VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN ZONA IÑAQUITO

QUITO / ECUADOR

AUTOR : JUAN JOSÉ ACEVEDO M

DIRECTOR: ARQ SANTIAGO MORALES

Universidad Internacional SEK

TRABAJO DE TITULACIÓN

Vivienda Multifamiliar en zona de Iñaquito

Autor: Juan José Acevedo M

Director de tesis: Arquitecto Santiago Morales

2020

DEDICATORIA

Agradezco a mis padres, hermanos y novia por su apoyo incondicional, a mis 4 abuelitos que son los creadores de este EQUIPO llamado FAMILIA.

"El secreto de tu fuerza está en la fuerza de tus deseos" Eli.

Agradezco a mi tío de manera especial por su guía incondicional y apoyo-constante en mi carrera de arquitectura, a mis amigos más cercanos por su ayuda.

Agradezco a mi tutor por su paciencia y ayuda para hacer de este trabajo una experiencia para poder explorar más allá de la arquitectura y el mundo inmobiliario.

ÍNDICE

- OBJETIVOS
- RESUMEN
- FORMAS DE HABITAR
- LA ARQUITECTURA DE LA VIVIENDA COLECTIVA
- DEFINICONES Y TIPOS DE VIVIENDA
- HISTORIA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN QUITO
- ORGANIZACIÓN TERRITORIAL
- LÍNEA DE TIEMPO VIVIENDA MULTIFAMILIAR
- FICHAS ANÁLISIS DE REFERENTES
- PROPUESTAS DE MERCADO INMOBILIARIO
- REFERENTES
- DELIMITACIÓN DEL TERRENO
- ANÁLISIS MACRO / MICRO / ESCALA DE TERRENO
- PLAN MASA / ESPACIOS HABITABLES
- ESTRATÉGIAS / BOCETOS
- PLANIMETRÍAS
- RENDERS
- FUENTES BIBLIOGRÁFICAS

OBJETIVOS

Objetivo General

Diseñar una edificación vertical, como objeto arquitectónico que según sus características propias funcionales, constructivas y formales permitan reactivar el sector de Iñaquito, zona donde se implementará el proyecto.

Objetivo Específico

Proyectar un sistema de edificaciones que reactiven el sector por medio del espacio público como veredas, obteniendo un sistema de vivienda – comercio – coworking, respondiendo al contexto inmediato.

Crear vivienda multifamiliar en una edificación que permita reactivar la zona, generar espacios de estancia para los usuarios del sector y la población flotante.

RESUMEN

Los inicios de la vivienda multifamiliar nacen en el siglo XX (1946) con proyectos familiares que, por la tradición quiteña los hijos heredaban un espacio adyacente al hogar de sus padres teniendo en cuenta que la barrera espacial era el patio central.

En la actualidad a cambiado mucho el negocio inmobiliario, las edificaciones empiezan a ser colectivas y con múltiples espacios de vivienda para albergar a un número de cantidad de familias en un solo lugar.

Añadiendo a estas edificaciones espacios comunales como un plus de crecimiento y de actividades dentro de esta la cual da como resultados edificaciones con equipamientos que benefician al uso privado y algunas zonas al público, integrando así las edificaciones con su entorno.

La vivienda multifamiliar que está consolidada dentro del hipercentro de la ciudad tiene algunas características adicionales para que esta tenga una plusvalía superior, por el hecho de tener equipamientos en su entorno que realzan el proyecto y puedan añadir un valor añadido para la venta inmobiliaria.

Figura 1, Le Corbusier
Fuente: Artishock (1887-1965)

Según Le Corbusier afirma que es necesario adecuar la arquitectura a las formas de vida contemporáneas de los hombres de cada tiempo histórico y de cada lugar de la tierra. "Ahora se requiere una espacialidad que caracterizará su forma de habitarla, y el semblante de aquella arquitectura clásica no puede guiar los principios formales de la nueva arquitectura".

(Jorge, 2006)

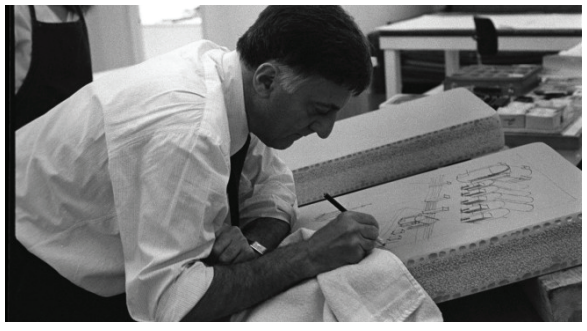


Figura 2, Aldo Rossi
Fuente: Plataforma Arquitectura (1931-1997)

Según Aldo Rossi "Siempre he afirmado que los lugares son más fuertes que las personas, el escenario más que el acontecimiento. Esa posibilidad de permanencia es lo único que hace al paisaje o a las cosas construidas superiores a las personas".

(Uribe, 2016)

Figura 3, Campo Baeza
Fuente: Jotdown.es (1946)

Según Campo Baeza "te diría que las casas, siendo fundamentales, las hace uno, como una pieza más dentro de la idea que tiene uno de la arquitectura."

(Moisset, 2012)

Figura 4, Alejandro Aravena
Fuente: Plataforma Arquitectura (1967)

Según Alejandro Aravena "Si hay un poder en la arquitectura es el del poder de síntesis. Los verbos más simples -dormir, estudiar, comer, encontrarse, descansar- suceden en espacios. La arquitectura trata de dar la mejor forma posible a esos verbos".

(Palma & Jalocha, 2016)

LA ARQUITECTURA DE LA VIVIENDA COLECTIVA

Figura 5, Josep María Montaner
Fuente: Universidad de Alicante (1954)

Figura 6, La Arquitectura de la vivienda colectiva
Fuente: Universidad Internacional SEK

Josep Montaner estudia la vivienda colectiva, incluyen recopilaciones y estudios sociales, políticas, culturales, tecnológicas y aquellas referidas a los resultados concretos en el tiempo, de proyectos emblemáticos específicos.
En 1920 fue importante el realizar vivienda colectiva para la clase obrera, esto fue un problema para las ciudades europeas a lo largo del siglo XIX. La vivienda social o colectiva paso a estar en el centro de la evolución cultural arquitectónica y constituyo a una parte de la teoría y la obra de muchos arquitectos ya que necesitaban resolver las necesidades de la clase social que en ese momento era una de las más importantes que resolver.

La vivienda colectiva ocupo un principio muy importante en el siglo XX y que ocupen un espacio importante en la ciudad y así concentrar a las personas con su arquitectura,

Se entendió que la vivienda era un principio dentro de la ciudad moderna y empezó a tener una acogida en los años 1980 tuvo un resultado muy pasajero.
En 1883-1970 la idea de que el espacio de la cocina es el principal espacio donde tiene y cobra sentido la vivienda gracias a Christine Frederick con su análisis de la vivienda con diagramas.

La conformación de varias células creaba una unidad o un edificio, varios edificios conformaban barrios y varios barrios eran una ciudad de esta manera se dejaba a un lado la importancia de los hitos esenciales que existen en la ciudad.

Las casas comuna quedaron como uno de los prototipos tecnológicos avanzados en la historia a medio camino entre las propuestas utópicas de la vida comunitaria del siglo XIX, las viviendas y residencias para estudiantes y de casas asistidas para ancianos, que se requiere equipamientos compartidos como salas comunales, lavandería, zonas de ocio, etc.

(Montaner, 2015)

LA ARQUITECTURA DE LA VIVIENDA COLECTIVA

Figura 7, Jean Renaudie vivienda social París
Fuente: La Arquitectura de la vivienda colectiva (1969-1982)

Figura 8, José Antonio Coderch, vivienda en las antiguas cocheras de Sarriá Barcelona
Fuente: La Arquitectura de la vivienda colectiva (1969-1982)

Figura 9, Álvaro Aalto y Elsa Kaisa vivienda en la Interbau Berlín
Fuente: La Arquitectura de la vivienda colectiva (1969-1982)

Al finalizar la Segunda Guerra Mundial se encontraron algunas fallas en el alojamiento y eso era un requisito mu indispensable para el periodo que se estaba viviendo en esos momentos.

Se debía afrontar la falta de vivienda.

Las plantas de las viviendas sociales en Francia tenían una organización particular y disponían de espacios amplios con tres a cuatro habitaciones.

Los equipamientos urbanos y exteriores eran muy pocos, carecían de falta de cuidado en él diseño y amueblamiento urbano.

La vivienda colectiva contribuyo a la arquitectura del organicismo fue la voluntad de integrar las cualidades propias de la casa unifamiliar en la vivienda colectiva.En la cultura nórdica europea fue principal en las viviendas el paisaje y los equipamientos que lo rodean.

La vivienda colectiva de José Antonio Coderch se formaba de viviendas unifamiliares en vertical agrupadas y retranqueadas. Se las consideraba vivienda unifamiliar agrupadas en un solo edificio para clase media alta apiladas en altura.La vivienda de Alvar Aalto y Elsa Kaisa en Berlín están pensadas en los itinerarios circulares y abiertos de las plantas de cada casa como en la agrupación de la torre, en el espacio familiar de la casa “tupa” (casa de campo) y en la terraza abierta al paisaje y espacios estructuradores.

El espacio exterior propio de la vivienda de las relaciones de lo público y lo privado es vital para la existencia de gradientes de publicidad y privacidad esto quiere decir que hay espacios de transición entre lo interior y lo exterior, la arquitectura y el urbanismo han intentado tener este vínculo en espacios intermediarios. (Montaner, 2015)

DEFINICIÓN Y TIPOS DE VIVIENDA

Vivienda Colectiva

Edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.

Vivienda Unifamiliar

Es una edificación desarrollada para ser ocupada en su totalidad por una sola familia, y pueden ser aisladas, pareadas o adosadas. Urbanísticamente genera áreas de baja densidad, con bajo impacto ambiental y de infraestructuras de servicios.

Vivienda Bifamiliar

Es una edificación de dos unidades residenciales generalmente de dos plantas, que cuenta con una vivienda completa por planta para dos familias. Urbanísticamente genera áreas de baja a media densidad con bajo impacto ambiental y de infraestructuras de servicios, además de tráfico vehicular moderado.

Vivienda Multifamiliar

Es una edificación en la que se agrupa tres o más viviendas independientes donde la convivencia no es una condición obligatoria y donde el terreno es una propiedad común. Urbanísticamente puede llegar a generar zonas de alta densidad con impactos ambientales significativos.

Vivienda Adosada

Se refiere a las casas que comparten por lo menos una medianera. Muchas de estas obras arquitectónicas impresionan como una gran casa compartiendo el diseño exterior en las urbanizaciones.

Vivienda Pareada

Son la pareja de casas que comparten una medianera, donde hay un acuerdo entre las partes según la normativa.

Vivienda Aislada

Vivienda rodeada de espacio abierto, sin ninguna pared en común con otra.

Edificios de vivienda en Altura

Agrupación de viviendas en edificios de altura.

(Muñoz, 2016)

HISTORIA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN QUITO

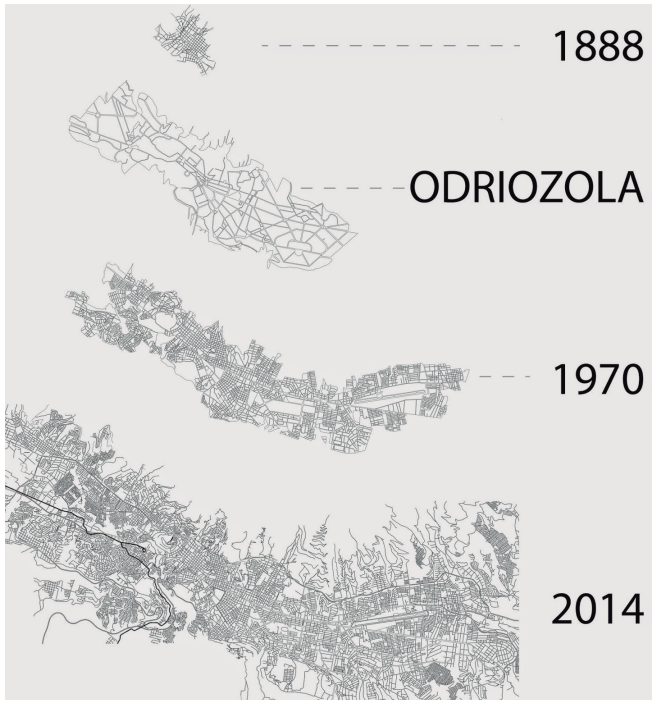


Figura 10, Plan Jones Odriozola (Esquema de crecimiento Quito)
Fuente: Arquitectura Moderna Ecuador (1913-1994)

A principios del siglo XX, los cambios formales y constructivos en arquitectura fueron mínimos, como la introducción de los estilos "de moda" a nivel de fachada y en la utilización de las molduras neoclásicas. Sin embargo, se podría decir existía poca influencia estilística, implementando los nuevos materiales y nuevas tecnologías constructivas, dio como resultado un período de experimentación en la arquitectura.

A esta época se la puede describir como el inicio del cambio hacia el movimiento moderno.

Figura 11, Conjunto Habitacional la Granja (1971-1975)
Fuente: Propia (2019)

Figura 12, Multifamiliares San Carlos (1976)
Fuente: Propia (2019)

En este tiempo se caracterizaba por la utilización del ladrillo y posteriormente revestido con el mortero de hormigón, dio a los constructores nuevas posibilidades arquitectónicas. Se empieza a experimentar con el hierro y el hormigón al fundir pequeñas losetas que cubren el borde de la edificación.

EVOLUCIÓN DE ACUERDO AL USO Y TIPO DE MATERIA PRIMA

Se considera entonces, que la secuencia histórica particular y dinámica de la arquitectura y construcción en nuestro país, realiza su corte desde el momento en que la arquitectura moderna, introducida en los años 40, manifiesta otra etapa histórica del desarrollo urbano, con características opuestas a las que se dieron en la ciudad antigua.

En la actualidad, se continúa usando el ladrillo, acero, hormigón y el vidrio como principales materiales en la construcción; pero ahora, a diferencia del periodo inicial, son de producción nacional.

Según el Banco Central del Ecuador, en el año 2000 se construyeron, de acuerdo a datos de edificación proyectada en las ciudades de Quito, Guayaquil y Cuenca, 2 814 mil m2 de construcción; en el año 2008: 6 219 mil m2. Las cifras denotan que la demanda por materiales de construcción requiere tanto de producción nacional como de importaciones.

