Los lectores pueden reproducir este documento de investigación siempre que se cite la fuente de la siguiente manera:

Rojas, L. Vega,J. (2021). Diseño de un edificio de alojamiento con uso comercial en la parroquia San Bartolo,-Quito,2021. Universidad Tecnológica Indoamérica.

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ARTES Y DISEÑO
CARRERA DE ARQUITECTURA

DISEÑO DE UN EDIFICIO DE ALOJAMIENTO CON USO COMERCIAL EN LA PARROQUIA SAN BARTOLO, QUITO, 2021

Trabajo de previo a la obtención del título de Arquitecto

Autor
Luis Fernando Rojas Velástegui

Tutor
Arq. Julio Cesar Vega Betancourt

QUITO – ECUADOR
2021

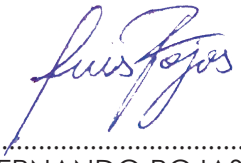
AUTORIZACIÓN POR PARTE DEL AUTOR PARA LA CONSULTA, REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL, Y PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DEL TRABAJO DE TÍTULACIÓN

Yo, LUIS FERNANDO ROJAS VELÁSTEGUI, declaro ser autor del Trabajo de Titulación con el nombre "DISEÑO DE UN EDIFICIO DE ALOJAMIENTO CON USO COMERCIAL EN LA PARROQUIA SAN BARTOLO, QUITO,2021,como requisito para optar al grado de Arquitecto y autorizo al Sistema de Bibliotecas de la Universidad Tecnológica Indoamérica, para que con fines netamente académicos divulgue esta obra 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 deberán 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 26 días del mes de Enero de 2022, firmo conforme:



.....

LUIS FERNANDO ROJAS VELÁSTEGUI
C.I. 1718543307
Dirección: Pichincha, Quito, Sede, Cotocollao.
Correo Electrónico: luissrojas22@gmail.com, lrojas@indoamerica.edu.ec

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD

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

Quito, 26 de enero de 2022.

.....
LUIS FERNANDO ROJAS VELÁSTEGUI
C.I. 1718543307

APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor del Trabajo de Integración Curricular "DISEÑO DE UN EDIFICIO DE ALOJAMIENTO CON USO COMERCIAL EN LA PARROQUIA SAN BARTOLO, QUITO,2021" presentado por ROJAS VELÁSTEGUI LUIS FERNANDO para optar por el Título de Arquitecto., CERTIFICO Que dicho trabajo de investigación ha sido revisado en todas sus partes y considero que reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la presentación pública y evaluación por parte del Tribunal Examinador que se designe.

Quito, 26 de enero de 2022.

.....
JULIO CESAR VEGA BETANCOURT
C.I. 1721444881

APROBACIÓN TRIBUNAL

El trabajo de Titulación, ha sido revisado, aprobado y autorizada su impresión y encuardenado sobre el Tema:"DISEÑO DE UN EDIFICIO DE ALOJAMIENTO CON USO COMERCIAL EN LA PARROQUIA SAN BARTOLO, QUITO, 2021", previo a la obtención del Título de Arquitecto , reúne los requisitos de fondo y forma para que el estudiante pueda presentarse a la sustentación del trabajo de integración curricular.

Quito, 26 de enero de 2022.

.....
ARQ. ROBINSON BALCAZAR BASANTES
C.I. 1600454266

.....
ARQ. SONIA CUEVA ORTIZ
C.I. 1103218036

DEDICATORIA

Dedico este trabajo en primer lugar a Dios, por permitirme tener la vida, la salud y la capacidad para llegar a este momento tan importante de mi vida en mi formación como profesional.
A mis amados padres Fernando y Vicky , a mi querido hermano Juan Sebastián, a mi abuelita Carolita y a toda mi familia que siempre me acompañarón en este arduo camino contando con su apoyo inncondicional pudiendo asi ser mi soporte y guía.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios, a mis padres Fernando y Vicky , a mi hermano Juan Sebastián y a mi abuelita Carolita por ser mi apoyo constante en todo aspecto de mi vida y por siempre poder contar con su consejo, guía y apoyo. A toda mi familia y amigos por estar ahi siempre dándome ánimos y fuerzas.

RESUMEN EJECUTIVO

A nivel naconal y en la ciudad de Quito la problemática causada por la carencia de vivienda a afectado a los ciudadanos que no tienen recursos suficiente para acceder a un financiamiento para poder adquirir una vivienda digna permitiendo que se construya de manera informal y en las periferias; en vista de esa necesidad y apoyandose en la propuesta del Corredor Metropolitano de Quito se propone aprovechar un terreno subutilizado y ubicado estratégicamente en el sur de Quito, parroquia de San Bartolo, para dotar al sector un proyecto de vivienda tipo VIP que permitan dar una solución a la necesidad de vivienda y paralelamente implementar un nuevo espacio público que ayude a dinamizar el sector mejorando la imagen urabana generando un buen espacio público que cuente con zonas de descanso y de convivencia ya sean estas culturales, comerciales, cívicas y festivas brindando a la zona varios beneficios a nivel económico, ecológico y social.

Descriptores: Carencia de vivienda, VIP, Espacio Público, Coredor Metropolitano

ABSTRACT

At the national level and in the city of Quito, the problem caused by the lack of housing has affected citizens who do not have enough resources to access financing to acquire decent housing, allowing it to be built informally and in the peripheries; In view of this need and based on the proposal of the Metropolitan Corridor of Quito, it is proposed to take advantage of an underutilized land strategically located in the south of Quito, San Bartolo parish, to provide the sector with a VIP-type housing project that will provide a solution to the need for housing and in parallel to implement a new public space that helps to energize the sector by improving the image of the city, generating a good public space that has rest and coexistence areas, whether they are cultural, commercial, civic and festive, providing the area various benefits at an economic, ecological and social level.

Descriptors: Homelessness, VIP, Public Space, Metropolitan Corridor

INDICE CONTENIDOS

1. Problema de Estudio

1.1 Introducción
1.2 Objetivos
1.3 Fundamentos Teóricos

2. Diagnóstico

2.1 Información General
2.2 Introducción a la Metodología
2.3 Levantamiento de Datos
2.4 Conclusiones

3. Propuesta

3.1 Introducción
3.2 Justificación
3.3 Estrategias de Implantación
3.4 Concepto
3.5 Programa
3.6 Planos Técnicos
3.7 Renders

4. Referentes Bibliográficos

5. Anexos

CAPITULO 1
PROBLEMA DE ESTUDIO

CAPITULO 1
INTRODUCCIÓN AL PROBLEMA

IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

"Carencia de vivienda"

1.- Problema desde lo Macro

Desde un punto de vista general, la existencia de una política de vivienda es fundamental para identificar un conjunto particular de circunstancias que afectan a las personas y poblaciones que puede definirse como un indicador sobre la presencia de demanda habitacional insatisfactoria. **(ONU HABITAT, 2015)**

El programa Hábitat advierte claramente sobre la responsabilidad de los gobiernos de abordar la vivienda desde una perspectiva multidimensional, incluidos los requisitos mínimos de calidad física, espacio adecuado, acceso seguro a la propiedad, comodidad, higiene y adaptación a las condiciones ambientales, así como el acceso a las oportunidades urbanas y sociales con aspectos relacionados con la ubicación, la accesibilidad el transporte, las fuentes de empleo, las comodidades y los espacios públicos.**(ONU HABITAT, 2015)**

De hecho, en América Latina y el Caribe existe un enorme y creciente déficit habitacional. Hoy, una de cada tres familias, o 59 millones de personas en total, vive en viviendas insalubres, construidas con materiales precarios o carentes de servicios básicos.

Casi dos de cada tres millones de familias que viven en ciudades latinoamericanas cada año se ven obligadas a mudarse a viviendas informales debido a la falta de viviendas asequibles y adecuadas.**(Mercedes & Virgilio, 2021)**

El déficit habitacional en Ecuador llega al 31%; es decir, 5,2 millones de personas se encuentran en situación de calle, en comparación con los países de la región ocupamos el séptimo lugar, detrás de Nicaragua con un déficit habitacional del 58%; Guatemala con 6%; Honduras con 1%; Paraguay con 36%; Bolivia con 3%; y República Dominicana con el 32%, según explicó el ministro de Vivienda y Urbanismo, Xavier Torres, en su presentación ante la Comisión de Desarrollo Económico del Parlamento.

Esto quiere decir que más de 2 millones de hogares ecuatorianos tienen déficit habitacional, de los cuales 850.000 son rurales con un déficit cualitativo de 38% y 1.2 millones en zonas urbanas con un déficit cualitativo del 21%, estas cifras nos muestran que el problema no es solo cuantitativo sino también cualitativo, porque si se dan solo números, conducirán a un modelo de ciudad sin calidad porque no se tiene en cuenta el espacio público, los espacios verdes y las infraestructuras. **(Murillo Silvia, 2021)**

Problema desde lo Específico

A nivel de la ciudad de Quito se ha encontrado un déficit de mil unidades de vivienda que combinado con un crecimiento de la población ha traído como consecuencia un alta necesitad de proyectos de vivienda más efectivos. Contradictoriamente a lo que se piensa, inmobiliarias y constructoras generan proyectos habitacionales que privatizan las construcciones y el derecho de vivienda porque no llegan a todos los grupos sociales sino a un grupo de población específica dejando fuera a las personas más vulnerables y con mayor necesidad de adquirir una vivienda por no tener fácil acceso a créditos y financiamiento.

De los 717 .395 hogares en Quito, el 48.1% es vivienda propia, el 34.6% arrienda y el 17.3% representa a otras modalidades de tenencia de los propietarios destaca que el 70% en el año 2018 señala que en Quito el porcentaje de hogares en condición de hacinamiento es de 2.9%, en cuanto a los que tienen un déficit cualitativo es del 6.7 % y un déficit cuantitativo es de 1.1% el Municipio de Quito estima que el 60% de las construcciones tiene algún tipo de vulnerabilidad física. **(Salvador & Pazmiño, 2020)**

Enfocándonos en la parroquia de San Bartolo la cual ha ido creciendo y potenciándose como uno de los sectores más importantes del sur de Quito debido a que cuenta con equipamientos importantes como el Centro Comercial el Recreo, el nuevo Hospital del IESS Sur ,la estación de transferencia del sur Trolebús y la estación del Metro de Quito, por lo que esta zona es altamente comercial sin embargo la densidad de la zona es muy baja con apenas un 40 % del área total, la mayoría de estas edificaciones se encuentran entre los 3 y 4 pisos por lo que se han detectado terrenos subutilizados para la industria los cuales podrían ser aprovechados para mitigar el déficit de vivienda existente.

JUSTIFICACIÓN

Importancia de Investigar el problema

La vivienda es una inversión en el desarrollo nacional y un derecho humano inalienable. Todo ser humano necesita un lugar para vivir y prosperar con su familia, que le brinde cobijo y seguridad, dándonos un sentido de pertenencia y permita desarrollar interacciones sociales. **(Tornago, 2013).**

Artículo XIV Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad

1. Las ciudades, dentro de los límites de sus respectivas competencias, adoptarán medidas para que todos los ciudadanos conozcan que la vivienda tiene que ser apta para vivir, tener una ubicación adecuada y se ajuste a las características culturales y étnicas de los habitantes.
(Mundial & Mundial, 2012)

2. Las ciudades deben facilitar la provisión de vivienda adecuada y servicios urbanos a todos los residentes y establecer programas de subsidios y financiamiento para la adquisición de tierras y bienes inmuebles, la regulación de los derechos sobre la tierra y la mejora de la precariedad y la informalidad. **(Mundial & Mundial, 2012)**

Art. 30.- Toda persona tiene derecho a una vivienda segura, sana, adecuada y digna, independientemente de sus circunstancias sociales y económicas. **(Constitución de la República del Ecuador, 2008)**

Art. 375.- En todos los niveles, el estado debe garantizar el derecho de vivienda digna y habitad a las personas. **(MIDUVI,2016)**

Conforme el último censo realizado en la ciudad de Quito se ha detectado que la población ha ido creciendo de manera muy rápida (la oferta de vivienda se incrementa) Es así que en el año 2009 exista una necesidad de 23.075 viviendas, y hasta el mes de septiembre del 2018 se registró aun la necesidad de 13.942 unidades de vivienda nuevas, esto quiere decir que en los últimos 10 años solo se han construido 9.133 viviendas, lo cual, evidentemente no ha llegado a satisfacer la demanda de vivienda dentro del Distrito Metropolitano de Quito. Como consecuencia de esta situación, más los precios altos del suelo y la escasez de tierras, algunas personas han optado por construir de manera informal e invasiva en la periferia de la ciudad.(**Cevallos, 2019)**

PROPUESTA

Tomando en cuenta algunas de las políticas propuestas por el Corredor Metropolitano de Quito especialmente en el Plan Parcial El Recreo como motor de desarrollo, está la implementación de vivienda asequible en localizaciones centrales cercanas a estaciones de transporte masivo funcionando como un atractor público enfocándose en terrenos públicos subutilizados siendo aprovechados con proyectos mixtos que contengan vivienda de interés social, de interés público y de alquiler a población flotante estudiantil, profesional inicial o familiar, **se propone un proyecto de vivienda con uso comercial ubicado en la parroquia de San Bartolo al Sur de Quito** como recurso para la reducción de la desigualdad habitacional y la ocupación eficiente de las centralidades que contienen suficientes servicios urbanos.

CAPITULO 1
OBJETIVOS

¿Que se puede hacer ?

¿ Cómo solucionar la carencia de vivienda en el sector de San Bartolo?

1.2 Objetivos

Objetivo General

Realizar el anteproyecto de diseño de un edificio de alojamiento y uso comercial en planta baja, en el sector de San Bartolo al sur de Quito mediante la implementación de estrategias de diseño que ayuden a solucionar los problemas de la carencia de vivienda existentes del lugar que ofrezcan espacios de estadía adecuados así como servicios complementarios de comercio.

Objetivos Específicos

-Realizar el diagnóstico urbano del sector mediante análisis cuantitativos y cualitativos para que el edificio propuesto responda a las necesidades del lugar.

-Revisar la normativa de arquitectura del sector para el correcto desarrollo del edificio.

-Proponer un proyecto arquitectónico de vivienda de interés público que se adapte a las necesidades actuales de las personas en el sector de San bartolo al sur de Quito.

-Definir un adecuado programa arquitectónico mediante el estudio bibliográfico y de referentes arquitectónicos.

-Investigar propuestas de espacio público mediante estudio bibliográfico y de referentes para el diseño de la implantación.

