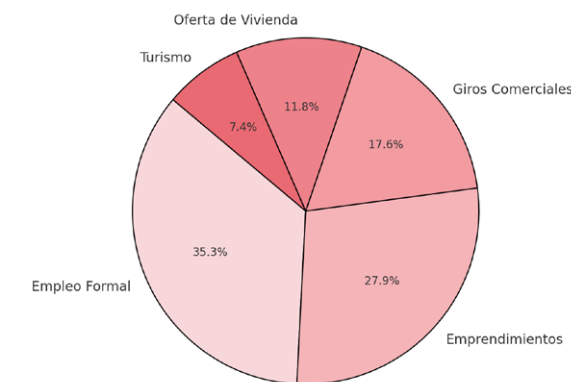
centros educativos, oficinas profesionales, entidades bancarias y cadenas comerciales. Estas actividades están localizadas principalmente hacia el norte y noroeste del barrio, en ejes como la avenida 12 de Octubre y la avenida Isabel La Católica, donde la infraestructura y la conectividad favorecen la implantación de grandes operadores económicos. Este tipo de empleo genera horarios laborales estructurados y atrae población flotante diaria, lo que a su vez sostiene otras actividades de soporte como alimentación, transporte y servicios.

Junto a estas dinámicas institucionales, La Floresta también alberga una densa red de negocios medianos y pequeños, muchos de ellos surgidos como emprendimientos locales. Estas unidades económicas están ligadas a sectores como la gastronomía alternativa, el diseño independiente, el arte, el comercio especializado, la cultura y los servicios personalizados. Este perfil económico se manifiesta con mayor intensidad en la zona central y norte del barrio, especialmente en la calle Madrid, la calle Toledo y alrededores del Parque Navarro, donde se ha consolidado un circuito de consumo alternativo que combina cafeterías, librerías, galerías de arte, restaurantes, tiendas conceptuales y alojamiento tipo hostel o boutique. Este modelo económico —basado en el valor simbólico, la proximidad y la identidad local— fortalece la economía barrial, atrae turismo interno y externo, y contribuye a posicionar a La Floresta como un nodo cultural y creativo dentro del contexto urbano de Quito.

En contraste, la zona sur del barrio tiene un carácter predominantemente residencial, con menor intensidad comercial y baja presencia de empleo formal. Aquí, la actividad económica gira en torno a servicios básicos, tiendas de barrio, mercados informales y actividades domésticas, muchas de ellas no reguladas. Esta parte del sector concentra también la mayor oferta de vivienda

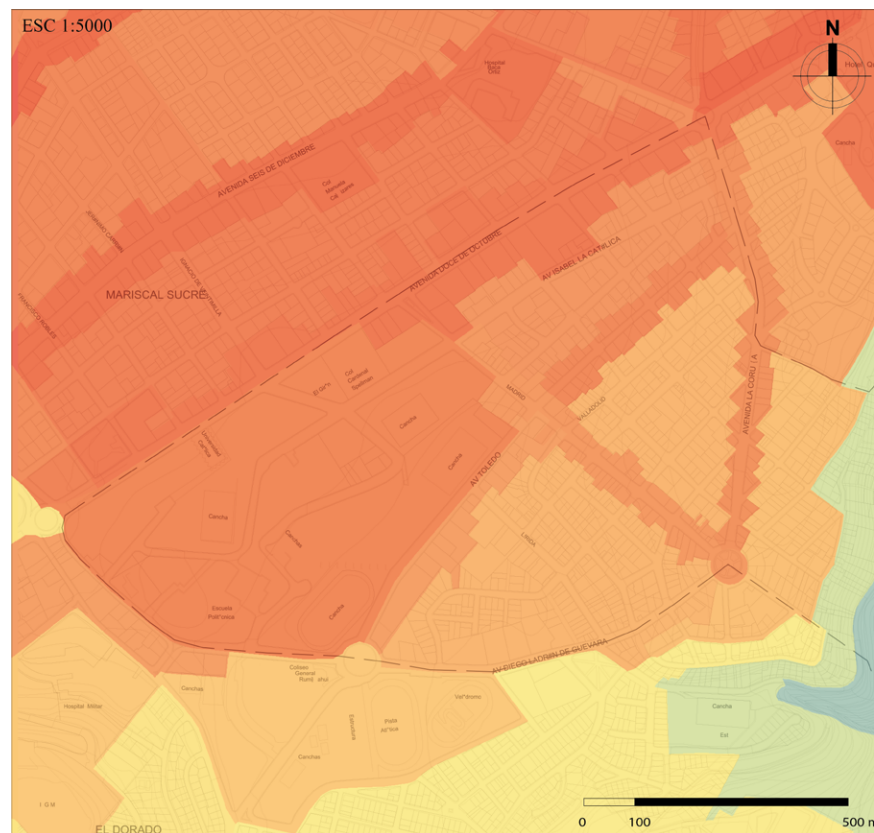
permanente, tanto en viviendas unifamiliares como en edificaciones de baja y mediana altura. La lógica económica del sur de La Floresta responde más a las necesidades del residente cotidiano que a la lógica del visitante o consumidor externo, lo que configura un ritmo barrial más pausado, menos turístico y con una fuerte vinculación a la vida diaria. Esta diferenciación funcional dentro del barrio genera un paisaje económico fragmentado, donde las necesidades de consolidación urbana, regulación comercial y acceso a servicios difieren ampliamente entre zonas.

Figura 23. Distribución de actividades Económicas en La Floresta.



Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 24. AIVAS.

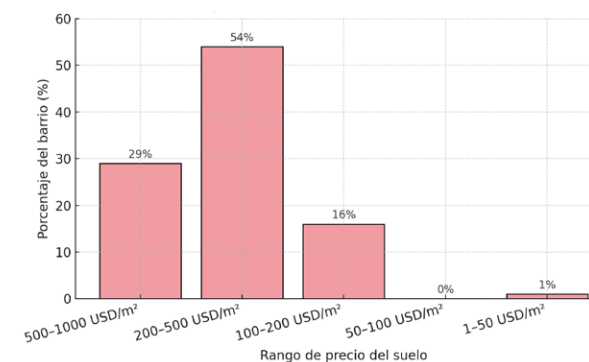


Fuente: Elaboración Propia, 2025.

El valor del suelo en el barrio La Floresta refleja una clara presión inmobiliaria vinculada a su centralidad, conectividad urbana y mezcla de usos. Los valores más altos, que oscilan entre los 500 y 1000 USD por metro cuadrado, se concentran en los ejes estructurantes del sector: las avenidas 12 de Octubre, Isabel La Católica y La Coruña. Estos corredores presentan una alta demanda debi-

do a la presencia de universidades, hoteles, instituciones y comercios consolidados, lo que los posiciona como zonas de alta valorización y dinamismo económico. Las zonas con valores intermedios, comprendidos entre los 200 y 500 USD/m², corresponden a áreas con usos mixtos, donde coexisten vivienda consolidada, oficinas y pequeños negocios.

Figura 25. Distribución del valor de suelo en La Floresta.



Fuente: Elaboración Propia, 2025.

En los sectores interiores del barrio, alejados de las avenidas principales, los precios del suelo descienden y se ubican entre los 100 y 200 USD/m². Estas zonas presentan un carácter predominantemente residencial, con menor presión comercial, lo que las convierte en áreas con mayor estabilidad en el uso habitacional y en potenciales espacios para el desarrollo de vivienda más accesible.

En los límites del barrio, particularmente en las zonas cercanas a la quebrada de Guápulo, se registran los valores más bajos de suelo, entre 1 y 50 USD/m². Estas áreas corresponden a suelos con baja consolidación urbana, infraestructura limitada y menor conectividad. Sin embargo, presentan oportunidades de intervención urbana si se desarrollan estrategias de mejora en el entorno y accesibilidad.

La jerarquización espacial del valor del suelo en La Floresta evidencia un proceso de mercantilización del territorio, en el cual los precios no se determinan exclusivamente por la calidad del hábitat o las condiciones del

entorno construido, sino por la proximidad a servicios, nodos de transporte y centros de consumo. Esta lógica especulativa intensifica los procesos de gentrificación, incrementa los valores de arriendo y amenaza la permanencia de poblaciones históricas, generando dinámicas de exclusión residencial en sectores tradicionalmente diversos y de fuerte identidad barrial.

Figura 26. Fotografía Avenida 12 de Octubre.



Fuente: Elaboración propia, 2025.

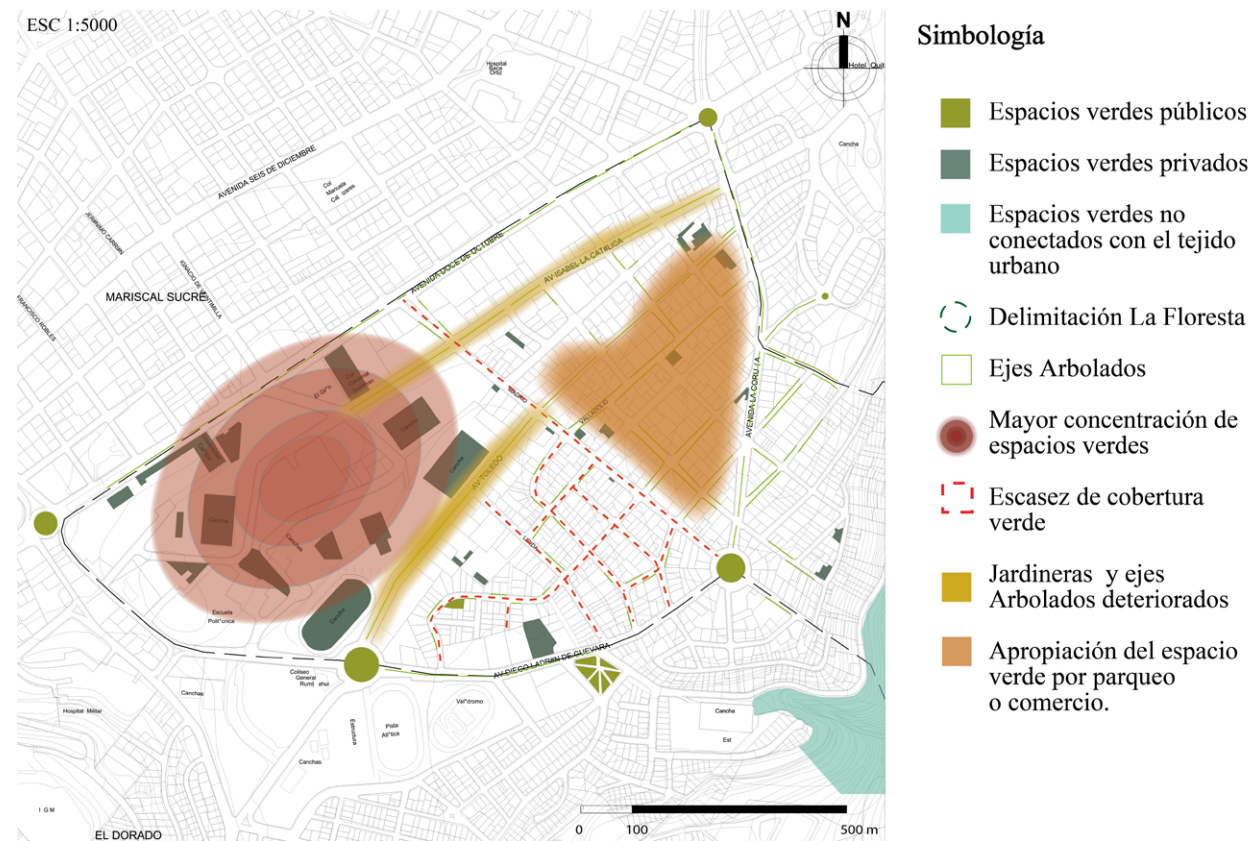
Figura 27. Fotografía Guipuzcoa y Gerona.



Fuente: Elaboración propia, 2025.

2.3.3. Análisis Ambiental

Figura 28. Análisis de espacios verdes existentes en el Barrio La Floresta.



Fuente: Elaboración Propia, 2025.

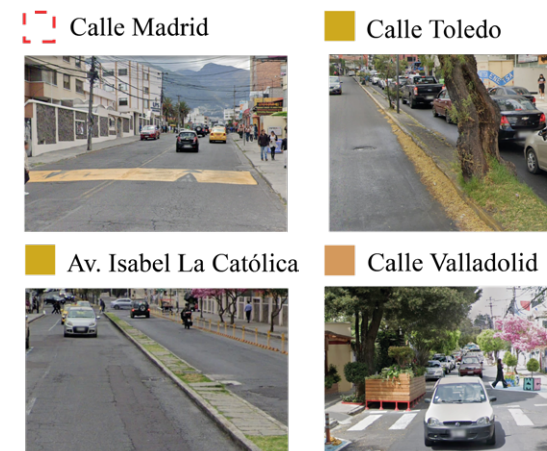
En el tejido urbano del barrio La Floresta se evidencia una distribución desigual de los espacios verdes, tanto en lo que respecta a su cantidad como a su funcionalidad. Las áreas más consolidadas se concentran en los extremos

del territorio, dejando el núcleo residencial sin cobertura verde suficiente para sostener funciones ecológicas o recreativas efectivas. El centro del barrio muestra una fragmentación evidente del paisaje natural, donde los

elementos vegetales existentes se reducen a jardinerías lineales, parterres descuidados o árboles aislados que no responden a un diseño de infraestructura verde planificada. Esta fragmentación limita la continuidad ecológica y reduce la capacidad del sistema urbano para amortiguar los efectos del calor, el ruido o la contaminación del aire, particularmente en ejes de alta carga vehicular.

Además, se identifican zonas verdes sometidas a presión urbana, donde el mobiliario vegetal es invadido por estacionamiento informal o bloqueado por barreras físicas. Esta apropiación limita el uso comunitario del espacio y revela una débil gestión del verde como bien público. La ausencia de mantenimiento sistemático y la escasa participación ciudadana en su cuidado refuerzan procesos de deterioro ambiental y desaprovechamiento social.

Figura 29. Estado del barrio



Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Las principales vías del barrio La Floresta presentan una marcada deficiencia en la presencia de arbolado urbano continuo. Aunque existen árboles puntuales, su disposición dispersa y aislada impide que cumplan funciones ambientales significativas como la regulación térmica, la filtración de contaminantes o la generación de sombra efectiva para peatones. Esta discontinuidad evidencia una planificación que ha priorizado la circulación vehicular sobre la calidad ambiental del espacio público.

El trazado vial se encuentra completamente dominado por superficies duras e impermeables, lo que agrava el efecto de isla de calor y reduce la capacidad del entorno para responder a condiciones climáticas adversas. La ausencia de franjas vegetales no solo incrementa la temperatura superficial, sino que también disminuye la habitabilidad y el confort de quienes transitan o habitan en sus márgenes. Esta configuración refuerza una estructura urbana rígida, poco sensible al equilibrio ecológico y la salud ambiental del barrio.

Figura 30. Contaminación.

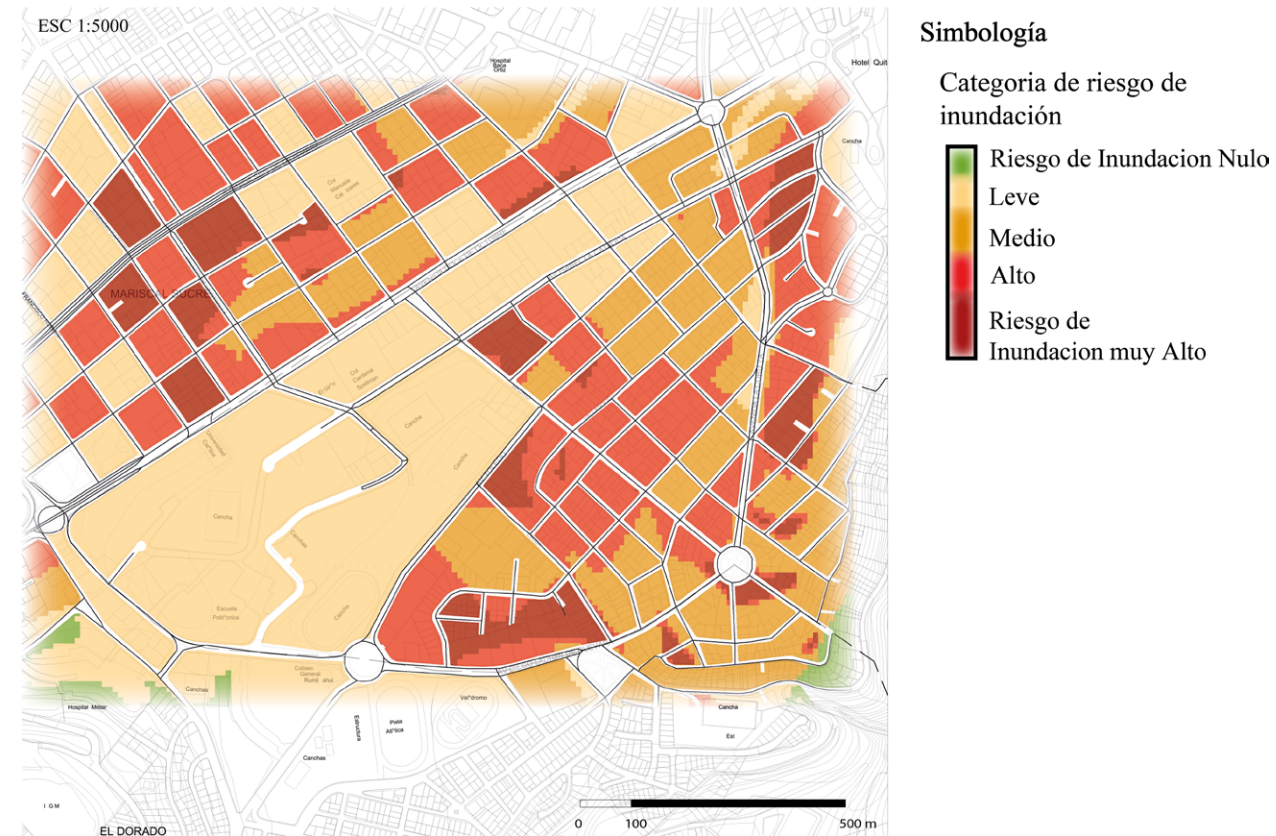


Fuente: Elaboración Propia, 2025.

En La Floresta, los niveles más altos de contaminación se concentran en las avenidas Isabel La Católica, 12 de Octubre y Francisco Salazar, donde el tránsito intenso y la escasa vegetación generan un entorno con alta exposición acústica y atmosférica. La falta de sombra y filtros naturales agrava el impacto, especialmente en cruces como Isabel La Católica-Toledo o el tramo de 12

de Octubre. En el sur del barrio, calles como Valladolid, Lizardo García y Pontevedra presentan acumulación de residuos, barreras a la ventilación y áreas verdes deterioradas. Esta situación refleja una infraestructura vegetal insuficiente, lo que intensifica la desigualdad ambiental entre zonas con arbolado maduro y sectores centrales altamente expuestos a la polución.

Figura 31. Riesgo de inundación.

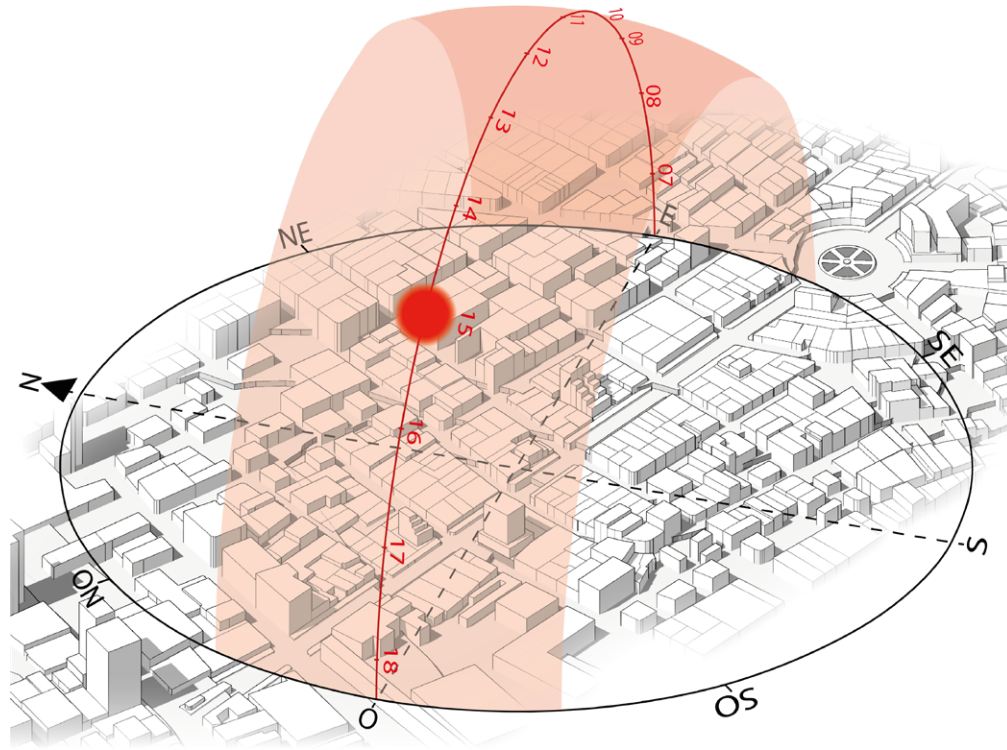


Fuente: Elaboración Propia, 2025.

En La Floresta, el riesgo de inundación se concentra principalmente en el centro y sur del barrio, especialmente en sectores cercanos a las avenidas Madrid e Isabel La Católica. Esto se relaciona con la alta impermeabilización del suelo y la limitada capacidad del sistema de drenaje urbano. En cambio, el sector occidental, donde se ubican espacios abiertos como el parque y la Escuela Politécnica

Nacional, presenta menor riesgo gracias a la vegetación y permeabilidad del terreno. Esta diferencia subraya la necesidad de intervenciones urbanas sostenibles que prioricen el manejo adecuado del agua en zonas densamente construidas.

Figura 32. Análisis solar de La Floresta.



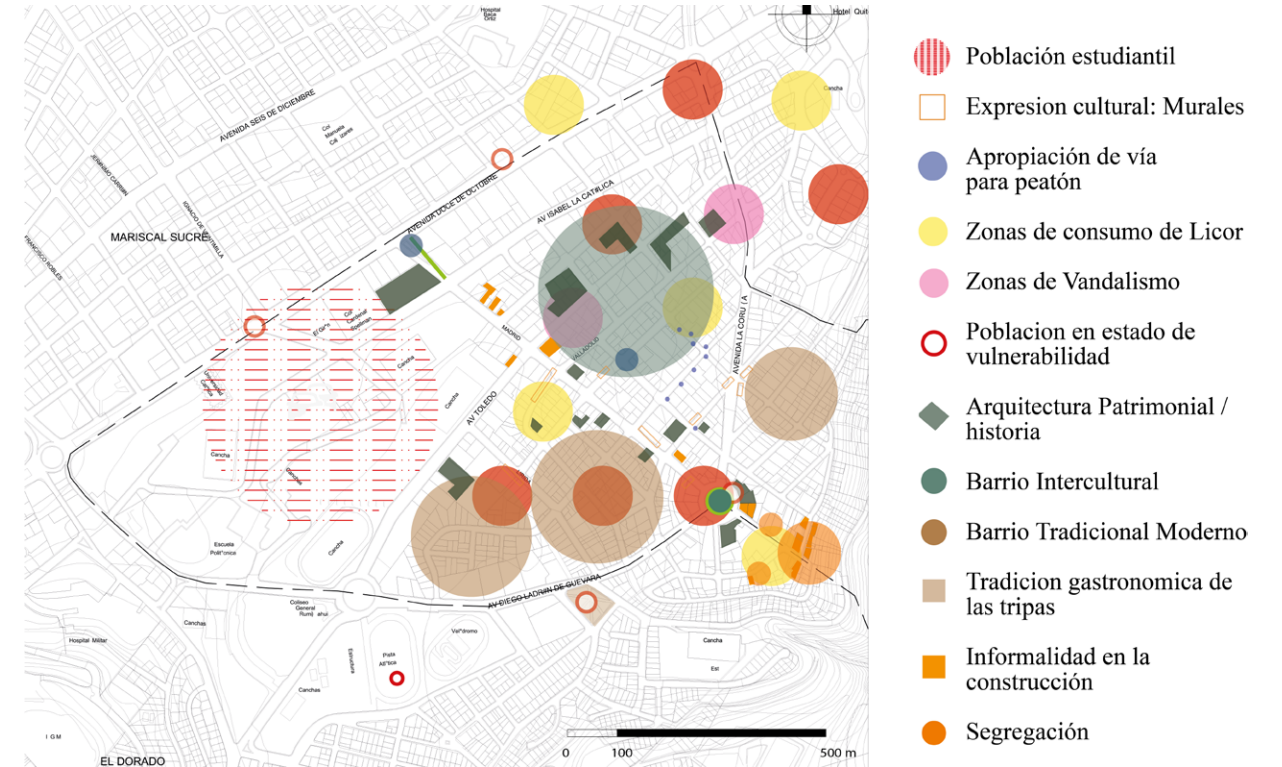
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

En La Floresta, el análisis solar muestra una fuerte incidencia de radiación a lo largo del eje noreste-suroeste, lo que expone de forma directa a las fachadas orientadas al este por las mañanas y al oeste por las tardes. Esta condición solar representa una oportunidad para aplicar estrategias bioclimáticas como sombreados pasivos, ventilación cruzada y control térmico, especialmente en edificaciones ubicadas en torno a la calle Madrid, donde el asoleamiento es significativo.