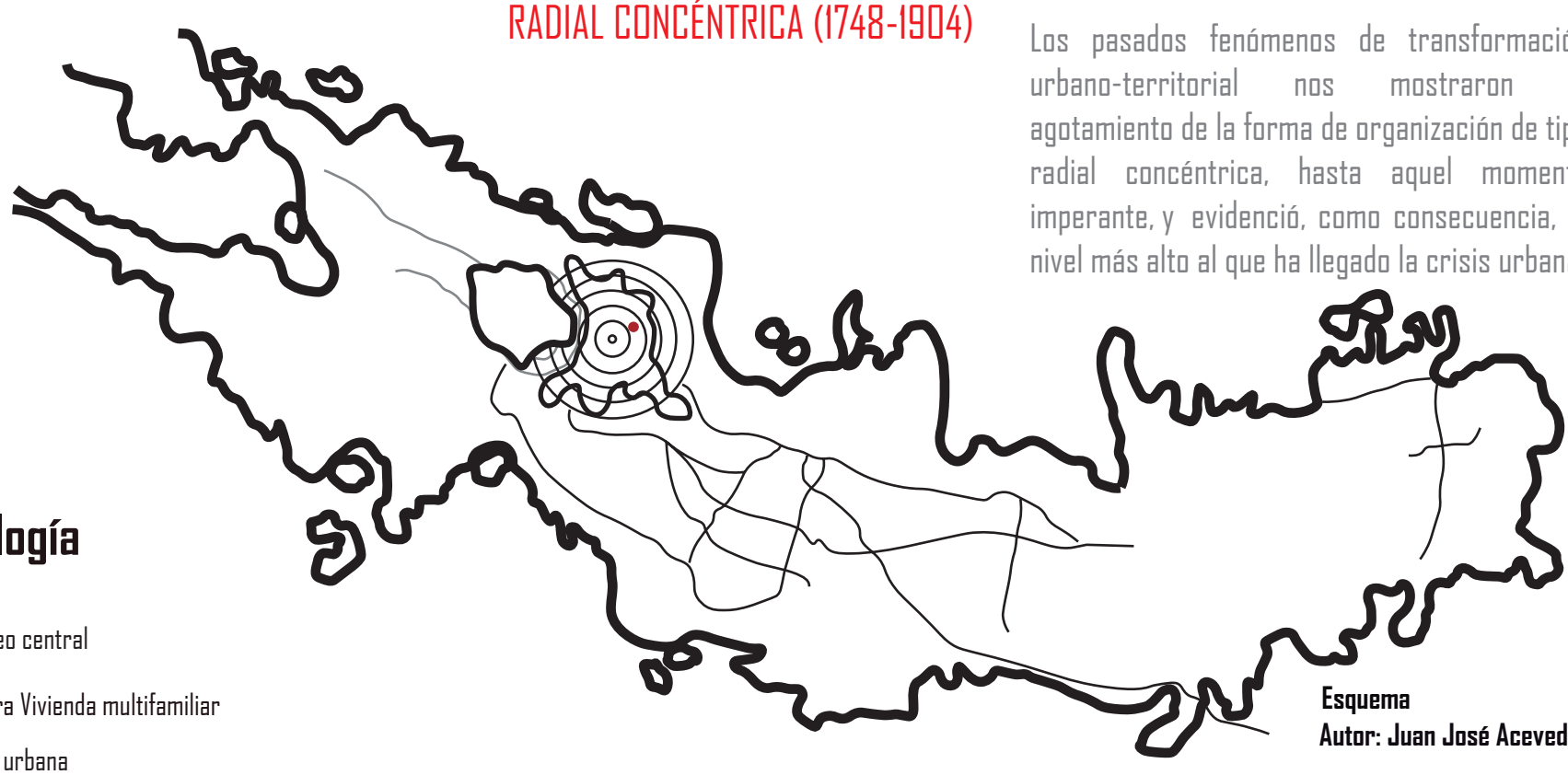
Figura 13, Templo Nacional de la Dolorosa (1978)
Fuente: Propia (2019)

Figura 14, Puerta del sol (1994) Fausto Bandera
Fuente: Arquitectura Moderna Ecuador

ORGANIZACIÓN TERRITORIAL

RADIAL CONCÉNTRICA (1748-1904)

Los pasados fenómenos de transformación urbano-territorial nos mostraron el agotamiento de la forma de organización de tipo radial concéntrica, hasta aquel momento imperante, y evidenció, como consecuencia, el nivel más alto al que ha llegado la crisis urbana.



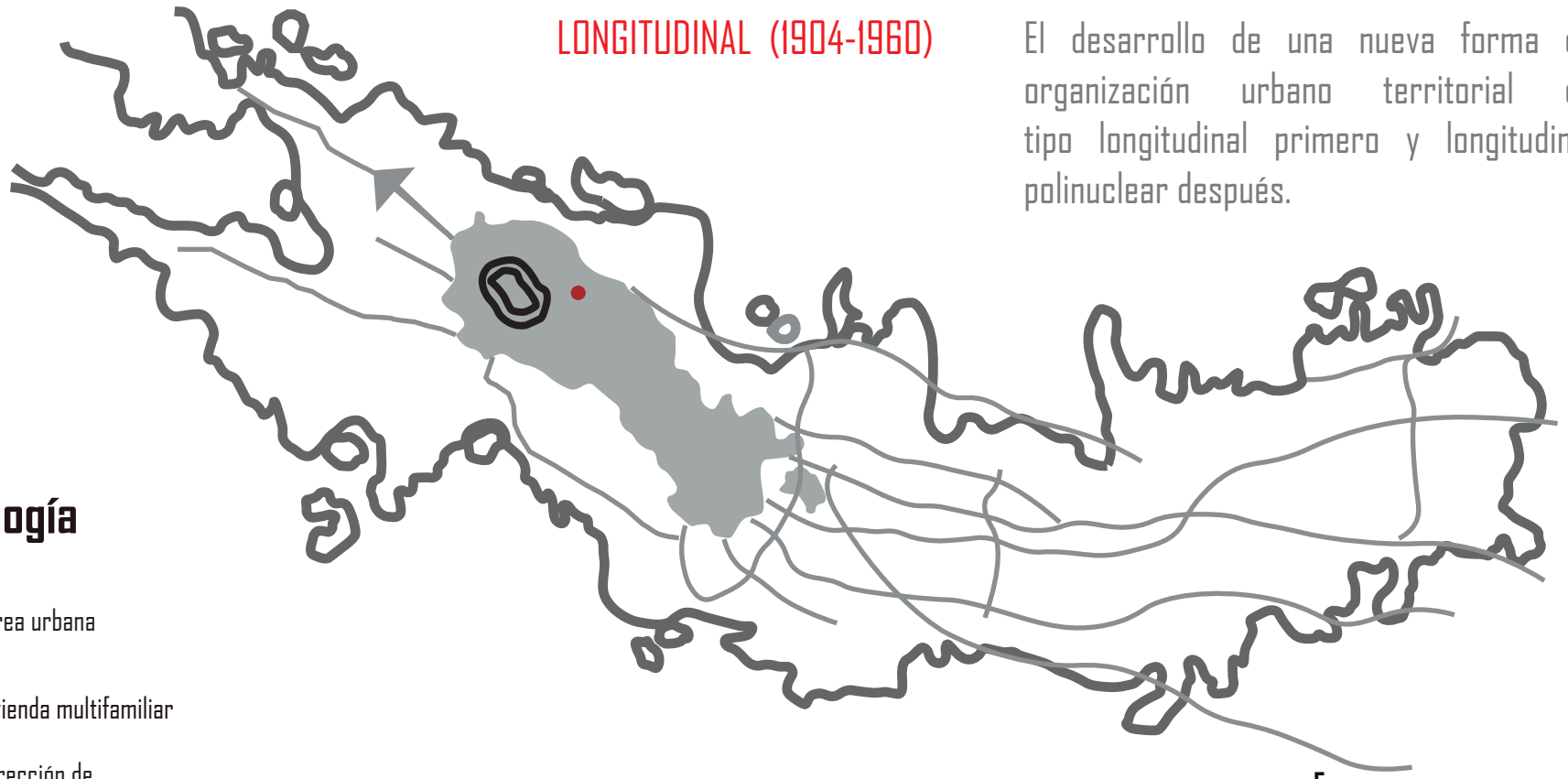
Simbología

- Núcleo central
- Futura Vivienda multifamiliar
- Área urbana

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

LONGITUDINAL (1904-1960)

El desarrollo de una nueva forma de organización urbano territorial de tipo longitudinal primero y longitudinal polinuclear después.



Simbología

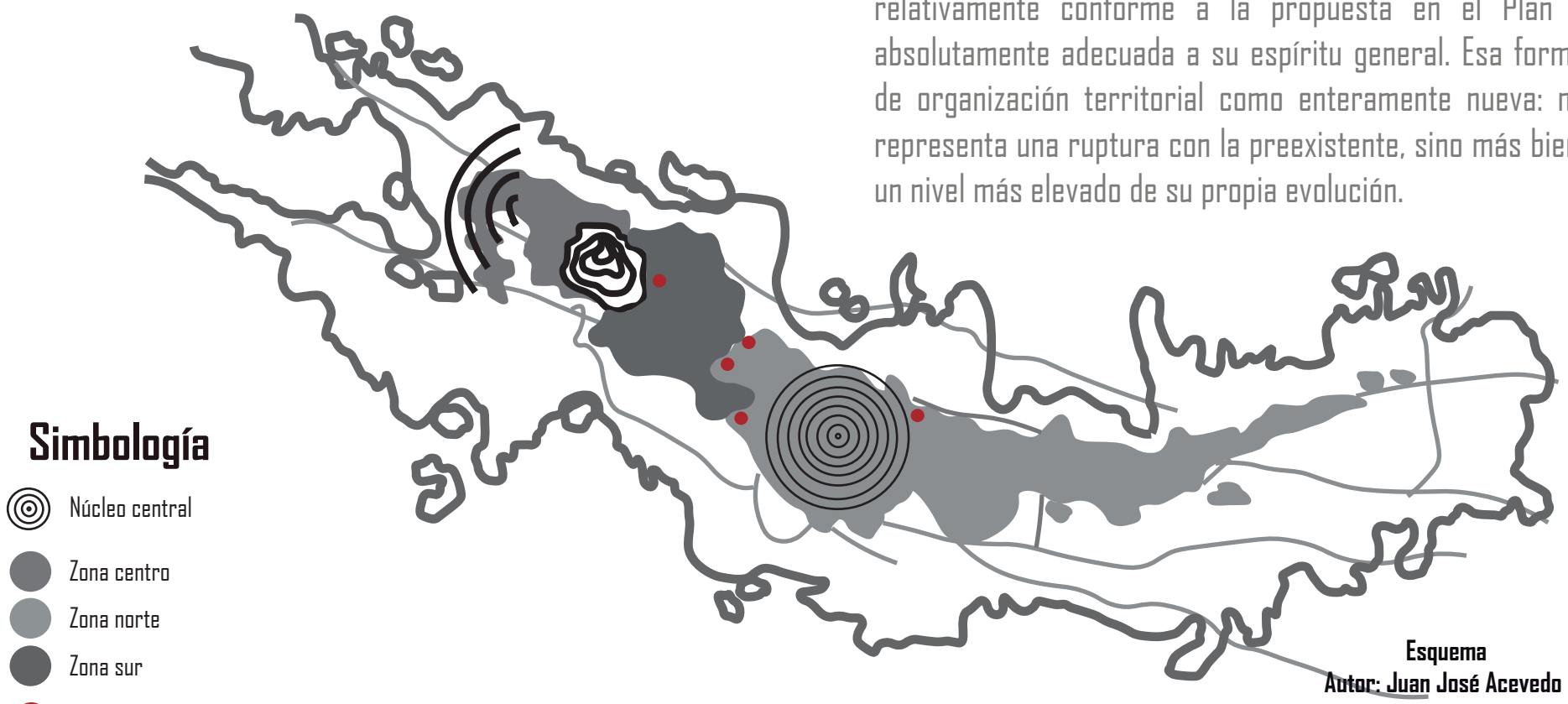
- Área urbana
- Vivienda multifamiliar
- Dirección de crecimiento urbano

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

ORGANIZACIÓN TERRITORIAL LONGITUDINAL POLINUCLEAR (1960-1970)

POLINUCLEAR (1960-1970)

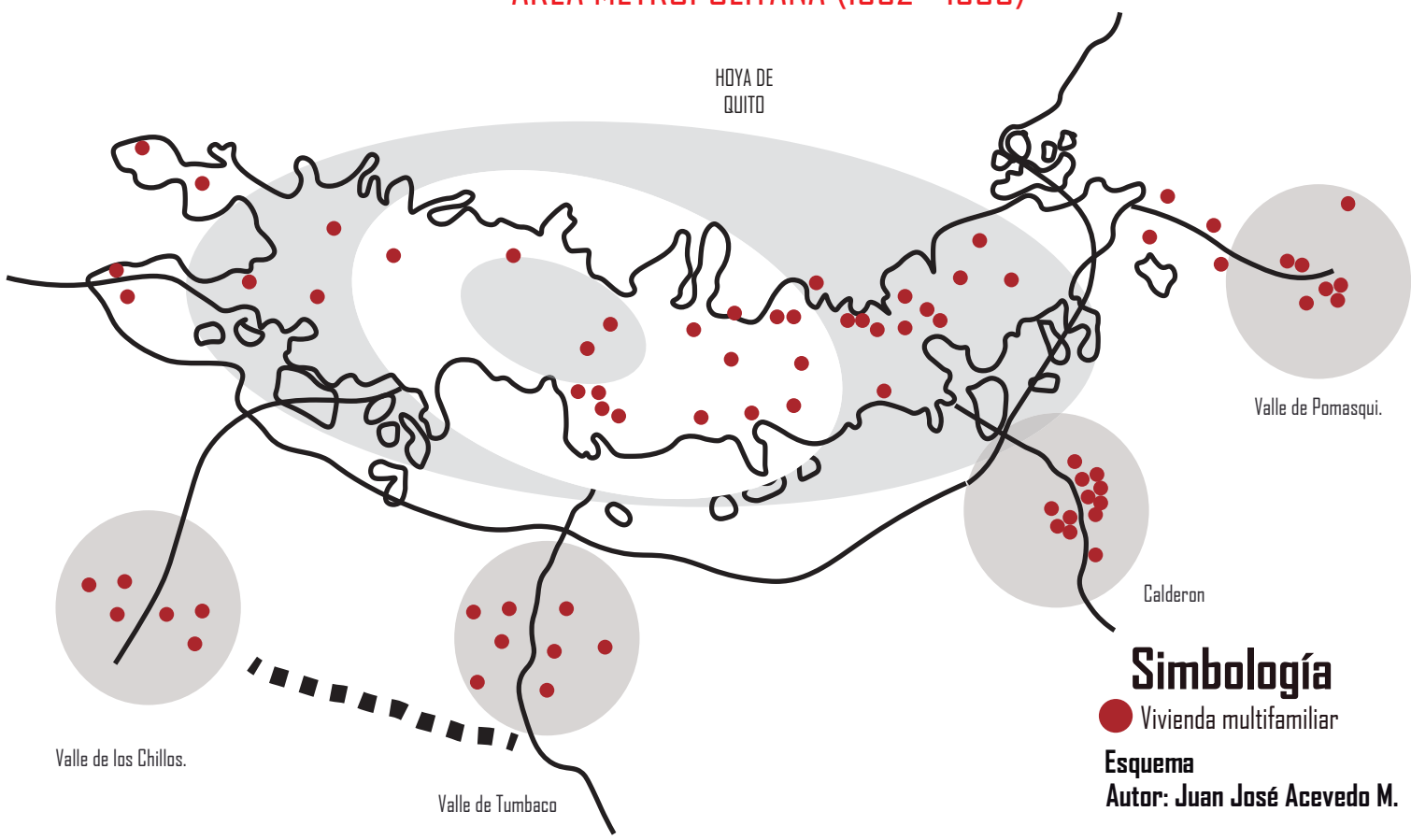
Se pasó a una configuración longitudinal polinuclear, relativamente conforme a la propuesta en el Plan y absolutamente adecuada a su espíritu general. Esa forma de organización territorial como enteramente nueva: no representa una ruptura con la preexistente, sino más bien, un nivel más elevado de su propia evolución.



Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

ÁREA METROPOLITANA (1962 - 1980)

Los procesos articulados de expansión y renovación urbana permitieron redefinir la forma metropolitana de organización urbano territorial , debido a que la lógica de constitución, habilitación e utilización del suelo urbano se conformó territorialmente desde la segregación y la

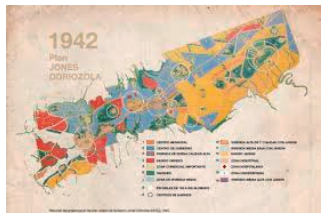


Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

LÍNEA DEL TIEMPO VIVIENDA MULTIFAMILIAR QUITO

"Banco la Previsora " 1937-1942.