CAPITULO 1
FUNDAMENTOS TEÓRICOS

1.3 Fundamentación teórica

La vivienda es una necesidad básica del ser humano y la sociedad la cual forma parte esencial al momento de hacer ciudad siendo un elemento importante para políticas urbanas, sociales, económicas. **(Naranjo, 2020)**

Vivienda de Interés social (VIS)

La Vivienda de Interés Social es la primera y única vivienda adecuada, en zonas urbanas y rurales, para ciudadanos ecuatorianos que viven en estado de abandono, pobreza y vulnerabilidad, que tienen sus propias necesidades de vivienda, asegurando así un hogar seguro y completo para la familia.(**MIDUVI Decreto Ejecutivo Nro.681, 2019)**

Los principales beneficiarios son las personas de estos proyectos, que contribuyen a reducir los indicadores de vulnerabilidad y pobreza del país. Sin embargo, a la larga, los beneficios económicos asociados con actividades secundarias como el comercio, los talleres y los servicios locales generan microeconomía. Los beneficios ambientales, por otro lado, están ligados al cuidado y respeto que los vecinos desarrollarán en su barrio. (limpieza, mantenimiento de espacios verdes públicos, privados para mejorar las condiciones de vida. **(Cardenas,2019)**

Vivienda de Interés público (VIP)

Es una opción que ha creado el gobierno para cumplir las necesidades de vivienda de un gran segmento de población, ya que considera un valor de propiedad mínimo de 71.000 dólares y máximo de 91.000 dólares con tasas de interés preferenciales que lo hace atractivo a los futuros usuarios, el acceso financiero para este tipo de vivienda se debe hacer en entidades que otorguen créditos hipotecarios tratando de dar opciones de vivienda de calidad. **(Torres, 2020)**

Se entiende por vivienda pública la primera y única vivienda, para los hogares de ingresos medios, en condiciones de acceder al sistema financiero, con el apoyo del Estado podrán pagar lo que requieran y tener su propia casa. **(MIDUVI Decreto Ejecutivo Nro.681, 2019)**

Una gran diferencia con la vivienda de interes social es que no tiene restricción en los metros cuadrados al momento de construir.

Lineamientos Arquitectónicos de la vivienda tipo VIS y VIP

Todas las soluciones de vivienda cumplirán con la norma de construcción NEC de Ecuador y las normas técnicas INEN relacionadas, bajo la responsabilidad del desarrollador/constructor

-Área de espacio mínimo de 57 m2 con solución vivienda legal de 2 o 3 dormitorios; tendrá por lo menos 2,20 m de lado y por lo menos una habitación de por lo menos 2,70 m de lado.

-El área de cocina debe contar con espacio para el refrigerador, mesadas donde se ubique el lavavajillas, espacio para manipular alimentos y colocar al menos un electrodoméstico y cocina, así como espacio para el comedor, baño y cuarto de lavado y secado.

-En el caso de viviendas múltiples, el alojamiento en la planta baja debe ser universalmente accesible de acuerdo con las normas antes mencionadas; los edificios siempre dispondrán de escaleras comunicantes en todas sus plantas, aunque dispongan de ascensor. **(NTE INEN 2249)**

Estudio de Referentes

Vivienda Social en Izola / Ofis Arhitekti

El proyecto organizado por el Fondo de Vivienda de Eslovenia, que es un programa gubernamental que proporciona apartamentos asequibles a familias jóvenes

Imagen 1 Vivienda Social en Izola (Ofis Arhitekti)

Los 2 bloques están ubicados en una colina que domina la bahía de Izola, la posición de cada bloque es de 60 x 28 metros. El proyecto incluye 30 unidades de diferentes tamaños y estructuras, que van desde apartamentos individuales hasta apartamentos de tres habitaciones. La mayoría de los apartamentos cumplen con el tamaño mínimo según los estándares eslovenos. Los espacios interiores están desestructurados, creando una completa flexibilidad en la capacidad de organizar el espacio interior.

Imagen 2 Vivienda Social en Izola (Ofis Arhitekti)

Vivienda cooperativa la Balma / Lacol + La Boqueria

El objetivo de la cooperativa es facilitar y asegurar el acceso a una vivienda buena y asequible para sus socios, con un máximo permanente.

Imagen 3 Vivienda cooperativa (Lacol+LaBoqueria)

El proyecto busca que el usuario y la comunidad jueguen un papel protagónico, y el edificio es la infraestructura que los acompaña y les permite desarrollarse libremente desde 3 áreas sociales: barrio, comunidad, hogar vivir.

El edificio cuenta con 20 unidades habitacionales, una de las cuales actuará como puerta de entrada para familias en proceso de reinserción. Las viviendas se diseñan a partir de una retícula de estancias diáfanas de 16 m² que coinciden con la estructura de madera laminada. Estas estancias permiten una división y distribución muy diversa, permitiendo al usuario decidir su espacio. Cada casa parte de una base de 50m² completamente amueblada, correspondiente a los tipos de cabaña (S). Esta unidad básica se amplía con una o dos habitaciones, pasando a ser de estilo M o L.

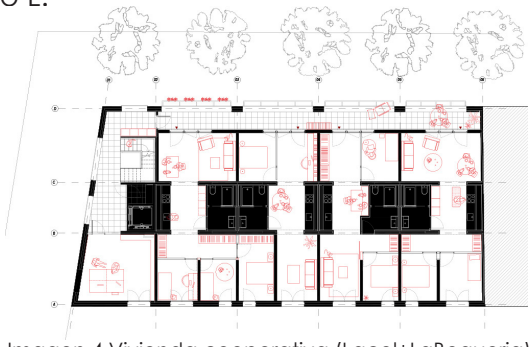


Imagen 4 Vivienda cooperativa (Lacol+LaBoqueria)

Imagen 5 Vivienda cooperativa (Lacol+LaBoqueria)

Edificio Mixto de Viviendas y Alojamientos / Coll-Leclerc

El diseño del conjunto responde a diferentes criterios:

Imagen 6 Edificio Mixto de vivienda

Responsabilidad urbana:

Creamos ciudad, creamos espacios públicos y dotamos de servicios centralizados a la planta baja. Organizamos el programa en tres bloques verticales, creando un espacio público con una calle interior.

Responsabilidad social: Entendemos la inclusión y la accesibilidad para personas desfavorecidas en el sentido más amplio de la palabra. Igualamos o compensamos las condiciones de las diferentes partes del programa y hacemos que las condiciones sean adecuadas sin aumentar el costo. La edificación temporal se puede reutilizar para otro uso y conseguimos un equilibrio entre las partes del programa, ya que todas las viviendas tienen las mismas calidades, no hay diferencia de orientación ni soleamiento.

Imagen 7 Edificio Mixto de vivienda

CAPITULO 2
DIAGNÓSTICO

DIAGNÓSTICO

2.1- Información General

Línea de Investigación

Diseño, Técnica y Sostenibilidad (DITES)

Área de Investigación

Arquitectura y Sostenibilidad

"Esta línea de investigación apunta a buscar respuestas a problemáticas relacionados con:

El habitat social, los materiales y sistemas constructivos, los materiales locales, la arquitectura bioclimática, la cosntrucción sismo resistente, el patrimonio, la infraestructura e instalaciones urbanas, el equipamiento social." **(Indoamérica, 2017)**

Delimitación temporal

Propuesta para el año 2021

CAPITULO 2
INTRODUCCIÓN A LA METODOLOGÍA

2.2 Introducción a la metodología

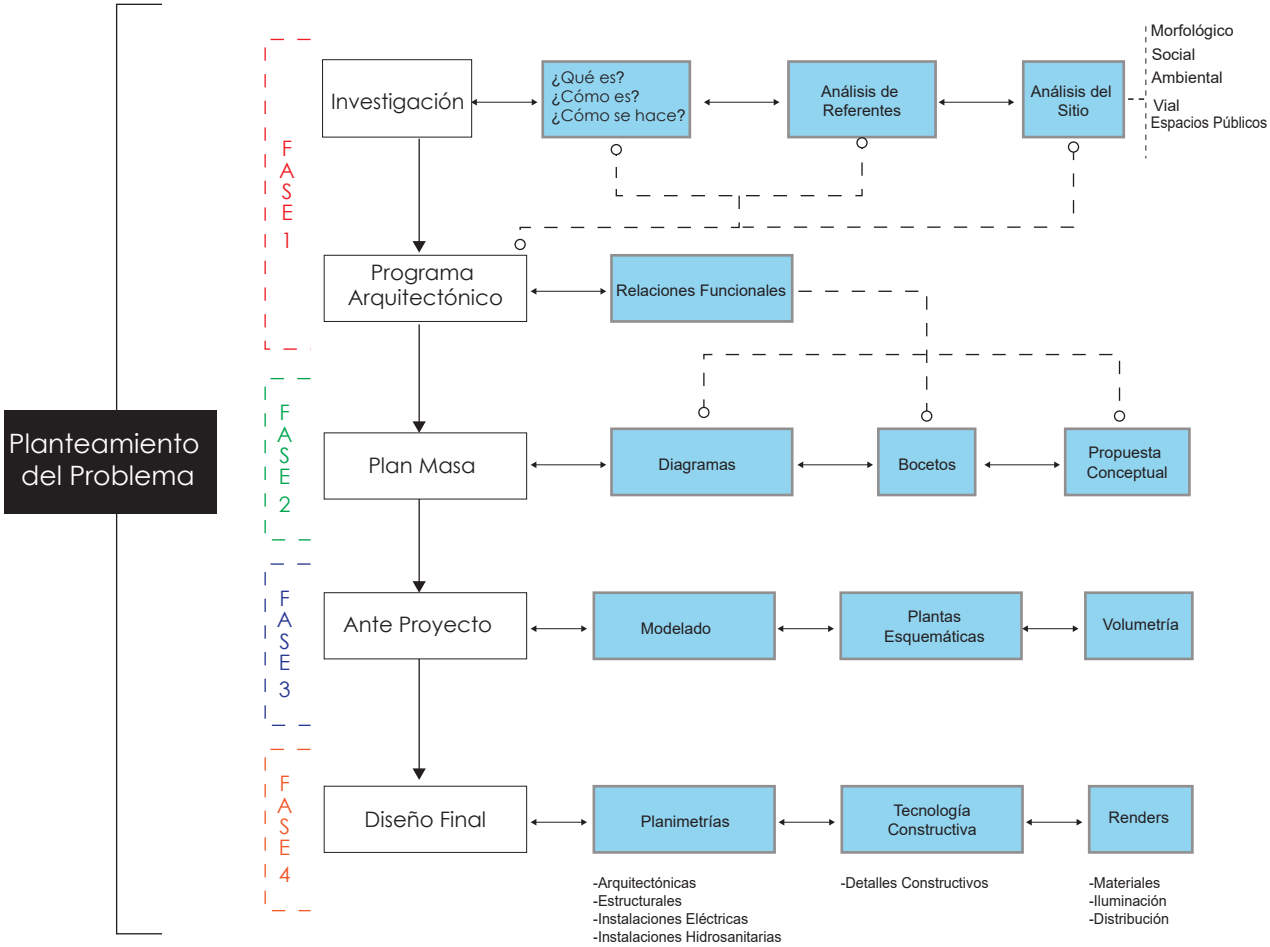


Imagen 8 Organigrama de metodología
Fuente: Elaborado por autor

Desarrollo de la Metodología

Se realizó un diagrama donde se muestra de forma mas detallada los pasos que se siguieron para la solución de la problemática antes planteada. Por lo tanto se determino el trabajar en 4 fases.

Fase 1

En esta fase se desarrolla la investigación partiendo de la problemática antes planteada realizando una investigación desde un nivel macro es decir desde un punto de vista mundial y regional tambien desde una perspectiva más específica ya enfatizandose en la ciudad de Quito y por consiguiente en la parroquia de San Bartolo, luego se procederá en el estudio de referentes para poder desarrollar la funcionalidad y programa arquitectónico tomando en cuenta el sitio en donde se va a desarrollar el proyecto tomando en cuenta aspectos morfológicos, sociales,ambientales,viáles y de espacios públicos

Fase 2

Esta es una fase de transición y creatividad por lo que se va a definir la forma del proyecto mediante diagramas, ideas generativas, bocetos, siempre tomando en cuenta la tipología y los análisis del sitio para poder definir el mejor posicionamiento del bloque teniendo así un concepto mas concreto de lo que se quiere lograr.

Fase 3

Una vez terminada la fase anterior de bocetos y diagramas se tratará de definir esta forma inicial mediante el modelado del volúmen pudiendo ya tener el espacio del objeto arquitectónico como el del espacio público por medio de plantas esquemáticas , lo cual permitirá ya definir una zonificación de los espacios internos teniendo en cuenta la iluminación natural, ventilación y la circulación.

Fase 4

En esta fase se desarrolla el diseño final es decir toda la planimetría detallada de los espacios internos y externos del proyecto definiendo caracteristicas estructurales, materiales, así como el desarrollo de las instalaciones eléctricas, hidrosanitarias conjunto a sus detalles constructivos.

CAPITULO 2
LEVANTAMIENTO DE DATOS

Análisis d e Sitio - Emplazamiento

Línea De Tiempo

San Bartolo, este barrio se encuentra en una zona industrial del sur de la ciudad. Denominado como la entrada del sur de Quito. Era quebrada, que pertenecía a una hacienda llamada "San Bartolome".

1951

En los 60 empezaron a relaizarse obras en el barrio, empezando por pavimentar las calles y así permitiendo el acceso vehicular.

1961

1970 Se creo el Fuerte Militar Eplicachima y también hicieron los condominios militares, con ello llegó el comercio a San Bartolo.

1970

1975 gracias a la llegada del cuartel, el municipio empezó con el alcantarillado y todos los servicios básicos para cada habitante del barrio.

1975

1975 El barrio San Bartolo empezó a rodearse de ciudadelas, urbanizaciones y comercio, convirtiendose en un lugar de mucho movimiento económico.