La disposición y altura de las construcciones existentes también genera zonas de sombra que influyen en el confort térmico del entorno inmediato. Esta variabilidad solar debe ser considerada en el diseño de espacios públicos y comunes, de forma que se potencie el aprovechamiento energético y se garanticen condiciones óptimas de habitabilidad a lo largo del día, incorporando la orientación y los flujos solares como parte del criterio proyectual.

2.3.4. Análisis Social

Figura 33. Mapa del análisis social.

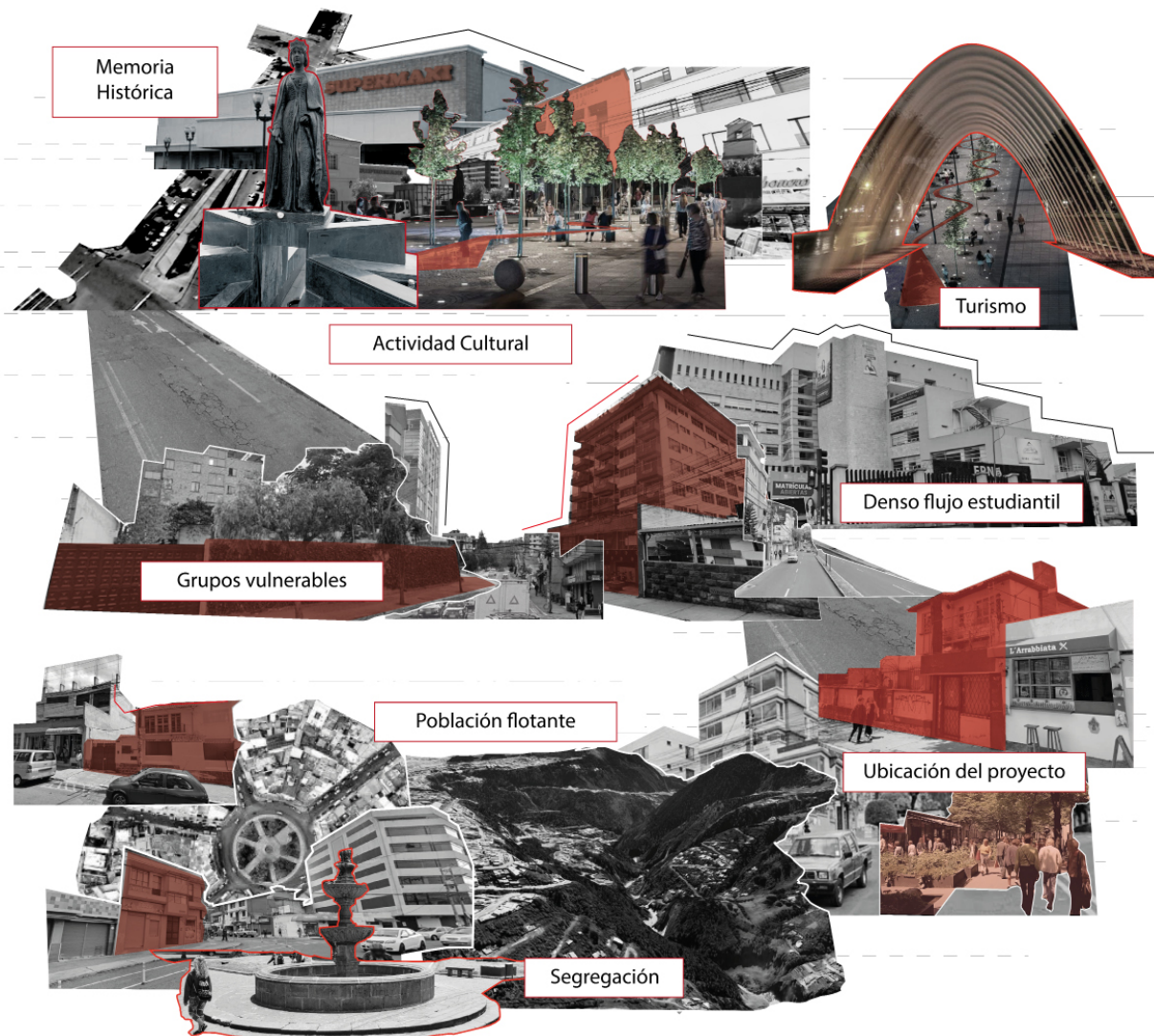


Fuente: Elaboración Propia, 2025.

La zona noreste de La Floresta concentra gran parte de la actividad social y cultural del barrio, impulsada por la presencia de centros educativos, espacios culturales y una variada oferta gastronómica. Este entorno dinámico favorece el uso activo y constante del espacio público, fortaleciendo redes comunitarias diversas y fomentando la interacción entre residentes y visitantes. Estas condiciones

hacen del sector un lugar propicio para impulsar modelos de vida colaborativa que valoren la convivencia, el intercambio y la apropiación colectiva del territorio. En contraste, las áreas periféricas hacia el suroeste del barrio presentan una notoria disminución en la actividad social, con menos espacios de encuentro y escasa infraestructura comunitaria.

Figura 34. Collage análisis social de la Floresta.



Fuente: Elaboración propia, 2025.

2.4 Conclusiones

El diagnóstico integral del barrio La Floresta ha permitido identificar una serie de condiciones físicas, sociales, ambientales y económicas que afectan directamente la habitabilidad y orientan el desarrollo de una propuesta arquitectónica con enfoque social. A partir de un enfoque metodológico mixto, se constató la existencia de una población flotante significativa conformada por estudiantes, trabajadores temporales, residentes transitorios y turistas cuya presencia cotidiana no está contemplada en el modelo habitacional actual. Esta ausencia de soluciones específicas ha derivado en desequilibrios como la especulación del suelo, informalidad en la vivienda y fragmentación funcional del territorio.

Estos hallazgos permiten viabilizar el objetivo general del proyecto, que es diseñar un edificio de uso mixto en el barrio La Floresta que responda arquitectónicamente a las necesidades de la población flotante. En este sentido, la información obtenida permite establecer fundamentos sólidos tanto para la configuración del programa arquitectónico como para la definición de los principios proyectuales.

En relación con el primer objetivo específico, el análisis social, económico y urbano permitió identificar las necesidades espaciales y funcionales de la población flotante: accesibilidad, flexibilidad de uso, presencia de espacios comunes, ubicación estratégica y vinculación con el entorno inmediato. Estas condiciones fundamentan la construcción de un programa arquitectónico integral y coherente, sensible a la movilidad constante y a la diversidad de perfiles de usuario.

Respecto al segundo objetivo específico, el diagnóstico evidencia la coexistencia de ejes de actividad edu-

cativa, comercial y cultural que demandan criterios de diseño integradores. La propuesta debe articular vivienda, comercio y servicios, garantizando funcionalidad, adaptabilidad y confort en los distintos usos. La vitalidad urbana del sector, sumada a la apropiación ciudadana del espacio público y la riqueza simbólica de la zona, representa un escenario ideal para una arquitectura que promueva la interacción y la vida colectiva.

El tercer objetivo específico se sustenta en los déficits ambientales identificados: desigual distribución del espacio verde, fragmentación ecológica, baja permeabilidad del suelo y contaminación urbana. Estas condiciones refuerzan la necesidad de un diseño que incorpore principios de sostenibilidad, eficiencia espacial y calidad ambiental, garantizando habitabilidad digna y resiliencia frente al entorno físico y social.

Las conclusiones obtenidas nos permiten proyectar un modelo habitacional alternativo, basado en los principios del cohousing, que reconoce la diversidad del habitar urbano, fortalece el tejido comunitario e integra la temporalidad como una variable estructural del diseño. Se configura así una respuesta arquitectónica pertinente, inclusiva y contextualizada, que vincula lo privado y lo colectivo, promoviendo nuevas formas de habitar en el contexto urbano contemporáneo.

ETAPA 3
Mi Propuesta

Mi Propuesta

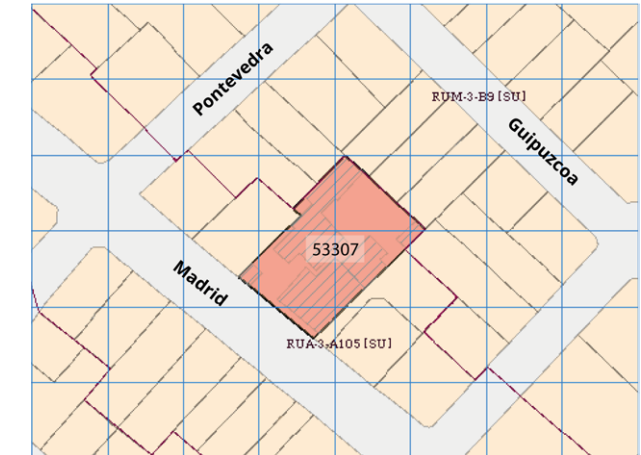
3.1 Introducción a lo que van a realizar

El presente proyecto arquitectónico se desarrollará en el predio identificado con el número 53307, ubicado en el cruce de las avenidas Isabel La Católica, 12 de Octubre y Madrid, dentro del área urbana consolidada del barrio La Floresta, Quito. La extensión del terreno abarca un área total de 1,136.00 m² según escritura. Su clasificación de suelo corresponde a (SU) Suelo Urbano, con subclasificación: Consolidado Medio, lo que permite un desarrollo de densidad media-alta en conformidad con el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente.

La normativa aplicable establece una altura máxima de 8 pisos (equivalente a 32 metros) y un COS total del 400 %, posibilitando un aprovechamiento eficiente del terreno. Se contemplan retiros mínimos de 5 m al frente, 3 m en laterales y 3 m posteriores, asegurando ventilación, iluminación y una adecuada relación con el espacio público y predios colindantes.

Bajo estas condiciones normativas, se proyecta la implantación de un edificio de cohousing de uso mixto, combinando vivienda colaborativa con espacios de uso comunitario, áreas comerciales y servicios complementarios. La propuesta busca no solo optimizar el potencial constructivo del predio, sino también establecer una tipología arquitectónica flexible y contemporánea, capaz de adaptarse a las necesidades cambiantes de sus usuarios. De igual manera, se pretende fomentar la interacción entre residentes y visitantes, fortaleciendo las redes sociales del sector y contribuyendo al carácter abierto, inclusivo y culturalmente activo que distingue a La Floresta.

Figura 35. Ubicación catastral del predio.



Fuente: Elaboración propia, 2025.

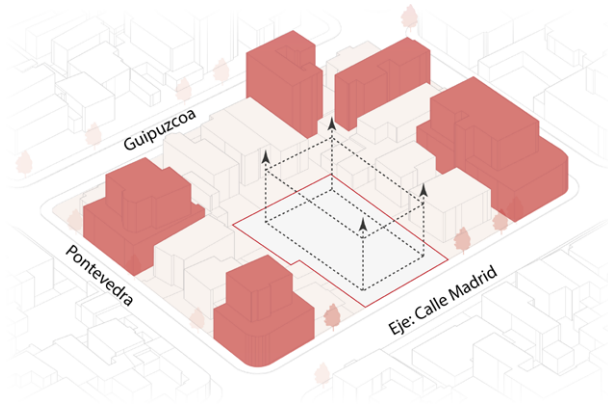
3.2 Justificación del sitio de la propuesta

La importancia del predio con relación a La Floresta se fundamenta en su ubicación estratégica dentro de la estructura urbana de Quito, cercana al hipercentro y con alta conectividad mediante transporte público y otros medios. El sector integra usos residenciales, educativos, culturales y comerciales, lo que genera una dinámica urbana consolidada. La concentración de universidades, centros culturales y espacios creativos produce un flujo diario relevante de población flotante.

El entorno ofrece condiciones idóneas para un modelo de cohousing, al situarse en un tejido barrial con identidad cultural, servicios de proximidad y una comunidad activa. El proyecto atiende la demanda habitacional y, al mismo tiempo, potencia la interacción social, contribuyendo a un espacio urbano más inclusivo y dinámico.

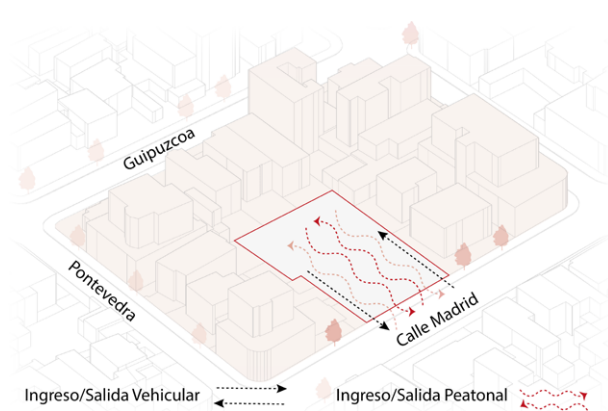
3.3 Estrategias de Implementación

Figura 36. Escala arquitectónica del entorno.



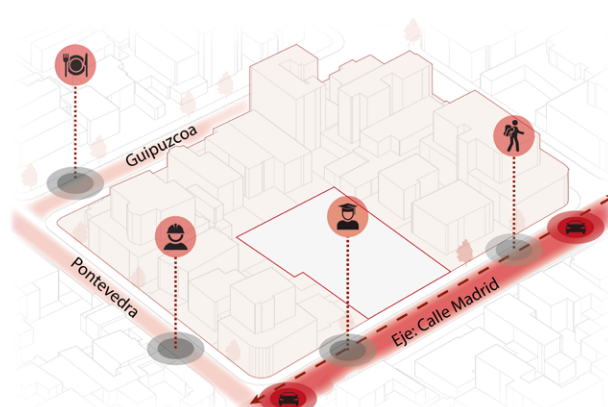
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 37. Ingresos peatonales y vehiculares.



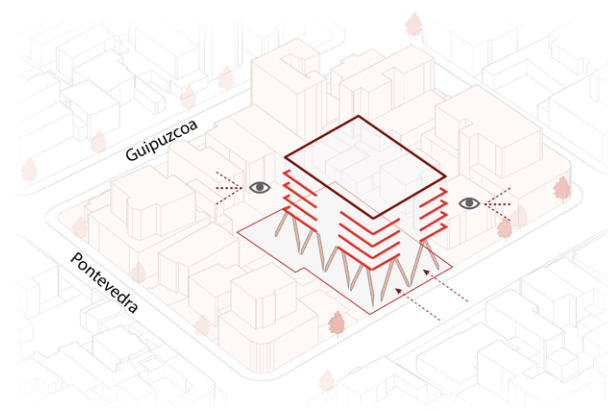
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 38. Conectividad Urbana Inmediata.



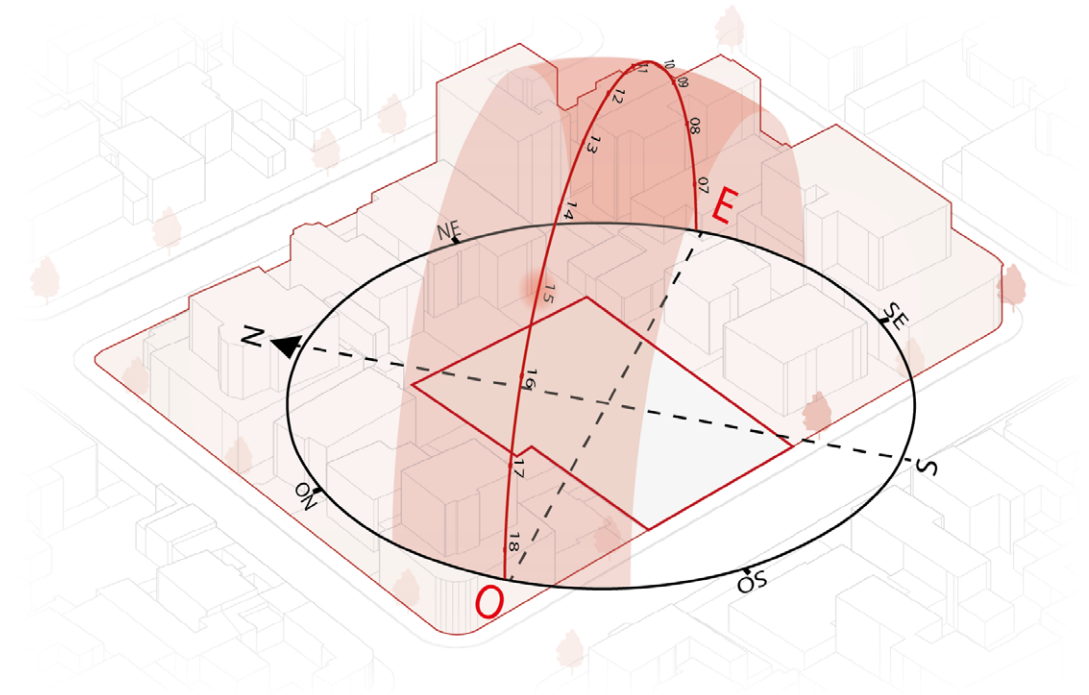
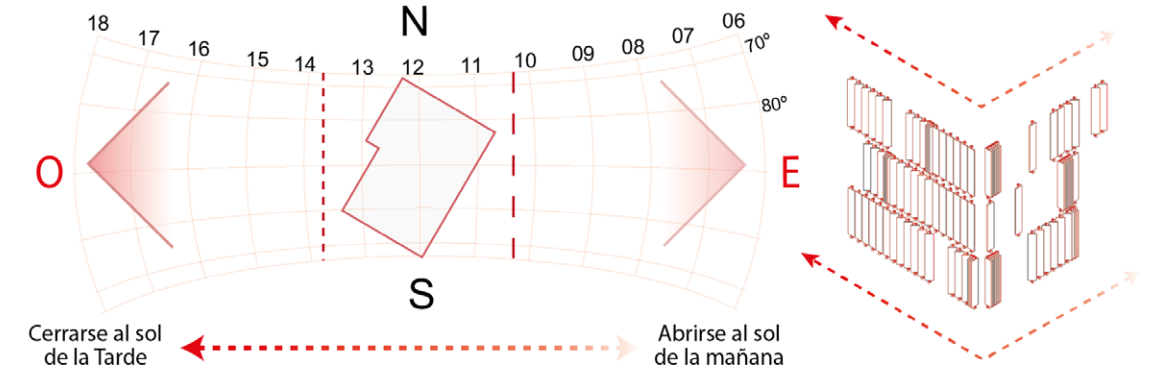
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 39. Terrazas accesibles y permeabilidad.



Fuente: Elaboración Propia, 2025.

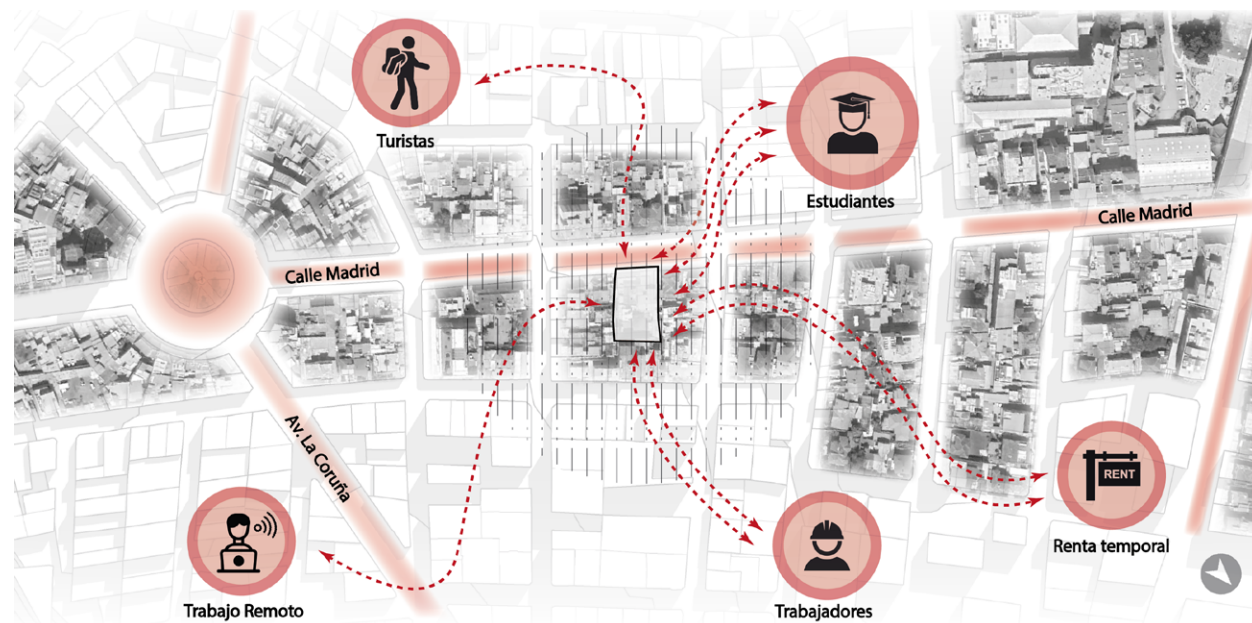
Figura 40. Diagrama Solar y de envoltente.



Fuente: Elaboración Propia, 2025.

3.4 Definición de concepto

Figura 41. Usuarios e integración comunitaria.



Fuente: Elaboración Propia, 2025.

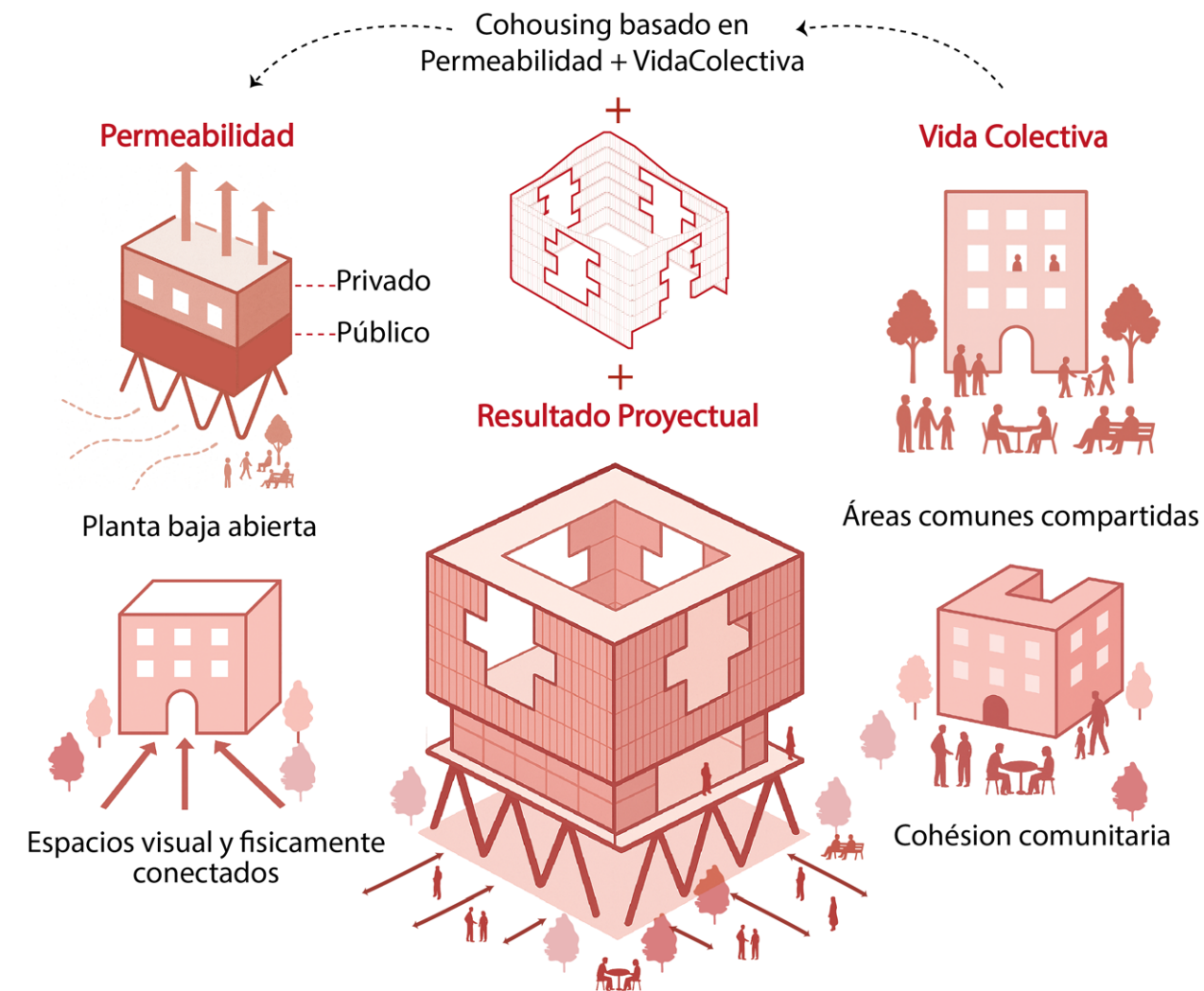
El concepto nace de las necesidades habitacionales de La Floresta, barrio con diversidad funcional, riqueza cultural y presencia constante de población heterogénea. Se orienta principalmente a la población flotante, integrada por turistas, trabajadores temporales, arrendatarios de corta estancia y profesionales en trabajo remoto.