1942



" Plan Jones Odriozola " 1942

1945

" Banco Central del Ecuador " 1968

"Casa de los 7 patios" 1946

URIBE & SCHWARZKOPF

Llega a Ecuador La
constructora
Uribe & Schwarzkopf 1973.

1970

"Conjunto Habitacional la Granja" 1971-1975.

"Multifamiliares - San Carlos" 1976.

"Edificio Traversari" 1989,
Fausto Banderas Vela.

"Edificio El Greco 2" 1987,
Fausto Banderas Vela.

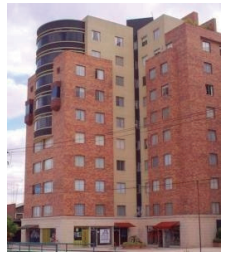
1994

"Las Torres de San Isidro " 1995.

"Puerta del Sol" 1994,
Fausto Banderas Vela.

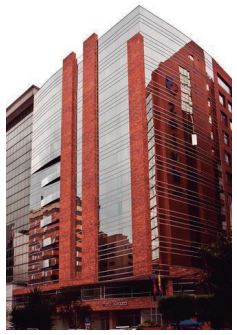
"Edificio Casabela" 1993,
Fausto Banderas Vela.

2002



"Parque Real- Uribe " 2002.

LÍNEA DEL TIEMPO VIVIENDA MULTIFAMILIAR QUITO



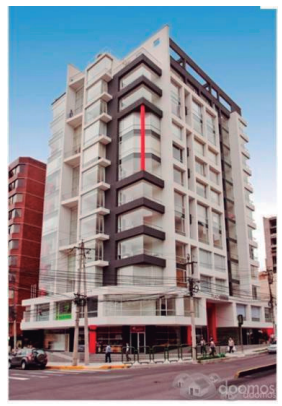
"Metroplaza - Uribe. " 2010.

"Amazónas Parc - Uribe. " 2014.

2010

2014

"Plaza Milano - Uribe. " 2008.



"Plaza Arts - Uribe " 2010.

"Majestic Plaza - Uribe " 2010.

"Recoleta - Uribe. " 2014

"YOO - Cumbayá - Uribe. " 2015.

El Plan de Odriozola en el año de 1942 aparece como una proyección y un crecimiento hacia la ciudad de Quito.

En los años de 1945 empiezan las familias en el centro histórico a independizarse y en las propias viviendas, sus hijos realizan sus vidas en una especie de "mediagua" y es por eso que empiezan a construir viviendas con más departamentos y solo les divide patios interiores como por ejemplo "Casa de 7 patios".

Para los años de 1970 – 1976 existe una planificación con expansión hacia el norte de Quito donde se genera el Conjunto Habitacional la Granja en 1971 y en 1976 Crece el barrio de San Carlos con las Multifamiliares de la Mutualista Pichincha.

El Arq. Banderas Vela empieza con su estilo de fachada de ladrillo visto en cada una de sus edificaciones desde 1989. (Moda del momento).

Aparece la Constructora Uribe & Schwarzkopf en 1973 y su primer proyecto el Edificio Bolívar en el mismo año.

FICHAS ANÁLISIS REFERENTES

PORTADA

NOMBRE DE LA EDIFICACIÓN (AÑO)

ARQUITECTO.- NOMBRE
AÑO DE CONSTRUCCIÓN.- AÑO
TIPO DE VIVIENDA .- CLASIFICACIÓN

MAPA

Descripción de la arquitectura.
Descripción de la arquitectura.
Descripción de la arquitectura.

FOTOGRAFÍA

CASA DE LOS 7 PATIOS (1946)

ARQUITECTO.- NOMBRE
AÑO DE CONSTRUCCIÓN.- 1946 - 1949
TIPO DE VIVIENDA .- VIVIENDA MULTIFAMILIAR

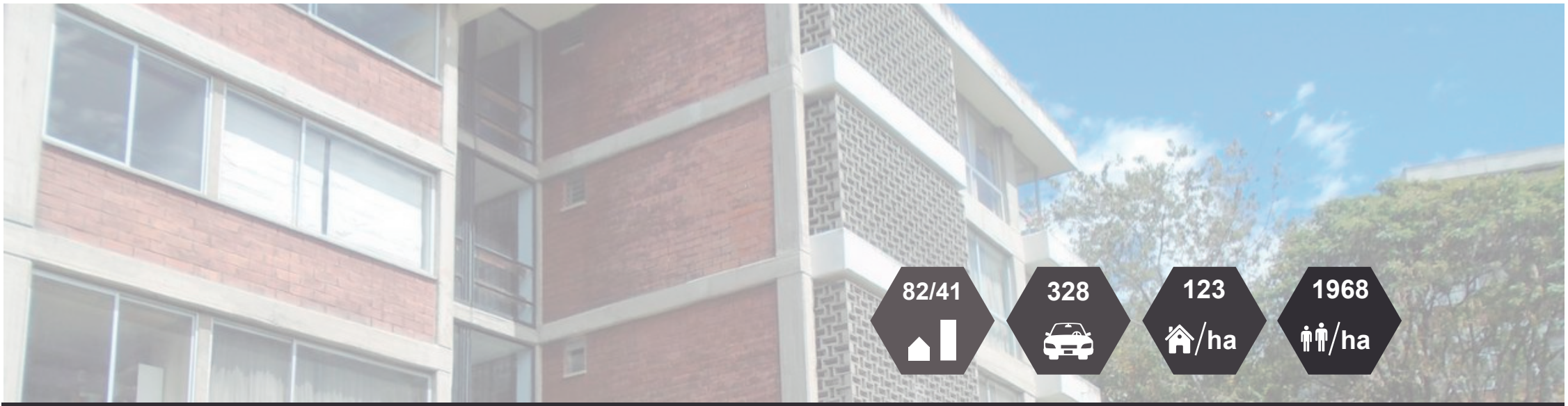
0 %
Otros usos

2 %
Comercio

0 %
Trabajo

98%
Vivienda

El proyecto "Conjunto Habitacional La Granja" fue concebido para una población de escasos recursos, debido a acuerdos municipales finalmente fue destinado a clase media. Este conjunto de vivienda se acogió al plan de jones Odriozola en 1942 para densificar y crear espacios recreativos suficientes. Conformado por 41 edificios y realizados 16 bloques alargados y 28 bloques compactos adicional a esto se realizaron 32 casas complementarias a las edificaciones.



CONJUNTO LA GRANJA X1971

ARQUITECTO.- SERGIO LARRAÍN GARCÍA MORENO
AÑO DE CONSTRUCCIÓN.- 1971
TIPO DE VIVIENDA .- CONJUNTO DE VIVIENDA

0 %
Otros usos

5 %
Comercio

1 %
Trabajo

94 %
Vivienda

El proyecto "Conjunto Habitacional La Granja" fue concebido para una población de escasos recursos, debido a acuerdos municipales finalmente fue destinado a clase media. Este conjunto de vivienda se acogió al plan de jones Odriozola en 1942 para densificar y crear espacios recreativos suficientes. Conformado por 41 edificios y realizados 16 bloques alargados y 28 bloques compactos adicional a esto se realizaron 32 casas complementarias a las edificaciones.

MULTIFAMILIARES SAN CARLOS (1979)

ARQUITECTO.- MUTUALISTA PICHINCHA
AÑO DE CONSTRUCCIÓN.- 1971-1979
TIPO DE VIVIENDA .- VIVIENDA MULTIFAMILIA

2 %
Otros usos

8 %
Comercio

4 %
Trabajo

86%
Vivienda

El barrio de San Carlos, complementado por uno de los proyectos con mucha importancia urbana "Multifamiliares de San Carlos", con sus característicos nombres por cada una de las provincias. Tiene como un eje principal la Av. Antonio José de Sucre (Occidental) también facilita la comunicación del área con otros puntos del norte y el sur capitalinos.

CONJUNTO HABITACIONAL ALBORADA (1984)
PICHINCHA

ARQUITECTO.- MUTUALISTA PICHINCHA
AÑO DE CONSTRUCCIÓN.- 1984
TIPO DE VIVIENDA .- CONJUNTO HABITACIONAL

1 %
Otros usos

3 %
Comercio

2 %
Trabajo

93 %
Vivienda

"Conjunto Alborada" fue construido en 1984 por la Mutualista Pichincha, dando facilidades de pagos para que adquieran un bien inmueble las familias del sector. Sigue una misma línea de ubicación que las "Multifamiliares de San Carlos" con un eje principal la Av. Mariscal Sucre.

Empieza a existir los locales comerciales dentro de los conjuntos habitacionales como reemplazo de la "tienda del barrio" abasteciendo a todos los habitantes del lugar.

14

240

224 /ha

896 /ha

TORRES SAN ISIDRO (1995)

ARQUITECTO.- URIBE & SCHWARZKOPF
AÑO DE CONSTRUCCIÓN.- 1995
TIPO DE VIVIENDA .- CONJUNTO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR

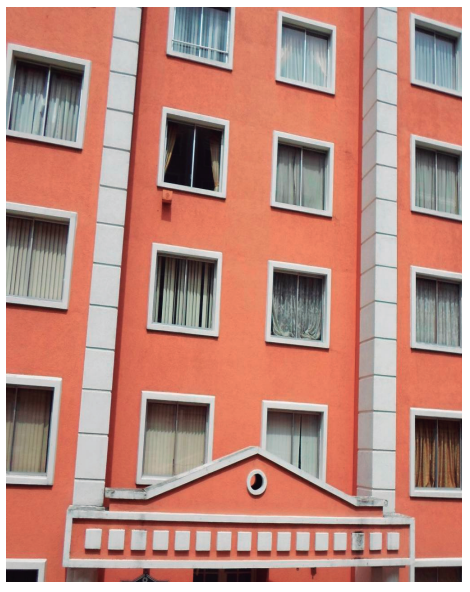
2 %
Otros usos

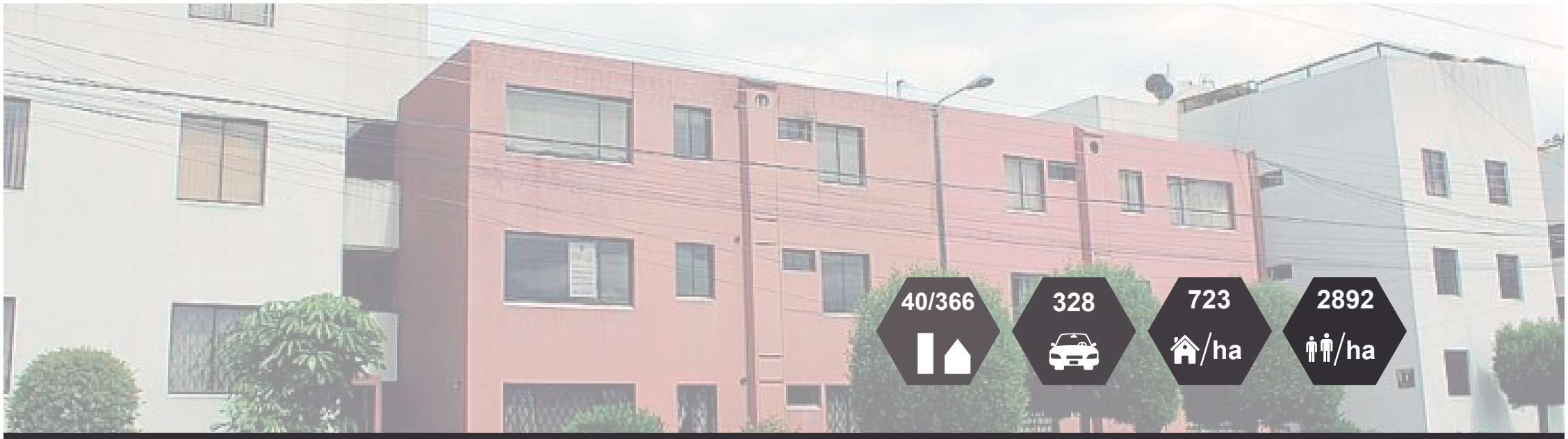
6 %
Comercio

12 %
Trabajo

80 %
Vivienda

Uno de los primeros conjuntos habitacionales que empezó a crear Uribe & Schwarzkopf en Quito, cuenta con 14 torres de vivienda cada una con 16 departamentos y un área de parqueaderos, adicional tiene 16 locales comerciales.





CIUDAD DOS HEMISFERIOS (1997)

ARQUITECTO.- MUTUALISTA PICHINCH
AÑO DE CONSTRUCCIÓN.- 2001
TIPO DE VIVIENDA .- CONJUNTO DE VIVIENDA VIVIENDA MULTIFAMILIAR

1 %
Otros usos

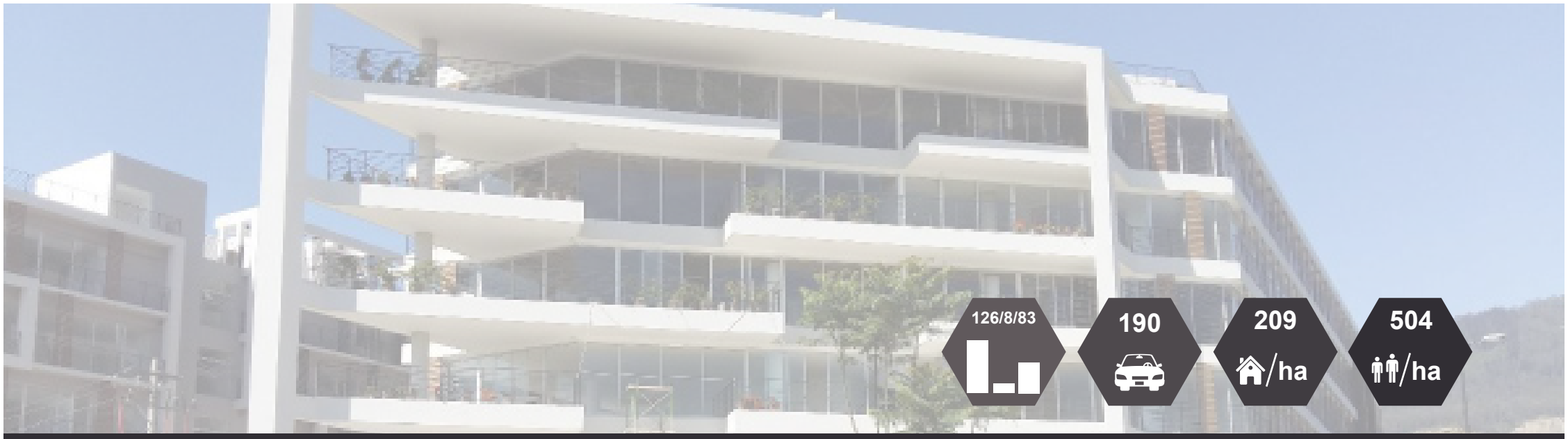
6 %
Comercio

3 %
Trabajo

90 %
Vivienda

Uno de los proyectos que empezaron a realizarlo por etapas, fue el "Conjunto 2 Hemisferios" tomando en cuenta que está ubicado vía a la mitad del mundo, tomando en cuenta que Quito empezó a extenderse longitudinalmente con dirección hacia el Sur y el Norte.

La primera etapa conto en 1997 con 12 Departamentos 50 m2 a 65 m2, 64 casas Unifamiliares de 106 m2 y 96 estacionamientos.