1975

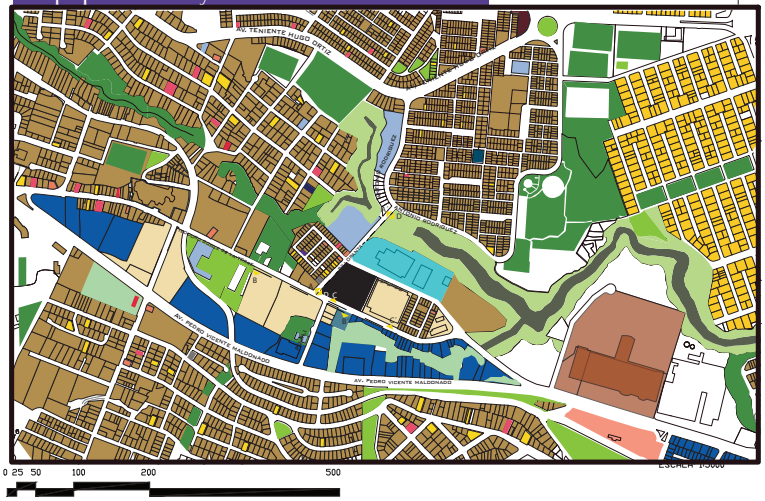
La llegada del hospital del IESS fue de gran ayuda al sector, ya que no contaba con una casa de salud pública y moderna como la que se realizó.

2017

En las últimas décadas los equipamientos comerciales y viviendas han superado los limites a nivel zonal, atrayendo una gran población y convirtiendose en un lugar economicamente activo.

2020

Equipamientos y Usos de Suelo



LEYENDA

- Lote a intervenir
- Vivienda
- Educacion
- Zonas deportivas
- E. Gas
- Industria
- E.Salud
- E. Religioso
- Uso de suelo multiple
- Parques
- Hospital iess

COMERCIOS MAYORES

- Centro comercial el recreo
- Concecionarias

COMERCIOS MENORES

- Farmacias
- Mecanica
- Tiendas
- Restaurantes
- Parque lineal machángara
- Áreas recreacionales públicas
- Áreas verdes públicas
- Privado

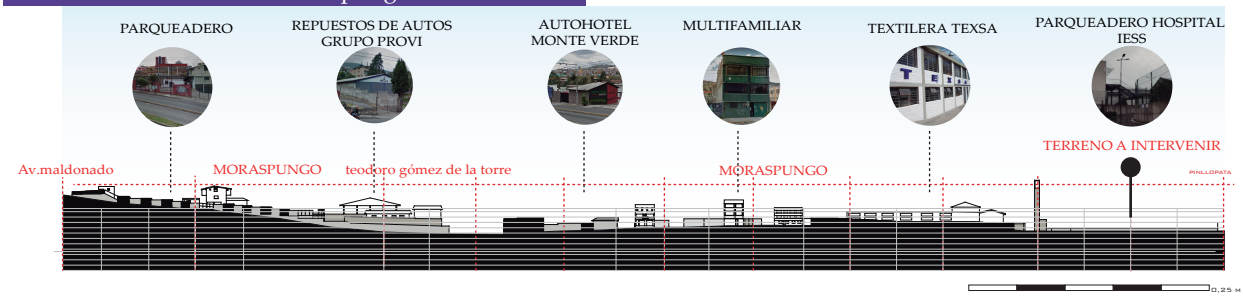
RESIDENCIAL URBANO 2

Zonas de uso residencial en que se permite el desarrollo de equipamientos, comercios y servicios de nivel barrial, sectorial y zonal, así como industrias de bajo impacto.

RESIDENCIAL URBANO 3

Zonas de uso residencial en que se permite el desarrollo de equipamientos, comercios y servicios de nivel barrial, sectorial, zonal y metropolitano así como industrias de bajo impacto

Sección Norte-sur Calle Moraspungo



Análisis de Sitio - Movimiento Quietud

Diurno Vehicular

Via del expresa
Via del colectora
Vias locales
Via del tren
Lote a intervenir

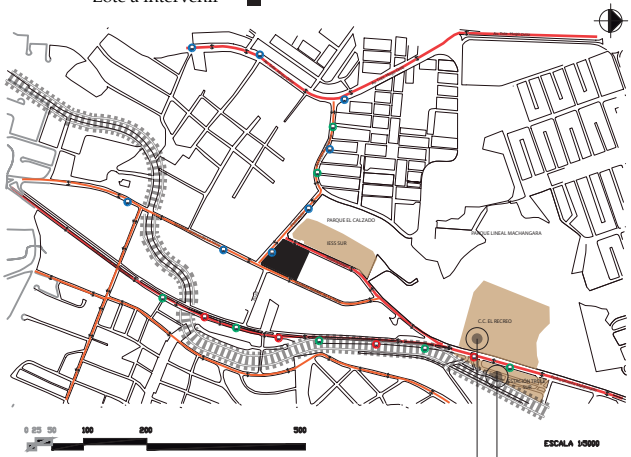
Trolebus
Ecovia
Bus articulado

Congestion

Nocturno Vehicular

(Disminuye flujo) Via del expresa
(Disminuye flujo) Via del colectora
(Desaparece flujo) Vias locales
Via del tren
Lote a intervenir

Trolebus
Ecovia
Bus articulado



Puntos de quietud

PUNTO DE QUIETUD

Tipos de Vias

Flujo intenso
Via del expresa

Moraspungo

Via del colectora

Pinllopata

Vias locales

Pedro Vicente Maldonado

Antonio Rodriguez

RESUMEN

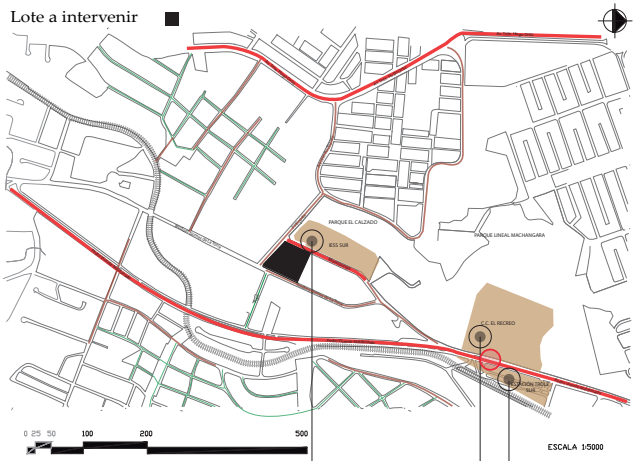
Se puede notar que en el día, las calle o avenidas con alto transito vehicular son las calles abastecidas por transporte público, o son las calles que acceden a un equipamiento que se encuentre en el sector, se encuentra congestion en conexiones de algunas vias expresas y colectoras o redondeles, conforme el dia acaba , las avenidas van bajando su fujo vehicular y en la noche ya no encontramos congestion como en el día y el flujo de las vias expresas se compara a la de las vias colectoras.

Análisis de Sitio - Movimiento Quietud

Diurno Vehicular

Via del expresa
Via del colectora
Vias locales
Via del tren

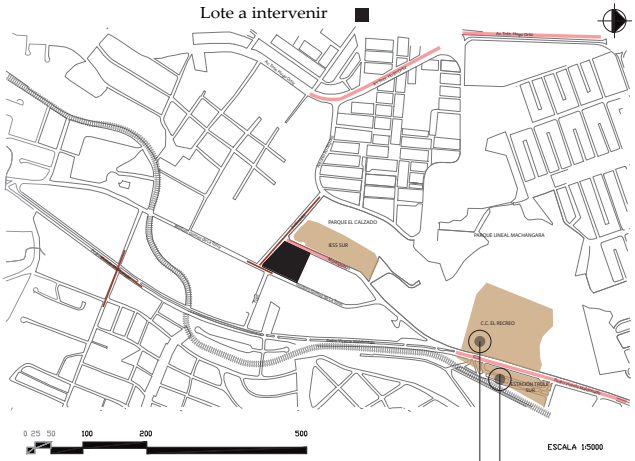
Lote a intervenir



Nocturno Vehicular

(Disminuye flujo) Via del expresa
(Disminuye flujo) Via del colectora
(Desaparece flujo) Vias locales
Via del tren

Lote a intervenir



Puntos de quietud

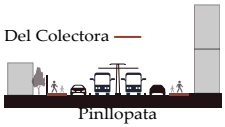
PUNTOD DE QUIETUD

Tipos de Vias

Via del expresa

Moraspungo

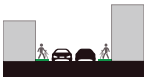
Via Del Colectora



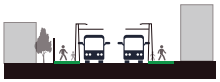
Pinllopata

Pedro Vicente Maldonado

Vias locales



Via del tren



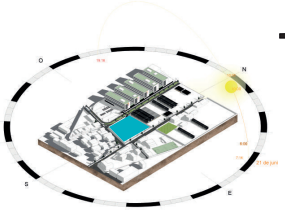
Antonio Rodriguez

RESUMEN

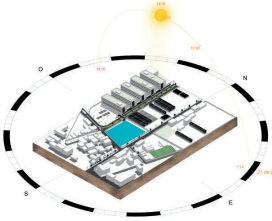
Se puede notar que en el día, las calle o avenidas con alto transito peatonal son las calles abastecidas por transporte público, o son las calles que acceden a un equipamiento que se encuentre en el sector, se encuentra aglomeración en paradas de transporte publico y a su vez fuera de la estacion del Trole o el Centro comercial El Recreo. En la noche podemos notar que el sector no tiene flujos peatonales, debido a que las calles se deshabitan de personas y existe un bajo flujo vehicular.

Análisis de Sitio - Movimiento Quietud

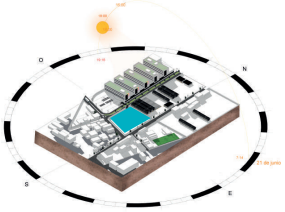
ASOLEAMIENTO



Asoleamiento
de 08:00 am - 10:00am



Asoleamiento
de 12:00 pm - 01:00pm



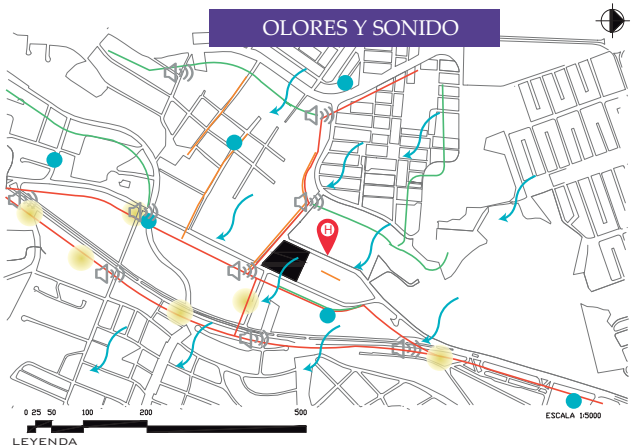
Asoleamiento
de 4:00 pm - 06:00pm

TEMPERATURA Y PRECIPITACIONES

En san Bartolo la temperatura varía entre 9C a 23C durante el día.
Mayores precipitaciones en los meses de abril, noviembre y diciembre,

TEXTURAS Y COLORE

OLORES Y SONIDO



LEYENDA

Vegetacion — Smok — Contaminacion visual — Vientos
Comida — Acumulacion de basura — Contaminacion auditiva

VISTAS PREDOMINATE

CONTAMINACION VISUAL- AV PEDRO VICENTE MALDONADO

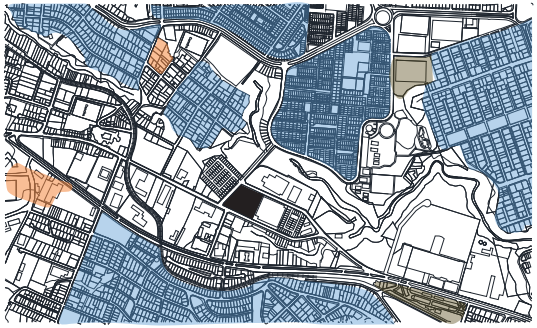
EJES VEDES- AV PERDO VICENTE MALDONADO — INSEGURIDAD- CALLE DE LA FUENTE.

RESUMEN

El lugar estudiado se encuentra en una zona que es afectada principalmente con ruido y olores causado por auto móviles, sin embargo, es compensado con la amplias zonas verdes y franjas verdes.
Muchos de los materiales de fachada se encuentran vistos. Otra de las problematicas de la zona es la contaminacion visual ya que como podemos ver en el mapa son muchos puntos que lo evidencializan..

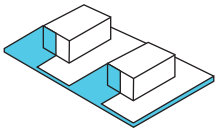
Análisis de Sitio - Elementos Construidos

SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS



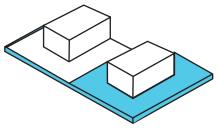
LEYENDA

- Edificacion Pareada
- Edificacion Continua
- Edificacion Aislada
- Lote a intervenir



Edificacion Pareada
Edificaciones emplazadas a partir de un mismo deslinde.

Edificacion Continua
La emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste.



Edificacion Aislada
Separada de los deslinde a una distancia acepatable por la normativa.