Bajo el modelo de cohousing, se propone un sistema habitacional que combina interacción y sentido de pertenencia con privacidad individual. Los espacios comunes fomentan el encuentro, fortalecen el tejido

social interno y proyectan la diversidad cultural de los residentes hacia el barrio, contribuyendo a su vitalidad.

La integración comunitaria es esencial: el diseño incorpora áreas y actividades que conectan a los usuarios con la vida barrial, reflejando la tradición artística, el patrimonio y la apertura creativa de La Floresta. El cohousing se plantea como un punto de convergencia que satisface una demanda habitacional específica y actúa como catalizador de cohesión social e identidad colectiva.

Figura 42. Concepto Generador.

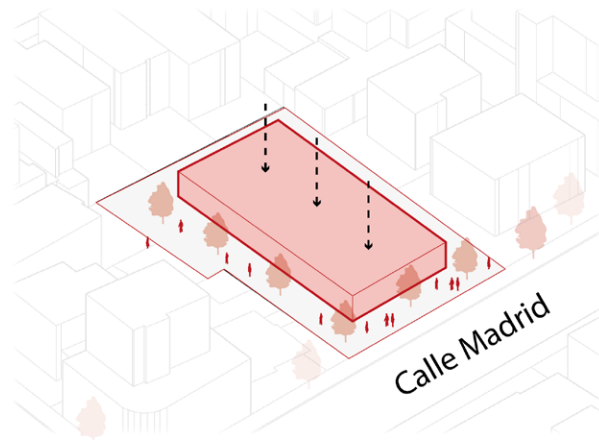


Fuente: Elaboración Propia, 2025.

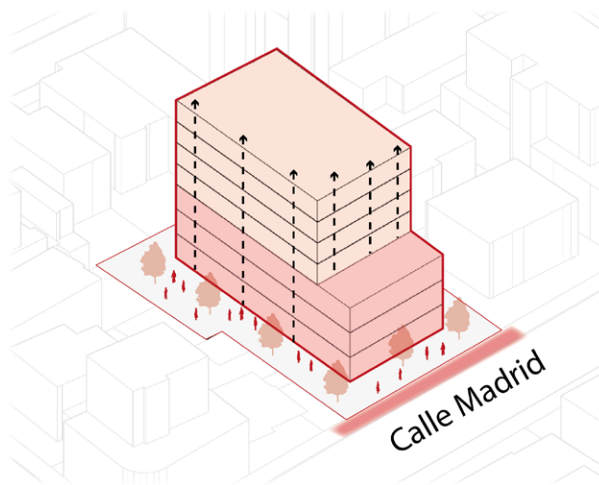
3.4.1. Estrategias arquitectónicas

Figura 43. Estrategias de diseño.

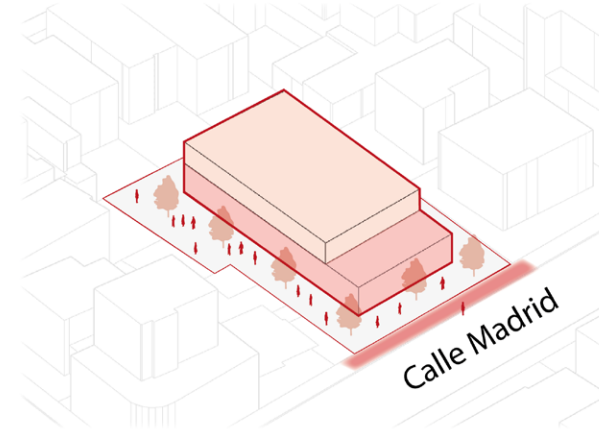
Polígono Inicial



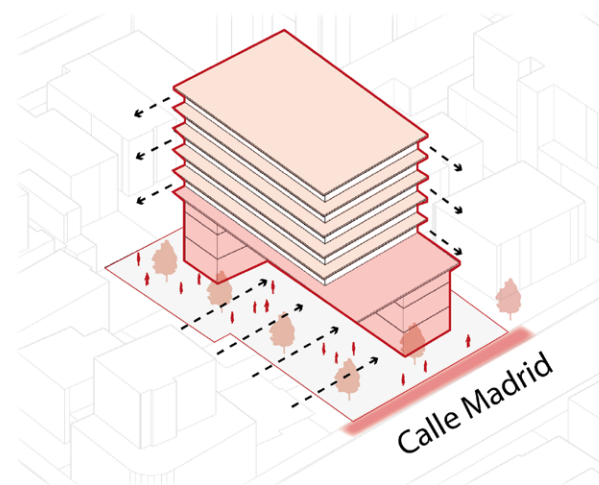
Aumento de altura a 8 pisos



Integración público/privado



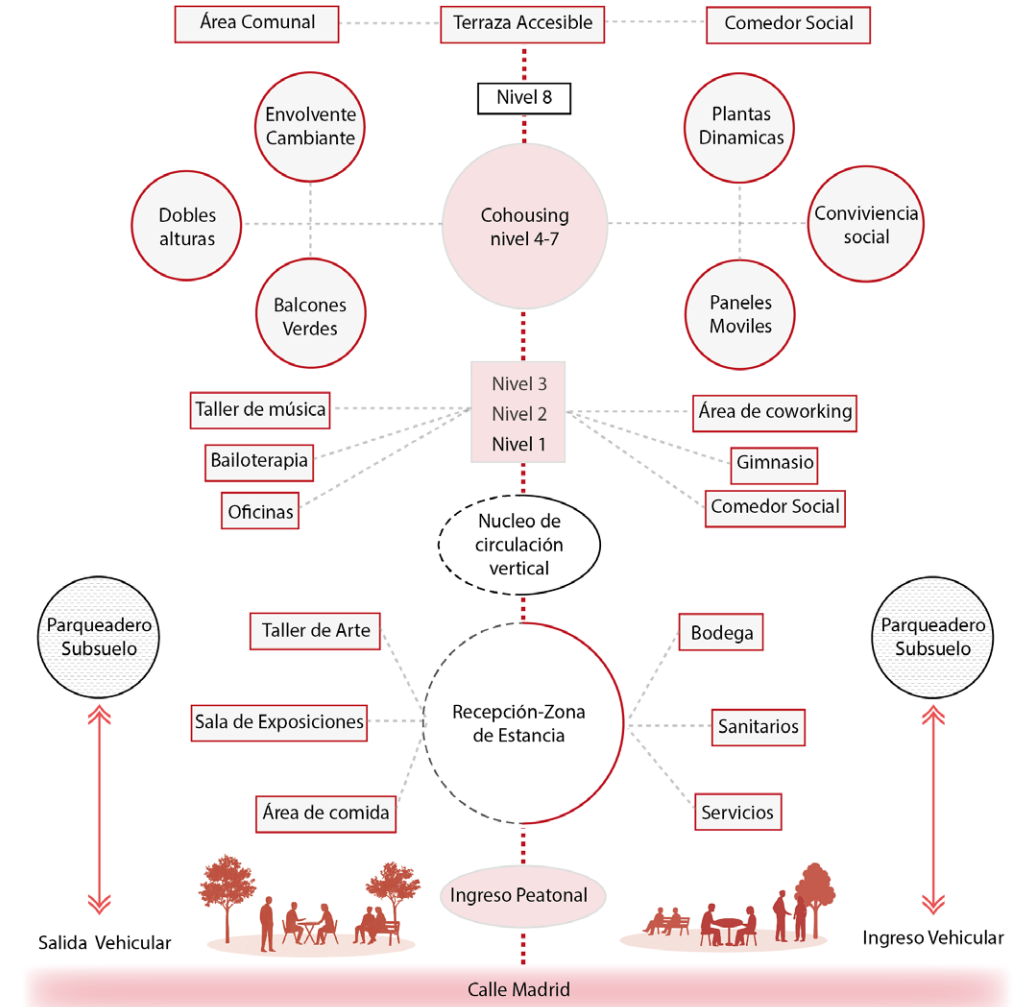
Sustracción y permeabilidad



Fuente: Elaboración propia, 2025.

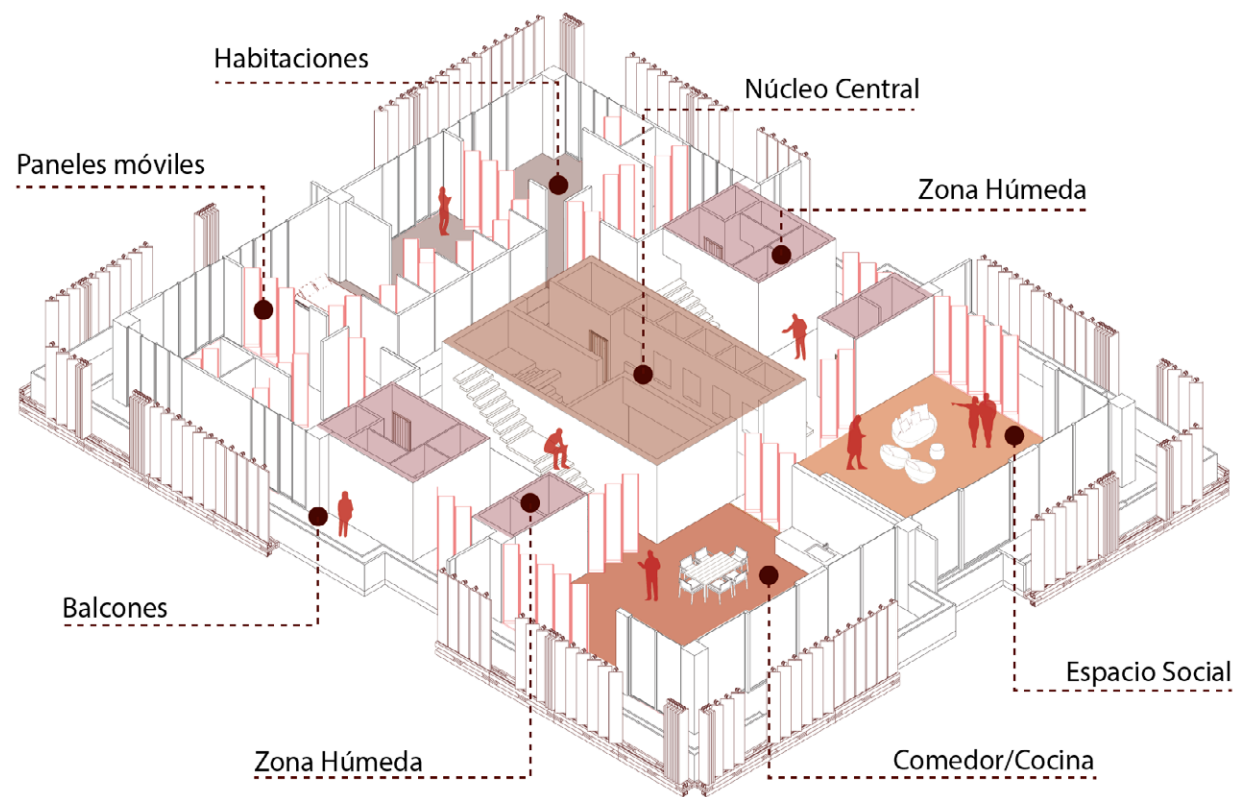
3.5 Plan Masa-zonificación-programa

Figura 44. Mapa Funcional.



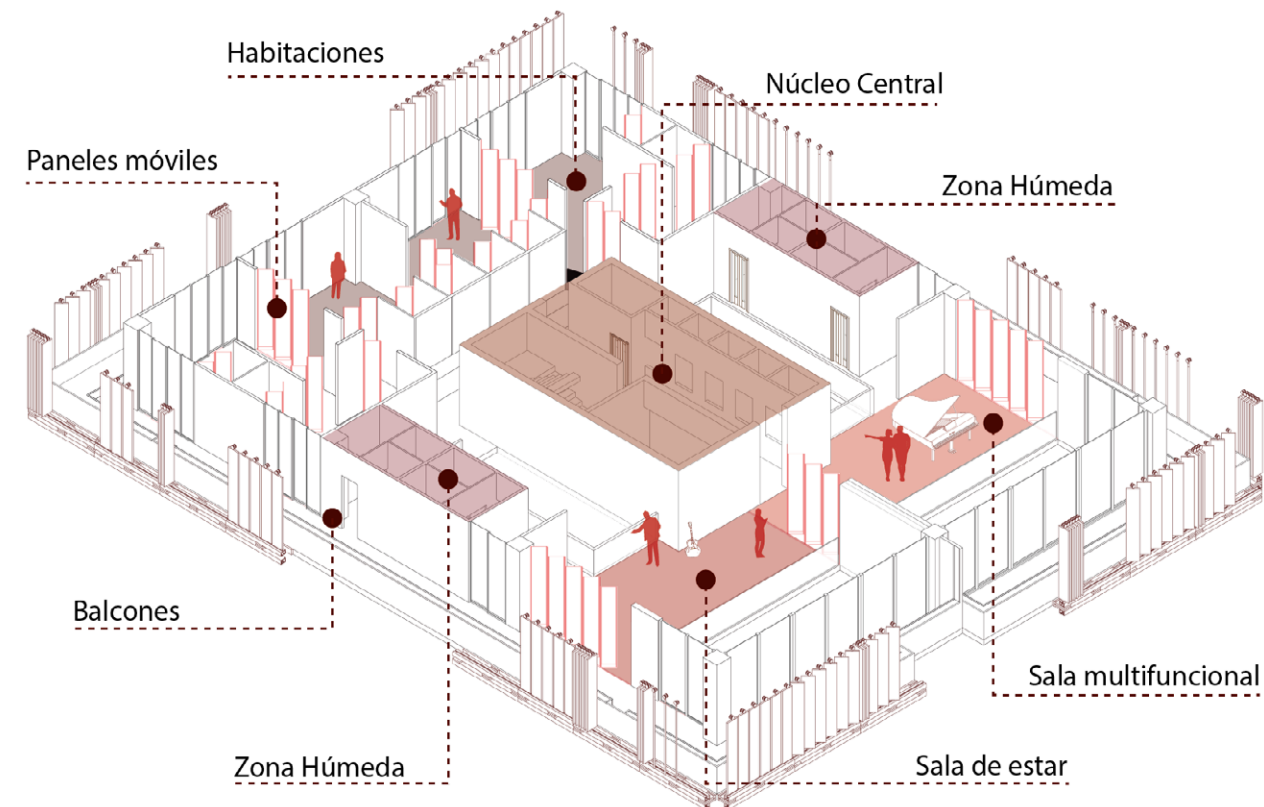
Fuente: Elaboración propia, 2025.

Figura 45. Cuarta y Sexta planta del cohousing.



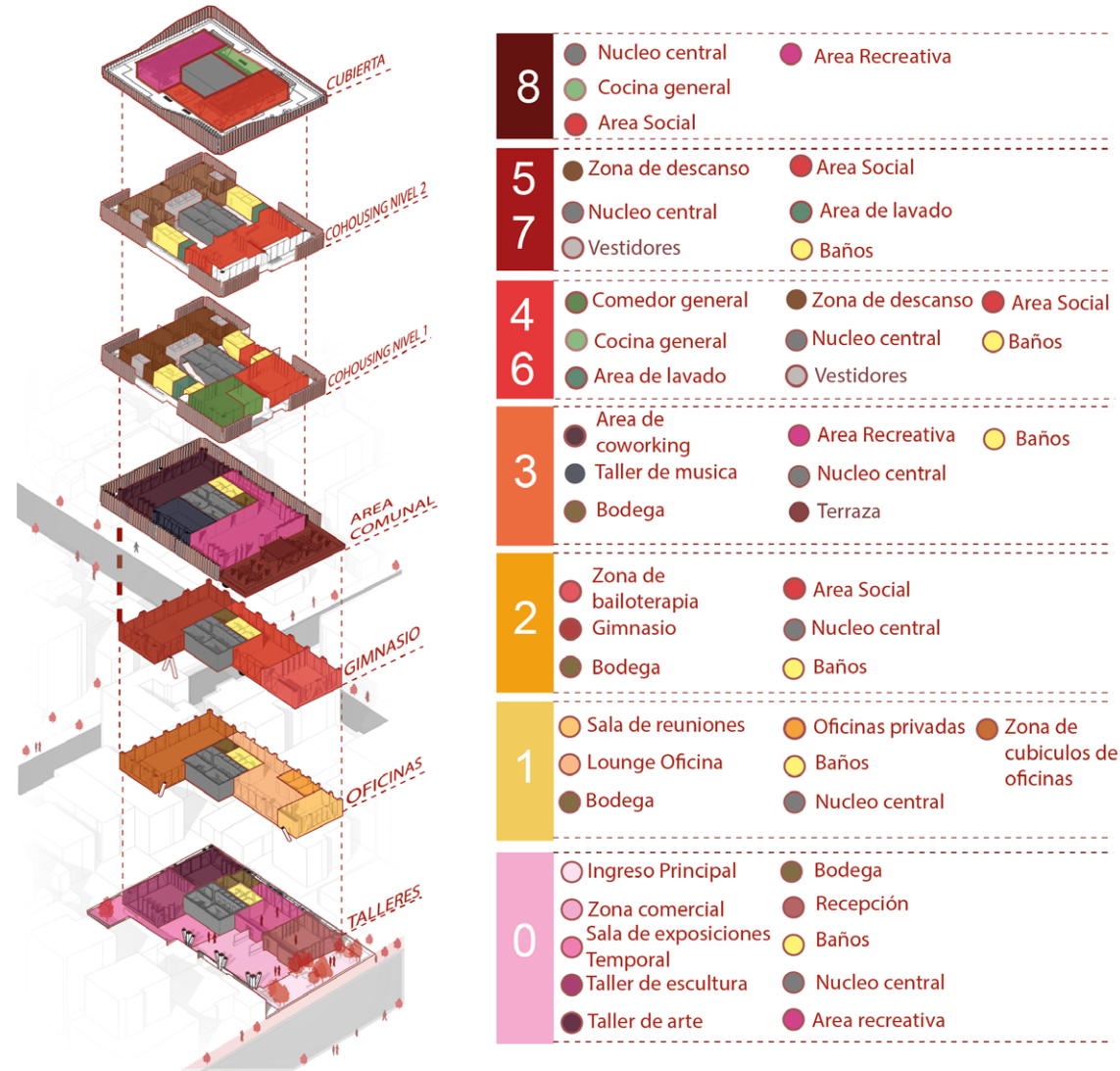
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 46. Quinta y Séptima planta del cohousing.



Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 47. Zonificación .



Fuente: Elaboración Propia, 2025.

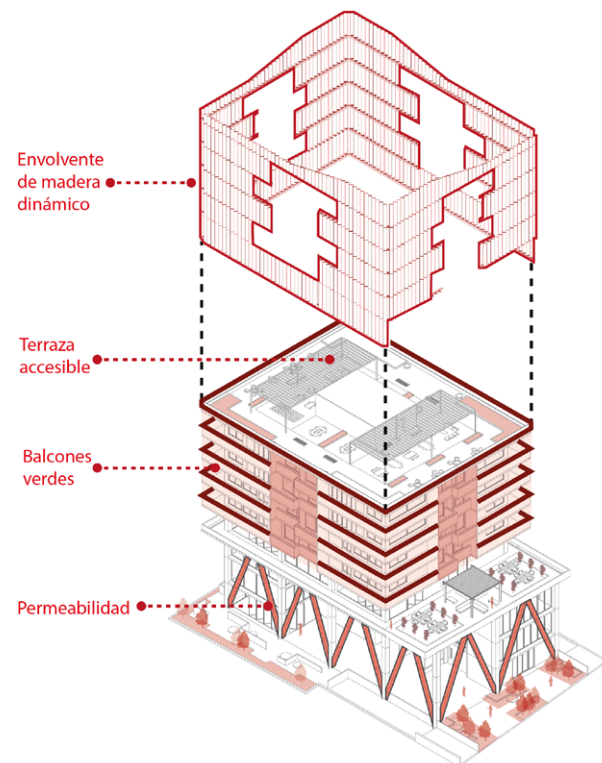
Figura 48. Programa arquitectónico.

Espacio	zona	numero	Area total m2	Area total de planta
Planta baja	Ingreso Principal	1	124,6	807,5
	zona comercial	1	144,06	
	sala de exposiciones Temporal	1	213,05	
	taller de escultura	1	71,26	
	taller de arte	1	71,33	
	bodega	2	22,64	
	recepción	1	49,02	
	area recreativa	1	93,84	
	baños	4	17,76	
	sala de reuniones	1	29,43	
lounge Oficina	1	63,9		
cocina Social	1	7,79		
Bodega	1	9,68		
zona de cubiculo de oficinas	1	141,42		
oficinas privadas	3	24,71		
baños	4	17,76		
Zona de bailoterapia	1	66,59	327,34	
Área Social	1	91,89		
Gimnasio	1	141,42		
bodega	1	9,68		
Baños	4	17,76		
Área de coworking	1	153,1		691,88
Taller de música	1	53,44		
Área recreativa	1	175,84		
Balcon	1	129,46		
Terraza	1	152,6		
Bodega	1	9,68		
Baños	4	17,76		
Área social	1	80,24	487,02	
comedor general	1	51,32		
cocina general	1	19,4		
Área de lavado	1	8,69		
Zona de descanso	6	111,57		
vestidores	10	19,1		
Baños	4	35,09		
balcones	5	145,97		
circulacion vertical	2	15,64		
Área Comunal		1		83,89
zona de lavado		2	7,92	
Zona de descanso		6	111,57	
vestidores		10	19,1	
Baños		4	29,14	487,02
balcones		1	145,97	
Área social		1	80,24	
comedor general		1	51,32	
cocina general		1	19,4	
Área de lavado		1	8,69	
Zona de descanso		6	111,57	
vestidores		10	19,1	
Baños		4	35,09	
balcones		5	145,97	
Área Comunal		1	83,89	397,59
zona de lavado		2	7,92	
Zona de descanso		6	111,57	
vestidores		10	19,1	
balcones		1	145,97	597,66
Baños		4	29,14	
Terraza		1	597,66	
Ascensores		2	10,33	
Ductos		5	5,85	31,35
circulacion vertical de emergencia		1	11,76	
Zona de desperdicios		1	3,41	
Área total Final (m2)				

Fuente: Elaboración Propia, 2025.

3.5.1. Estructura y Sistema de Envoltente Dinámica

Figura 49. Estructura y envoltente.



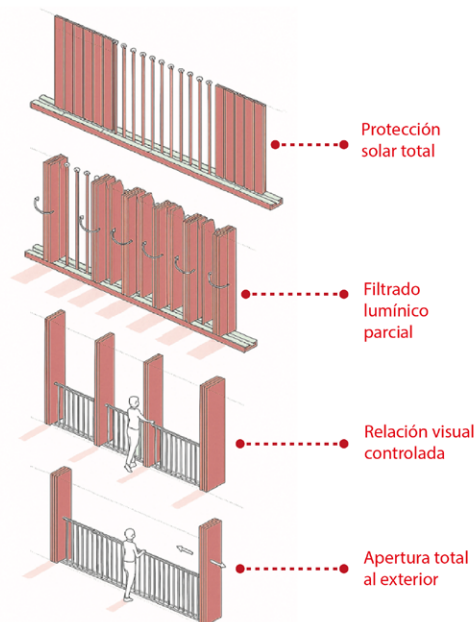
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

La estructura del edificio se resuelve mediante un sistema metálico expuesto, cuya geometría abierta y ligera permite liberar el nivel inferior y generar una planta baja permeable. Esta configuración responde a la intención proyectual de abrir el edificio hacia el espacio público, facilitando el acceso y la interacción entre los distintos

usuarios. La disposición de pórticos y diagonales define claramente zonas de transición, circulación y permanencia, haciendo evidente la presencia de espacios colectivos desde el exterior y potenciando su apropiación.