YOO CUMBAYÁ (2015)

ARQUITECTO.- URIBE & SCHWARZKOPF, PHILIPPE STARC
AÑO DE CONSTRUCCIÓN.- 2014-2015
TIPO DE VIVIENDA .- VIVIENDA MULTIFAMILIAR - OFICINAS Y LOCALES COMERCIALES

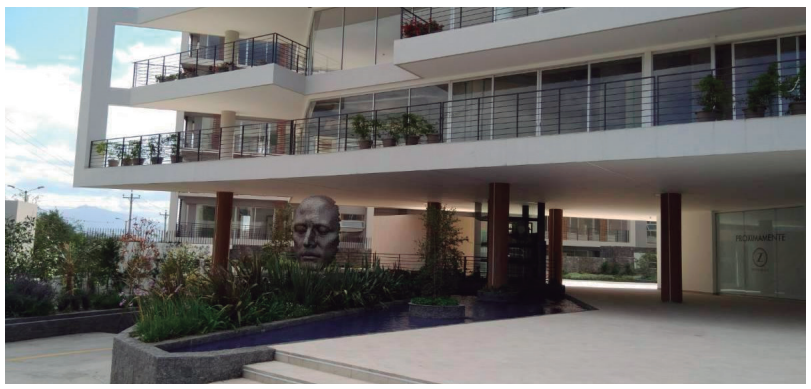
2 %
Otros usos

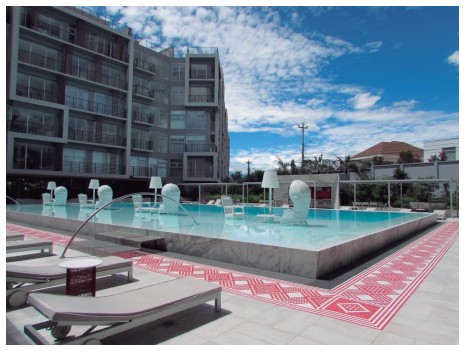
8 %
Comercio

8 %
Trabajo

82%
Vivienda

Zona residencial de gran plusvalía, el mejor lugar para vivir. Un lugar cálido para pasear y disfrutar en familia de las comodidades y ventajas. En el sector podemos encontrar: tiendas de diseño, decoración, centros comerciales, Universidad San Francisco de Quito, colegios, cines, bares, restaurantes, cafeterías.
YOO Cumbaya , un nuevo concepto que la constructora dio, un lugar donde puedes ir a tu oficina, tienes a la mano la zona comercial y vivienda.





PROPUESTAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

PROPUESTA DE URIBE & SCHWARZKOFF

Figura 15, Logo Uribe & Schwarzkoff

Fuente: usconstructores.com

ANTES 1973

Arquitectónicas

-Emplazarse en un terreno y sacarle el mayor provecho al uso del suelo.
-Consolidar la mayor cantidad de vivienda.
-Reducir a medidas mínimas el espacio de la vivienda.
-Generar departamentos "Cajas de Fosforo" .
-Acabados de poca durabilidad.
-Negociantes.

Urbanas

-Desentonar con la ciudad.
-No se realizaba un estudio adecuado del entorno.
-No existía la conexión urbana.
-No se planeaba áreas públicas.
-Negociantes.

AHORA 2010

Arquitectónicas

-Estudio del espacio como usuario
-Se emplaza en sitios estratégicos y potencializan el valor del m2
-Se emplaza en zonas importantes de la ciudad
-Se asocian con Arquitectos internacionales como estrategia de Marketing
-Mejor manejo de la estructura del proyecto
-Se estudia las necesidades del usuario a futuro
-Auto sustentan sus edificaciones con mayor actividades.
- Acadabos de lujo.

Urbanas

-Satisfacen a las necesidades de los habitantes del proyecto y destinan un porcentaje de la obra para generar espacios públicos.
-Concentra el mayor porciento de vivienda y expanden las actividades de la edificación
-Piensan en aéreas sociales.
-Mini ciudades.
-Sustentan con actividades que respondan al usuario.
-Realizan un estudio con el entorno.

(Ramón, 2019)

PROPUESTA DE ALPHA BUILDERS

ALPHA BUILDERS
BY HOMEPLUS

Figura 16, Logo Alpha Builders
Fuente: alphabuilders.com.ec

ANTES		AHORA 2011	
Arquitectónicas	Urbanas	Arquitectónicas	Urbanas
		- Todos son en la zona de alta plusvalía Republica de El Salvador. -Se enfocan en edificaciones y aprovechar el máximo COS del terreno. -No realizan vivienda unifamiliar. -Aprovechan la vivienda colectiva contribuyendo a espacios comunales. -El precio del m2 va desde los 1550$ en adelante. -Se manejan desde distribuciones como: suites, departamento de 2 y 3 dormitorios y pent-house. - Acadabos de lujo.	-Se ubican en la República del Salvador y Gonzales Suarez. -Zonas con un alto precio del suelo y del metro cuadrado. -Buscan zonas triple AAA. -Nos enfocamos en los sectores con más conectividad y desarrollo de la ciudad, con la finalidad de garantizar a nuestros inversionistas la mejor plusvalía. -Que sus usuarios puedan aprovechar de la zona cosmopolita donde se crea el proyecto.

(Inmuebles, 2019)

PROPUESTA DE ALVAREZ BRAVO

Figura 17, Logo Álvarez Bravo
Fuente: alvarezbravo.com.ec

ANTES 1996

Arquitectónicas

-Se mantiene la línea de vivienda colectiva con planta tipo.
-Primer proyecto en 1996 Torre Gaspar en la Gaspar de Villarroel
-Se genera conjuntos habitacionales.

Urbanas

-Falta de innovación en los espacios.
-Se mantenía una misma tendencia por el periodo arquitectónico y urbano.
-Construir mas no aportar al entorno con áreas comunales.

AHORA 2009

Arquitectónicas

-Innovación de materiales para la construcción.
-Se integran a las necesidades del cliente.
-Espacios pensados en no solo habitar.
-Espacios como oficinas, locales comerciales, restaurantes, etc.
-Se ubican en las zonas de mayor plusvalía.
-Acabados de lujo.

Urbanas

-Integran sus proyectos a su entorno.
-Zonas privilegiadas para el mayor acceso por transporte público.
-Buscan alternativas amigables con el entorno.
-Satisfacer las demandas y necesidades de la ciudad de Quito y sus alrededores.

(Chiriboga, 2019)

PROPUESTA DE RIBADENEIRA FERNÁNDEZ SALVADOR RFS

Figura 18, Logo RFS

Fuente: rfsconstructora.com

ANTES 1988

Arquitectónicas

-Seguir una línea de construcción de acuerdo a la época.
-Proyectos de vivienda colectiva en 1988 Humboldt de Occidente en la Av.Occidental
-Netamente vivienda sin otro uso.
-16 pisos de altura.
-Estructuralmente con líneas muy rectas y fachada que predomina el hormigón.

Urbanas

-Se ubicaban en las vías perimetrales de Quito.
-Ningún uso de áreas comunales ni verdes.
-En planta baja lobby.
-Se aprovechaba la elevación de la torre para dar importancia a las visuales.
-No existía la conexión urbana.
-No se planeaba áreas públicas.

AHORA 2013

Arquitectónicas

-El cálculo estructural del edificio para implementar material y sistemas constructivos antisísmicos.
-El diseño de interiores de las suites y departamentos muy importante.
-Mejor ubicación y la plusvalía del terreno posible.
-Adaptarse al entorno mediante arquitectura moderna.

Urbanas

-Realizan una interpretación y lenguaje de acuerdo a su entorno.
-Materiales dentro de la tipología del sector.
-Integran planta baja para uso público.
-Sustentan con actividades que respondan al usuario.
-Realizan un estudio con el entorno.
-Arquitectura moderna.

(Benalcazar, 2019)

PROPUESTA DE MERCADO INMOBILIARIO (VIVIENDA MULTIFAMILIAR QUITO)

	Tipo de apartamentos	Metraje	Bodega	Locales comerciales	Metraje
URIBE & SCHWARZKOPF		50 m2 - 85m2 70 m2 - 110m2 115 m2 - 190m2	5 m2 9 m2 8 m2	1 2	70 m2 110m2
ALPHA BUILDERS		50 m2 - 55m2 60 m2 - 80m2 110 m2 - 190m2	6 m2 10 m2 11 m2	1 2	70 m2 65m2
RFS CONSTRUCTORA		60 m2 - 80m2 89 m2 - 115 m2	8 m2 12 m2	1 2	55 m2 - 80m2 75 m2 - 120m2
ALVAREZ BRAVO		48 m2 - 53m2 81 m2 95m2	6 m2 8 m2 10 m2	1 2	70 m2 80 m2
PROPUESTA IÑAQUITO		48 m2 - 53m2 81 m2 95m2	6 m2 8 m2 10 m2	1 2	70 m2 80 m2

Oficinas
- Oficina tipo 1
- Oficina tipo 2

Metraje
- 60 m2
- 90 m2

Parqueaderos
- Parqueadero visitas
- Parqueadero vivienda
- Parqueadero oficina
- Parqueadero locales

Área comunal
- Piscina
- Bbq
- Cine
- Spa
- Mini Golf
- Kids Zone
- Gym
- Bowling
- Relax zone
- Library zone
- Buisness center
- Game zone

Oficinas
- Oficina tipo 1

Metraje
- 94 - 100 m2

Parqueaderos
- Parqueadero visitas
- Parqueadero vivienda
- Parqueadero oficina
- Parqueadero locales

Área comunal
- Piscina
- Bbq
- Cine
- Spa
- Cancha squash
- Gym
- Mini Golf
- Relax room
- Game zone

Oficinas
- Oficina tipo 1
- Oficina tipo 2

Metraje
- 60 m2
- 90 m2

Parqueaderos
- Parqueadero visitas
- Parqueadero vivienda
- Parqueadero oficina
- Parqueadero locales

Área comunal
- Áreas recreativas
- Bbq
- Spa
- Gym
- Cine

Oficinas
- Oficina tipo 1
- Oficina tipo 2

Metraje
- 47 m2
- 70 m2

Parqueaderos
- Parqueadero visitas
- Parqueadero vivienda
- Parqueadero oficina
- Parqueadero locales

Área comunal
- Piscina
- Bbq
- Cine
- Spa
- Mini Golf
- Kids Zone
- Gym
- Bowling
- Relax zone
- Library zone
- Buisness center
- Game zone

Oficinas
- Oficina tipo 1
- Oficina tipo 2

Metraje
- 47 m2
- 70 m2

Parqueaderos
- Parqueadero visitas
- Parqueadero vivienda
- Parqueadero oficina
- Parqueadero locales

Área comunal
- Relax zone
- Bbq
- Teatro
- Game zone
- Library zone
- Kids Zone
- Gym
- Buisness center

CONCLUSIÓN DE PROPUESTAS DEL MERCADO INMOBILIARIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR QUITO

URIBE & SCHWARZKOPF

ALPHA BUILDERS

RFS CONSTRUCTORA

ALVAREZ BRAVO

Oferta

Composición Familiar	Integrantes	Costo	Adquisición	Demanda
Familia tradicional	3-5 Personas	285 mil apro	10%	10%
Parejas jovenes	2 Personas	160 mil aprox	35%	35%
Pareja adultos	2 Personas	180 mil aprox	35%	35%
Solteros	1 Personas	90 mil aprox	20%	20%

Tipo de apartamentos	Metraje
Suites	50 m2 - 85m2
Departamento 2 dormitorios	70 m2 - 110m2
Departamento 3 dormitorios	115 m2 - 190m2

Oficinas	Metraje	Locales comerciales	Metraje
Oficina tipo 1	60 m2	Local tipo 1	70 m2
Oficina tipo 2	90 m2	Local tipo 2	110m2

Área comunal

Piscina	Mini Golf	Relax zone
Bbq	Kids Zone	Library zone
Cine	Gym	Buisness cente
Spa	Bowling	Game zone

REFERENTES

IQON QUITO

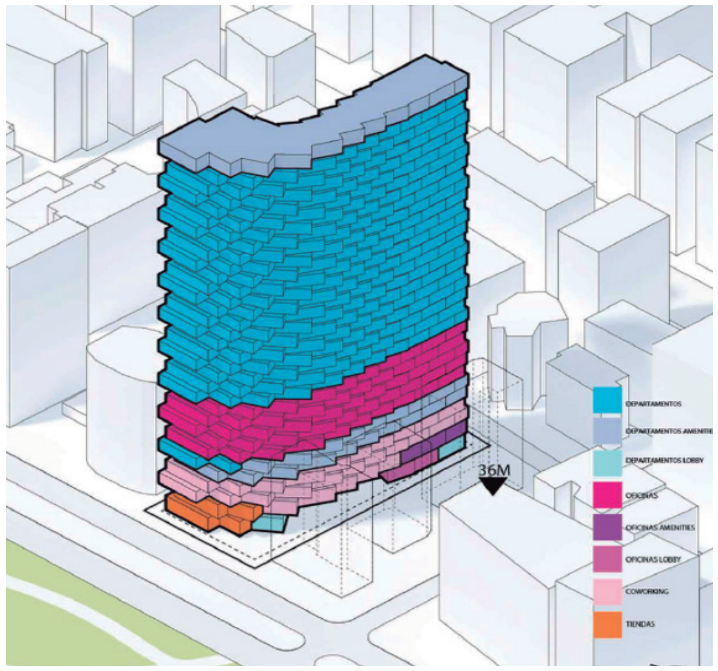
2020 Bjarke Ingels QUITO / ECUADOR

IQON información de folleto de la sala de ventas Uribe & schwarzkoff

Ubicación

Ubicado en el centro del norte de la Ciudad de Quito, sobre la Avenida de Los Shyris y Suecia con acceso también a la calle Finlandia, IQON Quito está rodeado de todas las facilidades comerciales, corporativas y recreativas destacadas del sector.

Centros comerciales, restaurantes, cafeterías, entidades financieras, Estadio Olímpico Atahualpa, cines, parada central del Metro y demás, convierten sin duda a IQON Quito en el proyecto mejor ubicado en el más importante del sector de la capital ecuatoriana.



IQON información de folleto de la sala de ventas Uribe & schwarzkoff

Figura 19, IQON

Fuente: Folleto de Venta U & S IQON

DATOS DEL PROYECTO

Ubicación: QUITO / Ecuador

Aquitecto : Bjarke Ingels

Año : 2020

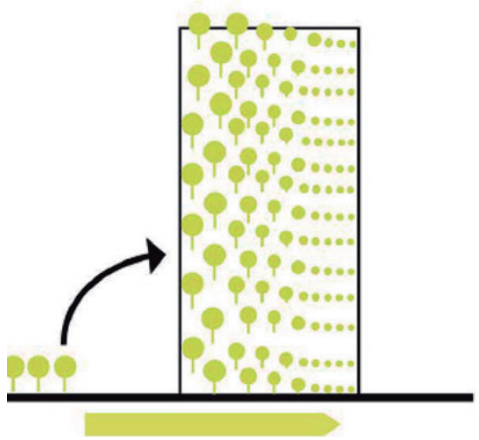
Constructora : Uribe & schwarzkoff

Diseño : BIG

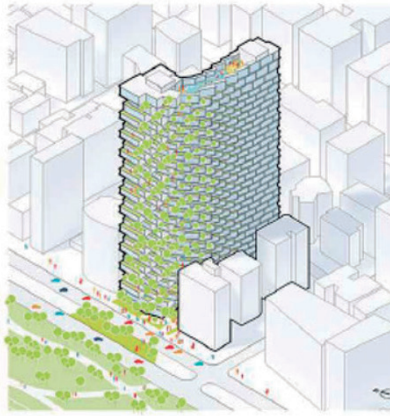
Concepto Arquitectónico

El concepto del parque La Carolina al edificio, plantando árboles y plantas nativas en las terrazas: cuanto más cerca del parque, más altos son los árboles. Cada terraza tendrá una especie diferente de árbol. Una pared cóncava debajo de cada balcón tiene suficiente espacio para sostener las raíces de cada árbol. Las macetas se convierten en una escultura de hormigón dentro de los apartamentos, que es la zona donde va la raíz del árbol del departamento superior.