MORFOLOGÍA DE FACHADAS

Elevacion A-A´ calle Pillopanta

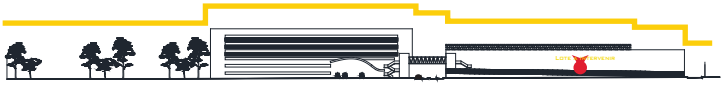
ESC 1:250

Elevacion B-B´calle teodoro Gómez de la Torre

ESC 1:250

Elevacion C-C´teodoro gomez de la torre

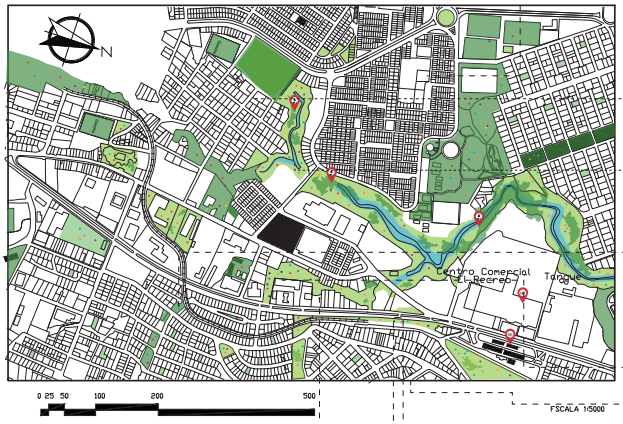
ESC 1:500



Elevacion transversal D-D´ calle pillopanta

ESC 1:500

Análisis de Sitio - Areas Verdes



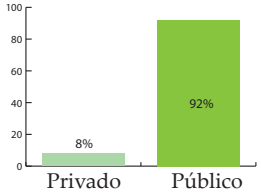
Especie	Altura	Descripción	Imágen
ÁLAMO PLATEADO	15 m	Especie importante en la conservación de los ecosistemas andinos y de fácil adaptación a entornos urbanos, originario del bosque alto andino, de crecimiento lento, con bajo desarrollo de raíz superficial, de fácil reproducción por semilla, es susceptible a plagas y enfermedades y no tolera muy bien la contaminación urbana, las hojas de Myrcianthes hallii se usan como especería.	
CIPRÉS	30 m	Son apreciados por su madera y sus atributos ornamentales; son originarios del sudeste de Norteamérica; crecimiento medio, con elevado desarrollo de raíz superficial; de fácil reproducción por semillas; susceptibles a plagas y enfermedades, toleran muy bien la contaminación urbana.	
CAPULÍ Prunus serotina Ehrh.	15 m	Se utilizan sus frutos comestibles y a veces su madera; originario de Norteamérica; crecimiento medio, con alto desarrollo de raíz superficial; de fácil reproducción por semillas; es susceptible a plagas y enfermedades y tolera muy bien la contaminación urbana.	
ARRAYÁN Myrcianthes hallii (O. Berg) Mc Vaugh	15 m	Especie importante en la conservación de los ecosistemas andinos y de fácil adaptación a entornos urbanos, originario del bosque alto andino, de crecimiento lento, con bajo desarrollo de raíz superficial, de fácil reproducción por semilla, es susceptible a plagas y enfermedades y no tolera muy bien la contaminación urbana, las hojas de Myrcianthes hallii se usan como especería	
ARAUCARIA EXCELSA o Pino de Norfolk Araucaria heterophylla	60 m en hábitats naturales y alrededor de 30 m en emplazamientos urbanos	Dependiendo de la altitud del sitio; su principal atributo es ornamental; originario de Oceanía; crecimiento medio, con bajo desarrollo de raíz superficial; de fácil reproducción por semilla; es poco susceptible a plagas y enfermedades y tolera medianamente la contaminación urbana.	
CASUARINA Casuarina equisetifolia J.R. Forst. & G. Forst.	20 m	Es originario de Australia; crecimiento medio, con muchos usos en su zona de origen como el uso de la corteza con fines medicinales, diferentes usos de su madera y la elaboración de carbón vegetal; en nuestro entorno solamente se utiliza con funciones ornamentales; bajo desarrollo de raíz superficial; de fácil reproducción por semilla; es resistente a plagas y enfermedades y tolera muy bien la contaminación urbana.	
PLATÁN (Platanus acerifolia)	12 m	Principalmente usado como ornamental; es originario del oeste europeo; crecimiento medio, con bajo desarrollo de raíz superficial; de fácil reproducción por semillas; es susceptible a plagas y enfermedades y tolera medianamente la contaminación urbana.	
COLCA Miconia crocea (Desr.) Naudin	3 m	Hojas: elípticas con el haz verde oscuro brillante y el envés claro. Flores: blanquecinas de Aproximadamente 0,5 mm de longitud con estambres amarillos y agrupadas en inflorescencias terminales. Fruto: baya rosada.Las hojas de esta especie se utilizan para complementar el proceso de teñido con cochinillas. Especie maderable cuyo fruto es comestible	
SAUCO | Cestrum tomentosum	3 m	Actúa como analgésico, antiinflamatorio, se la emplea en rituales de curación de medicina tradicional y como forraje para animales. Ideal para programas de reforestación y restauración; aumenta la materia orgánica y retiene humedad en el suelo por lo que facilita el crecimiento de otras especies. Potencial ornamental en parques y jardines	
Algarrobo quiteño, Guarango | Mimosa quitensis Benth	6 m	Ornamental en parques y jardines, como cerca viva y en reforestación.	
Sauco blanco | Solanum barbulatum Zahlbr	4 m	Árbol de pequeño tamaño que puede ser usado con fines ornamentales en aceras, plazas y parques.	

LEYENDA

- Público
- Áreas recreacionales públicos
- Privado
- Quebrada

RÁDIOS DE INFLUENCIA

BARRIAL	SECTORIAL	ZONAL
400m	1000m	3000m



RESUMEN

San Bartolo presenta dominancia de la ciprés y baja equitabilidad con frecuencias inferiores a 5 individuos por especie para 15 de las 29 especies registradas . Las especies dominantes forman alineamientos mono específicos de norte a sur . Esta zona es excepcional en cuanto a la alta frecuencia de árboles adultos y maduros con potencial alto y medio de funcionalidad ambiental y ecológica, principalmente en las poblaciones de ciprés. La mayor parte de árboles de Arrayan en la zona son jóvenes lo que se refleja en su bajo potencial de rendimiento ambiental y ecológico.

CAPITULO 2
CONCLUSIONES

2.4 Conclusiones

1. Al tener una carencia de vivienda a nivel nacional y especificamente en la ciudad de Quito es preciso establecer y fomentar aún mas proyectos de vivienda que ayuden a aplacar en cierta forma esta problemática permitiendo tener a los ciudadanos de clase media una opción de crédito con bajas tasas de interés respaldandose en los proyectos impulsados por el gobierno los llamados VIP (vivienda de interes público) pudiendo así lidiar con la inequidad causada por los altos precios del mercado inmobiliario, permitiendo tambien así la disminución de los asentamientos informales y las construcciones sin normativa, mejorando la calidad de vida de los usuarios en cuanto a la adotación de servicios básicos y paulatinamente se eliminaría la cosntrucción de viviendas de baja calidad causada por la busqueda de abaratar costos.

2. Tomando en cuenta el plan integral del Corredor Metropolitano de Quito es necesario el promover nuevos espacios públicos recuperando tambien las zonas verdes dentro de estas zonas urbanas ya consolidadas, permitiendo así tener espacios para la convivencia de la sociedad y al mismo tiempo dotar de espacios abiertos para diferentes actividades como pueden ser culturales,comerciales,cívicas y festivas de la zona, lo cual permitirá paralelamente la reactivación de los equipamientos existentes que aactualmente se encuentran en mal estado y abandonados volviendolos peligrosos y poco aprovechados.

3. Es necesario implementar este tipo de proyectos de vivienda los cuales aportan de manera positiva al ornato de la ciudad aprovechando terrenos subutilizados o abandonados permitiendo destacar una arquitectura digna, funcional, económica, implementando estrategias de sostenibilidad y confort, tratando de solventar las necesidades de las personas y que puedan habitar en un espacio adecuado.

CAPITULO 3
PROPUESTA

CAPITULO 3
INTRODUCCIÓN

3.1 Introducción

Debido a la carencia de vivienda que existe en la ciudad de Quito siendo las personas que no tienen los recursos necesarios y por consiguiente la falta de acceso a financiamiento para poder adquirir una vivienda digna es lo que ha llevado a que las personas construyan de manera informal y en las periferias.

Por lo cual se propone el proyecto que va a estar ubicado en el sector de San Bartolo, al sur de Quito, ya que se encuentra en un sitio de importancia para el Plan Integral del Corredor Metropolitano de Quito permitiendo así dar una solución a la necesidad de vivienda en altura tipo VIP y para lelamente implementar un nuevo espacio público que ayude a dinamizar el sector, fortaleciendo los comercios y complementando los servicios que brinda el Hospital del IESS Quito Sur.

El proyecto tambien pretende aportar a la imagen urbana del sector cambiando la visión de este con la implementación de un adecuado espacio público que cuente con zonas de descanso y de convivencia ya sean estas culturales , comerciales, cívicas y festivas brindando a la zona varios beneficios a nivel económico, ecológico y social.

CAPITULO 3
JUSTIFICACIÓN

3.1 Justificación

Observando el grave problema que es la carencia de vivienda tanto a nivel nacional como en la ciudad de Quito y su grado de afectación que tiene en el desarrollo de la ciudad como el de sus ciudadanos ya que por la busqueda de acceder a una vivienda se producen daños colaterales como las invasiones en sectores periféricos sin acceso a los servicios básicos o las construcciones sin ningun tipo de normativa por lo cual tomando en cuenta la propuesta del corredor metropolitano se busca aplicar el modelo de vivienda Tipo A el cual propone aprovechar los terrenos subutilizados y en abandono para poder tener un proceso de urbanización que represente soluciones para las construcciones informales y activará el comercio en la zona, dotando no solo de un proyecto de vivienda VIP sino convirtiendolo en una zona mixta con vivienda, comercio, espacio público, el cual mejorará el desarrollo urbano creando espacios con diferentes actividades que ayuden con las necesidades de las personas del sector y repotencien la integración social.

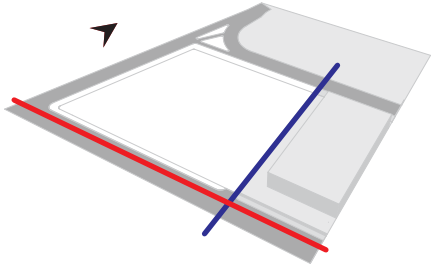
CAPITULO 3

ESTRATEGIAS DE IMPLANTACIÓN

CONCEPTO

DESARROLLO INICIAL

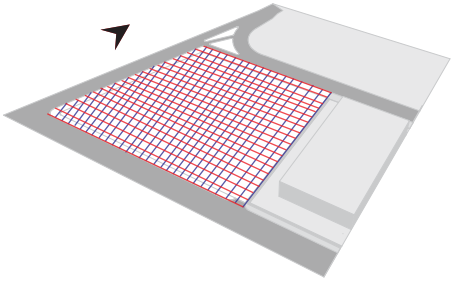
A Ejes Principlaes



Eje conector Norte

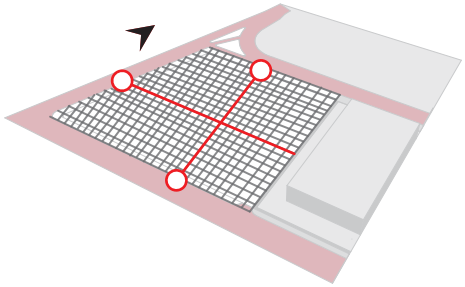
Eje conector Sur

B Malla Ordenadora



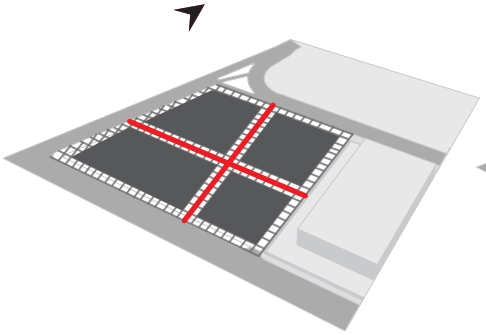
Entramado resultado de la repetición de ejes conectores, distancia 6 x 6

C Ejes Peatonales



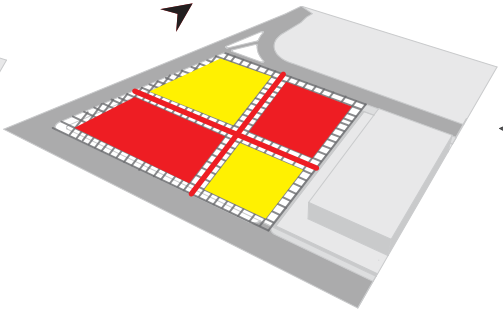
Ejes conectores de las dinámicas peatonales

D Delimitaciones de zonas



Cuatro zonas principales

E Distribución zonal

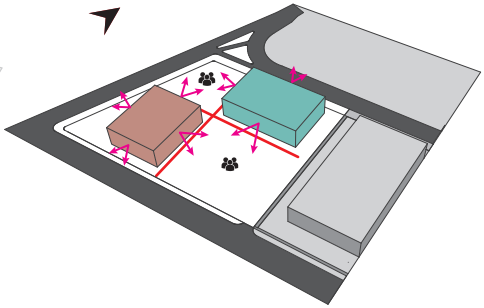


Zona de edificaciones

Zona de E.P

Circulación base

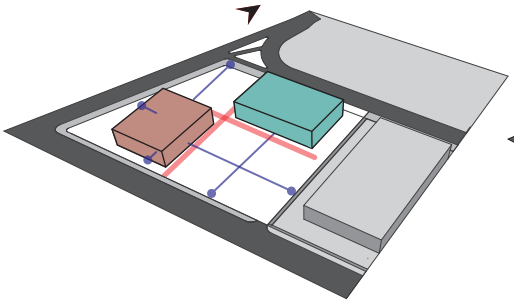
F Circulación y Espácios



La distribución volumétrica basada en la zonificación de los ejes primarios tiene la intencionalidad de que el espacio público posea interacción directa entre las circulaciones, resultando en un espacio público polifuncional, accesible y de servicio para el sector.

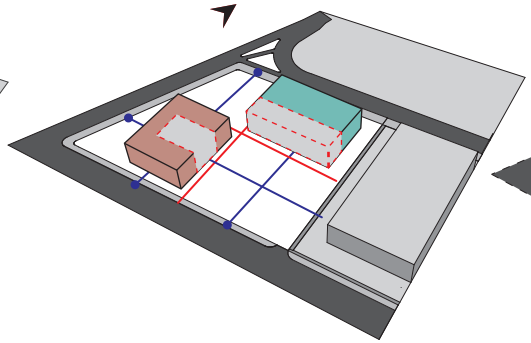
DESARROLLO FORMAL

A Espacio lleno - vacío



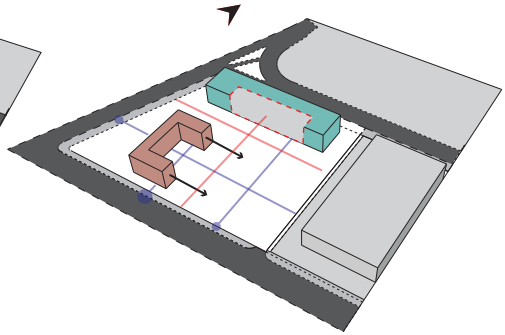
Se proponen dos volúmenes dispuestos diagonalmente con la intencionalidad de que los edificios se encuentren próximos facilitando la relación y aprovechamiento visual respetando los ejes principales de circulación.