El envoltente se compone de paneles móviles de madera que rodean los niveles superiores del edificio, permitiendo modular la relación entre el interior y el entorno según las condiciones climáticas o el uso del espacio. Estos elementos actúan como filtros solares, controlando la radiación directa sin bloquear la ventilación cruzada, y ofrecen a los usuarios la posibilidad de ajustar su grado de privacidad o apertura.

Figura 50. Funcionamiento del envoltente.



Fuente: Elaboración Propia, 2025.

3.5.2. Presupuesto

Tabla 4. Rangos de precios de la vivienda en la Floresta.

Tipo de inmueble	Área estimada (m ²)	Rango de arriendo (USD/mes)	Precio referencial por m ² (USD)
Suite 1 dormitorio	60–80	\$400–\$700	\$7 a \$8,7
Departamento 2 dormitorios	80–122	\$480–\$900	\$6,5 a \$8
Departamento 3 dormitorios	130–160	\$750–\$1.300	\$5,7 a \$8,1
Casa mediana 3-4 dormitorios	160–320	\$1.200–\$2.000	\$6 a \$7,5
Casas patrimoniales/grandes	400+	\$2.000 o más	\$5 a \$8

Fuente: Elaboración propia, 2025.

El análisis presupuesto del proyecto parte de una evaluación del comportamiento del mercado inmobiliario en el barrio La Floresta, considerado uno de los sectores con mayor flujo comercial y presión por la vivienda en la ciudad de Quito. En función del estudio de los valores de arriendo residencial en la zona, se observa una amplia variabilidad de precios por metro cuadrado, influida por factores como el tipo de edificación, su estado de conservación, el área construida y la localización dentro del barrio. Las viviendas patrimoniales destinadas exclusivamente al uso residencial registran los valores más bajos, mientras que las edificaciones multifamiliares de tamaño medio presentan valores intermedios. Por su parte, los inmuebles de uso mixto o con vocación colectiva, como el cohousing, tienden a alcanzar valores más bajos de-

bido a su capacidad para adaptarse a nuevas formas de habitar y a su aprovechamiento compartido del espacio.

En este contexto, se plantea una estrategia económica orientada a garantizar la viabilidad financiera del proyecto sin perder de vista la accesibilidad. Las tipologías disponibles en planta cuenta con una superficie construida de 397,59 m² y 487,02 m², diseñada para albergar hasta 15 residentes. Se establece una tarifa mensual de arriendo de \$250 por persona, valor competitivo frente a la oferta convencional del sector, donde el arriendo de pequeños departamentos oscila entre \$300 y \$350 mensuales, sin incluir servicios compartidos ni zonas comunes amplias, generando un margen de ganancia por las 4 tipologías que en su máxima capacidad pueden albergar a 60 personas × \$250 = \$15.000 USD/mes.

Con base en el programa arquitectónico desarrollado para el proyecto, se determina que el edificio tendrá una superficie construida total de 4.519,7 m², distribuidos en ocho niveles y destinados a un uso mixto. La propuesta contempla que aproximadamente el 39,15% del área total se dedicará a uso residencial, mientras que el restante 60,85 % corresponde a zonas comerciales, comunales, culturales y de servicios complementarios, como talleres, coworking, áreas recreativas y circulación.

Para estimar el costo de construcción, se toma como referencia un valor \$400 (residencial) y \$700 (comunal y comercial) por metro cuadrado, basado en esa información se procede a calcular las estimaciones de los valores de edificios de uso mixto de buena calidad en la Floresta.

Figura 51. Estimación del presupuesto del proyecto.

Costo del terreno: USD \$ 300.000,00

Residencial (39,15 %) – 1769.22 m²

Costo estimado: \$400/m²

-Subtotal: 1.769,22 × \$400 = \$ 707.688,00

Comercial y comunal (60,85 %) – 2750.49 m²

Costo estimado: \$700/m²

-Subtotal: 2.750,49 × \$700 = \$ 1.925.343,00

Costo total estimado de construcción

USD \$ 2.933.031,00 USD

Fuente: Elaboración propia, 2025.

El modelo de cohousing propuesto en este proyecto representa una innovación espacial, social y económica frente a los desafíos actuales del mercado inmobiliario. Este enfoque permite optimizar el uso del suelo, reducir los costos de construcción por persona y ofrecer una calidad de vida superior mediante el aprovechamiento compartido de espacios, promoviendo formas de habitar más sostenibles y colaborativas frente al modelo tradicional de vivienda individual.

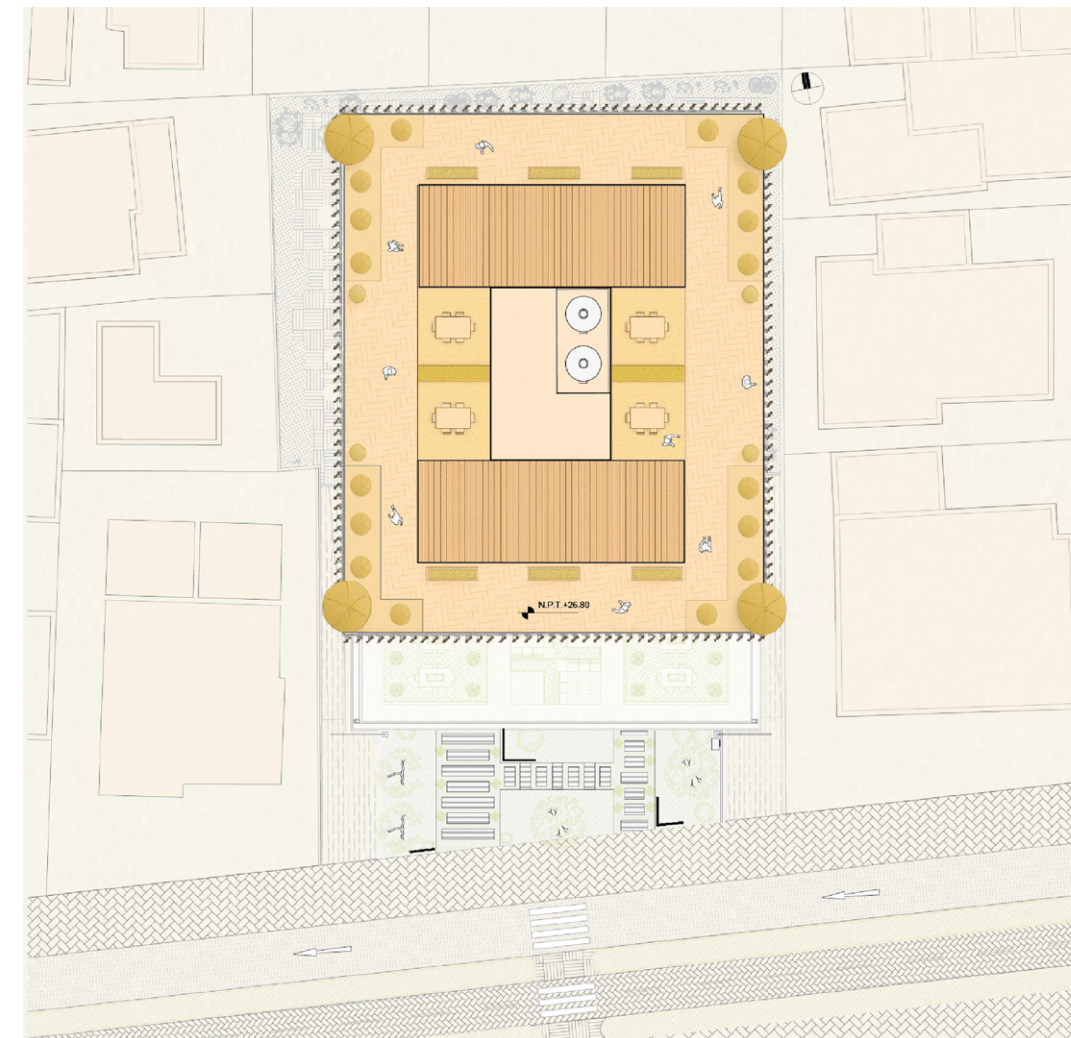
Desde la perspectiva del desarrollador o inversionista, el cohousing ofrece ventajas claras: al reducir la superficie construida por usuario, mejora la rentabilidad por metro cuadrado; además, permite ingresos mensuales constantes y diversificados, disminuyendo la dependencia de un único arrendatario y reduciendo el riesgo de vacancia. Esta estabilidad financiera se ve reforzada por una creciente demanda de viviendas inclusivas y adaptadas a nuevas dinámicas sociales.

Para los habitantes, este modelo brinda acceso a viviendas de calidad con arriendos más bajos, gracias al uso compartido de áreas como cocinas colectivas, lavanderías, zonas recreativas o huertos urbanos. Esto optimiza recursos y mejora la vida cotidiana, fomentando comunidades activas, redes de apoyo y vínculos sociales más fuertes.

En barrios como La Floresta, donde el acceso a vivienda se ha encarecido notablemente, el cohousing representa una alternativa habitacional viable, que no solo mejora la accesibilidad, sino que también contribuye a preservar el carácter mixto, diverso y dinámico del entorno urbano. Se presenta, así, como una respuesta arquitectónica y socialmente responsable ante los desafíos contemporáneos de habitar la ciudad.

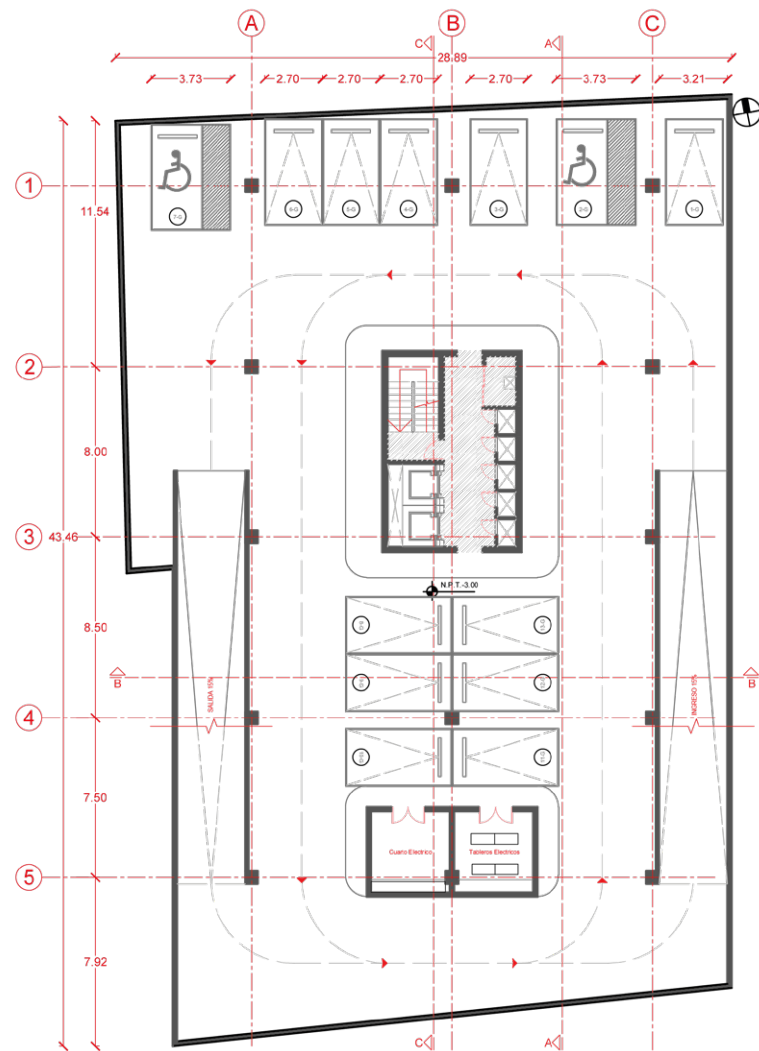
3.6 Planos Técnicos

Figura 52. Implantación.



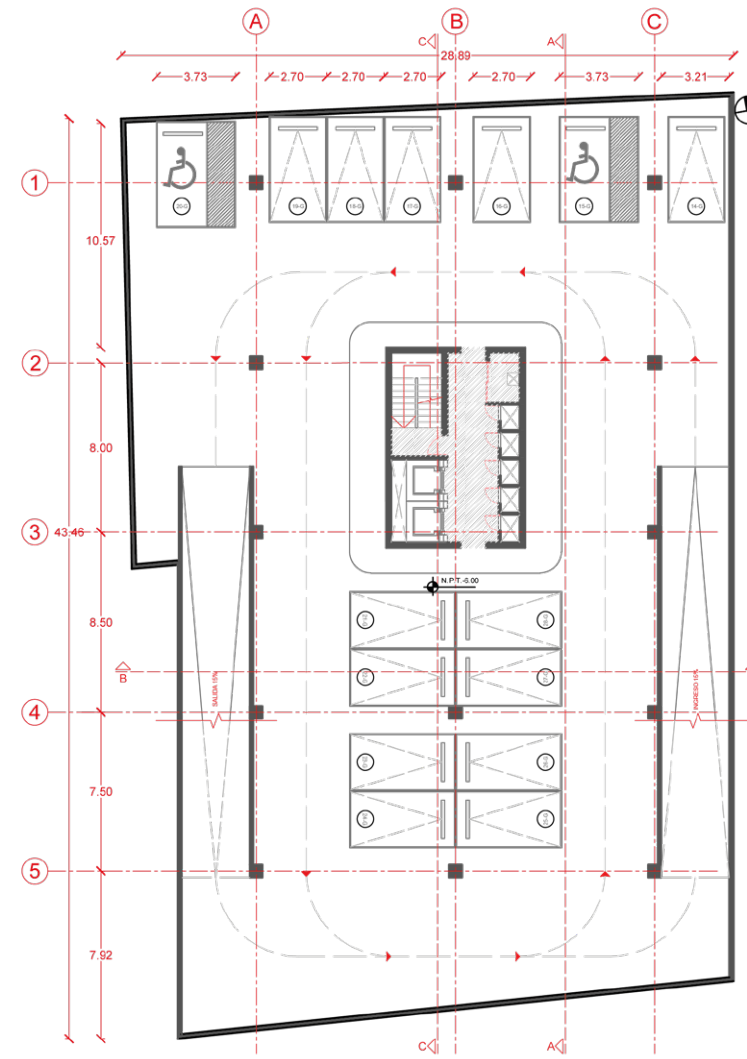
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 53. Subsuelo 3.



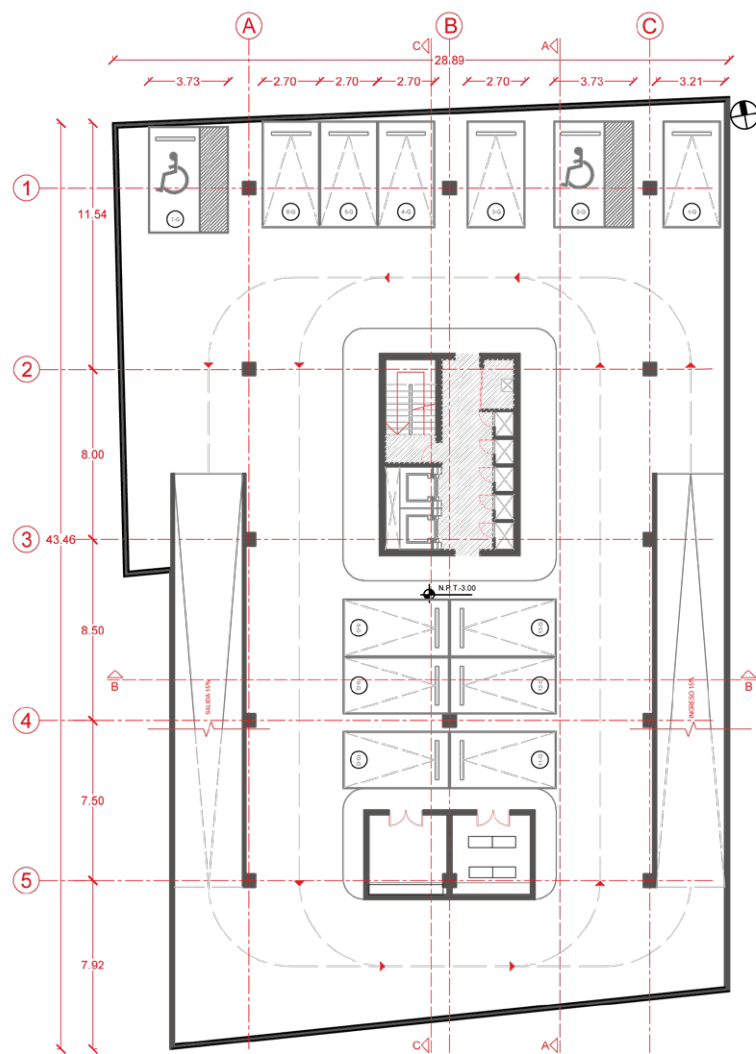
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 54. Subsuelo 2.



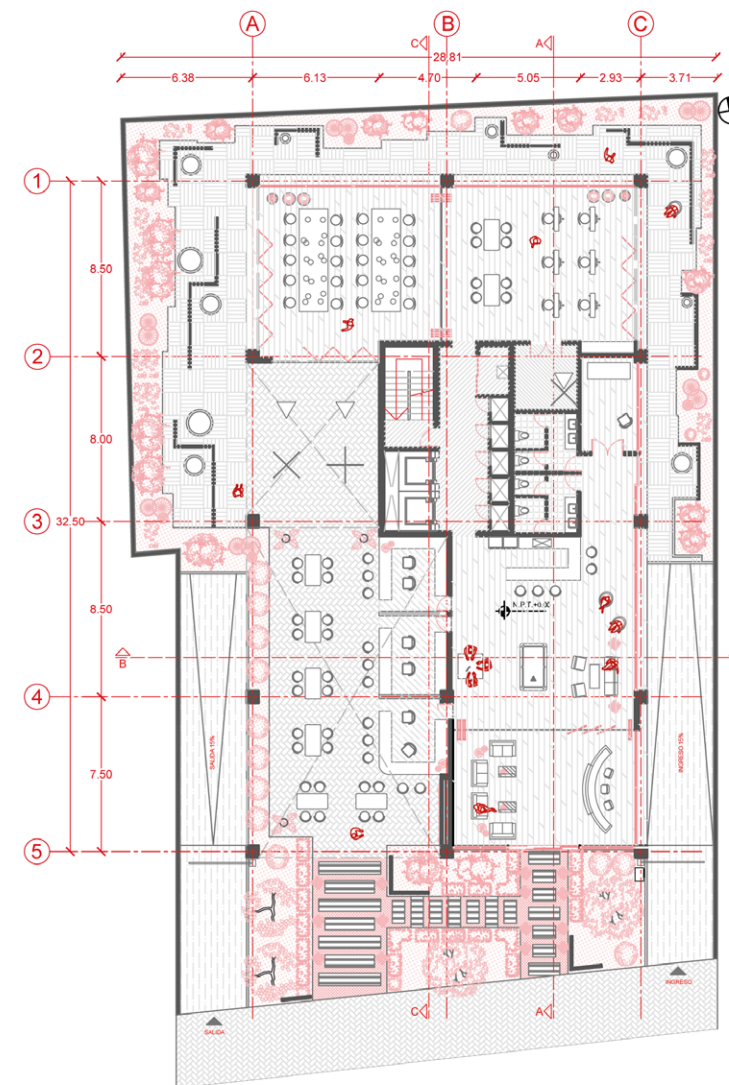
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 55. Subsuelo 3.



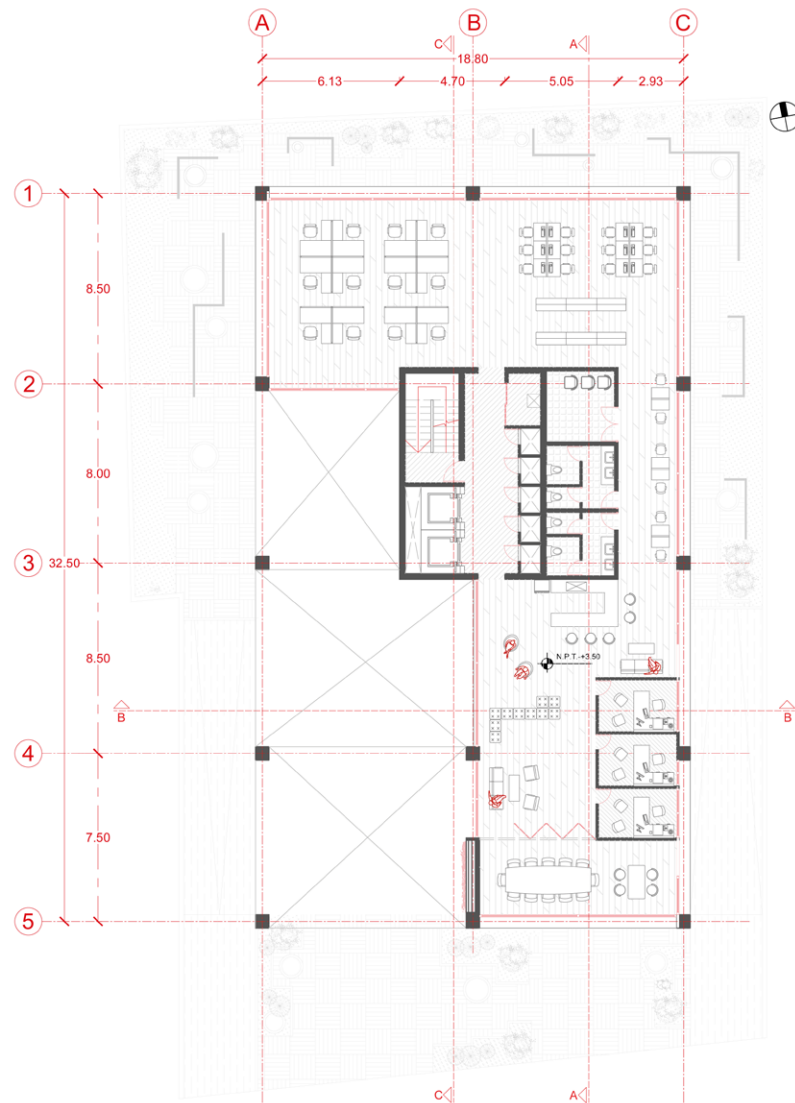
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 56. Planta Baja.



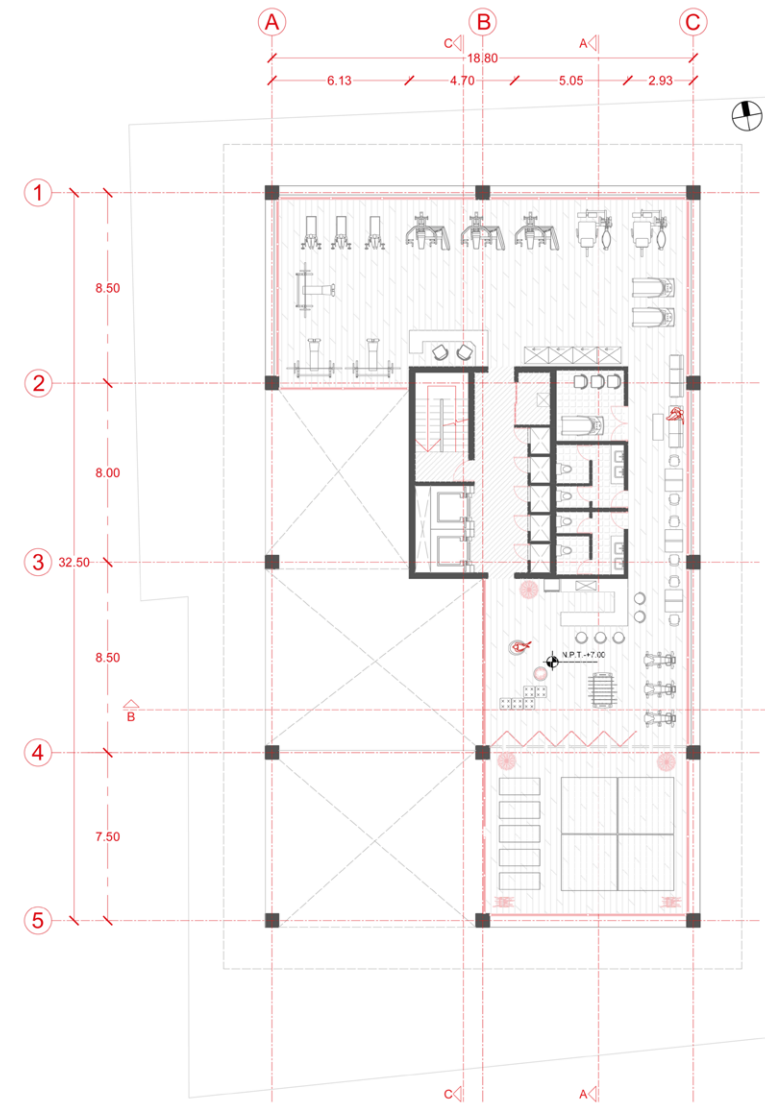
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 57. Primera Planta.