CONCEPTO DE PAISAJE



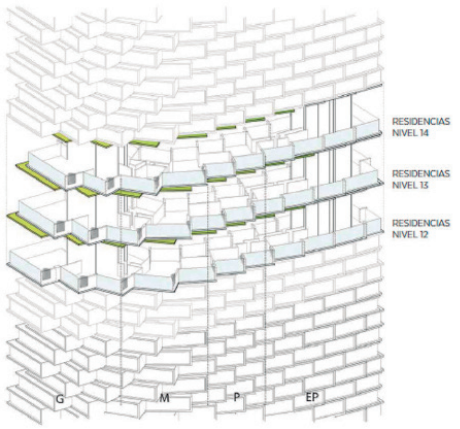
CONCEPTO DE DISEÑO



Composición

Está formado por cajas de hormigón apiladas en 32 pisos. Cada caja se rota para proporcionar la mejor vista posible y crear terrazas al aire libre para cada apartamento.

-Tiendas
-Coworking
-Departamentos
-Departamentos Amenities
-Oficinas
-Oficinas Amenities
-Oficina Loby



IQON información de folleto de la sala de ventas Uribe & schwarzkoff

IMPAQTO QUITO

COWORKING QUITO / ECUADOR

Figura 23, IMPAQTO

Fuente: IMPAQTO Cumbayá

Figura 24, IMPAQTO petfriendly

Fuente: IMPAQTO Quito

Figura 25, IMPAQTO instalaciones

Fuente IMPAQTO Quito

DATOS DEL PROYECTO

Ubicación: QUITO / CUMBAYA

Aquitecto :Michelle Arévalo Carpenter

Tipología : COworking

VISIÓN DEL PROYECTO

- Audacia
-Agilidad
-Adaptabilidad
-Optimismo
-Inclusión
-Informalidad y Excelencia

Qué es un coworking ?

Espacio de co-trabajo, t rabajo colaborativo o trabajo en cooperación. Movimiento global basado e n un concepto sencillo: agentes de cambio, profesionales y consultores a horran costos compartir u n espacio de t rabajo, i nter-cambiar ideas, conectar iniciativas y pertenecer a una comunidad.

Accesibilidad 24 / 7

Este espacio de t rabajo es personal y permanente, esto significa que tú podrás trabajar de forma fija en el mismo lugar todo el tiempo.

Dirigido A...?

Aquellos usuarios que buscan un espacio flexible, creativo y diferente a cualquier oficina o escrito-rio de todos los días. Hay opciones que te dan la posibilidad de utilizar espacios por el tiempo que tú requieras; solo debes e legir la silla que t ú prefieras e n el área d e coworking y e mpezar a trabajar.

Ambientadas con ?

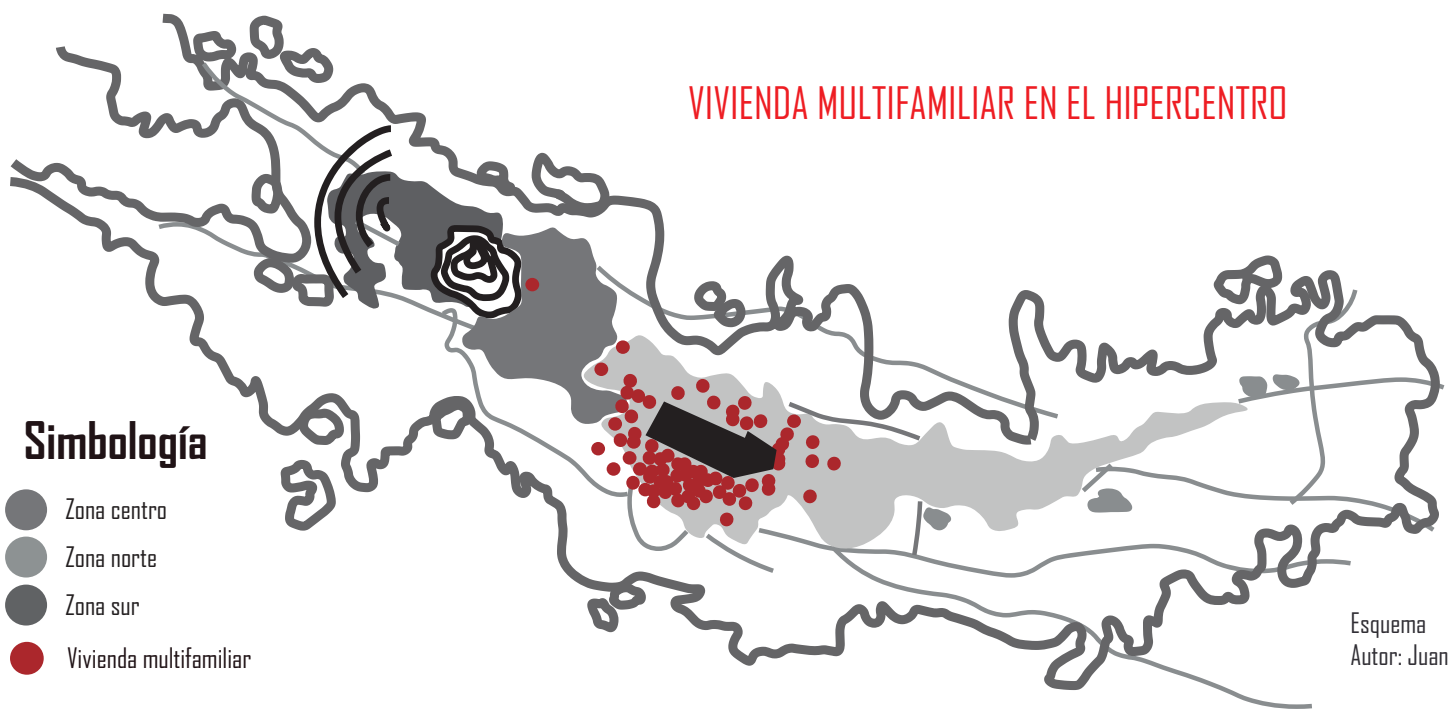
Amobladas, con s illas ergonómicas y m esas, incluye Internet, servicios de agua, luz, permisos municipales, gastos administrativos, además de limpieza semanal. Permite a t us colaboradores utilizar el espacio de coworking aparte de tu ofici-na privada, con acceso 24/7.

OFICINA TRADICIONAL	DIFERENCIAS	IMPAQTO
SALA REUNIONES		SALA REUNIONES
CUBICULOS		OFICINAS COMPARTIDAS
OFICINAS		ACCESO A MASCOTAS
		UBICACIÓN CENTRICA
		RENTA - MEMBRESIA

DELIMITACIÓN DEL TERRENO

DELIMITACIÓN DEL TERRENO

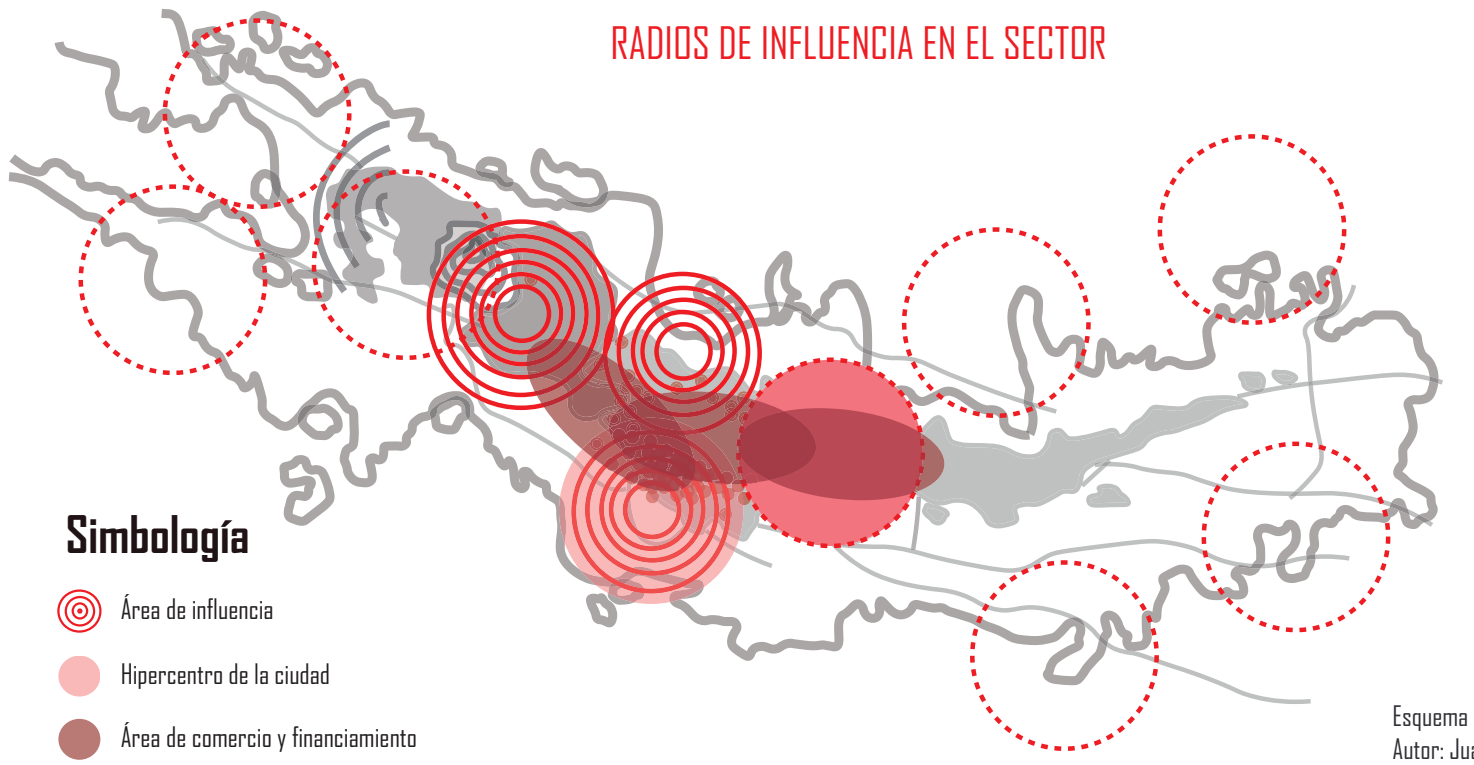
VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN EL HIPERCENTRO



Actualmente las viviendas multifamiliares de composición familiar de 3 a 4 personas buscan la facilidad de vivienda en el cual tenga los equipamientos y que sean necesarios para las necesidades diarias.

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

RADIOS DE INFLUENCIA EN EL SECTOR

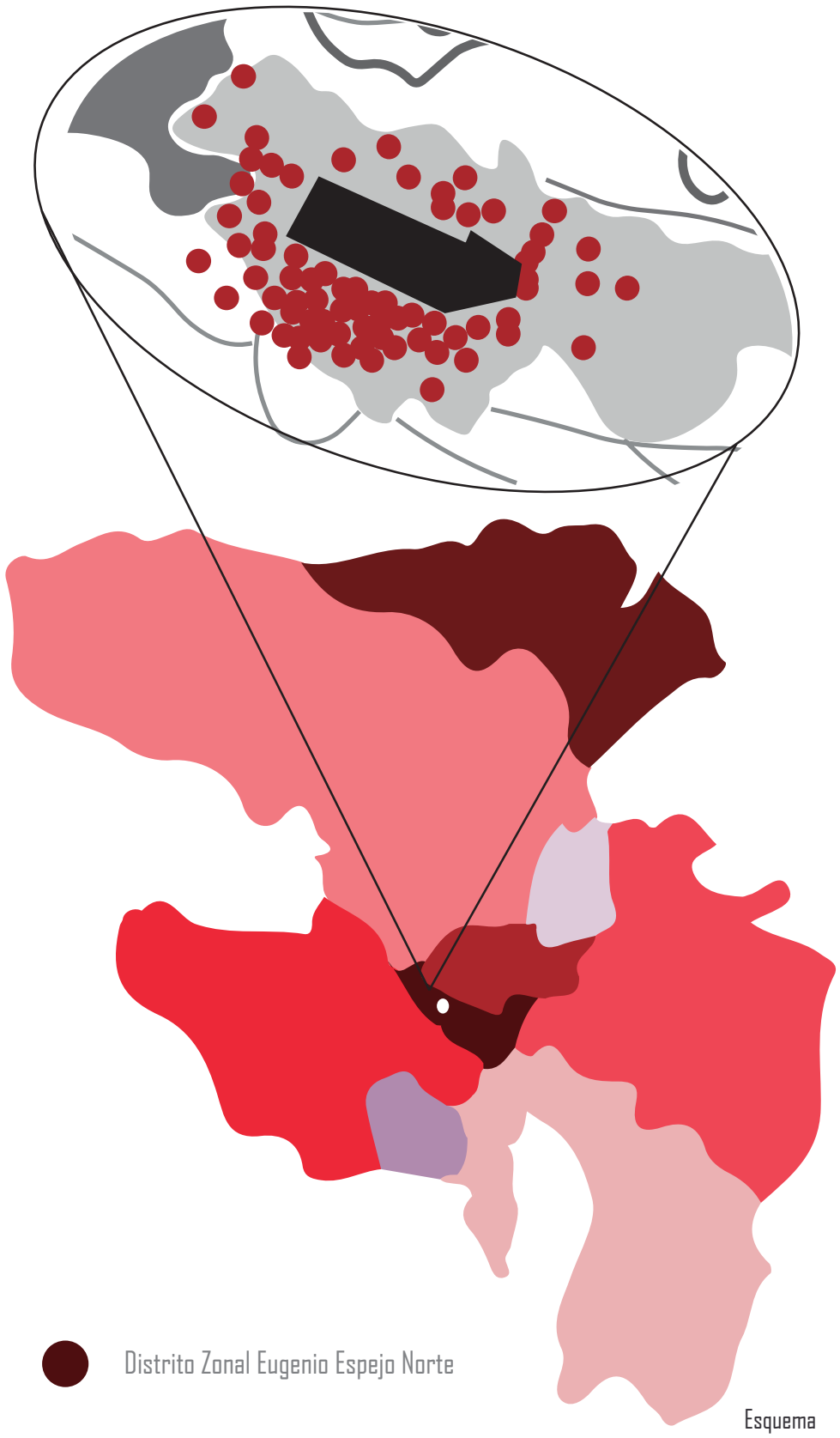


El híper centro de la ciudad se encuentra en el Centro Norte de la ciudad donde se encentra el mayor porcentaje de entidades públicas, de entidades financieras y de equipamientos.

Tomando en cuenta que esta zona tiene un costo de m2 2100$ a 970$.

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

DELIMITACIÓN DEL TERRENO



Distrito Zonal Eugenio Espejo Norte

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

El h ipercentro d e Quito está c ambiando. E n zonas donde a ntes se construían edificios de entre ocho y 16 pisos, ahora se gestan proyectos que llegan hasta los 24.

La a dministración zonal Eugenio Espejo Norte s e considera una d e las zonas c on mayores proyectos inmobiliarios y d e mayor comercio e n cuestiones de vivienda, oficinas, locales, etc.