B Sustracciones Volumétricas



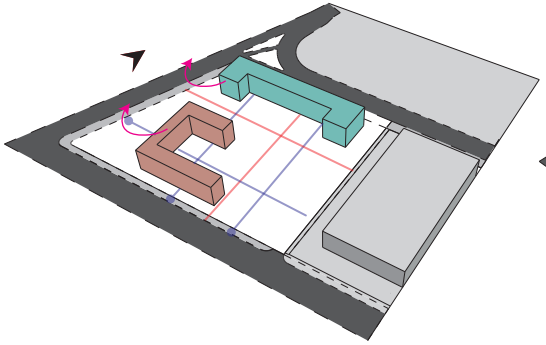
La sustracción volumétrica agiliza la permeabilidad de los sólidos respetando los ejes conectores, líneas de tensión y facilita la iluminación reduciendo la densificación del objeto

C Modificación Dimensional



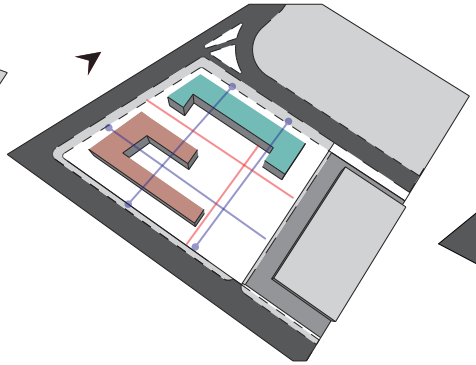
Los volúmenes se ajustan a dimensiones que posibilitan las distribuciones e iluminaciones dentro de un esquema arquitectónico

D Acople al terreno



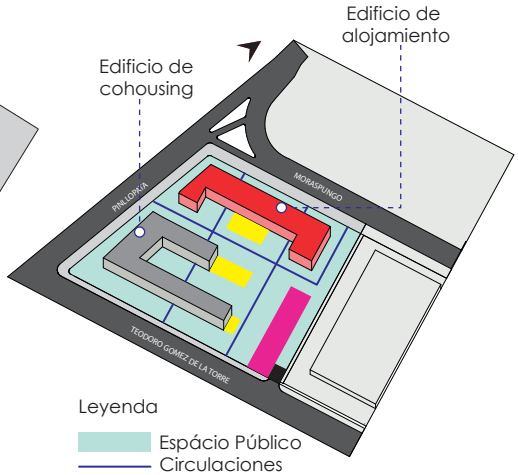
La volumetría se acopla al terreno optimizando el espacio vacío con el objetivo de aprovechar la totalidad del terreno en relación a su forma particular

E Configuración final



La configuración final de los volúmenes se definen por 3 líneas de tensión de ingreso adicionales las cuales mediante sus plantas bajas tienen una conexión mas directa con el espacio público a travez de los comercios por lo cual se extendio la forma de los objetospara que se adapten mejor a la forma del terreno.

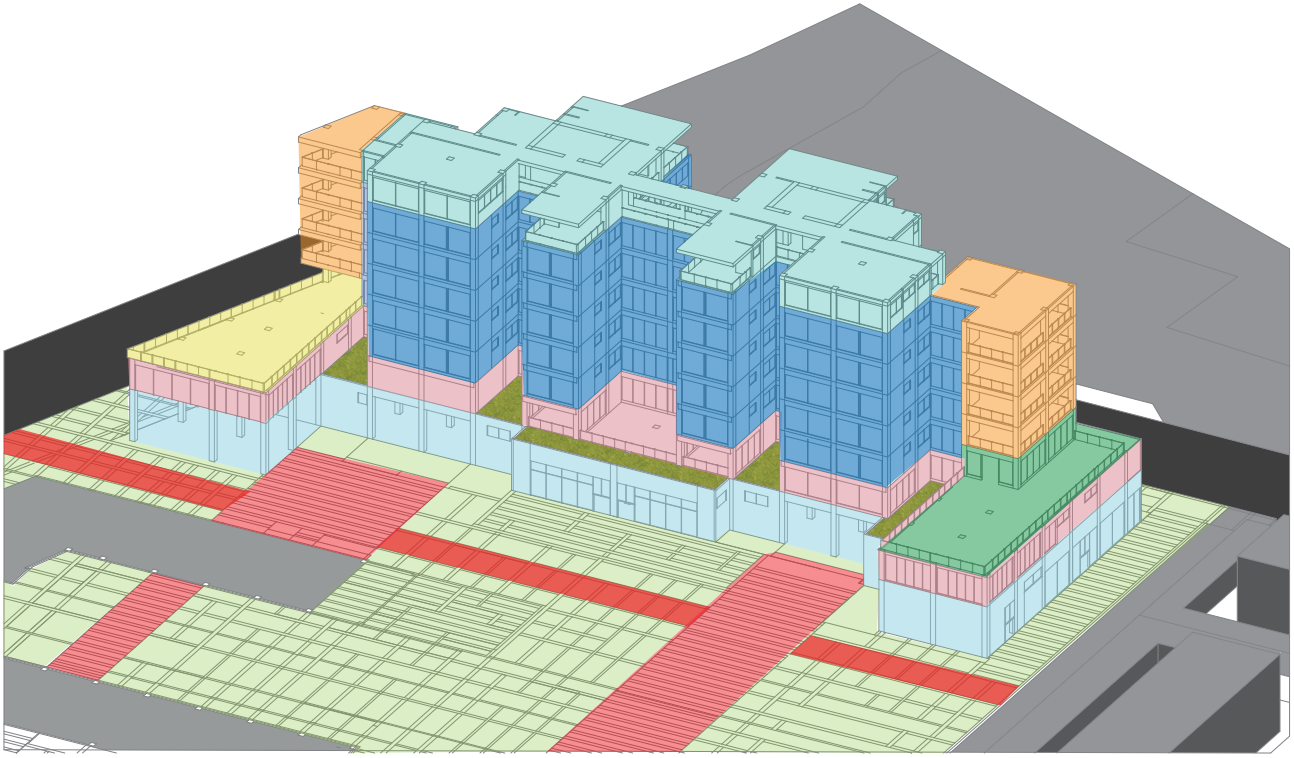
F Zonificación



Leyenda

- Espácio Público
- Circulaciones
- Zonas de descanso
- Plaza abierta

PLAN MASA



PB Comercio

Vivienda

Balcones mirador

Juegos Infantiles

Planta Comunal

Terraza Comunal

Huerto Urbano

Circulaciones Principales

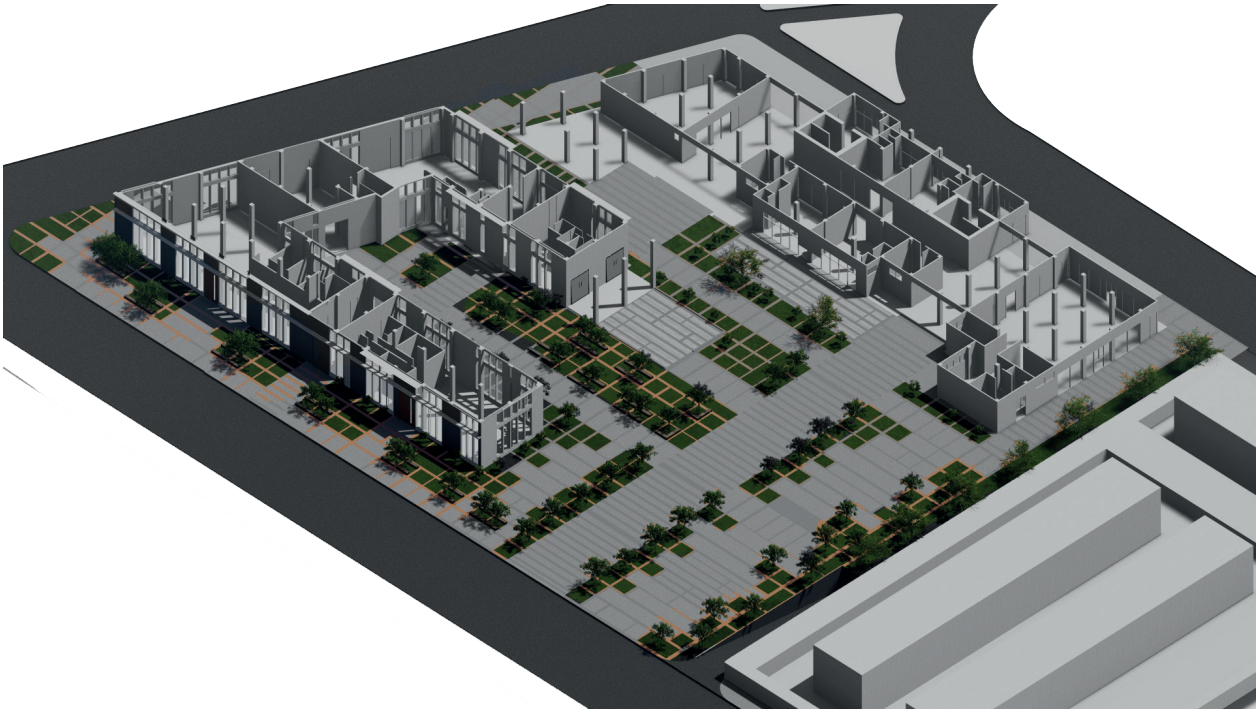
Estrategias de dieño para Espácio Público

BIOFILIA

Diseñar para la fauna
Se considerará la vegetación como parte de un sistema que incluye especiesdel reino animal fomentando la creación de paisajes con faunas diversas

Procesos ecológicos visibles
Favorecen el vinculo emocional de los miembros de la comunidad con los espacios

Vegetación autoctona
Se debe favorecer la presencia de vegetación autóctona, brindando importantes valores culturales e identitarios.



Estrategias de dieño para Espácio Público

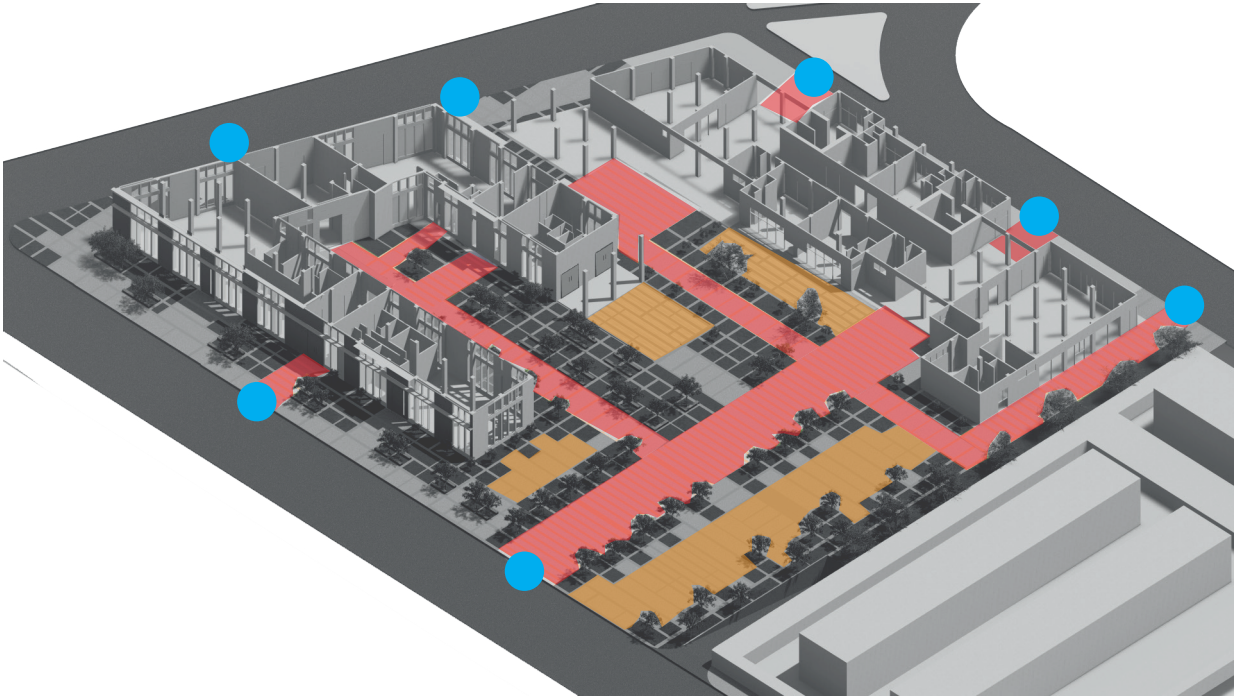
ACCESIBILIDAD Y CIRCUALCIÓN

Barreras Arquitectónicas
Acceso directo para peatones y bicicletas

Servicios Básicos
El proyecto incluirá, asientos iluminación, basureros, señaletica, etc.

Legibilidad
Diferencias por la materialidad entre las áreas de circulación y espacios de estancia

≠

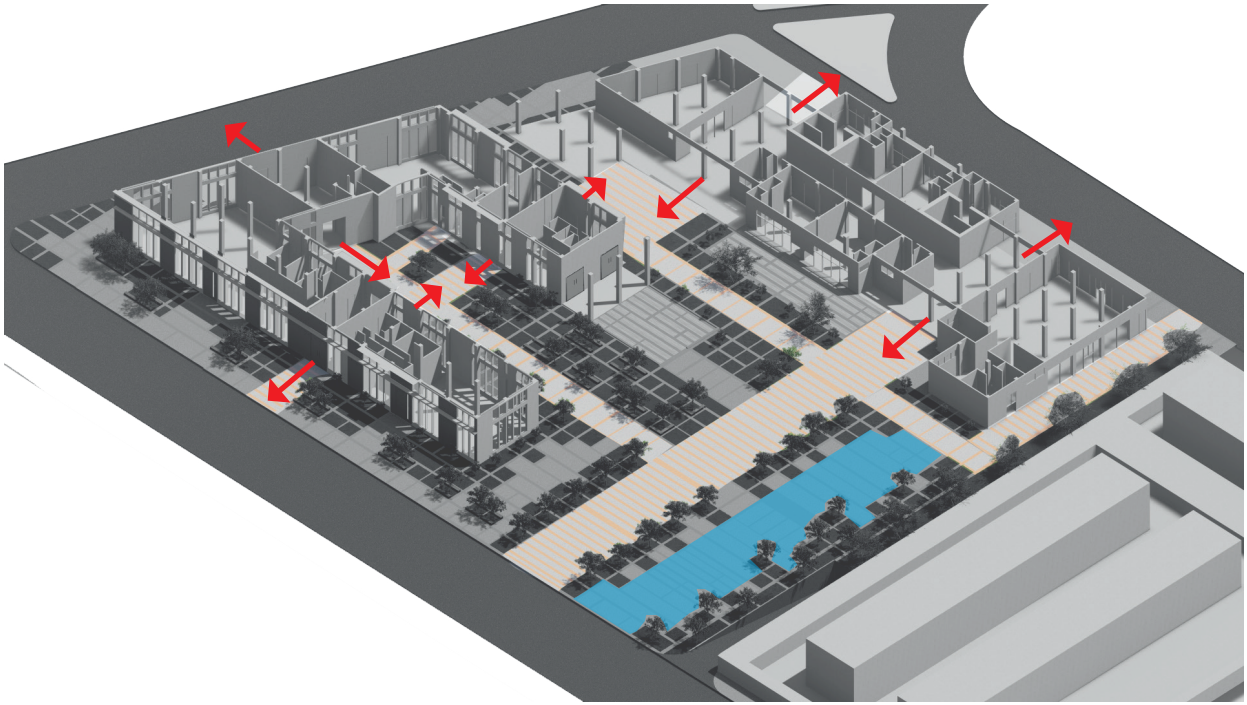


Estrategias de dieño para Espácio Público

Osmosis de Actividad
Se debe tener una ósmosis de actividad entre el espacio interior del edificio y el espacio exterior evitando muros continuos