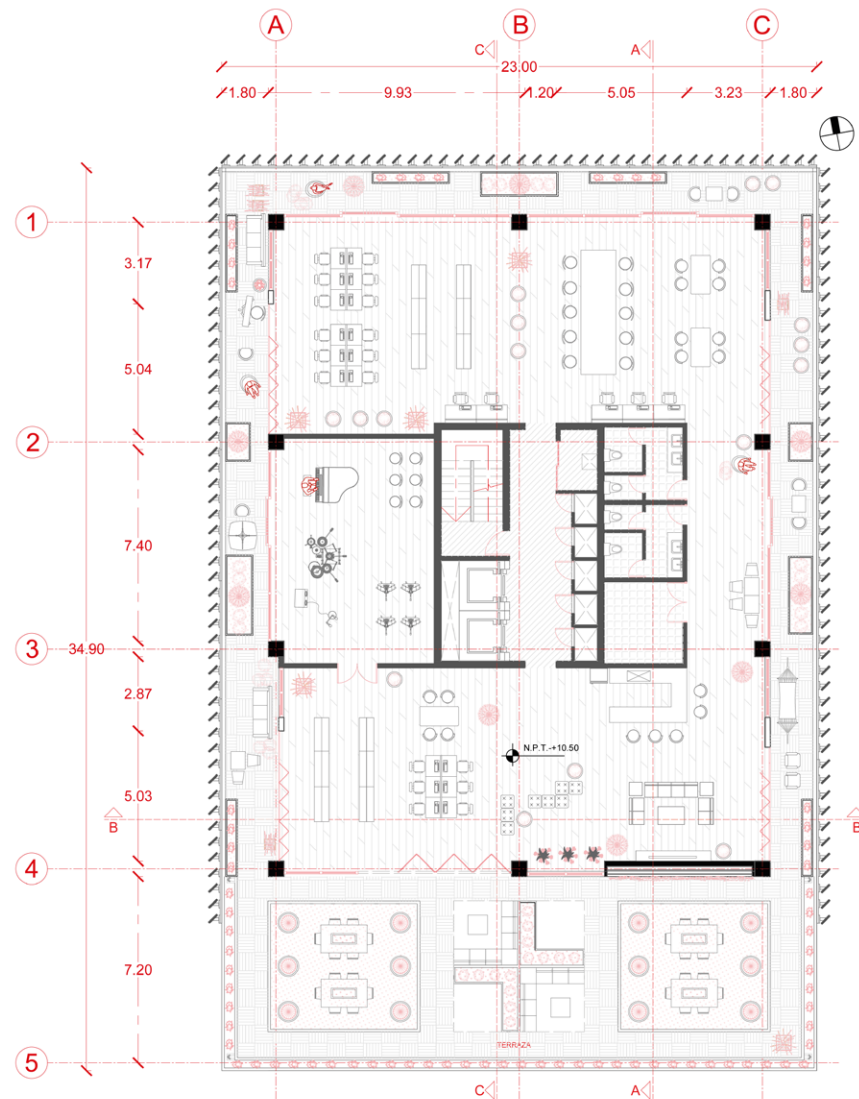
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 58. Segunda Planta.



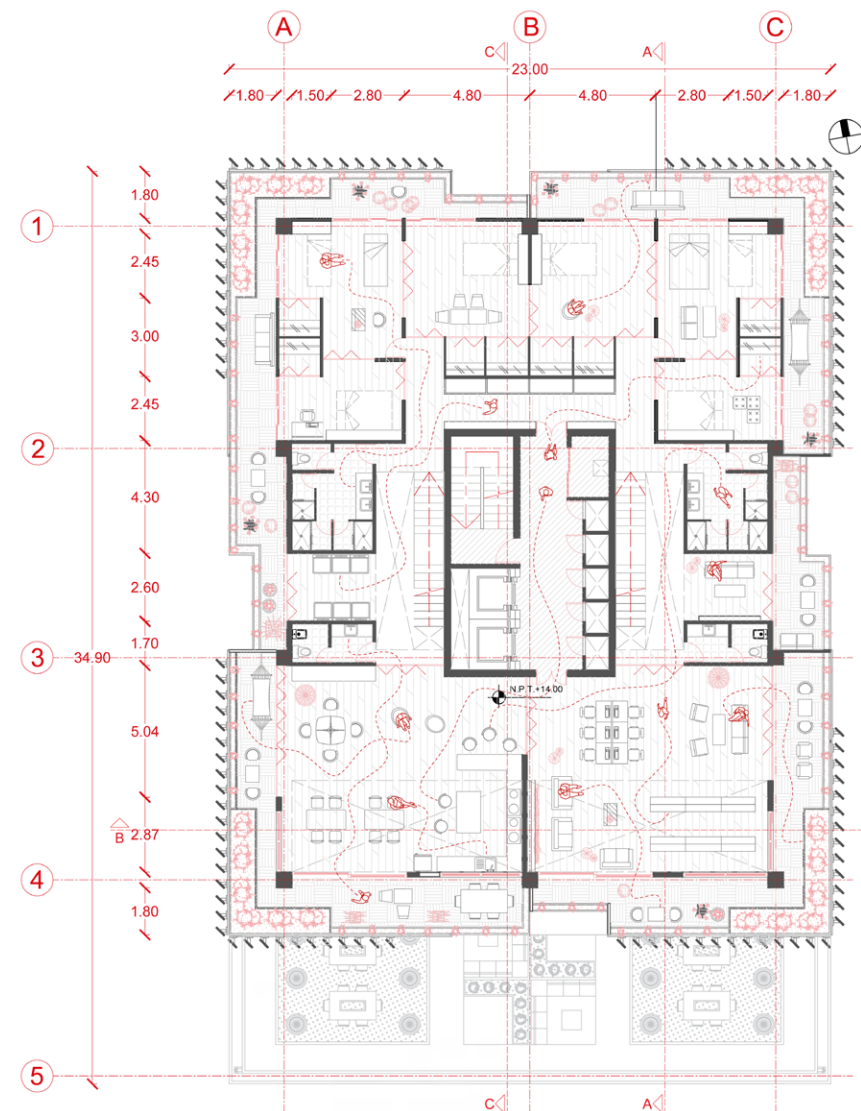
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 59. Tercera Planta.



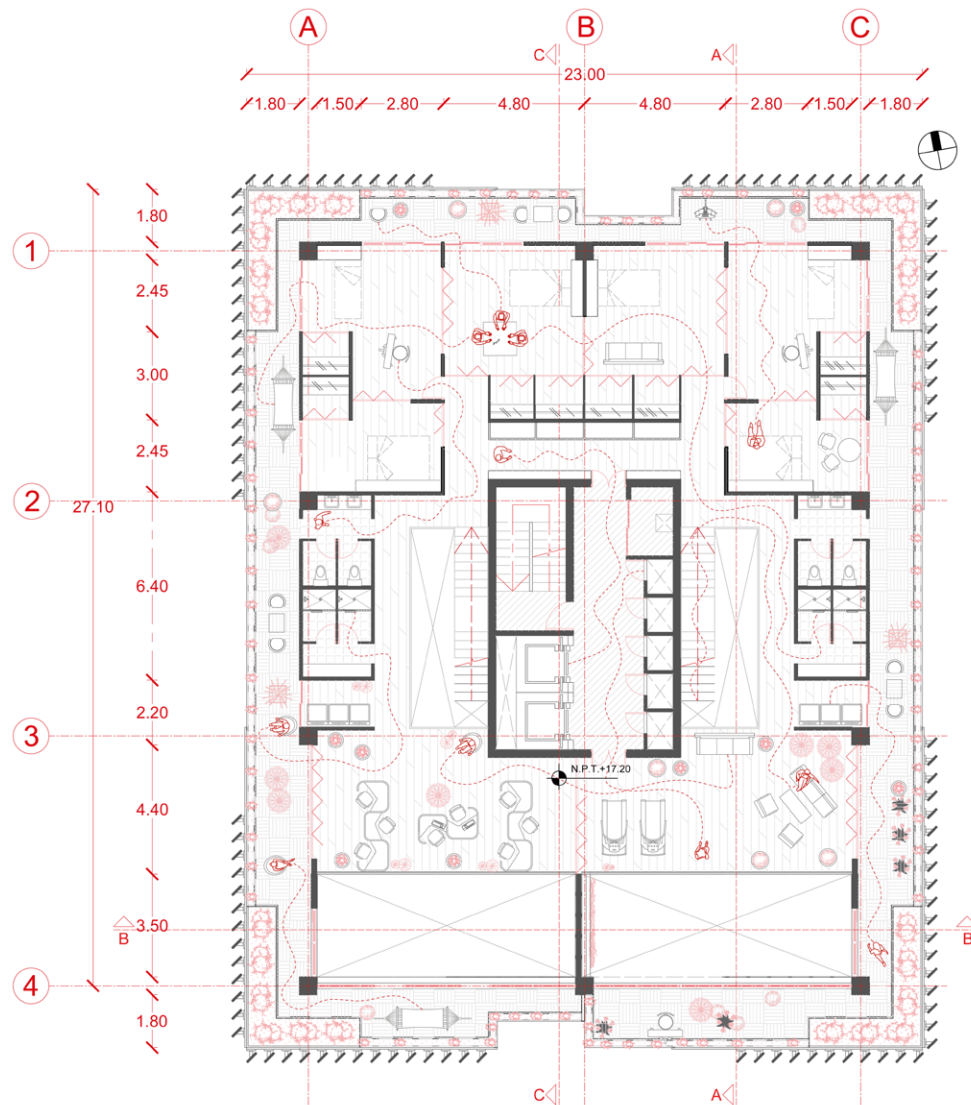
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 60. Cuarta Planta.



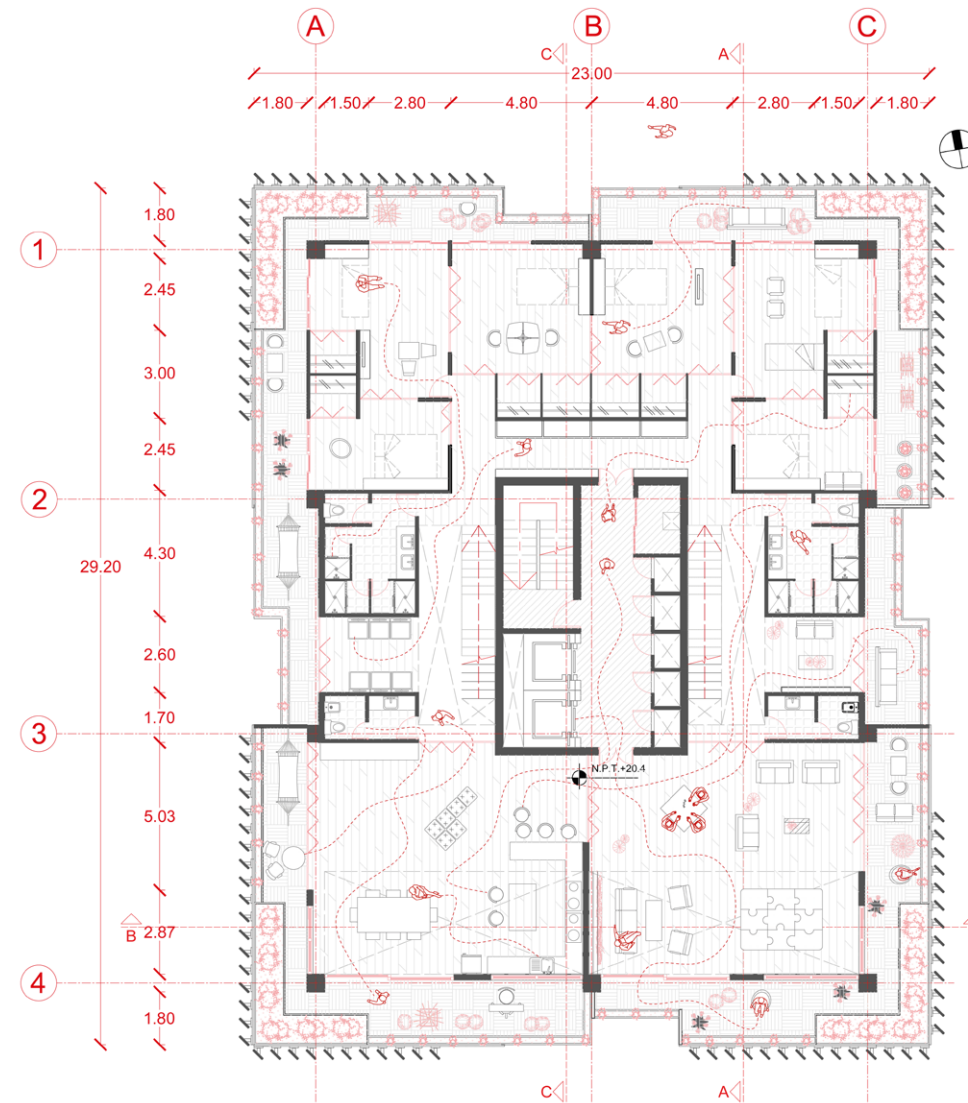
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 61. Quinta Planta.



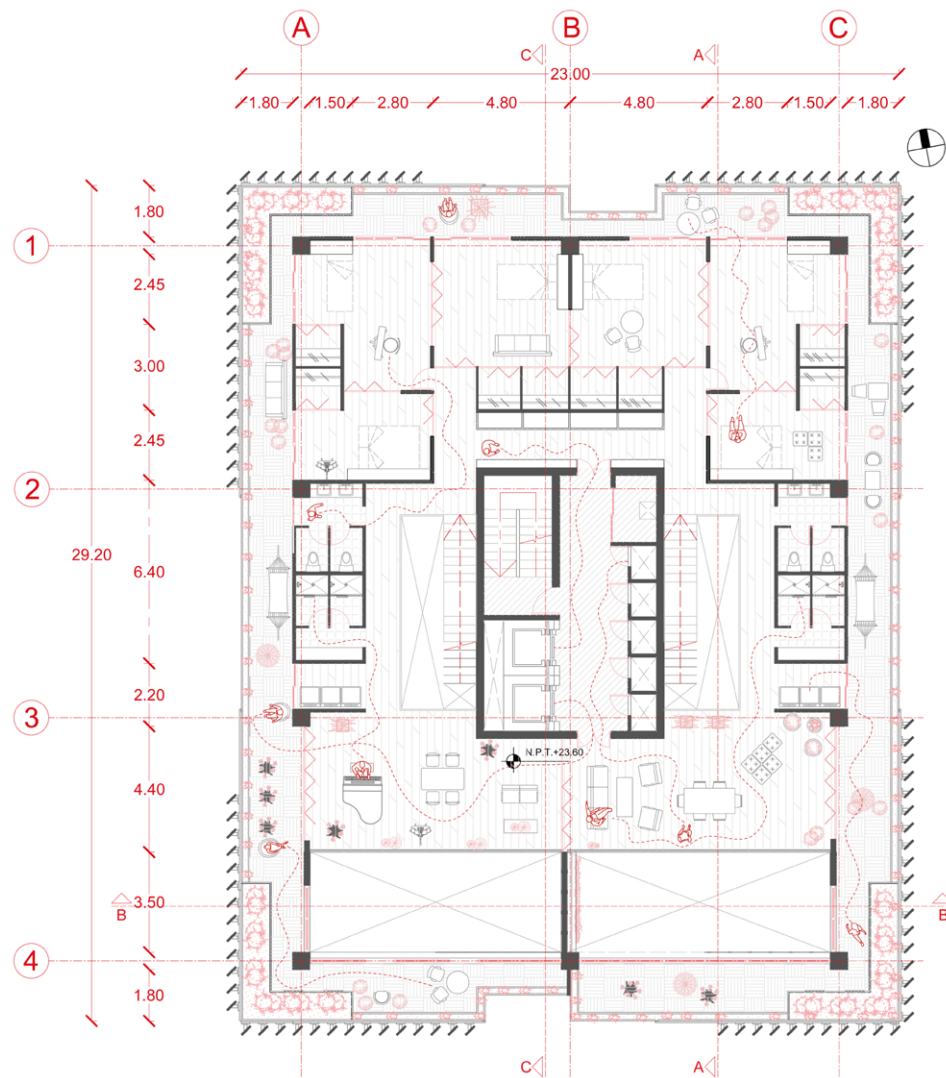
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 62. Sexta Planta.



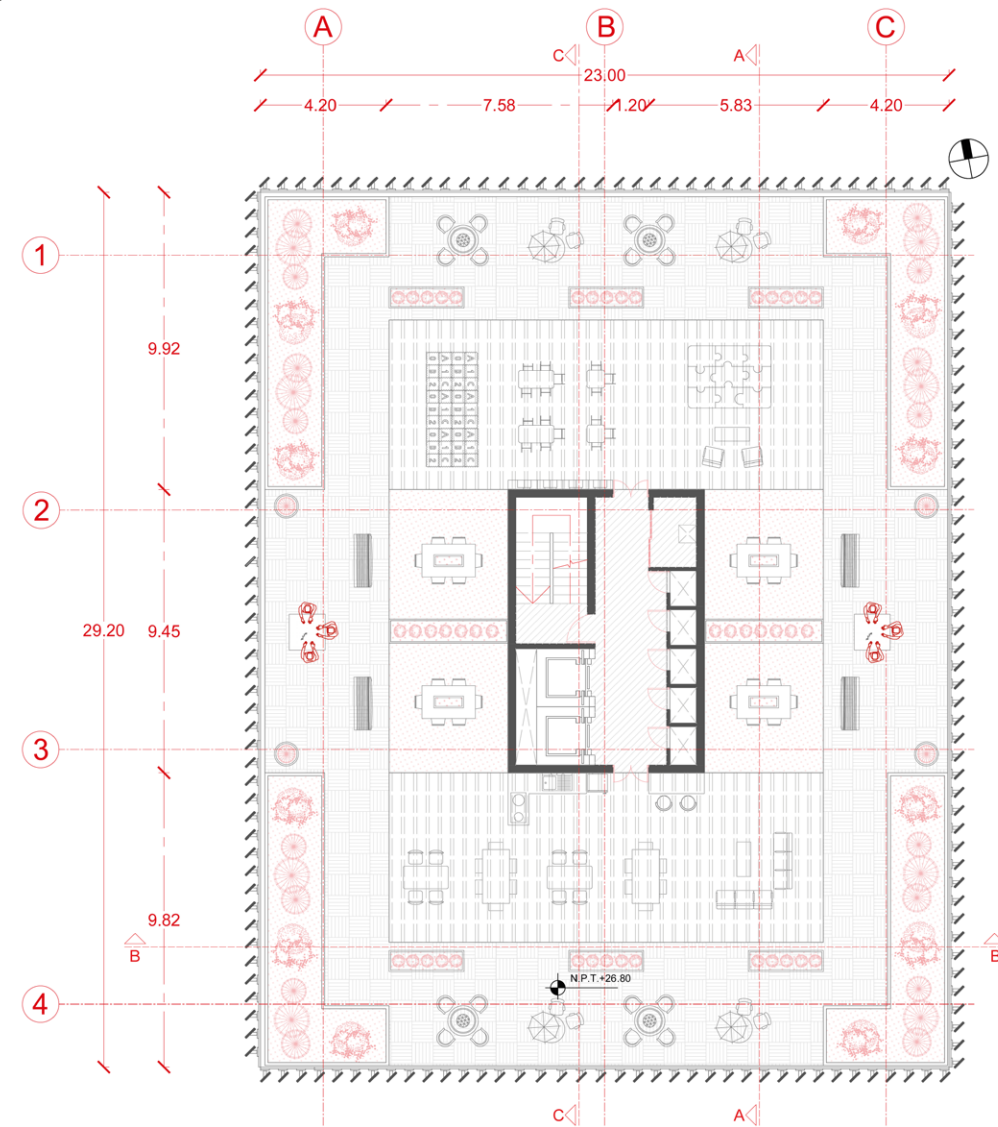
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 63. Séptima Planta.



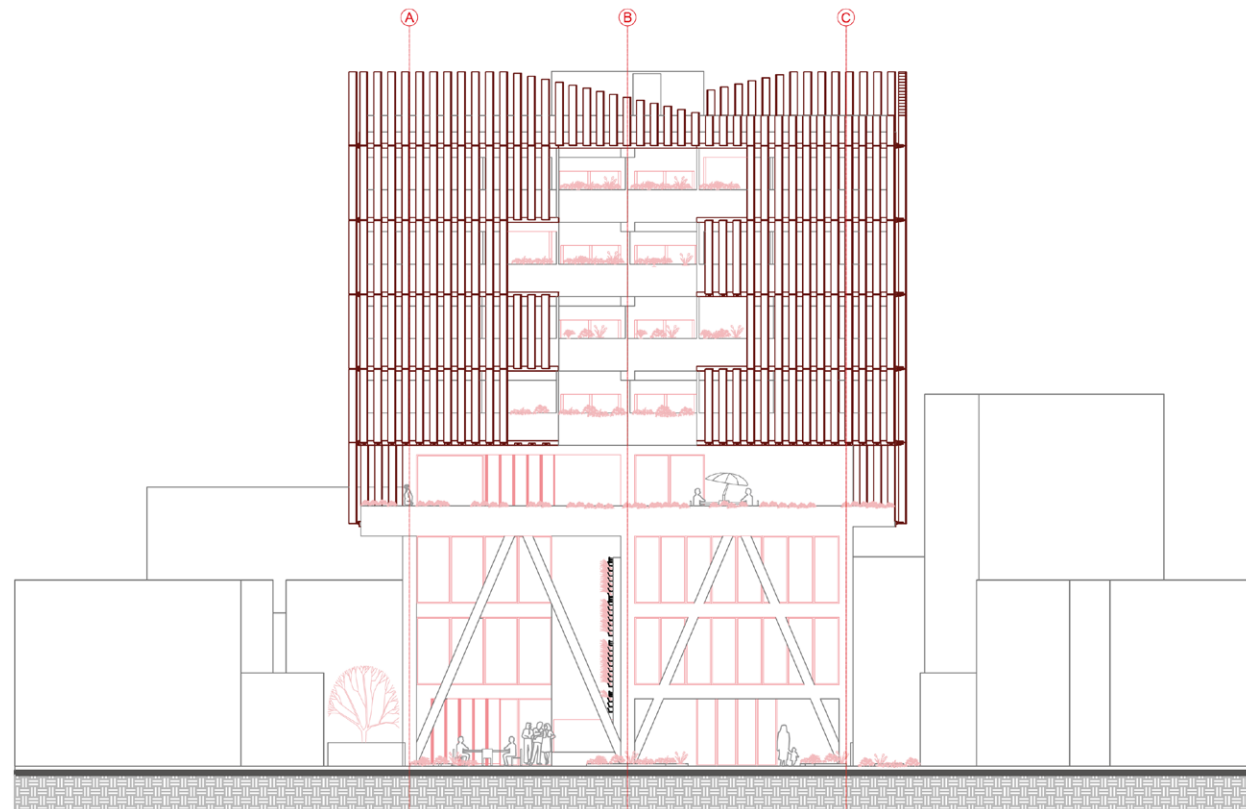
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 64. Octava Planta.



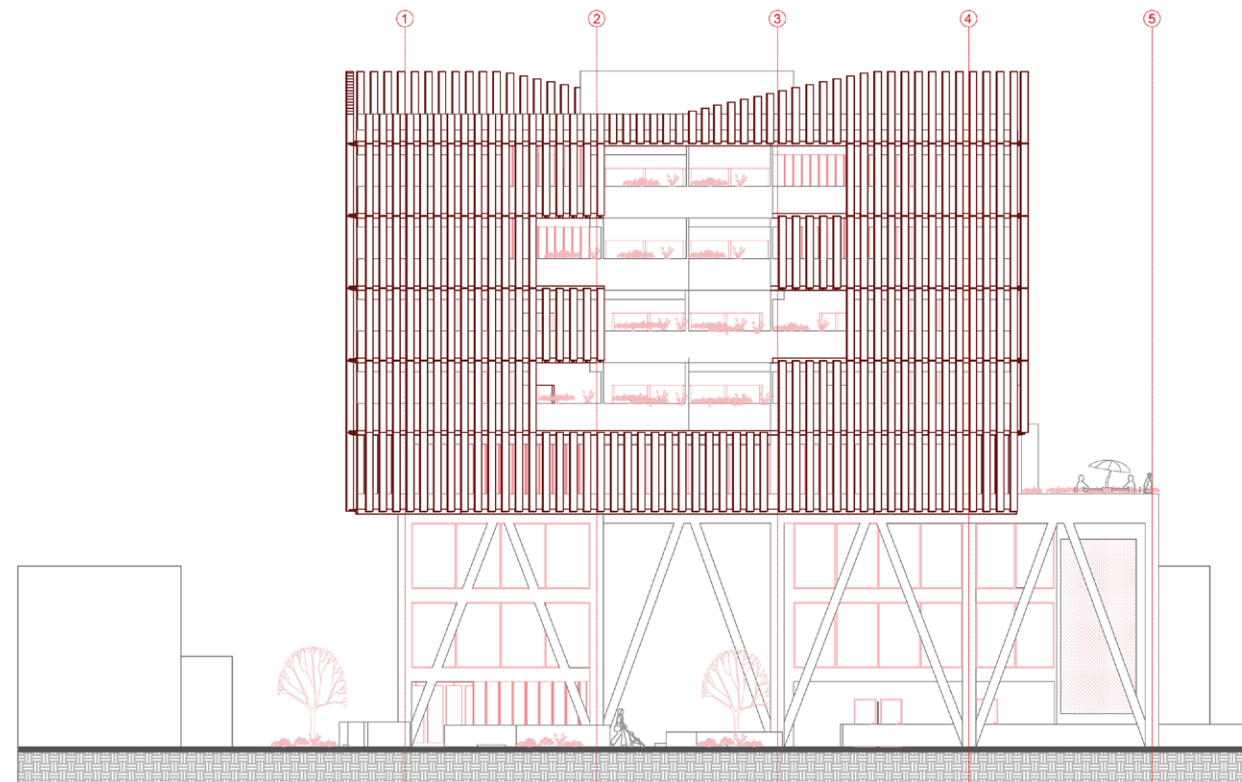
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 65. Fachada sur.