Composición familiar de 1 a 4 personas

Oficina y Locales en lanta baja

Parqueadero visitas
Parqueadero vivienda
Parqueadero oficina
Parqueadero locales

Facilidad de transporte público

Precio del m2 - 2100$ a 970$

PROBLEMÁTICA / JUSTIFICACIÓN

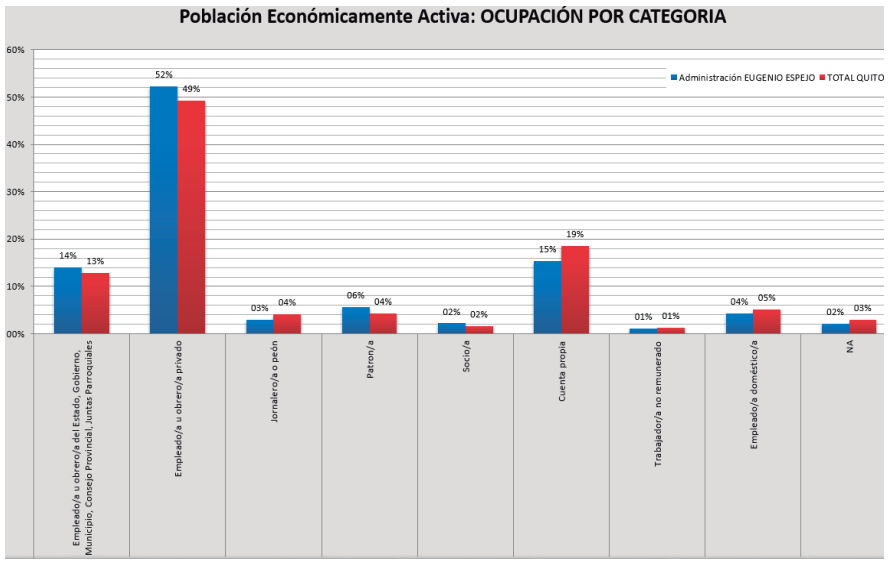
Problemática

A lo largo de la historia del sector de Iñaquito se presentó un crecimiento constante de espacios con actividades como: laborales, negocios y servicios públicos. Iñaquito se caracteriza por la gran retención de entidades públicas y privadas, es por eso que se le conoce como el "Centro Financiero de Quito".

La consolidación del espacio laboral en Iñaquito hace que se genere una carencia de vivienda, por lo que nos lleva, que a partir de las 7:00 am hasta las 19:00 pm exista una alta afluencia de personas al sector. El impacto genera que el 79,51 % de la población sea flotante y el 20,49% permanezca en el sector; por lo tanto, a partir de las 19:00 pm el sector presenta características de abandono y desolación.

En la Av. Rio Amazonas podemos observar que son más de 20 equipamientos privados y públicos, los cuales hacen que el sector se convierta en una zona de alta afluencia de usuarios temporales debido a las actividades que brindan las diferentes entidades públicas.

(INEC, 2010)



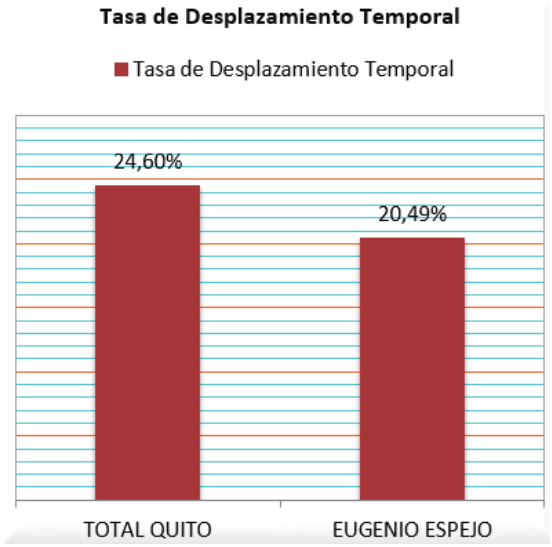
Cuadro Población Económicamente Activa (INEC)

Justificación

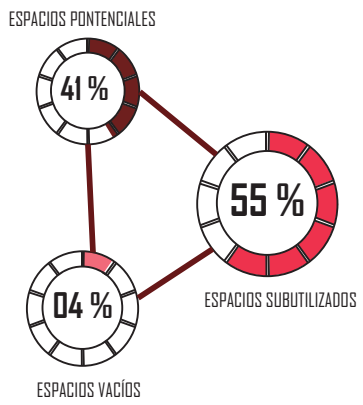
Generar un elemento arquitectónico en el barrio Iñaquito con el fin de reactivar la zona, con la propuesta de una nueva edificación hibrida que brinde diferentes actividades en su programa arquitectónico. Se puede observar que el sector de Iñaquito se abandona a partir de la finalización del horario laboral y el 79,51% de la población es flotante es por eso que se propone realizar un elemento arquitectónico que reactive la zona y se integre con el contexto inmediato tomando en cuenta factores como Comercio – Servicios Públicos – Zonas laborales, etc.

En la actualidad el sector cuenta con un 75% de espacios utilizados y un 25% de espacios vacíos, vacantes, abandonados y baldíos (espacios potenciales). Observamos que dentro del porcentaje de espacios potenciales el 55% es subutilizado, el 41 % potenciales y el 4% vacíos, nos permite proyectar elementos arquitectónicos que se unan como un sistema de

(INEC, 2010)



Tasa de desplazamiento temporal (INEC)



Esquema Autor: Juan José Acevedo M.

CUADRO DE OPORTUNIDADES DEL SECTOR

Categorías	Problemas	Oportunidades
Morfológico	-Veredas estrechas para el uso del peatón. -Vías vehiculares secundarias de un solo carril y sentido. -Falta de espacios públicos. -Falta zona de estancia. -Vivienda existe en un 9%	-Espacios abandonados. -Vías vehiculares secundarias con poco flujo vehicular y peatonal. -Usuarios utilizan más vías públicas (aceras).
Funcional	-Congestión vehicular. -Áreas recreativas. -Falta de iluminación. -Falta de actividades sociales. -Falta de recolector de basura.	-Sector Financiero – Comercial. -Entidades públicas. -3 Transportes públicos. -Actividades educativas. -Actividades financieras.
Tecnológico	-Falta de tratamientos de piso. -Falta de diseño de exterior en edificaciones. -Falta de relación entre peatón-edificio-naturaleza.	-Materialidad. -Predomina Hormigón Armado, Acero y Vidrio. -Espacios de coworking.
Contexto	-La zona es activa durante el periodo del horario de trabajo. -Se pierde la actividad a partir de las 19:00 pm .	-La plusvalía del sector es muy elevada y competitiva.

Dimensión Funcional

Simbología

- Vehicular
- Peatonal
- Privado
- Semipúblico

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

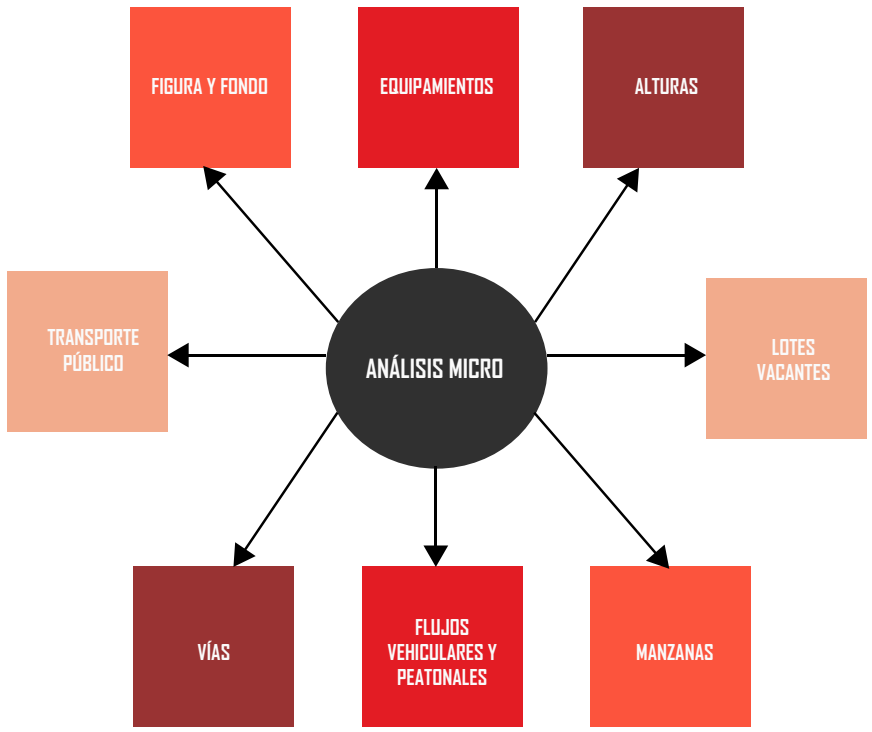
Conclusión

Se puede observar que el porcentaje de uso peatonal es menor al de uso vehicular.

ANÁLISIS MACRO / MICRO / ESCALA DEL TERRENO

METODOLOGÍA MULTIFAMILIAR EN IÑAQUITO

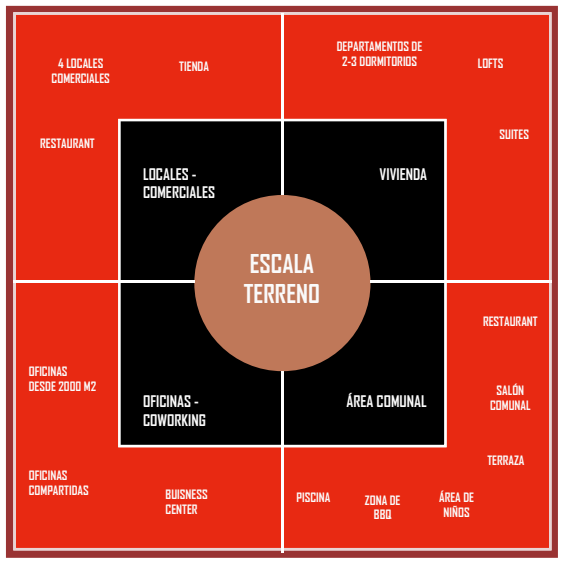
ESCALAS ANALIZADA MICROE SCALAS TERRENO



-La escala MICRO se pudo analizar a profundidad temas como figura y fondo, alturas de edificaciones, manzanas, vías, flujos peatonales o vehiculares y equipamientos.

-El análisis del AIVA y del M2 de construcción nos puede arrojar un resultado el cual es favorable para seguir densificando y verle a la multifamiliar como un emprendimiento y un alza de uso del suelo en cuanto a costos.

ESCALAS TERRENO



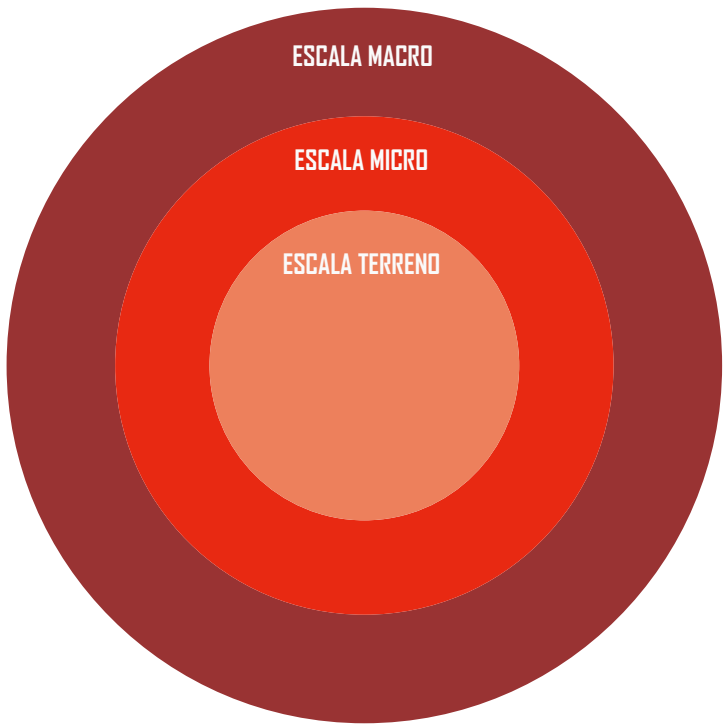
-Se clasifico en 4 actividades la edificación la cuales tiene (Comercio-Vivienda-Área comunales- Área de recreación).

-Es un solo elemento el cual se puede ir consolidando varias actividades y además de brindar uso a las personas habitantes del edificio también a las personas de transito que están haciendo uso en la planta baja como un conector.

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

CONCLUSIÓN DE PROPUESTAS DEL MERCADO INMOBILIARIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR QUITO

ESCALAS ANALIZADAS



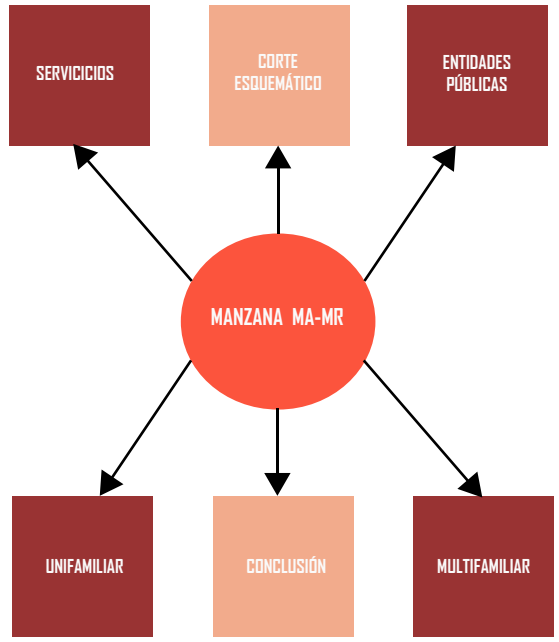
-Las escalas que me planteo para poder estudiar son desde una escala grande MACRO a una escala de detalle del TERRANO.

-Realice un corte esquemático el cual se puede ver cómo va creciendo en altura cada una de las manzanas de acuerdo al uso del suelo y a la ocupación.

-Se Observó que tenemos equipamientos muy importantes en el sector como el Parque La Carolina, y muchos centros comerciales.

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

ESCALAS ANALIZADA MACRO

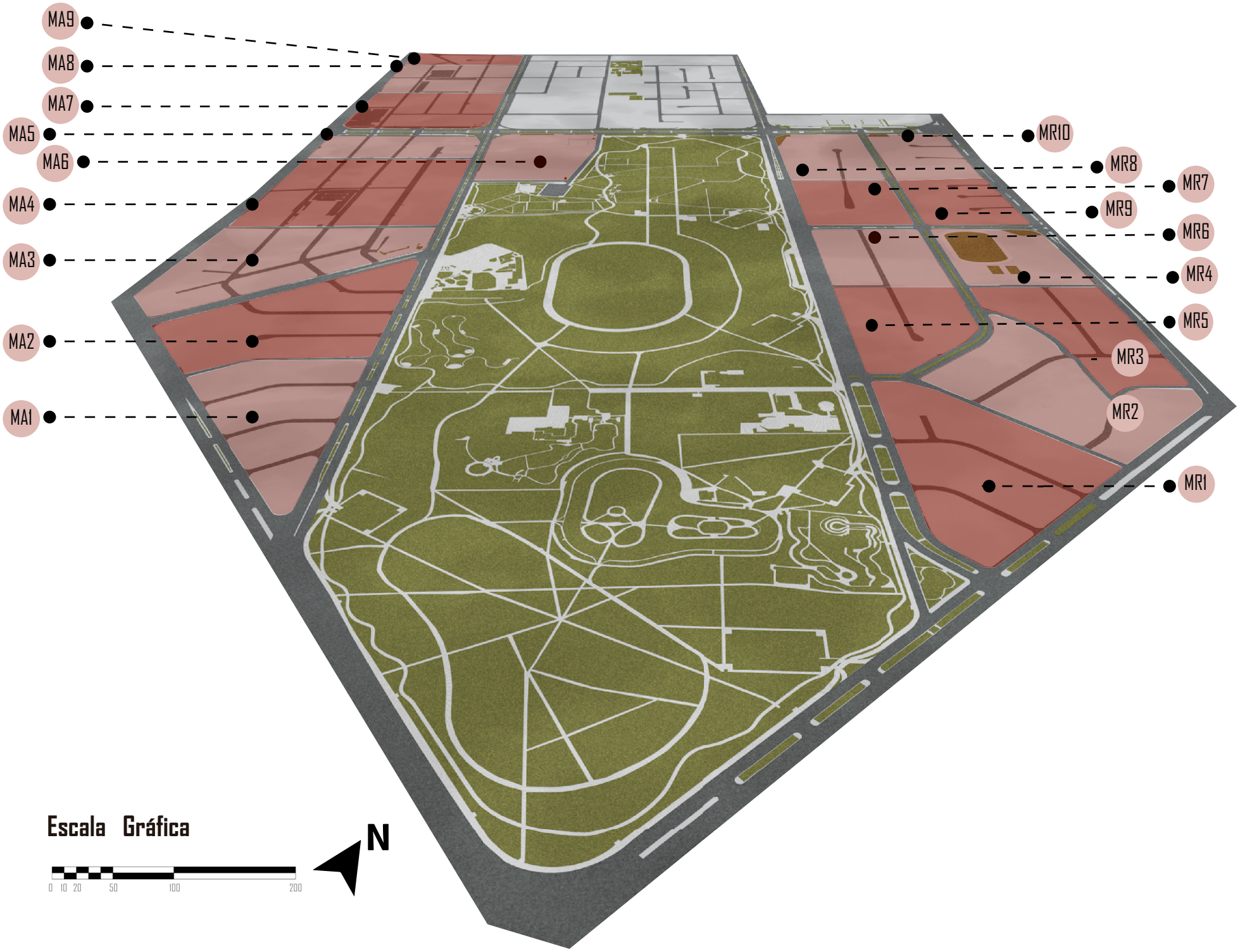


-El estudio de la escala macro tiene muchos aspectos que tome en cuenta como el análisis de cada uno de las manzanas tomando en cuenta su uso como (Multifamiliar, Unifamiliar, Servicios y Entidades públicas).