Iluminación a la escala de las personas
Es conveniente utilizar luminarias con valores de tonos lumínicos apropiados evitando los contrastes entre excesivamente iluminado y

Diversidad cultural en las actividades
La programación de actividades en los espácios públicos siempre deberá ser distinto

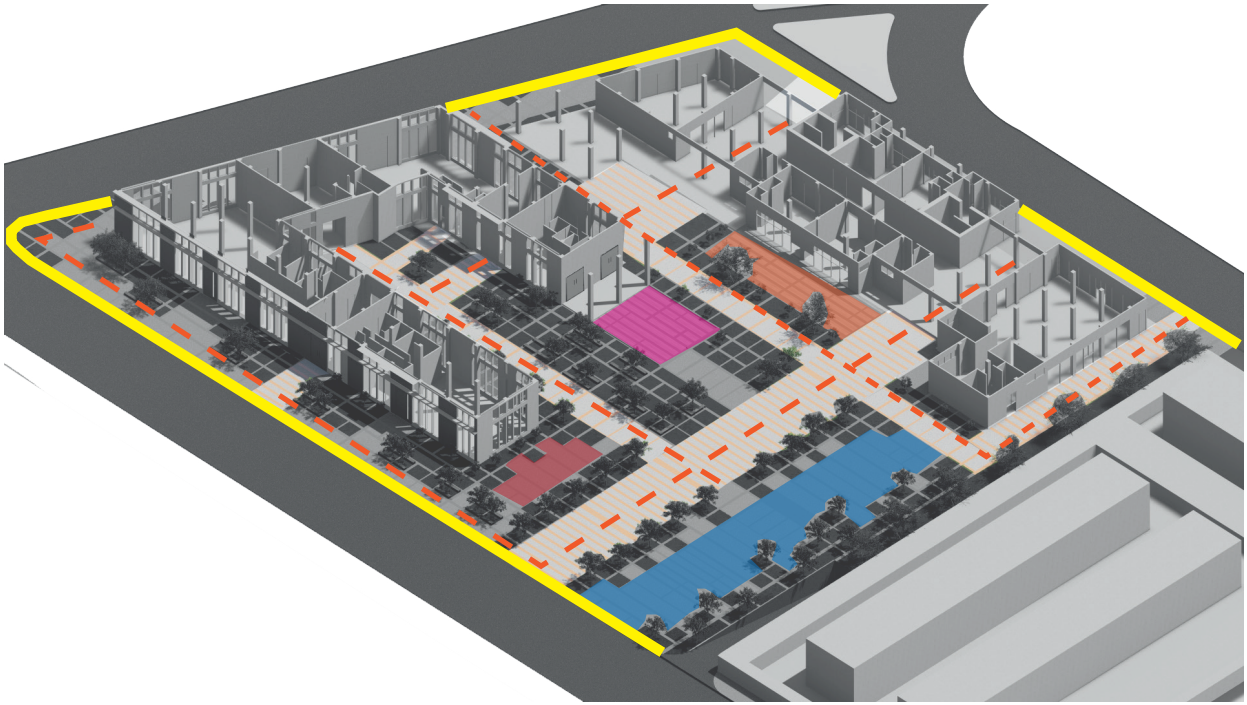


Estrategias de dieño para Espácio Público

Bordes Conectados
La conexión entre los bordes y el centro permitirá tener una actividad mucho más fluida.

Subdividir grandes espacios
Es recomendable introducir subespacios donde se vuelva a establecer la escala humana, se pued diferenciar por su función

Evitar bruscos cambios de nivel
Los cambios de nivel tienen consecuencias tanto en la accesibilidad como en la conexión visual entre diferentes áresas por lo cual se evita los cambios de nivel tratando de que sea lo más fluido posible



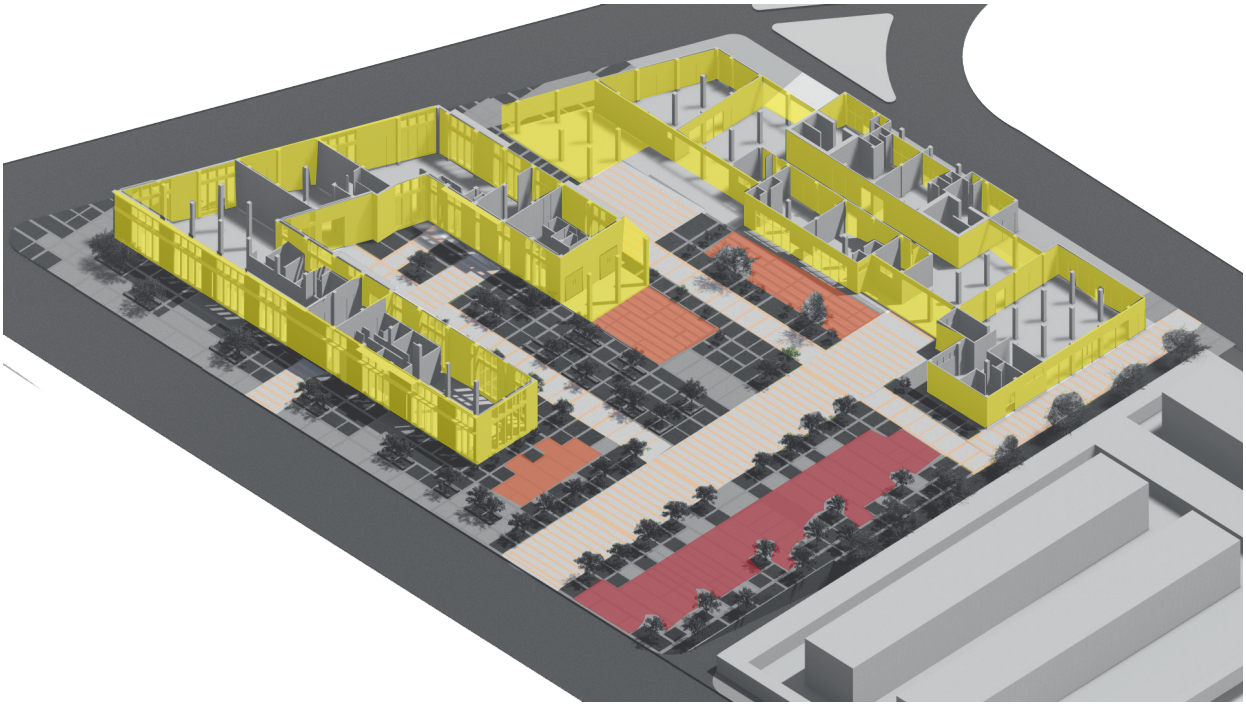
Estrategias de dieño para Espácio Público

COMERCIO Y RECREO

Comercio que se expande en la calle
Los comercios presentes en las plantas bajas se conectan hacia los espacios públicos del centro del terreno y el borde de la calle fortaleciendo aún más la convivencia de los usuarios

Zonas de descanso
Es necesario el contar y tener presente para que estos espacios inviten a los usaurios a una pausa.

Sociabilidad
Incentivamos una plaza en donde se puede realizar distintas actividades no delimitadas por el espacio si no por la actividad del momento que se va a realizar



CAPITULO 3
PROGRAMA

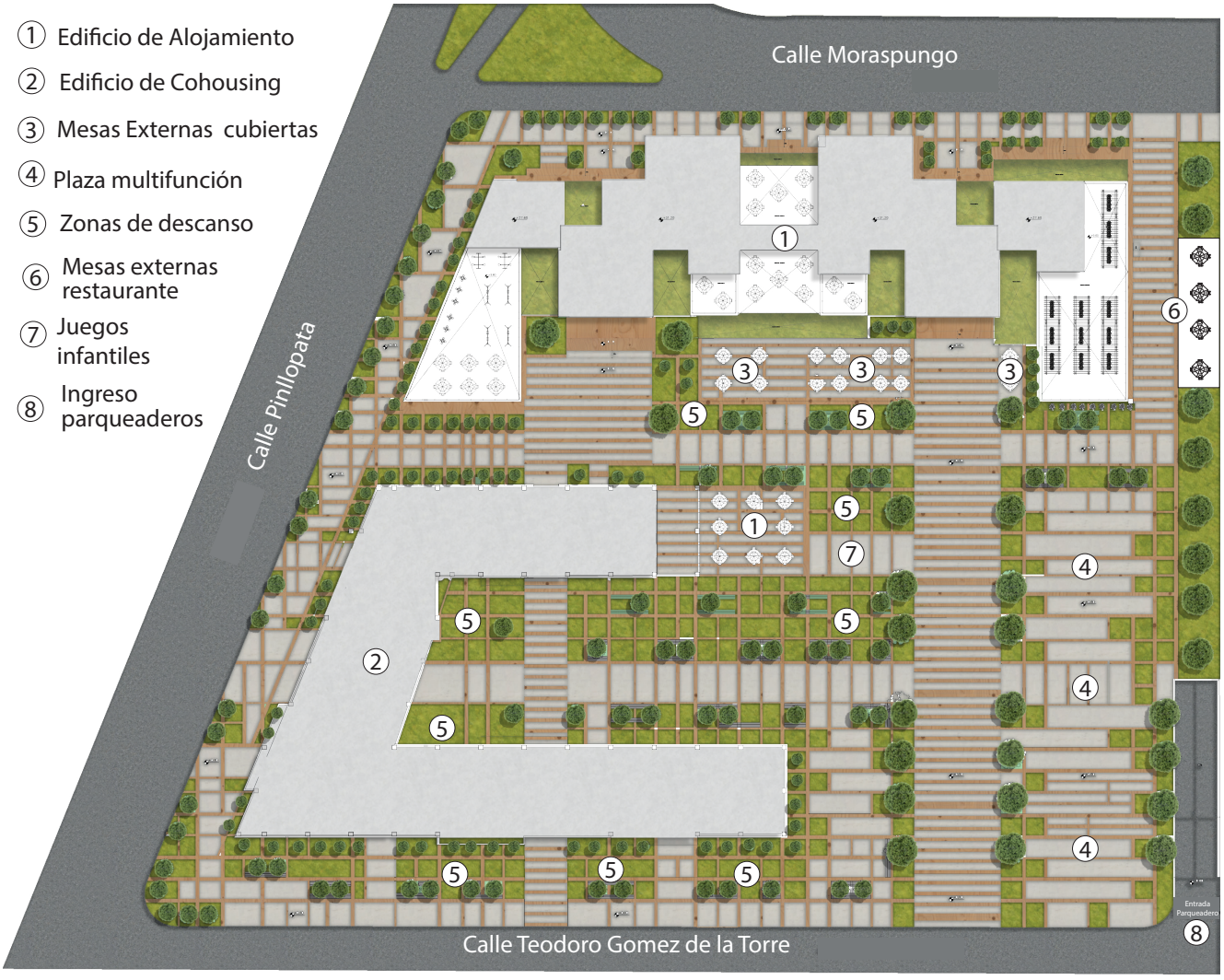
PROGRAMA ARQUITECTÓNICO						
DISEÑO DE UN EDIFICIO DE ALOJAMIENTO CON USO COMERCIAL EN LA PARROQUIA DE SAN BARTOLO, 2021						
ZONA	**SUBZONA**	**ESPACIO**	**MOBILIARIO**	**CANTIDAD**	**AREA UNIDAD m2**	**ÁREA TOTAL m2**
ADMINISTRATIVA		Lobby de Ingreso	escritorio, archivero,sillones	2	54,34	108,68
		Administración	escritorio, archivero,sillones, mesa de juntas	1	67,27	67,27
		Sala de empleados	escritorio, archivero,sillones, mesas, lockers,lavamanos	1	67,27	67,27
					SUBTOTAL	**243,22**
PLANTA BAJA COMERCIAL	Local 1 (Minimarket)	Local comercial	estanterías,congeladores,carritos de compras	1	140,87	140,87
		Cajas	Cajas, sillas	1	17,03	17,03
		Administración	escritorio, sillas,archiveros	1	6,41	6,41
		Zona de encargo	lockers	1	2,60	2,60
		Bodega	estanterias	1	12,28	12,28
		Baño	lavamanos, inodoro	1	2,95	2,95
	Local 2 (Tienda de regalos)	Local comercial	estanterías	1	58,65	58,65
		Caja	caja registradora, sillones	1	16,98	16,98
		Baño	inodoro, lavamanos	1	2,28	2,28
		Bodega	estanterías	1	2,85	2,85
	Local 3 (Heladería)	Local comercial	mesas, sillas	1	49,84	49,84
		Zona de preparación	congeladores, caja registradora,mostradores	1	26,24	26,24
		Bodega	estanterías	1	3,71	3,71
		Baño	inodoro, lavamanos	1	2,27	2,27
	Local 4 (Centro de computo)	Local comercial	escritorios,sillas,sillones,computadores	1	59,76	59,76
		Cajas	escritorio,archivero, impresoras	1	15,97	15,97
		Bodega	estanterias	1	5,57	5,57
		Baño	inodoro, lavamanos	1	3,67	3,67
	Local 5 (Farmacia)	Local comercial	estanterias	1	64,53	64,53
		Cajas	cajas, archiveros	1	11,88	11,88
		Bodega	estanterias	1	5,57	5,57
		Baño	inodoro, lavamanos	1	3,67	3,67
	Local 6 (Restaurante)	Cajas	mostradores	1	25,98	25,98
		Mesas	mesas, sillas	1	198,19	198,19
		Salas de espera	silones	2	13,37	26,74
		Baños	lavamanos, inodoro	2	29,20	58,4
		Cocinas	congeladores, cocinas,lavaplatos	1	34,48	34,48
		Depositos	estanterias	2	9,61	19,22
		Vestidores	lockers	2	3,37	6,74
	Baños Públicos	Mujeres	inodoro, lavamanos	1	37,51	37,51
		Hombres	inodoro, lavamanos	1	37,51	37,51
					SUBTOTAL	**960,35**
ÁREAS COMUNALES	Sala de coworking	Recepción	mostrador, archivero	1	15,54	15,54
		Area de trabajo	mesas, computadoras,	1	258,47	258,47
	Sala de Cine	Recepción	mostrador	1	14,6	14,6
		Sala	butacas, pantalla	1	35,37	35,37
	Sala de juegos		mesa de ping pong,billar , futbolin	1	108,42	108,42
	Gimnasio	Recepción	mostrador, archivero	1	22,16	22,16
		Vestidores	lockers	2	4,61	9,22
		Duchas	duchas	2	5,75	11,5
		Bodega general	estanterias	1	10,23	10,23
		Baños	inodoro, lavamanos	2	34,85	69,7
		Maquinas de gimnasio	caminadoras,bicicletas,multifuerza,pesas,	1	208,11	208,11
	Juegos Infantiles		resbaladera,sube y baja, columpios	1	265,87	266,87