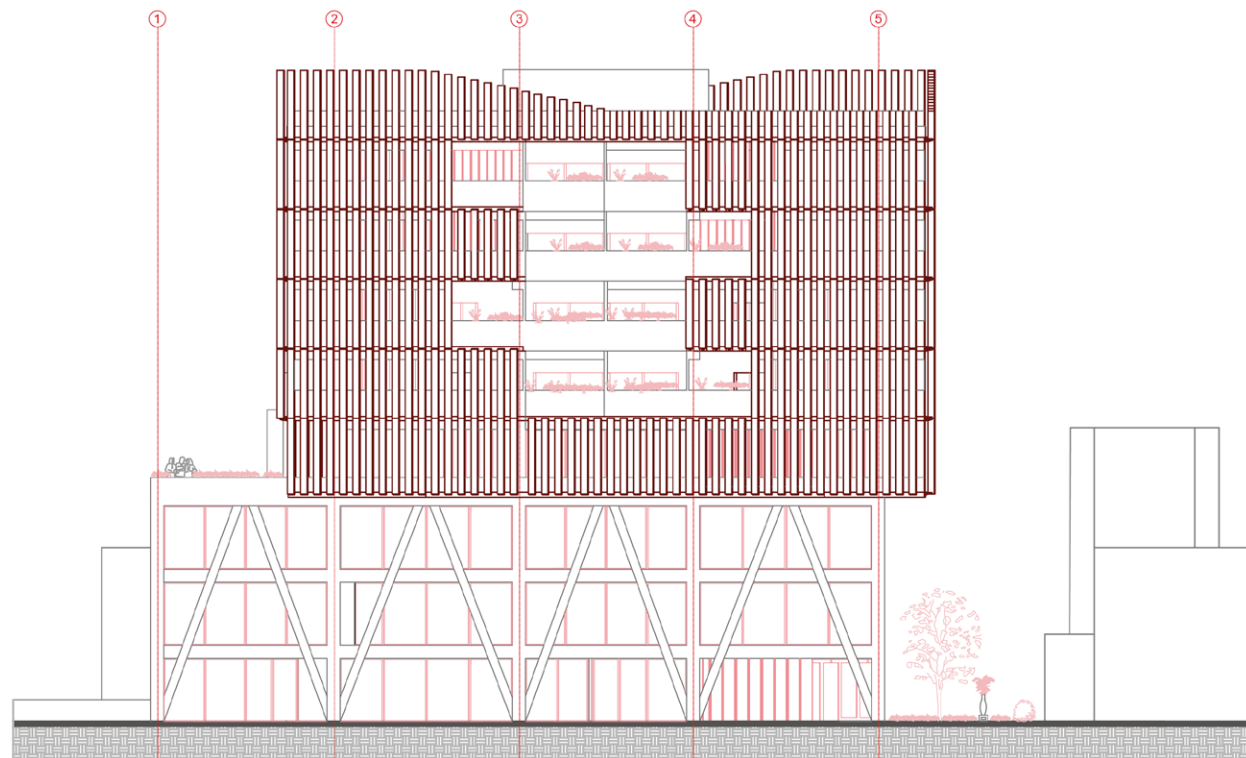
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 66. Fachada Oeste.



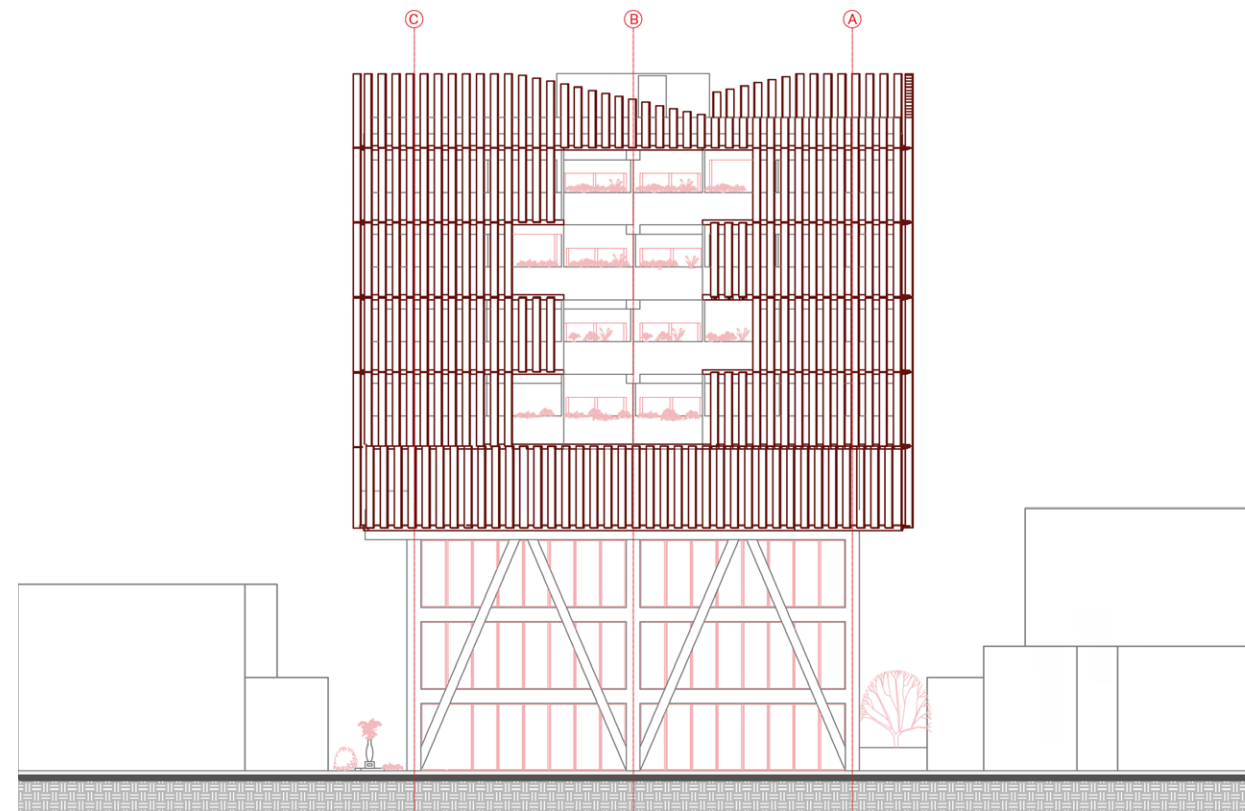
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 67. Fachada Este.



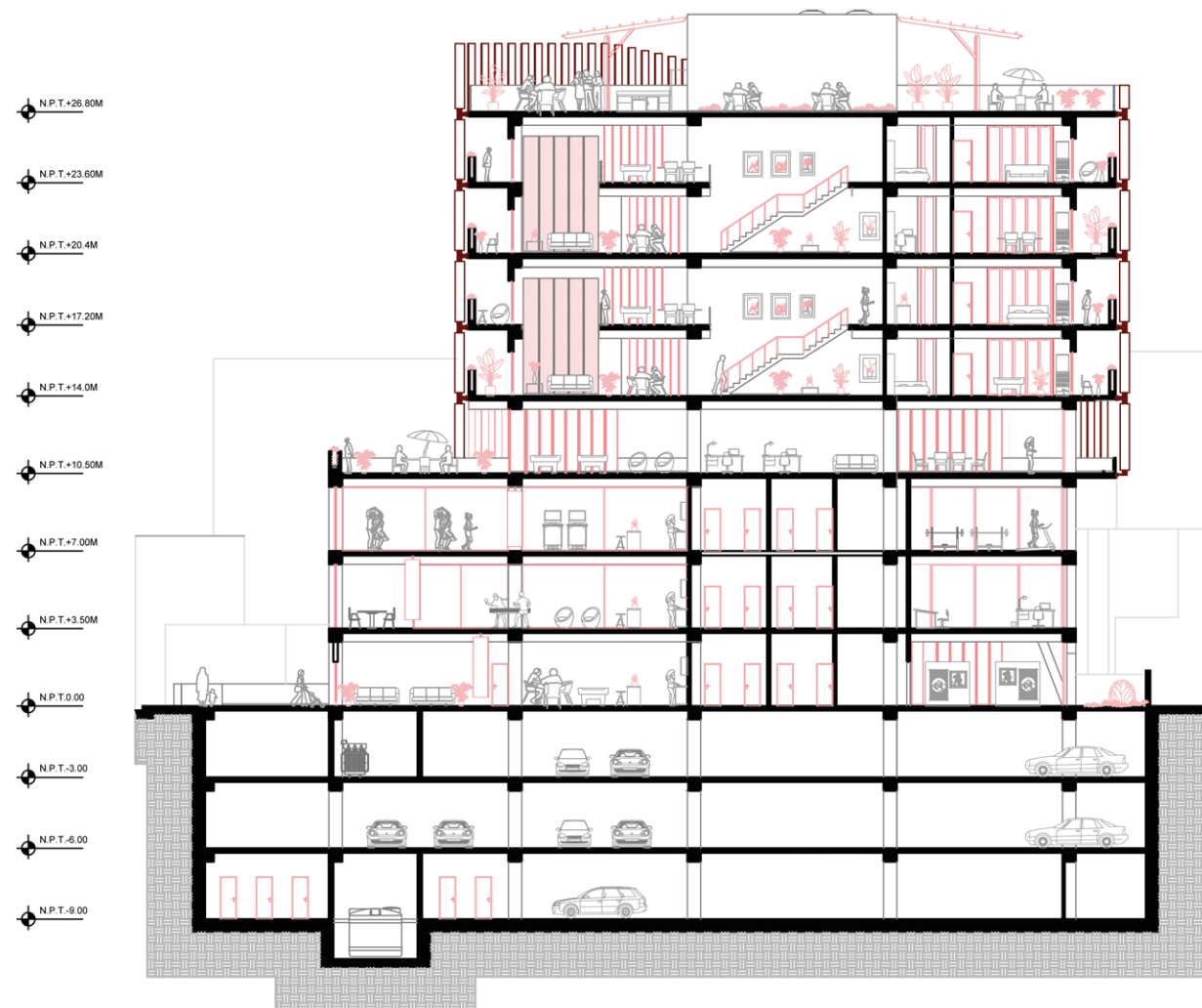
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 68. Fachada Norte.



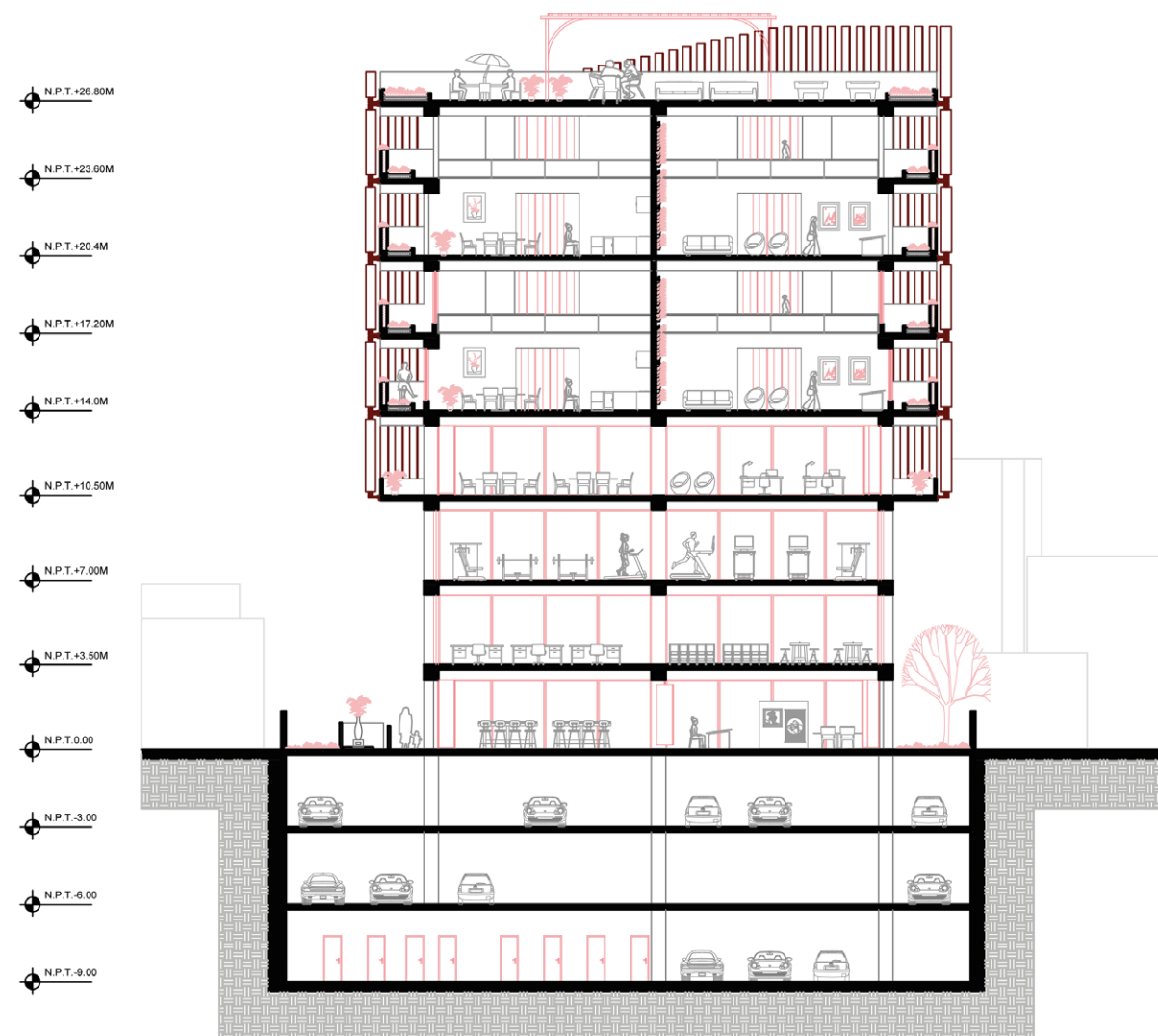
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 69. Corte A-A.



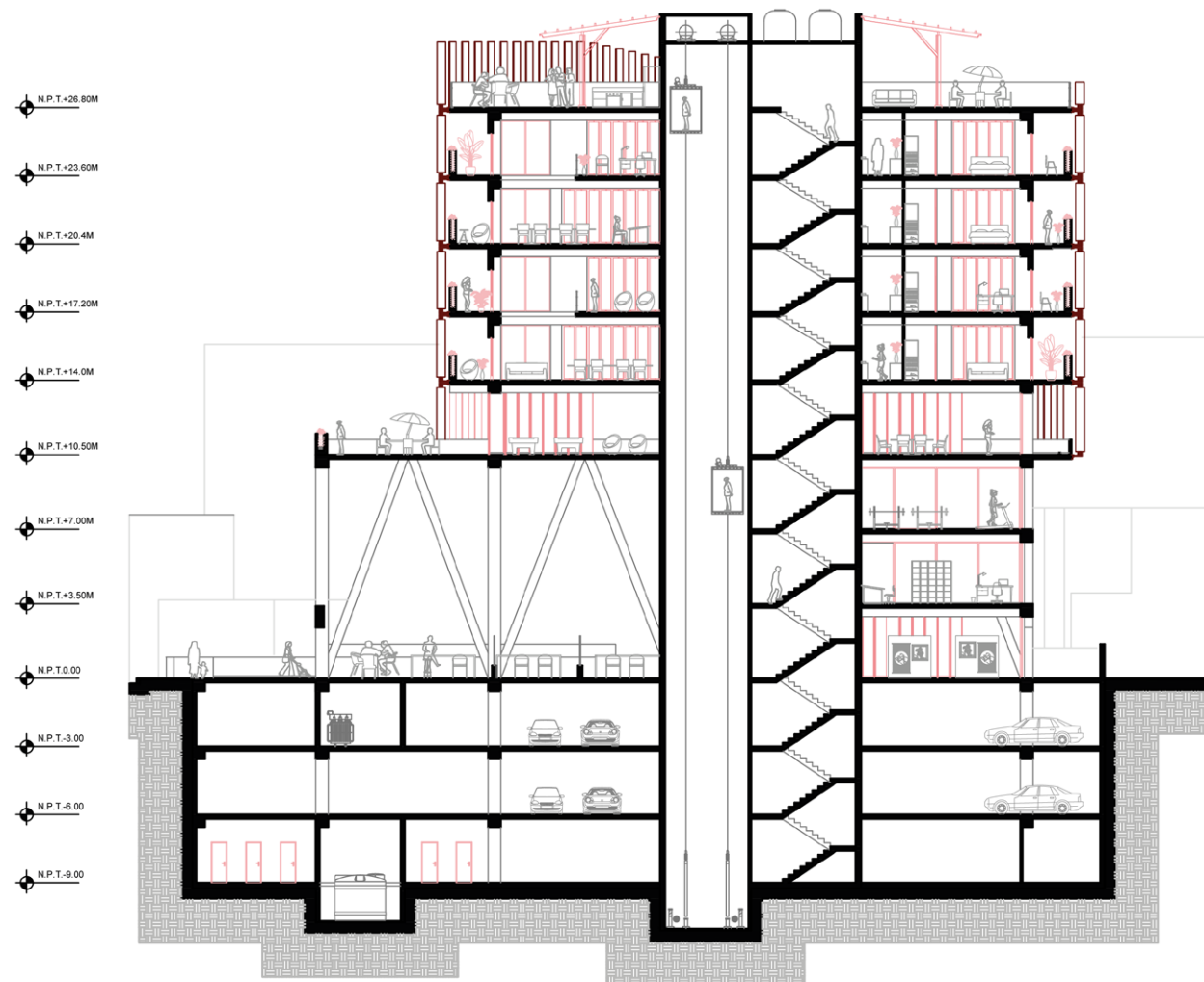
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 70. Corte B-B.



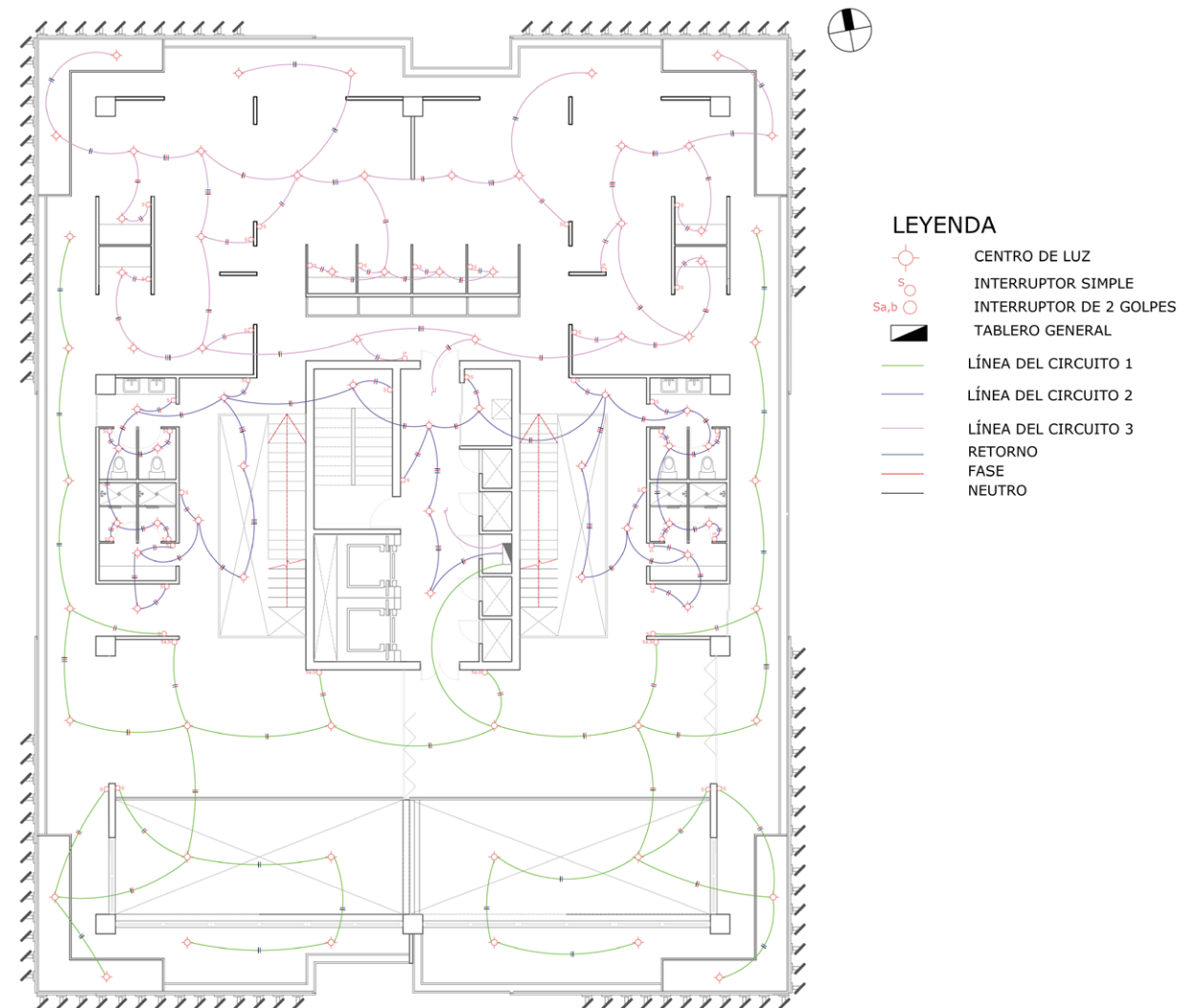
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 71. Corte C-C.



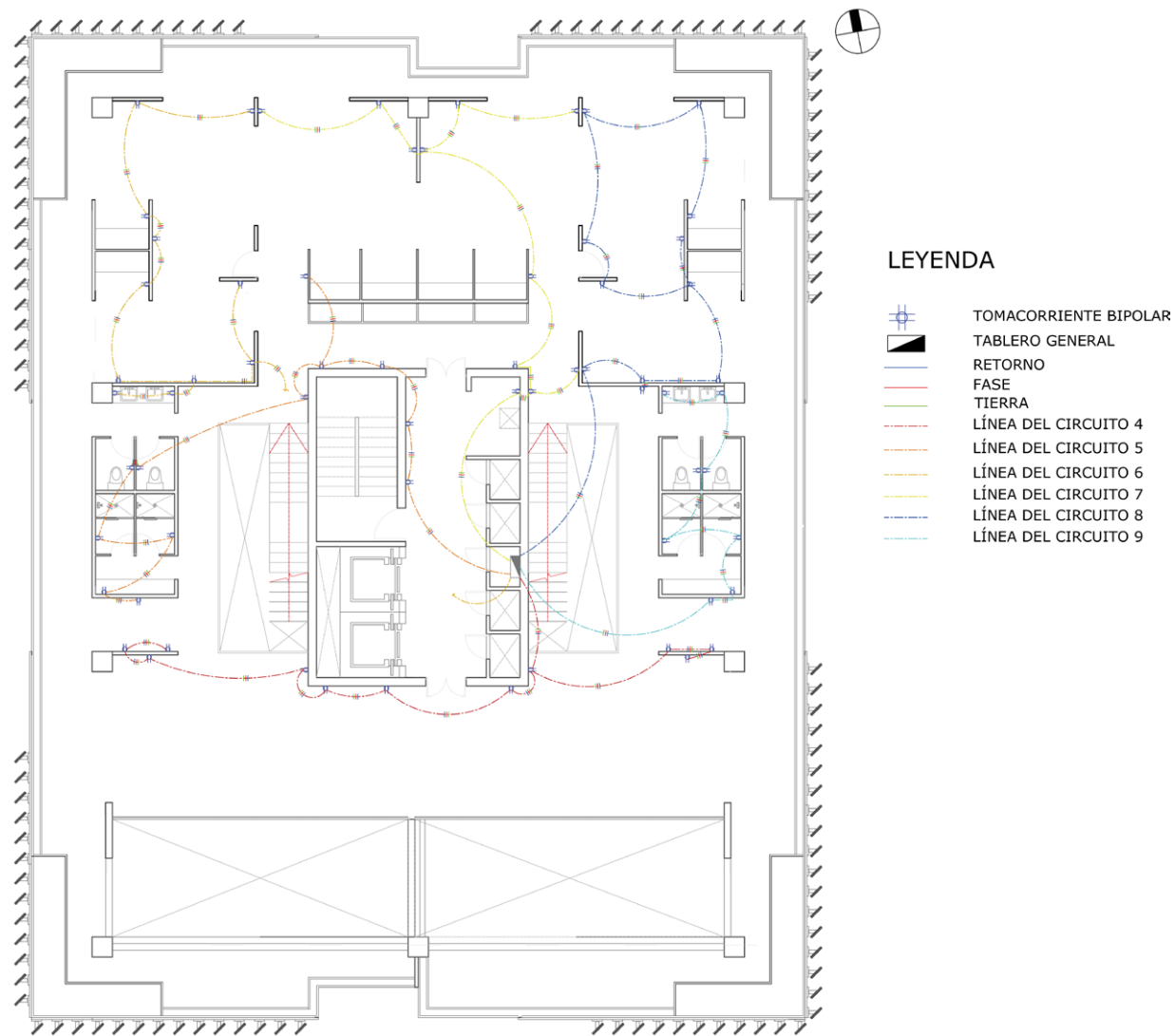
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 72. Instalación Luminarias.