-Se analizó el comportamiento según un corte esquemático y a su vez el porcentaje de cada uno de los aspectos que tomamos dando una conclusión del comportamiento diferente a cada una de las manzanas.

-El precio del AIVA es de acuerdo al uso del suelo y al porcentaje y el metro cuadrado es de acuerdo al porcentaje por construcción y acabados.

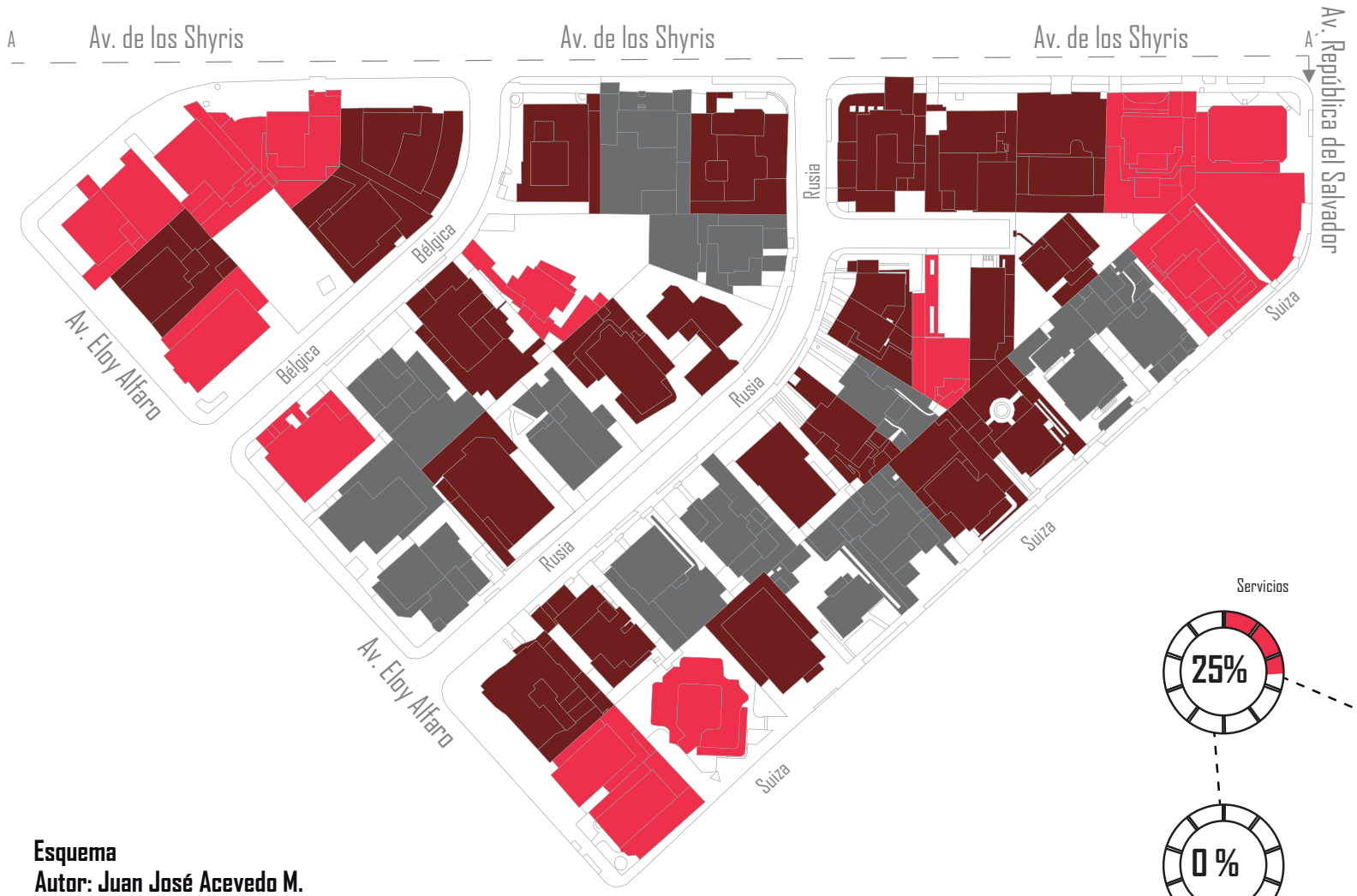
ANÁLISIS DE MANZANAS UBICACIÓN- ESCALA DEL SECTOR IÑAQUITO



Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

ANÁLISIS DE MANZANAS AV. SHYRIS AV. ELOY ALFARO - AV. REPÚBLICA DEL SALVADOR - SUIZA

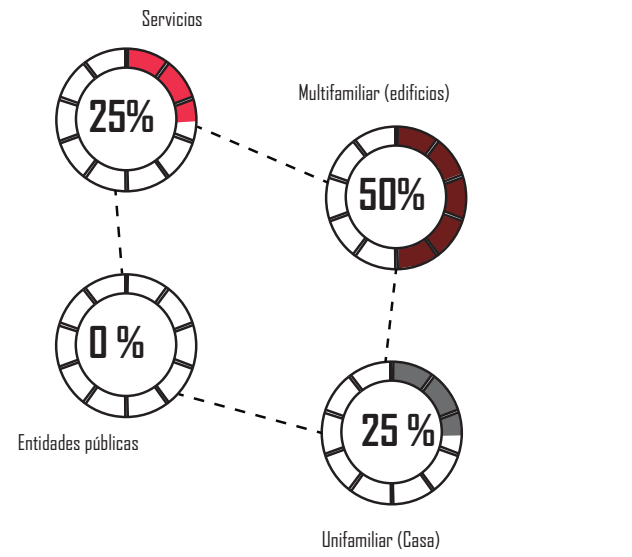
MR 1



Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

Simbología

- Multifamiliar (edificios)
- Servicios
- Entidades públicas
- Unifamiliar (Casa)



Escala Gráfica

Conclusión

-En la parte principal de la Av. De los Shyris se encuentran Multifamiliares que en la parte inferior se distribuye el comercio y en la parte superior vivienda.

-En la transversal Bélgica se encuentra una gran cantidad de lotes donde se sigue manteniendo la vivienda unifamiliar.

Esquema

Corte A-A´

ANÁLISIS DE MANZANAS AV. REPÚBLICA DEL SALVADOR - MOSCÚ- NORUEGA- AV.ELOY ALAFARO- SUIZA MR 2

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

Escala Gráfica

0 10 20 50 100 200

N

Simbología

- Multifamiliar (edificios)
- Servicios
- Entidades públicas
- Unifamiliar (Casa)

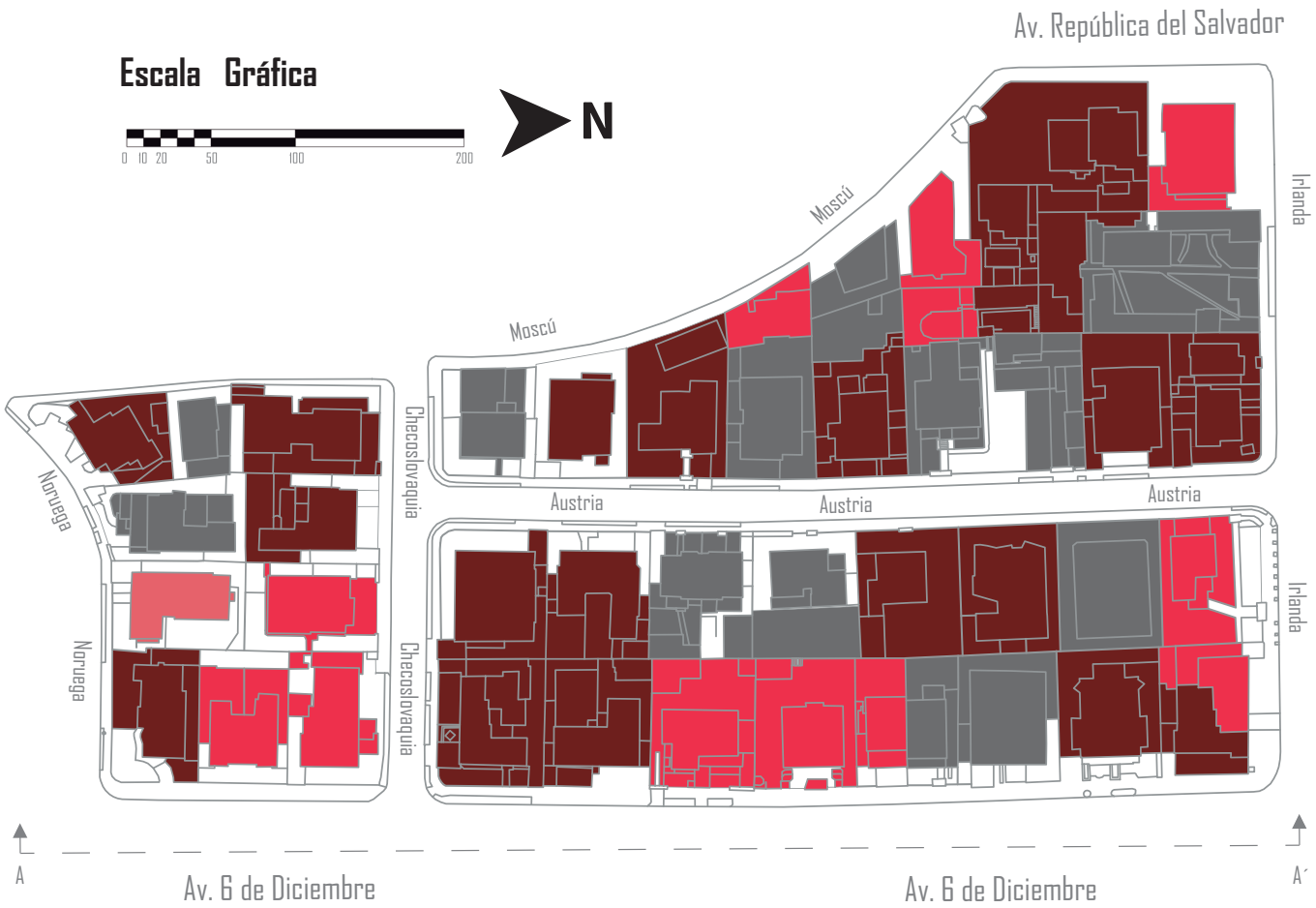
Conclusión

-En las calles Noruega, Checoslovaquia, Moscú empieza a predominar la vivienda multifamiliar y en la Av. República del Salvador y Av. Eloy Alfaro se encuentran todos los servicios.

Esquema

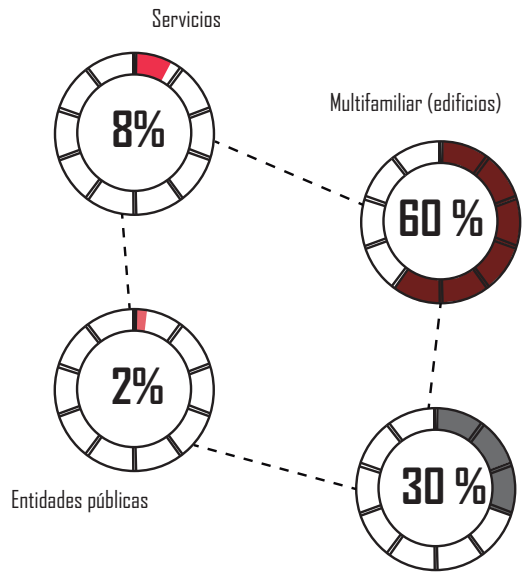
Corte A-A´

ANÁLISIS DE MANZANAS AV. REPÚBLICA DEL SALVADOR - IRLANDA- MOSCÚ- NORUEGA- AV. 6 DE DICIEMBRE MR 3



Simbología

- Multifamiliar (edificios)
- Servicios
- Entidades públicas
- Unifamiliar (Casa)



Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

Conclusión

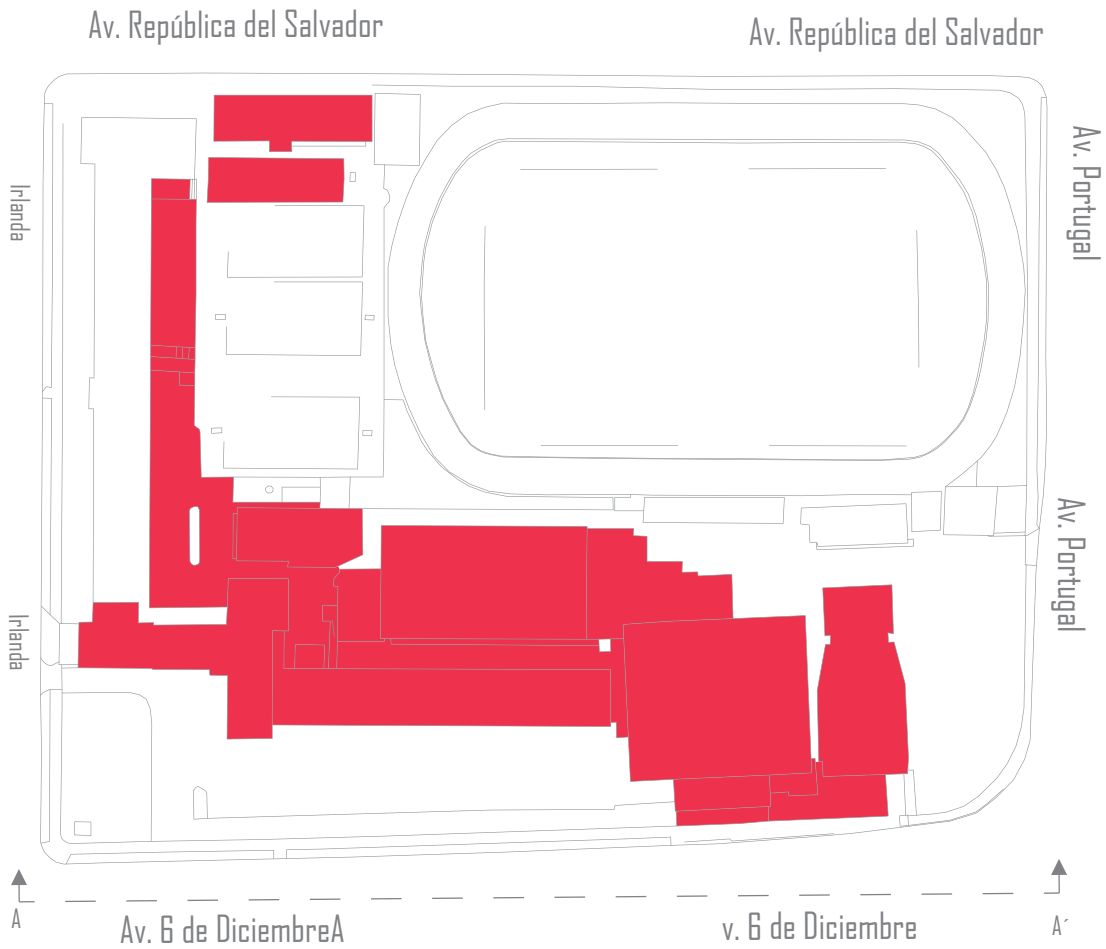
-Las unifamiliares que se encuentran en el sector todavía conservan la tipología de vivienda, poco a poco han ido densificando y realizando multifamiliares.