COMUNALES	Huertos Urbanos		mesas huerto	1	221,81	222,81
	Zona BBQ 1	Área de comida	mesas,parilla	2	26,62	53,24
		Baño	indoro,lavabo	2	2,25	4,5
	Zona BBQ 2	Área de comida	mesas,parilla	2	52,4	104,8
		Baño	indoro,lavabo	2	2	4
	Zona BBQ 3	Área de comida	mesas,parilla	2	47,83	95,66
		Baño	indoro,lavabo	2	5,86	11,72
	Sala Comunal	Cocinas	cocina,refrigerador,lavaplatos	2	18,7	37,4
		Baño	inodoro, lavamanos	2	15,78	31,56
		Bodega	estanterias	2	3,56	7,12
		Zona de mesas	mesas,sillas	2	42,71	85,42
					SUBTOTAL	1688,42
VIVIENDA	Suites	Sala	sillones, televisor	20	8,26	165,2
		Comedor	comedor		7,35	147
		Cocina	cocina,refrigerador,		5,17	103,4
		Baño Completo	inodoro,lavabo,ducha		2,64	52,8
		Dormitorio	cama doble, closet		9,56	191,2
	Departamento 2 dormitorios tipo 1	Sala	sillones, televisor	10	8,91	89,1
		Comedor	comedor		8,11	81,1
		Cocina	cocina,refrigerador,		6,45	64,5
		Baño Completo	inodoro,lavabo,ducha		4,00	40,0
		Dormitorio 1	cama simple, closet		9,00	90,0
		Dormitorio 2	cama simple, closet		9,00	90,0
		Lavandería	lavadora, secadora		1,21	12,10
	Departamento 2 dormitorios tipo 2	Sala	sillones, televisor	10	10,47	104,7
		Comedor	comedor		8,7	87
		Cocina	cocina,refrigerador,		9,73	97,3
		Baño Completo	inodoro,lavabo,ducha		4,21	42,1
		Dormitorio 1	cama simple, closet		9,34	93,4
		Dormitorio 2	cama simple, closet		9,34	93,4
		Lavandería	lavadora, secadora		1,2	12
	Departamento 3 dormitorios	Sala	sillones, televisor	10	14,95	149,5
		Comedor	comedor		13	130
		Cocina	cocina,refrigerador,		17,28	172,8
		Baño Master	inodoro,lavabo,ducha		4,95	49,5
		Baño Completo	inodoro,lavabo,ducha		4,00	40
		Dormitorio Master	cama doble, closet		20,00	200
		Dormitorio 1	cama simple, closet		9,34	93,4
		Dormitorio 2	cama simple, closet		9,34	93,4
		Lavandería	lavadora, secadora		1,90	19
					SUBTOTAL	2603,90
PARQUEADEROS SUBSUELO		Estacionamiento		120	12,65	1518
		Estacionamientos visitas		12	12,65	151,8
		Generador Eléctrico		1	34,5	34,5
		Cuarto de Bombas	bombas sistema de agua	1	34,5	34,5
		Cuarto de Mecánicas		1	34,5	34,5
		Bodega General		1	34,5	34,5
		Cuarto de Basura	contenedores de basura	1	34,5	34,5
					SUBTOTAL	1842,3
					TOTAL	**7338,19**

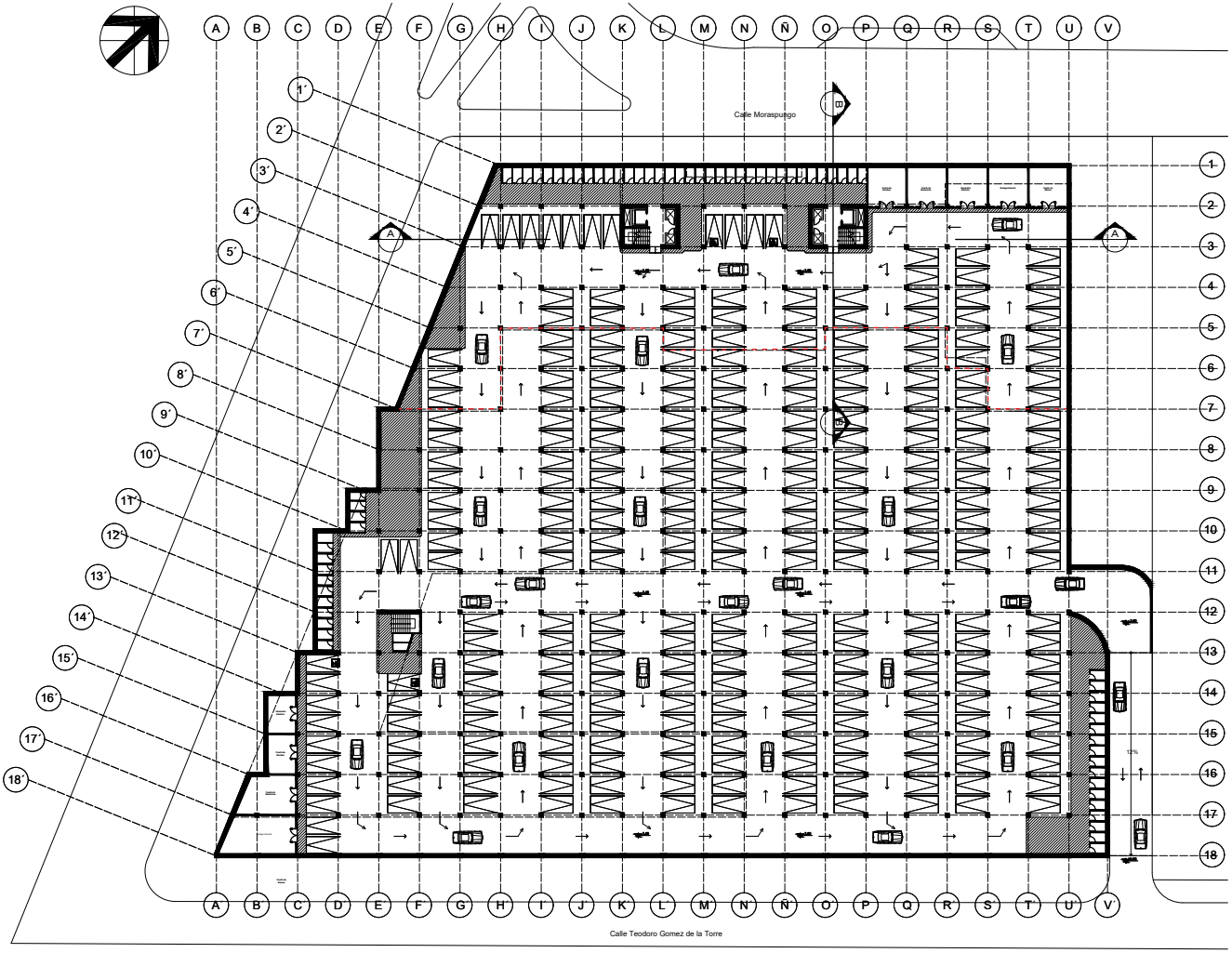
CAPITULO 3
PLANOS TÉCNICOS

Implantación General

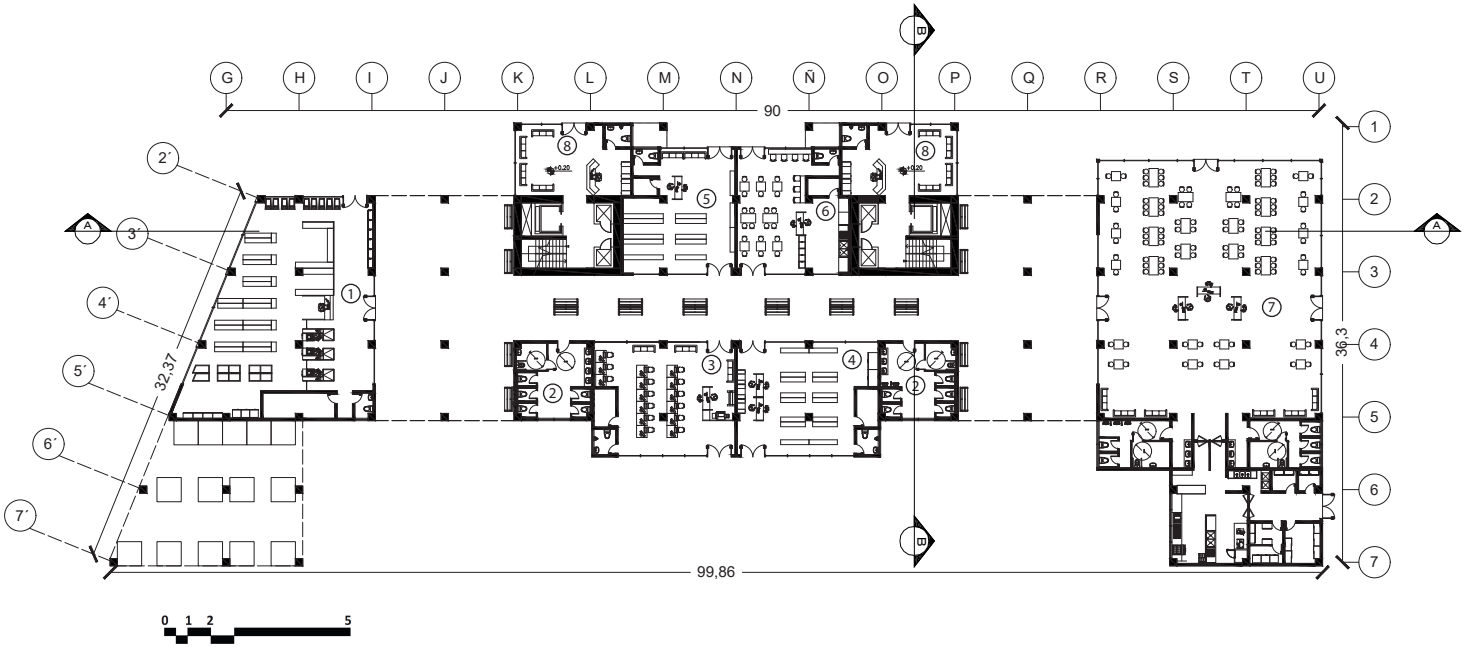
1. Edificio de Alojamiento
2. Edificio de Cohousing
3. Mesas Externas cubiertas
4. Plaza multifunción
5. Zonas de descanso
6. Mesas externas restaurante
7. Juegos infantiles
8. Ingreso parqueaderos