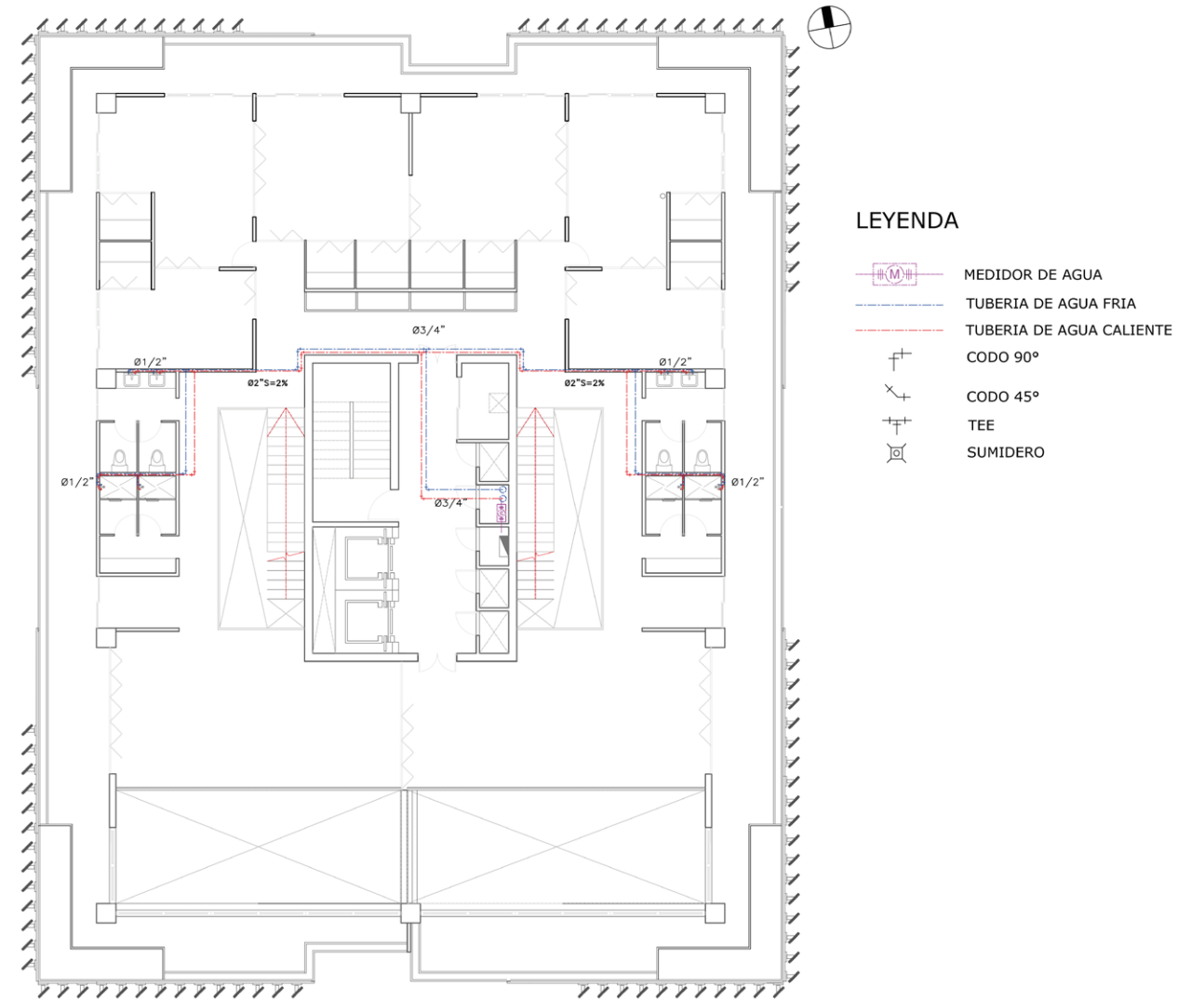
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 73. Instalación de Tomacorrientes.



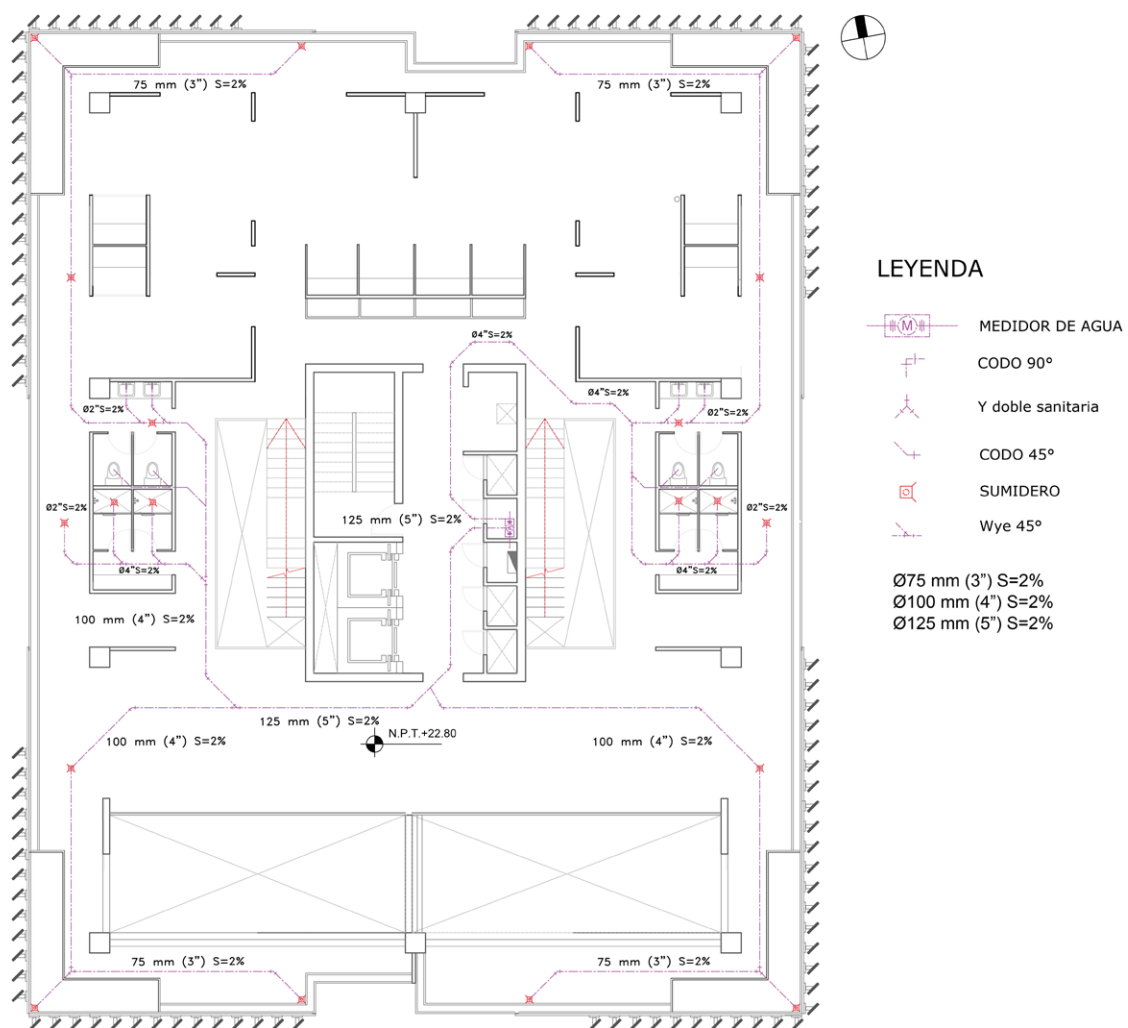
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 74. Instalación de Agua fría-caliente.



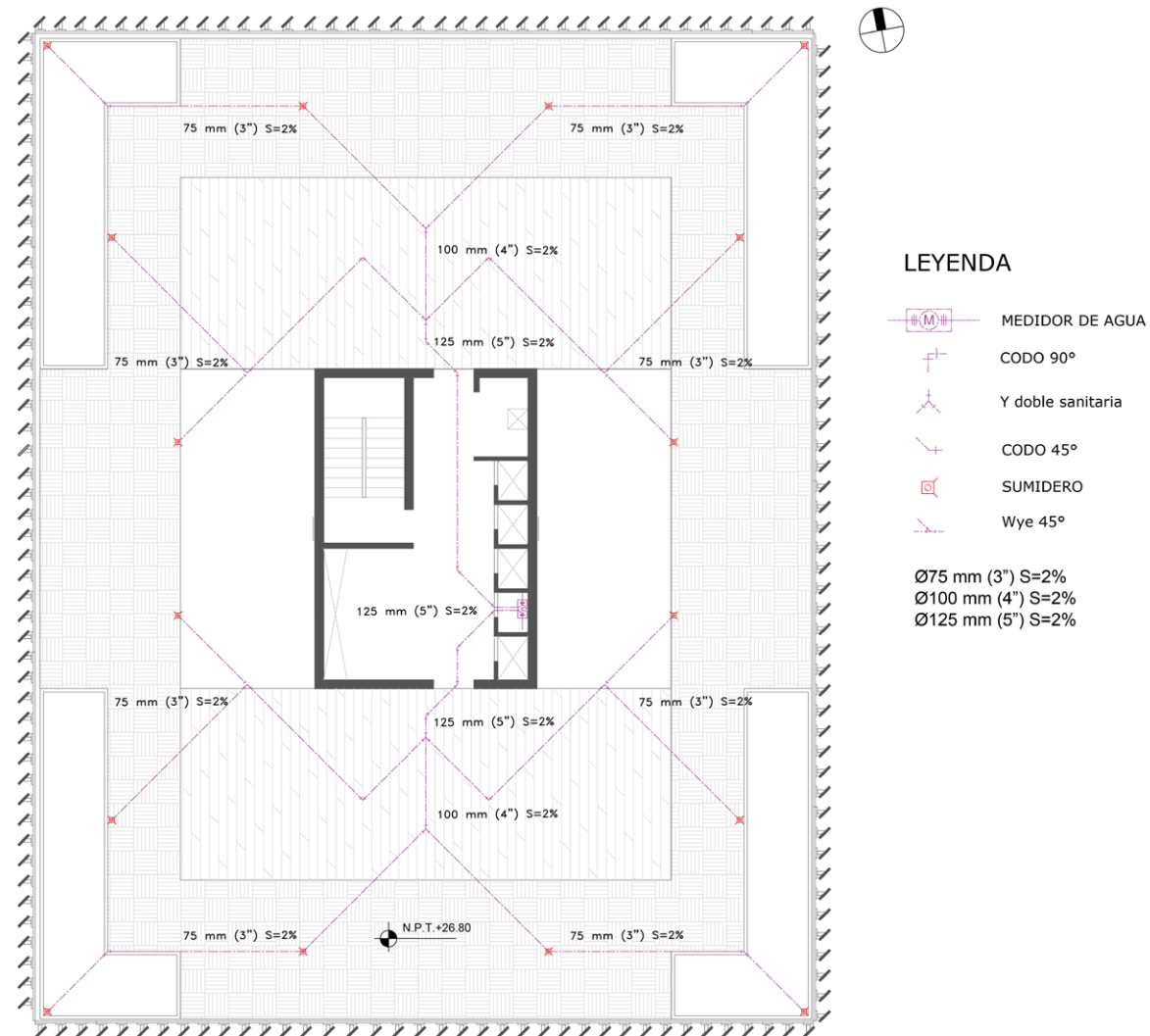
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 75. Instalación de Desagüe.



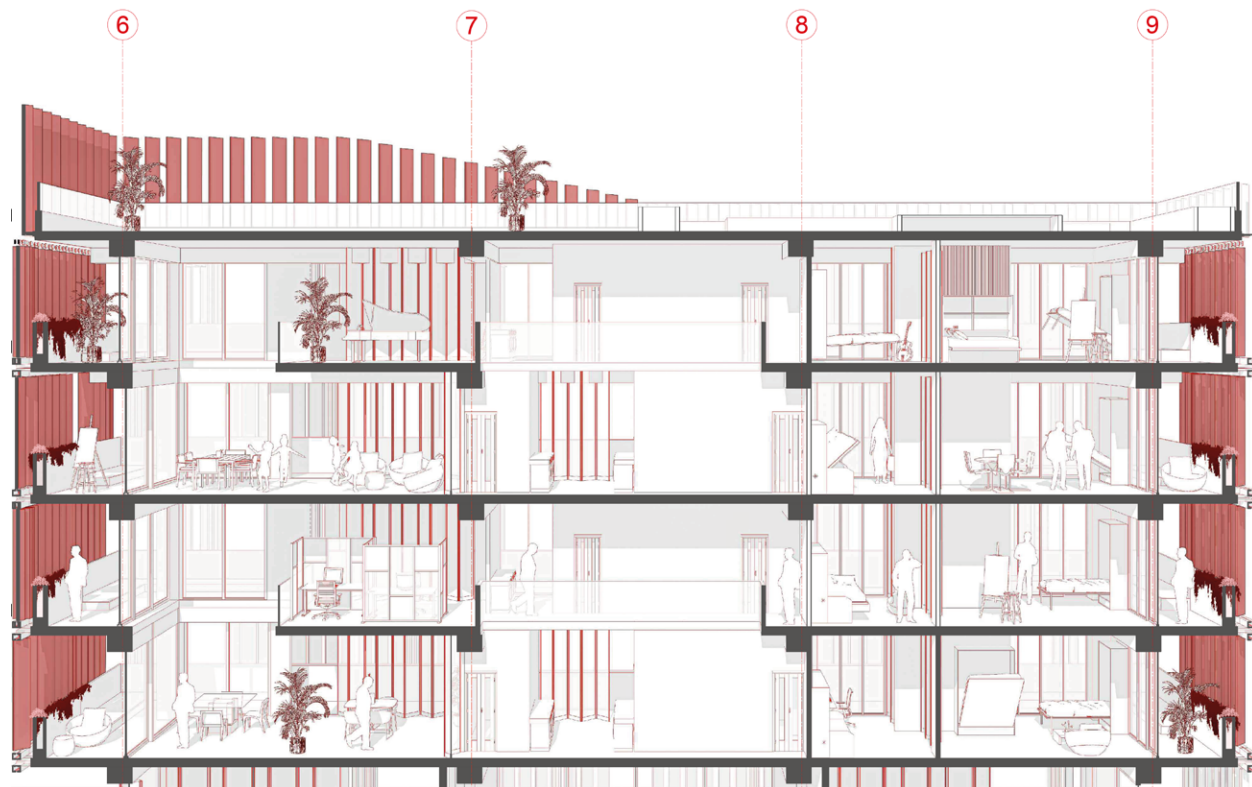
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 76. Instalación de Desagüe en cubierta.



Fuente: Elaboración Propia, 2025.

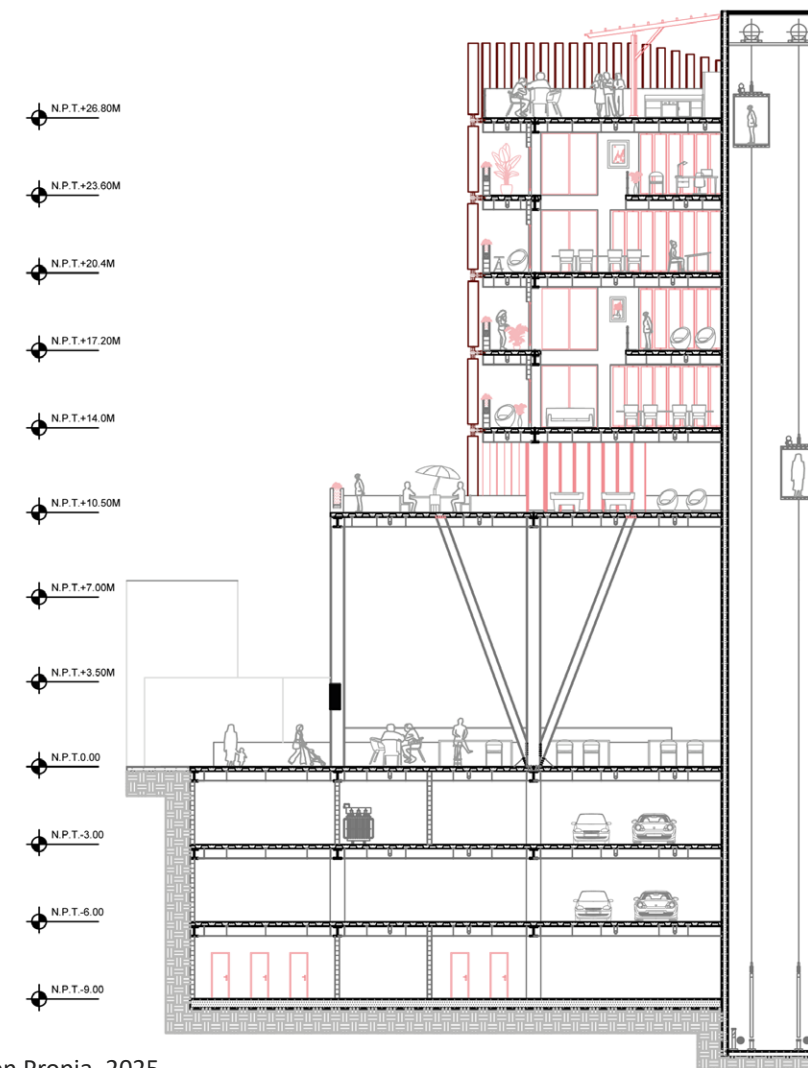
Figura 77. Corte Fugado.



Fuente: Elaboración Propia, 2025.

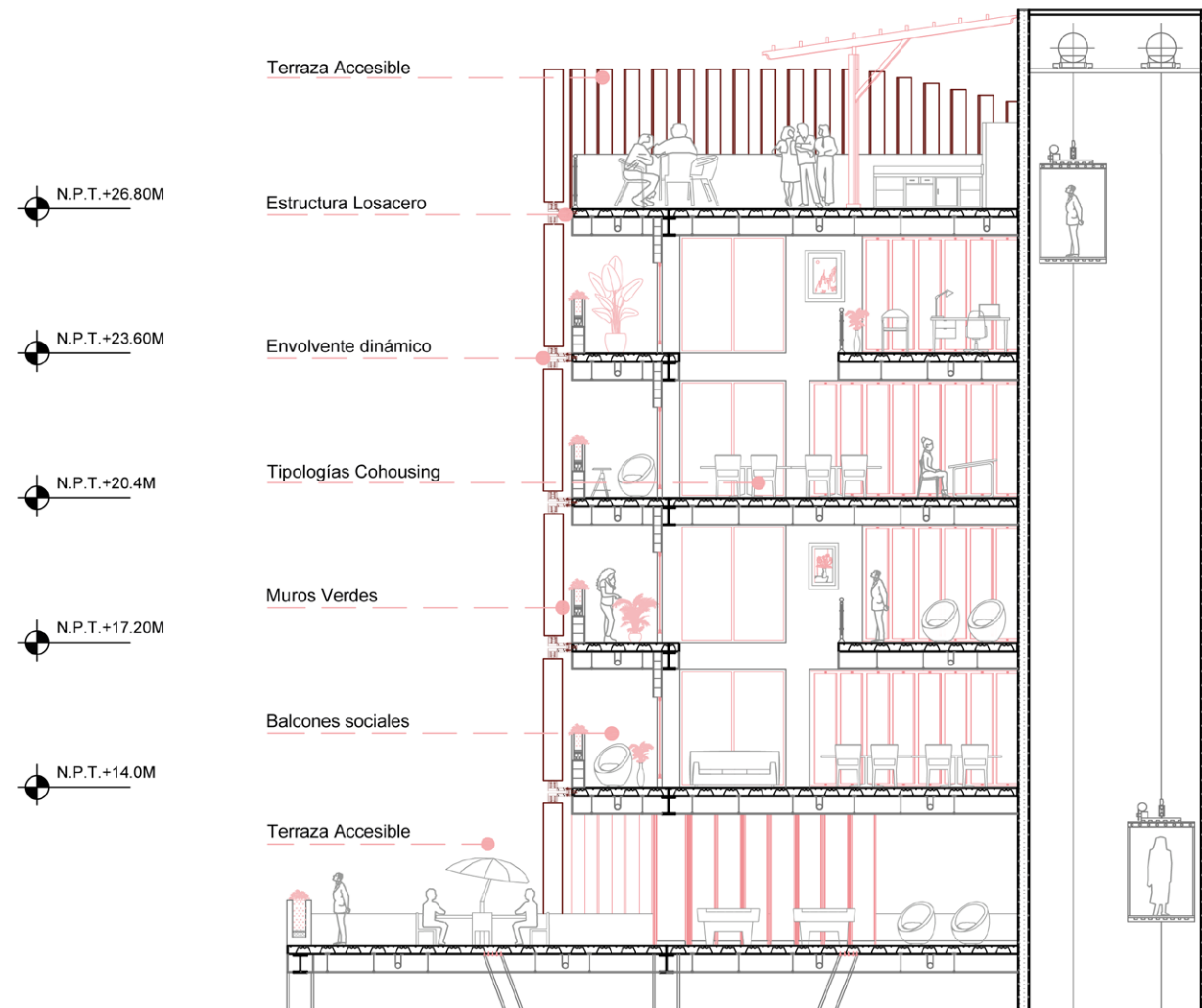
3.7 Detalles

Figura 78. Corte Escantillón.



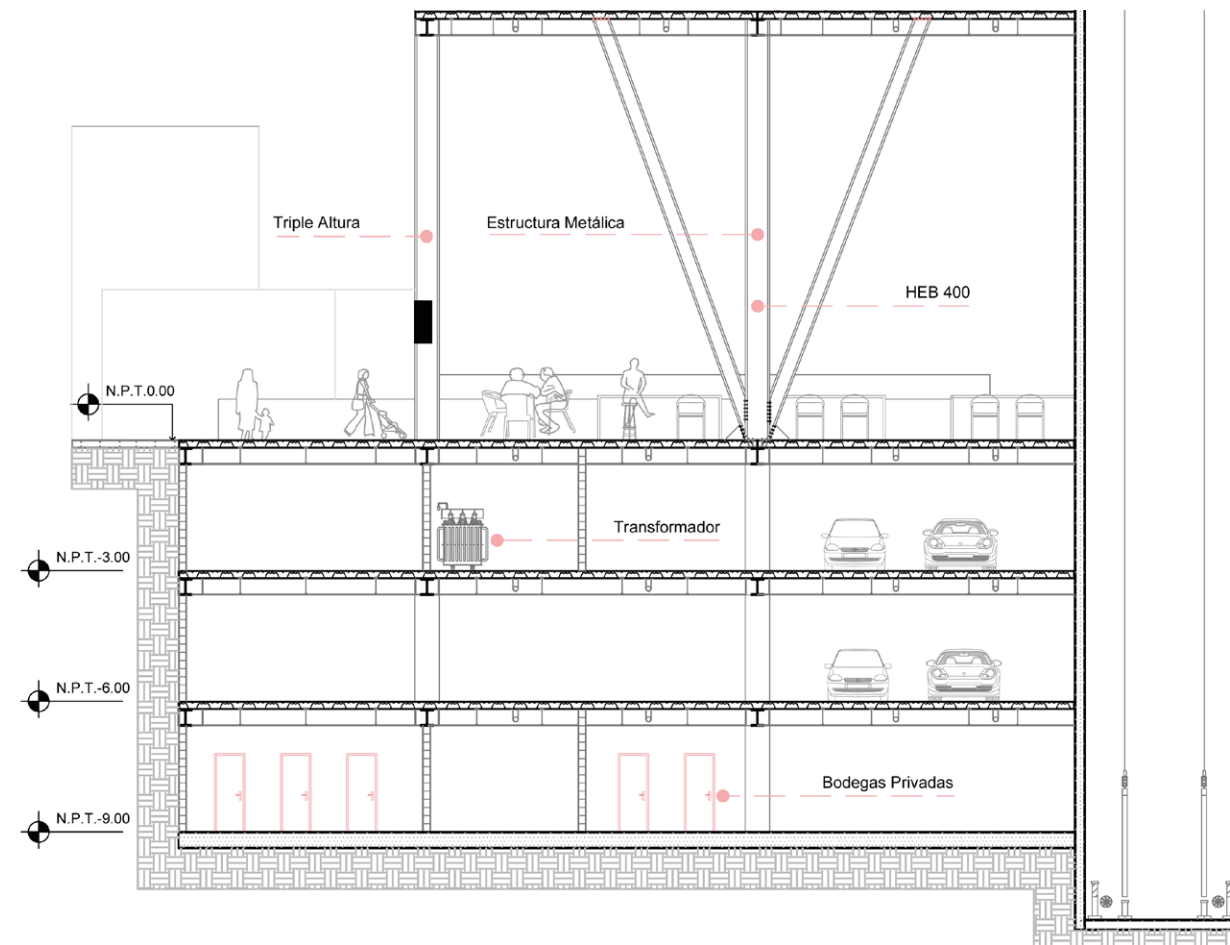
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 79. Detalle Cohousing.



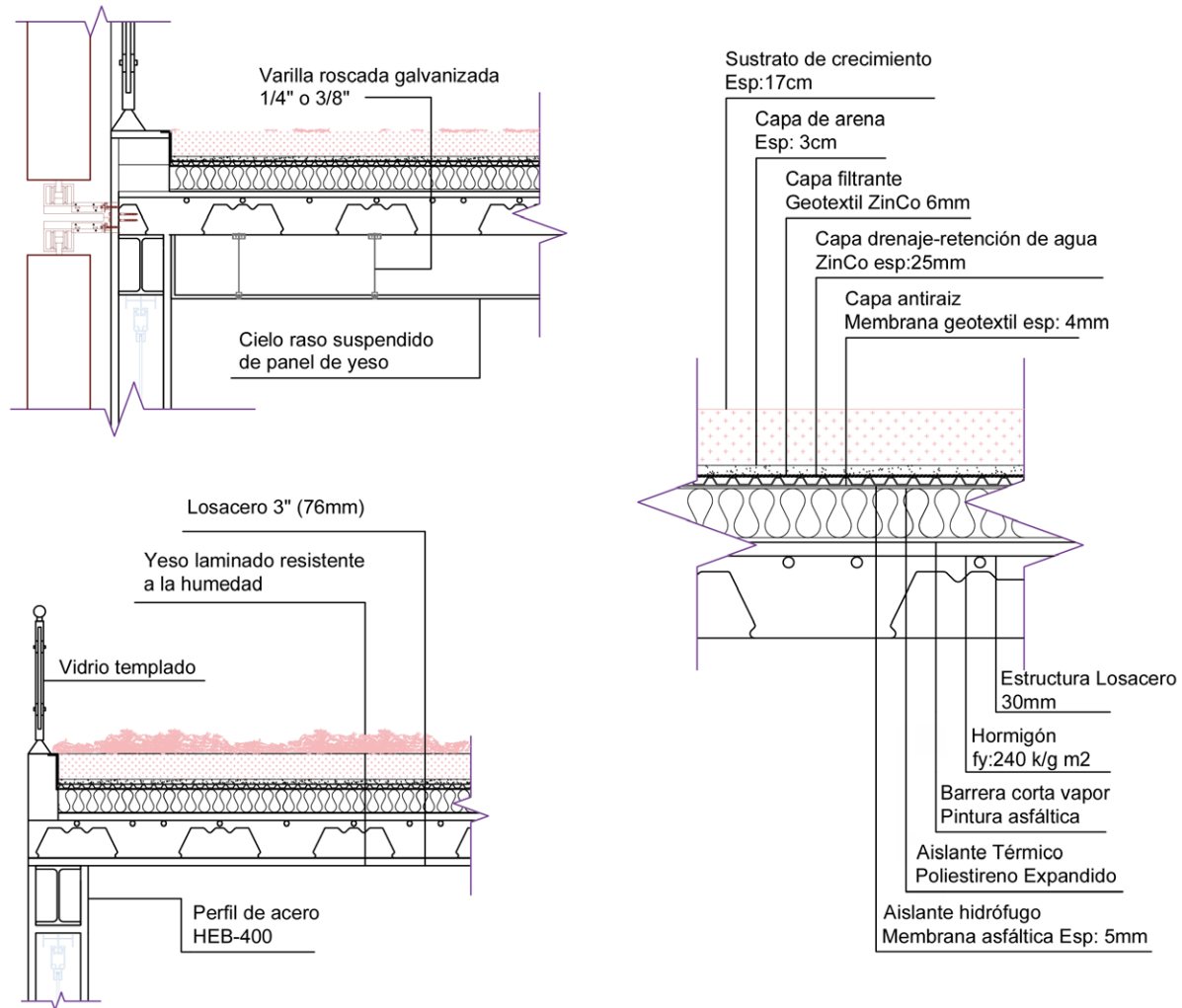
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 80. Detalle Primera Planta y subsuelo.



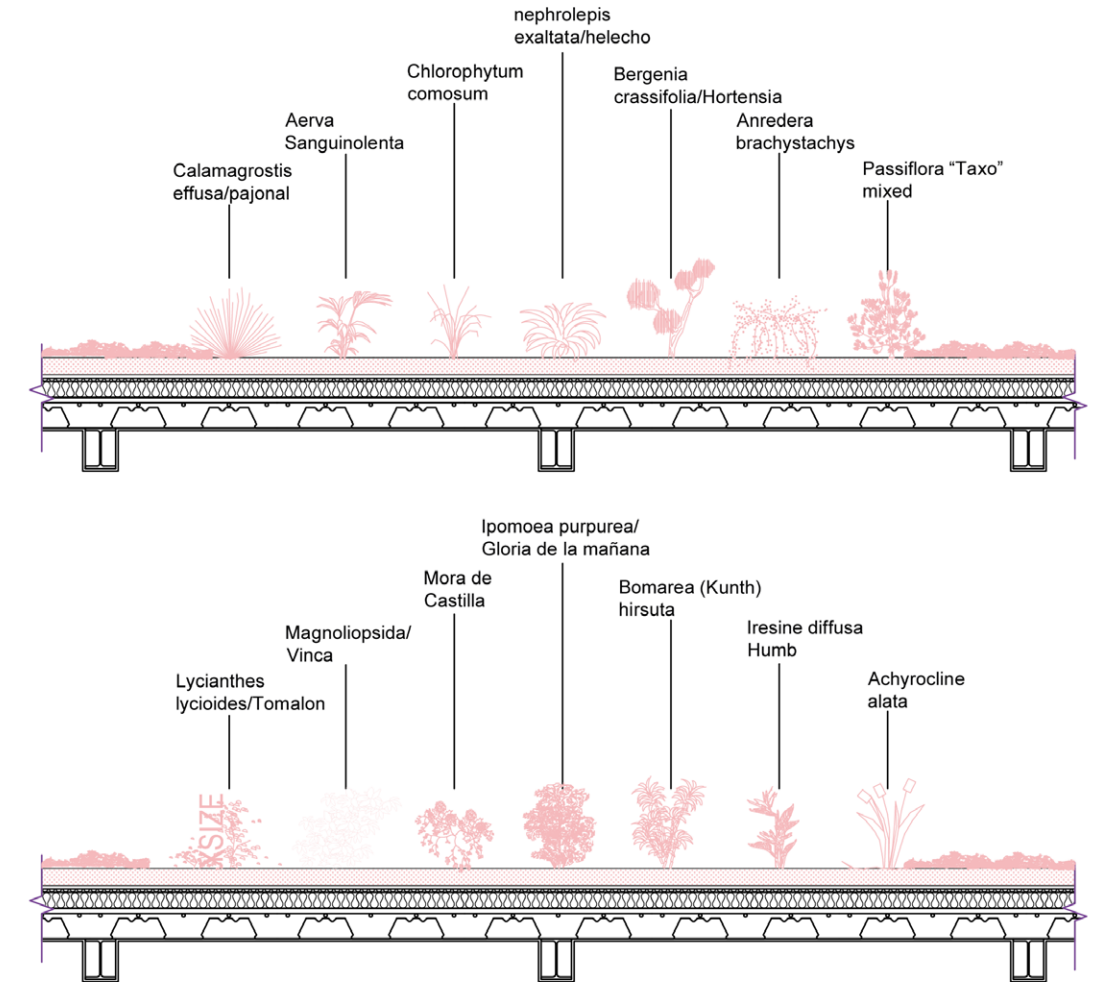
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 81. Detalle Pisos verdes.



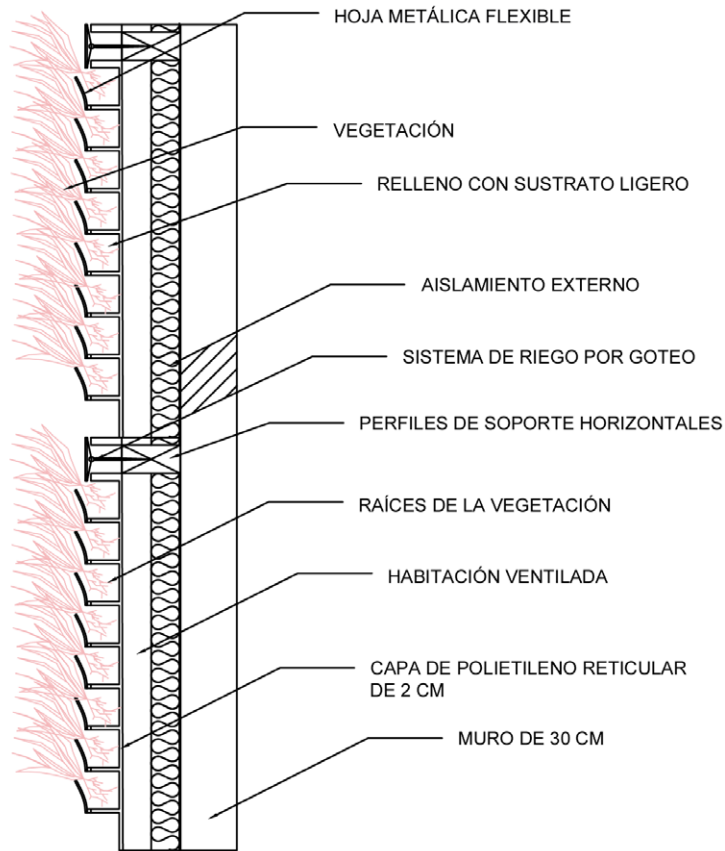
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 82. Vegetación de los huertos.



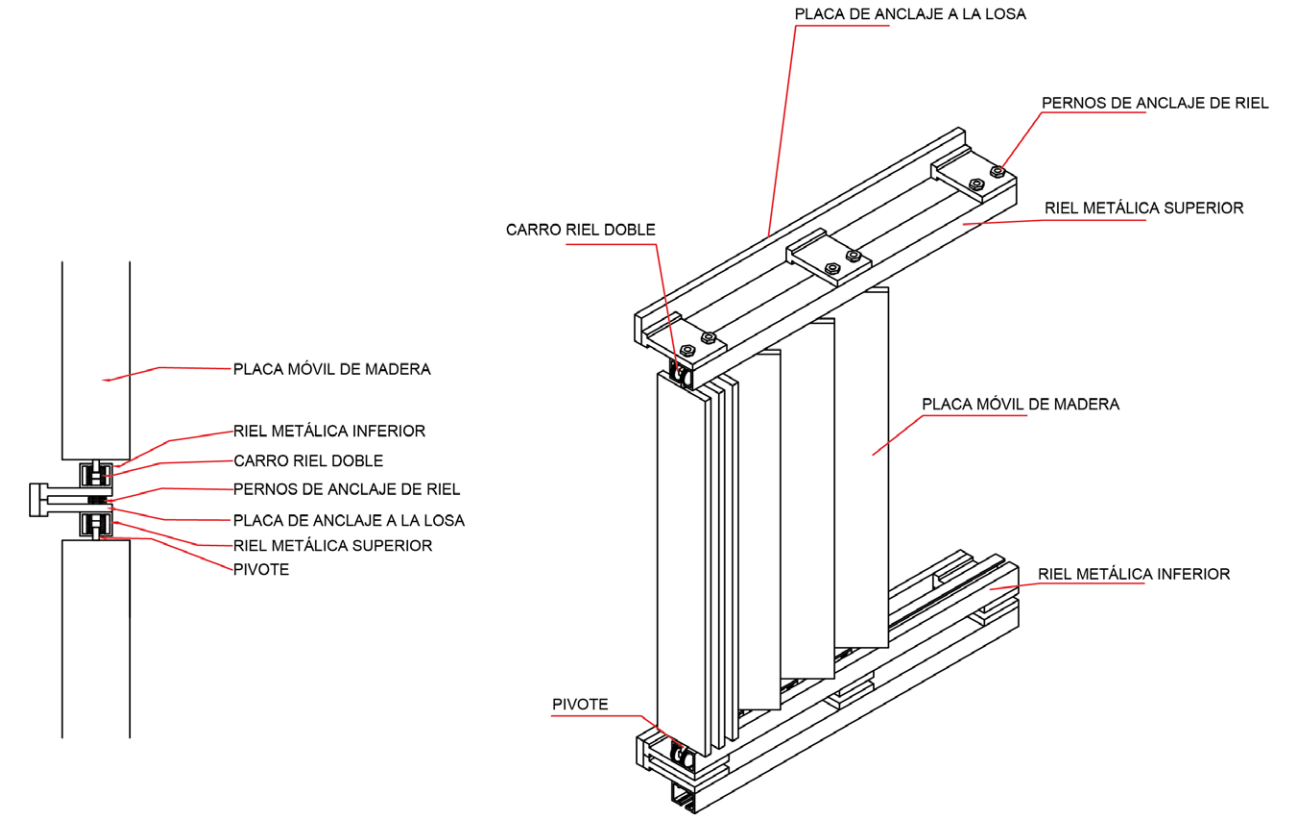
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 83. Detalle Muros Verdes.



Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 84. Detalle Envolvente.



Fuente: Elaboración Propia, 2025.

3.7.1. Visualizaciones

Figura 85. Fachada Principal calle madrid.



Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 86. Entrada Principal planta baja.



Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 87. Taller de Arte planta baja.



Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 88. Terraza Verde tercera planta.



Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 89. Recepción planta baja.



Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 90. Doble altura cohousing sexta planta.



Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 91. Doble altura cuarta planta.



Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Figura 92. Habitación cohousing cuarta planta.



Fuente: Elaboración Propia, 2025.

4. Referentes Bibliográficos

Al Kodmany, K. (2023). Cohousing design guidelines for better social integration. *Frontiers in Built Environment*, 9, 1155179. <https://doi.org/10.3389/fbuil.2023.1155179>

Alvarado López, J. R., Correa Quezada, R. F., & Tituaña Castillo, M. del C. (2017). Migración interna y urbanización sin eficiencia en países en desarrollo: evidencia para Ecuador. *Papeles de Población*, 23(94), 99–123. <https://doi.org/10.22185/24487147.2017.94.033>

Andersen, M. A., & Lyhne, M. B. (2022). Co creating Danish cohousing. *Architectural Research Quarterly*, 26(2), 197–208. <https://doi.org/10.1017/S1359135522000355>

ArchDaily. (2025a). Maximized density: How co living spaces do more with less. ArchDaily. <https://www.archdaily.com/1016508/maximized-density-how-co-living-spaces-do-more-with-less>

ArchDaily. (2025b). Principios de sostenibilidad arquitectónica en viviendas colectivas. ArchDaily. <https://www.archdaily.com/>

Carrere, J., Bayer, M., Corti, P., & Merino, J. (2020). Cohousing y resiliencia urbana: Experiencias en Europa. *Universitat Politècnica de Catalunya*. <https://upcommons.upc.edu/handle/2117/343032>

Carrere, J., Reyes, A., Oliveras, L., Calzada, M., & Casal, J. (2020). The effects of the cohousing model on people's health and wellbeing: A scoping review. *Public Health Reviews*, 41, 22. <https://doi.org/10.1186/s40985-020-00138-1>

CEPAL. (2021). Inclusión y movilidad urbana con un enfoque de derechos humanos: una mirada desde América Latina y el Caribe. CEPAL. https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/47974/S2200483_es.pdf

Cevallos Aráuz, A. (2018). Efectos no esperados del proceso de gentrificación. *Barrio La Floresta (Quito)*. *Bitácora Urbano Territorial*, 28(2), 25–33. <https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/view/70129>

Cevallos Aráuz, A. M. (2019). ¿Y si llamamos hibridación a la gentrificación? Caso La Floresta, Quito [Tesis de maestría, FLACSO Ecuador]. <https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/handle/10469/15992>

Chiodelli, F. (2024a). Innovative housing models to support shared use of space: the case of partially subsidized cohousing. *City, Territory and Architecture*, 11(1), 1–15. <https://cityterritoryarchitecture.springeropen.com/articles/10.1186/s40410-024-00242-8>

Chiodelli, F. (2024b). The informal city: Urban informality as a governance problem. Routledge. <https://www.routledge.com/The-Informal-City-Urban-Informality-as-a-Governance-Problem/Chiodelli/p/book/9781032345351>

Choi, J. (2021a). Cohousing: Creating balance between private and communal spaces. *Journal of Urban Design*, 26(5), 620–638. <https://doi.org/10.1080/13574809.2021.1919369>

Choi, J. (2021b). Socio spatial interactions of a cluster house concept apartment in mehr als wohnen, Zurich: A case study. *Frontiers of Architectural Research*, 10(3), 584–598. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S209526352100076>

Cohousing UK. (2022). Basic principles of cohousing design [Ilustración]. Cohousing UK. <https://cohousing.org.uk/wp-content/uploads/2022/12/Basic-design-FINAL-Nov02.pdf>

Durán, A. M. (2016). Segregación socioespacial bajo el nuevo modelo de ciudad en América Latina: Características, perspectivas e implicaciones. *Universidad del Tolima*. <https://www.redalyc.org/journal/4138/413859175005/html/>

Garrido Mantilla, A., Córdova Montúfar, M., & Durán Saavedra, G. (2021). Localización residencial inmigrante en el mercado de alquiler del Distrito Metropolitano de Quito: Un análisis cualitativo y socioespacial. *Revista de Geografía Norte Grande*(79), 123–140. https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-83582021000100200

Gómez Cachago, B. R. (2023). Estudio comparativo de materiales alternativos e innovadores en un cohousing estudiantil en Quito, 2022 [Trabajo de titulación, Universidad Indoamérica]. Scribd. <https://id.scribd.com/document/783154492/GOMEZ-CACHAGO-BRAYAN-RICARDO>

ifau, Jesko Fezer & Heide & von Beckerath. (2013). R50 Cohousing. <https://www.heidevonbeckerath.com/en/projects/r50-cohousing/>

Janoschka, M. (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: Procesos urbanos claves en América Latina. *Revista INVI*, 31(88), 27–71. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582016000300002>

Janoschka, M., & Sequera, J. (2014). Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina: una perspectiva comparativista. En *Desafíos metropolitanos*. Un diálogo entre Europa y América Latina (pp. 82–104). https://contested-cities.net/wp-content/uploads/2014/07/2014CC_Janoschka_Sequera_Desplazamiento_AL.pdf

nos. Un diálogo entre Europa y América Latina (pp. 82–104). https://contested-cities.net/wp-content/uploads/2014/07/2014CC_Janoschka_Sequera_Desplazamiento_AL.pdf

Lacol. (2018). La Borda: Cooperativa de vivienda en cesión de uso. <https://laborda.coop/>

Mandelman, M. (2021). The Social Architecture of Cohousing, Community Design & Well-Being. *University of Wisconsin-Milwaukee*. <https://dc.uwm.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=3703&context=etd>

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2017). Norma Técnica Ecuatoriana de Accesibilidad Universal. <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/03/Accesibilidad-Universal.pdf>

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2023). Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC). <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/documentos-normativos-nec-norma-ecuatoriana-de-la-construccion/>

Microurbana. (2018). Referencias de cohousing: diseño de conjunto [Ilustración]. Microurbana. <https://www.microurbana.com/disenocohousing/>

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2011). Plan especial para el ordenamiento urbano del sector La Floresta. https://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/ordenanzas/ORDENANZAS%20MUNICIPALES%202011/ORDM-0135%20%20%20LA%20FLORESTA-PLAN%20ESPECIAL.PDF

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2021). Plan de uso y gestión del suelo (PUGS) 2021–2033. https://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/ordenanzas/ORDENANZAS%20MUNICIPALES%202021/ORDM-0135%20%20%20PUGS%202021-2033.PDF

[tps://gobiernoabierto.quito.gob.ec/plan-pugs/](https://gobiernoabierto.quito.gob.ec/plan-pugs/)

Oviedo, D., & Titheridge, H. (2016). Movilidades urbanas desiguales: perfiles de accesibilidad urbana en Bogotá desde un enfoque de capacidades. *Territorios*(46), 9. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=35771093006>

Oviedo Costales, M. S., Llugsha Guijarro, V. E., & Ocaña Zambrano, W. O. (2020). Actividad turística y su relación con la gentrificación en el Centro Histórico de Quito. *INNOVA Research Journal*, 5(3.2), 151–162. <https://doi.org/10.33890/innova.v5.n3.2.2020.1560>

Pau Vidal y Vivas Arquitectos. (2023). La Chalmeta: Vivienda cooperativa en la Marina del Prat Vermell. <https://vivasarquitectos.com/projectes/la-chalmeta/>

Ramírez, Á. (2020). Construcción tradicional con steel deck. Scribd. <https://es.scribd.com/document/476488363/Construccion-Tradicional-con-Steel-Deck-2-1>

Revista Gestión. (2024). La migración interna, el eterno desafío social del Ecuador. *Revista Gestión*. <https://revistagestion.ec/analisis-sociedad/la-migracion-interna-el-eterno-desafio-social-del-ecuador/>

Rolnik, R. (2019). La guerra de los lugares: La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas (pp. 27–28). Universidad Nacional de General Sarmiento; Lincoln Institute. https://books.google.com.ec/books/about/La_guerra_de_los_lugares.html?id=6v6kDwAAQ-BAJ&redir_esc=y

Sailema Soria, M. R. (2023). Diseño de una Residencia Universitaria para la población estudiantil flotante en el barrio La Floresta, Quito – 2020/2022 [Trabajo de ti-

tulación de pregrado]. Universidad Central del Ecuador. <https://www.dspace.uce.edu.ec/entities/publication/fb19f454-4b15-487c-97ae-ff9b4d3e1dd3>

Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias. (2019). Reglamento de prevención, mitigación y protección contra incendios. <https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2019-11/REGLAMENTO%20DE%20PREVENCION%2C%20MITIGACION%20Y%20PROTECCION%20CONTRA%20INCENDIOS.pdf>

Velasteguí López, E., & Tuapanta Pilatasig, B. A. (2018). La migración interna de los campesinos hacia las zonas urbanas en el Ecuador. *Visionario Digital*, 2(4), 5–18. <https://doi.org/10.33262/visionariodigital.v2i4.96>

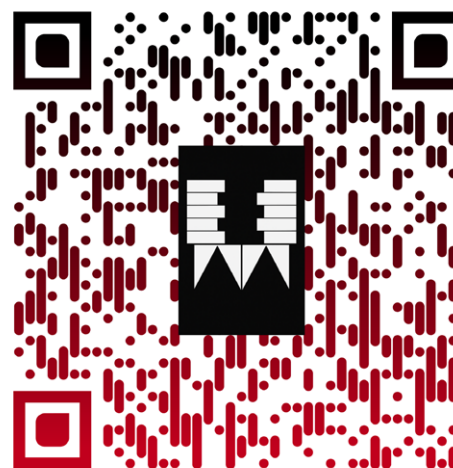
Wang, R., Pan, W., & Hadjri, K. (2020). Cohousing: A holistic review and a new research agenda. *International Journal of Housing Policy*, 20(3), 392–420. <https://doi.org/10.1080/19491247.2019.1703700>

5. Anexos

Anexo 1. Planos Arquitectónicos



Anexo 2. Recorrido Virtual





Universidad
Indoamérica

Arquitectura
2024