Parqueaderos



Planta Baja



1 Minimarket

2 Baños públicos

3 Centro de computo

4 Farmacia

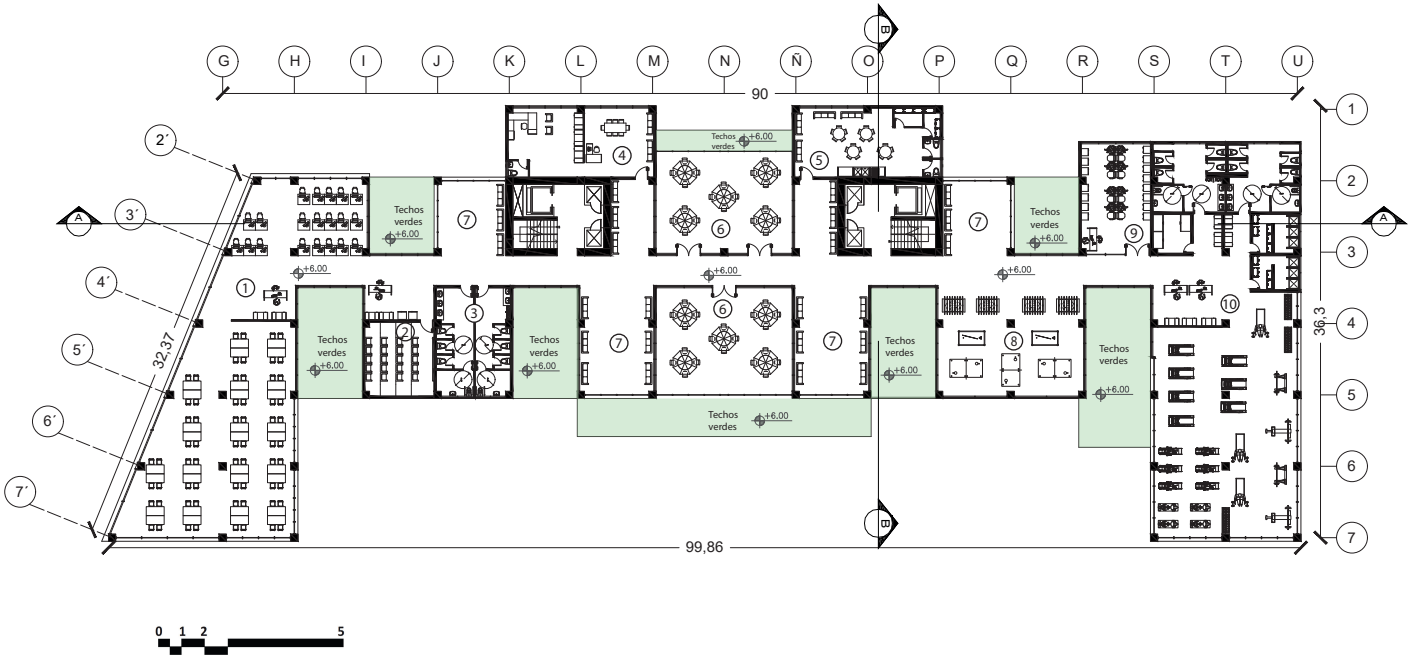
5 Tienda de regalos

6 Heladería

7 Restaurante

8 Lobby

Planta Comunal N+6.00



1 Coworking

2 Sala de Cine

3 Baños

4 Administración

5 Sala de empleados

6 Terrazas abiertas

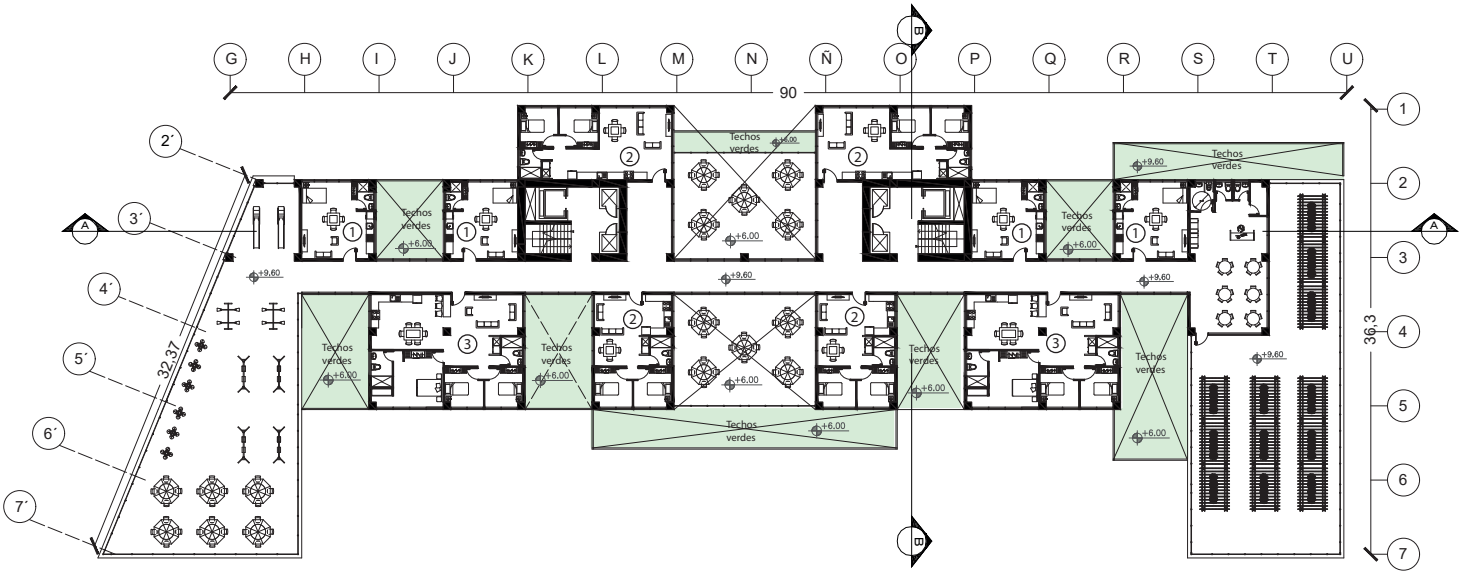
7 Balcones miradores

8 Sala de Juegos

9 Lavandería

10 Gimnasio

Planta Departementos N+9.60



1 Suites

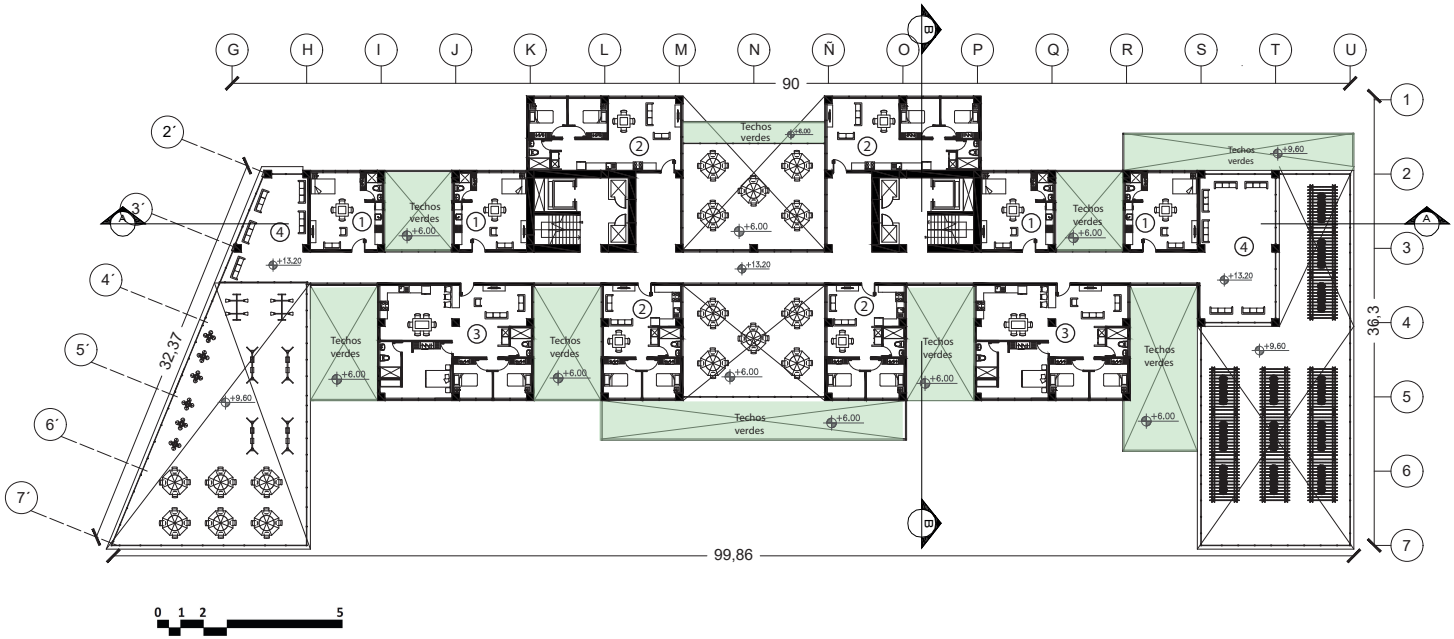
2 Departamento 2 dormitorios

3 Departamento 3 dormitorios

4 Juegos Infantiles

5 Huerto Urbano

Planta tipo Departamentos N+13.20/N+16.80/N+20.40/N+24.00



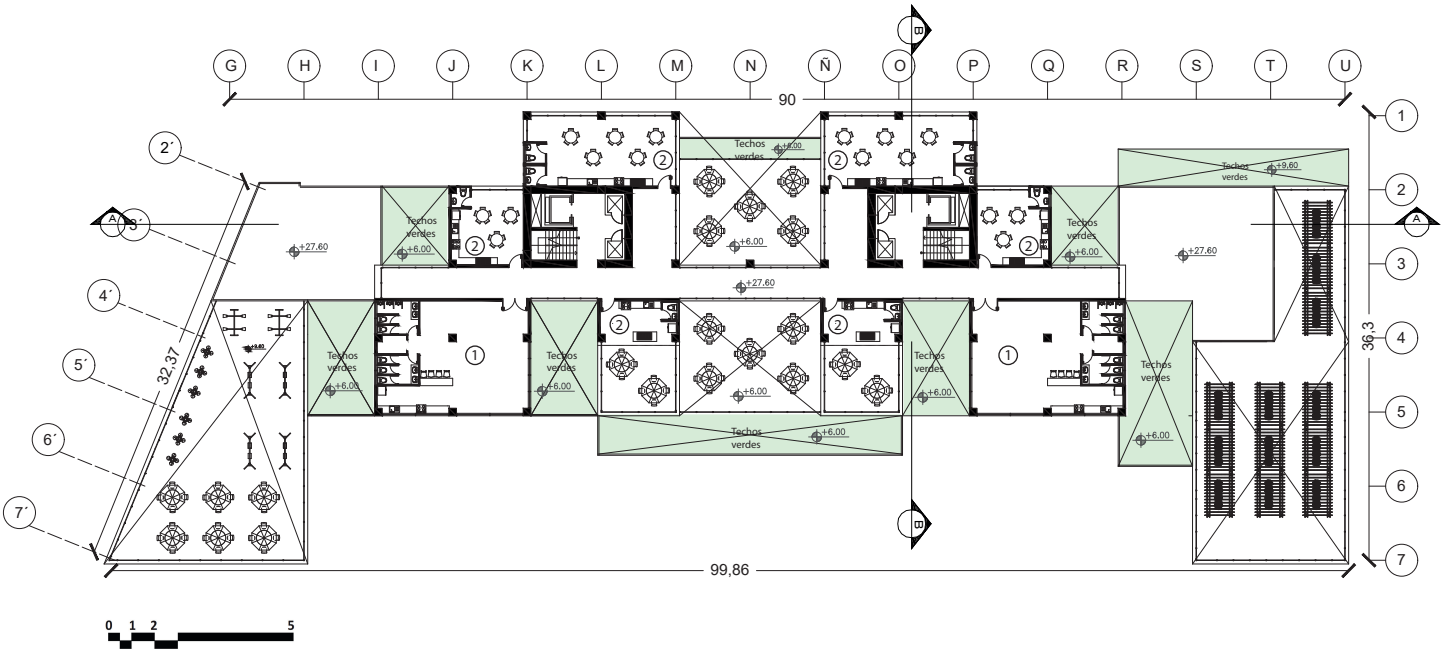
① Suites

② Departamento 2 dormitorios

③ Departamento 3 dormitorios

④ Balcones miradores

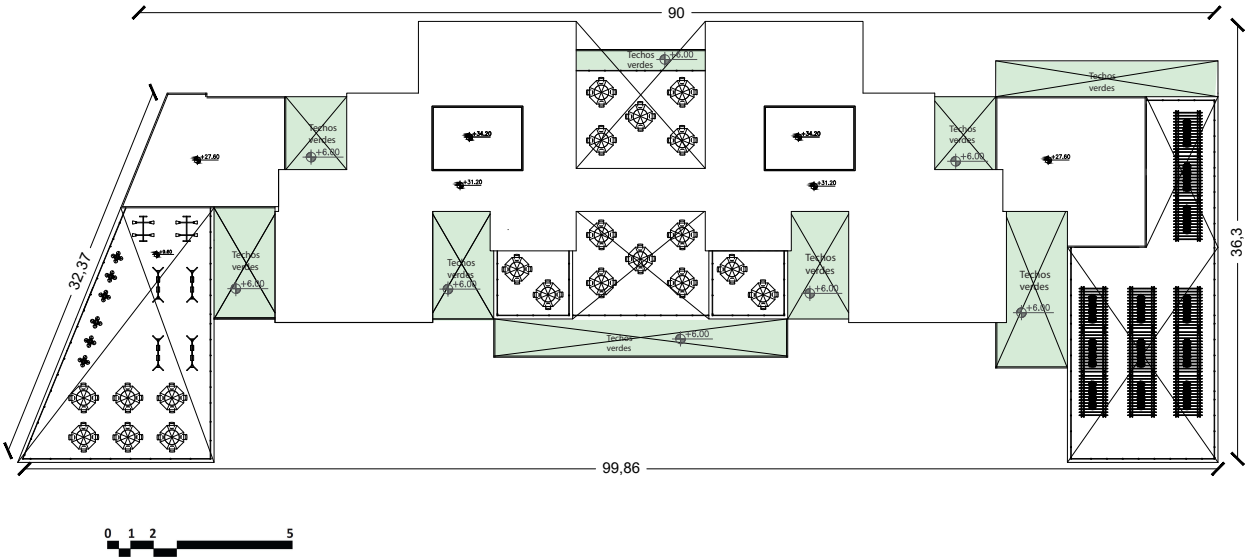
Planta Terraza N+27.60



1 **Salón Comunal**

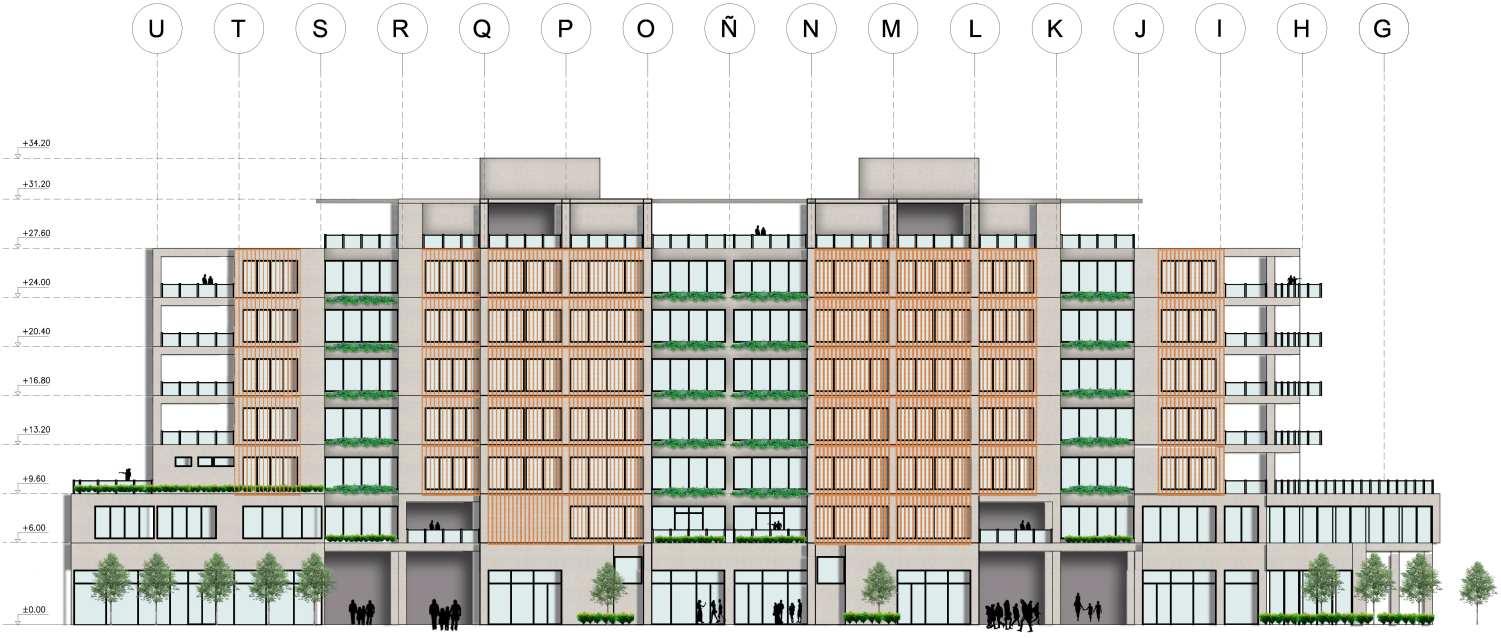
2 **BBQ**

Planta de Cubiertas N+31.20



CAPITULO 3
FACHADAS

Fachada Norte



0 1 2 5