-Existen servicios como comercio, gastronómico, coworking entre otros los cuales hacen que el espacio público sea el acceso hacia las plantas bajas de cada uno de estos edificios.

Esquema

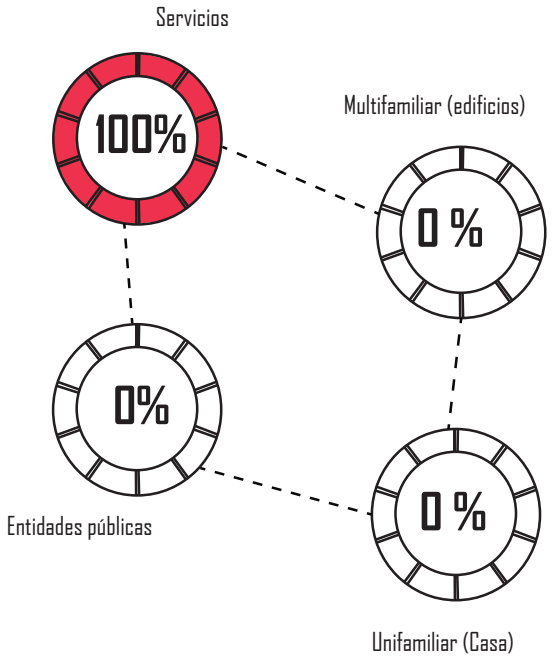
Corte A-A´

ANÁLISIS DE MANZANAS AV. REPÚBLICA DEL SALVADOR - AV.PORTUGAL - IRLANDA - AV. 6 DE DICIEMBRE MR 4



Simbología

- Multifamiliar (edificios)
- Servicios
- Entidades públicas
- Unifamiliar (Casa)



Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

Escala Gráfica

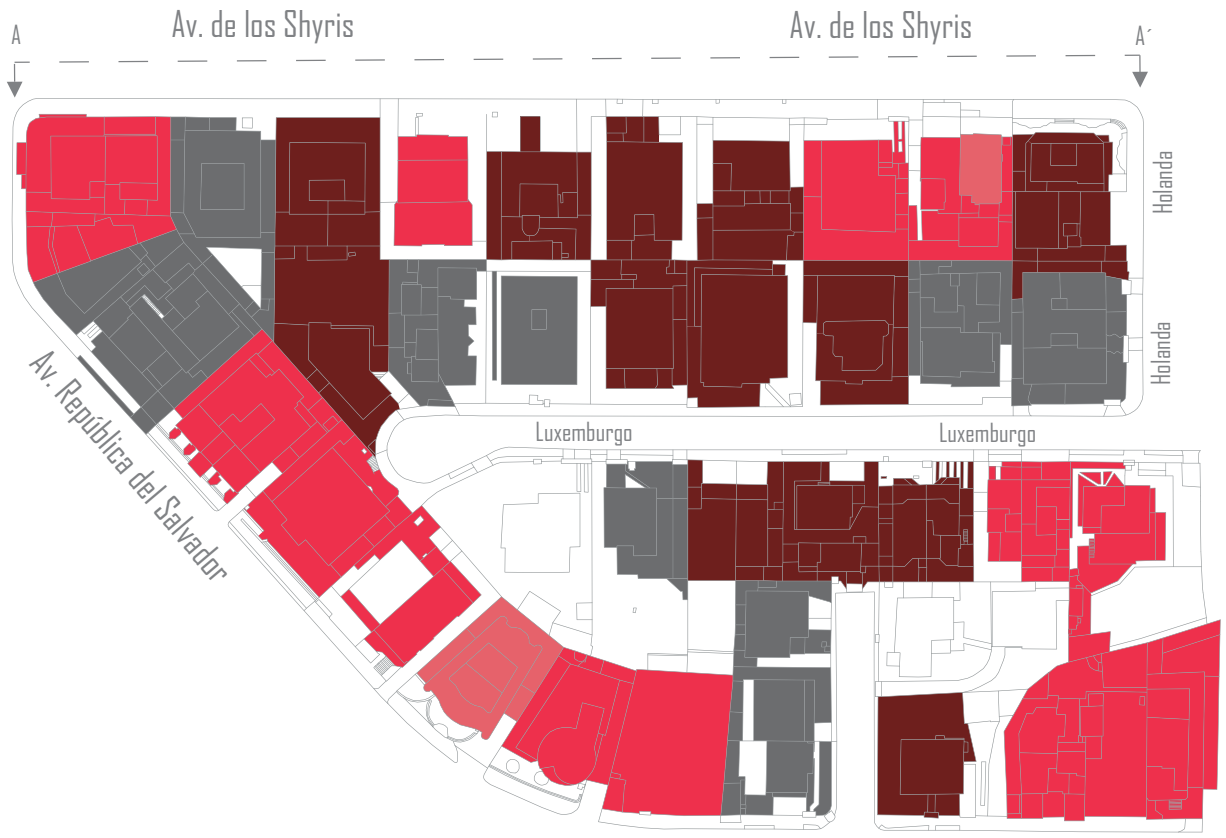
Conclusión

-Unidad Educativa Municipal Sebastián de Benalcázar uno de los colegios más representativos de la ciudad se encuentra en un sector donde predomina los servicios y multifamiliares.

Esquema

Corte A-A´

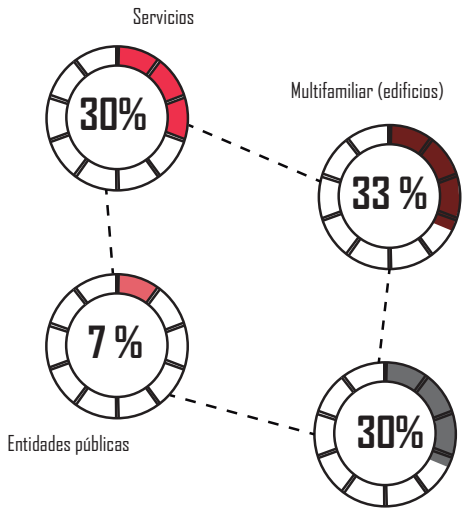
ANÁLISIS DE MANZANAS AV. DE LOS SHYRIS- HOLANDA - LUXEMBURGO- AV. REPÚBLICA DEL SALVADOR MR 5



Av. República del Salvador

Simbología

- Multifamiliar (edificios)
- Servicios
- Entidades públicas
- Unifamiliar (Casa)



Escala Gráfica

Conclusión

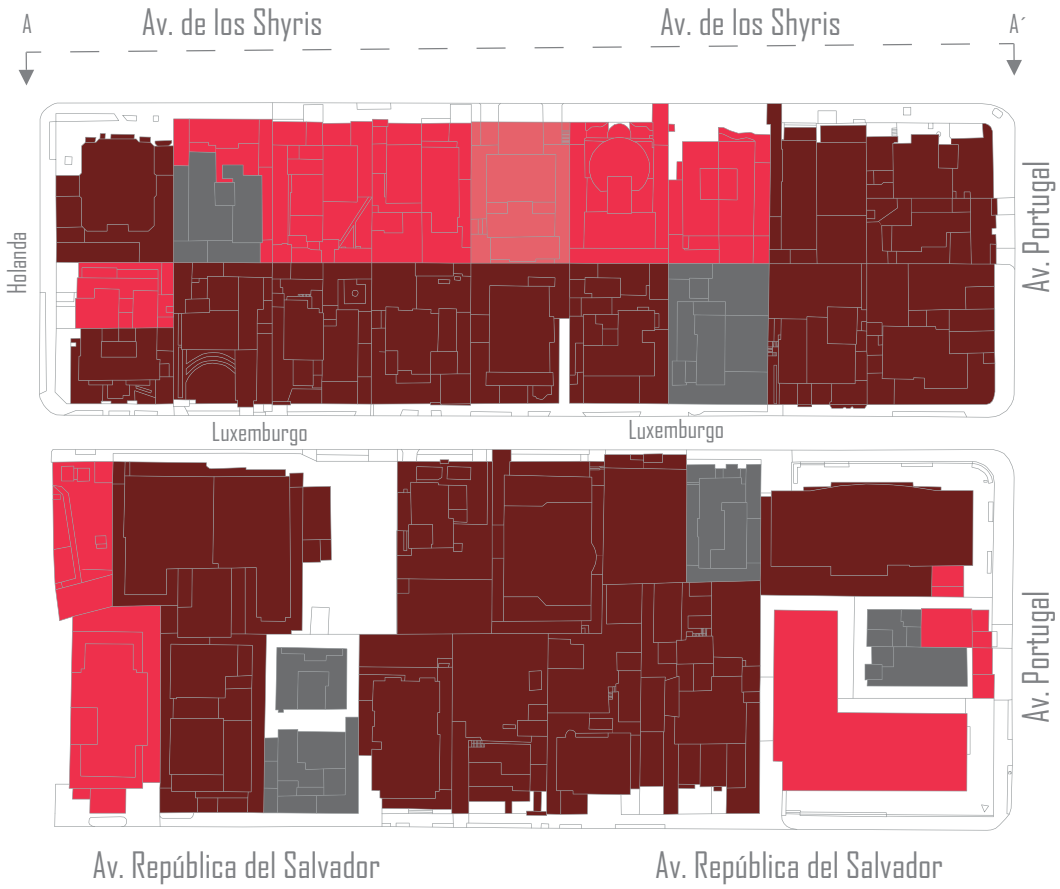
-Av. De los Shyris se encuentra servicios y multifamiliares tomando en cuenta que en la calle Luxemburgo empieza a predominar la multifamiliar y unifamiliares.

Esquema

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

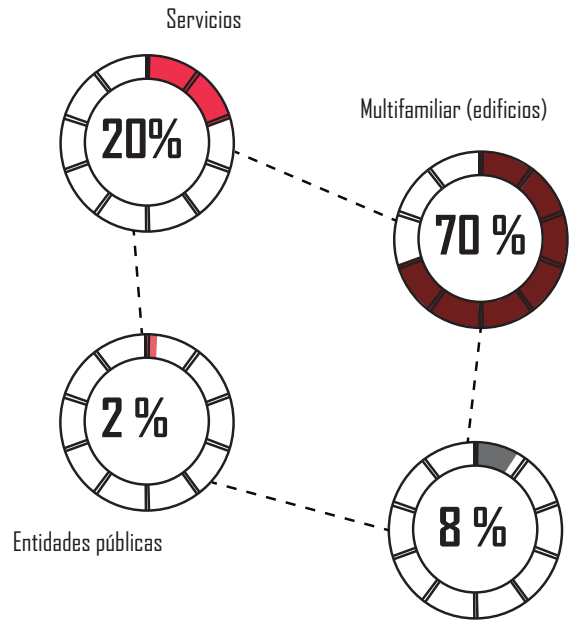
Corte A-A´

ANÁLISIS DE MANZANAS AV. DE LOS SHYRIS- AV. PORTUGAL - AV. REPÚBLICA DEL SALVADOR - HOLANDA MR 6



Simbología

- Multifamiliar (edificios)
- Servicios
- Entidades públicas
- Unifamiliar (Casa)



Escala Gráfica

Conclusión

-En la calle Luxemburgo se encuentran alrededor de 13 edificaciones multifamiliares.

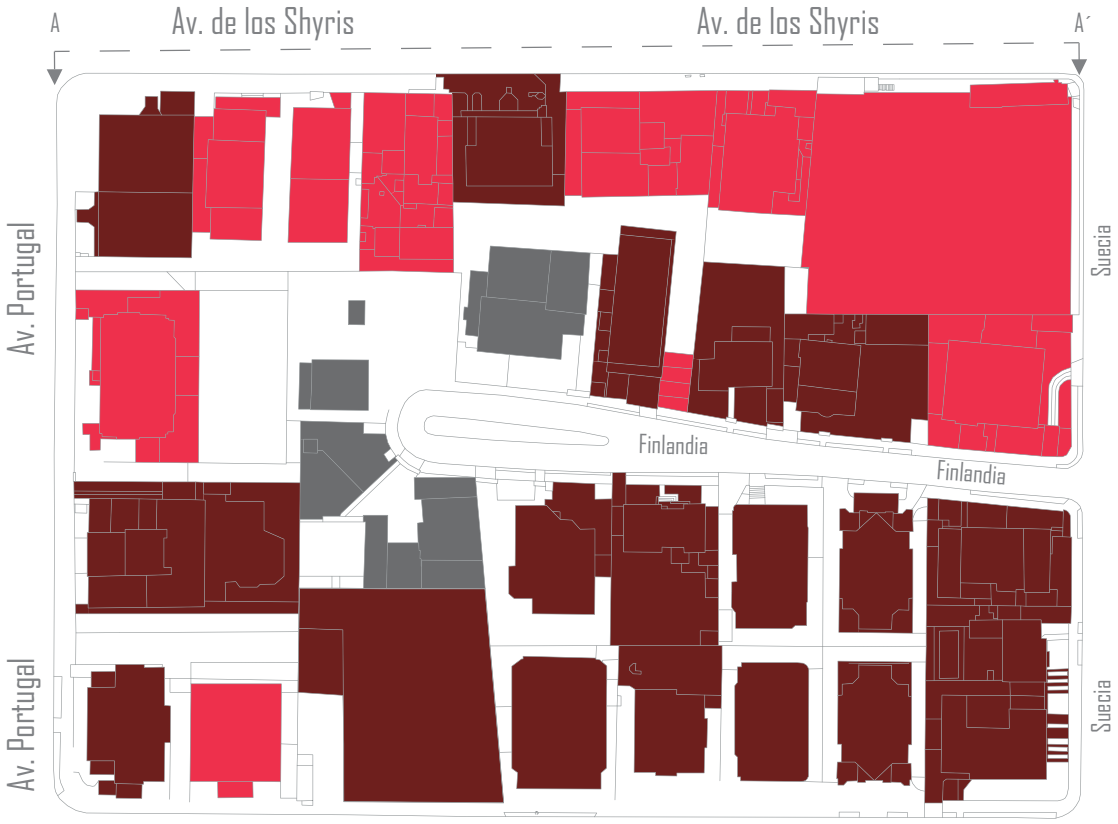
-En la Av. De los Shyris se encuentran los servicios con algunas multifamiliares y 3 unifamiliares que se las considera servicio (Comercio).

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

Esquema

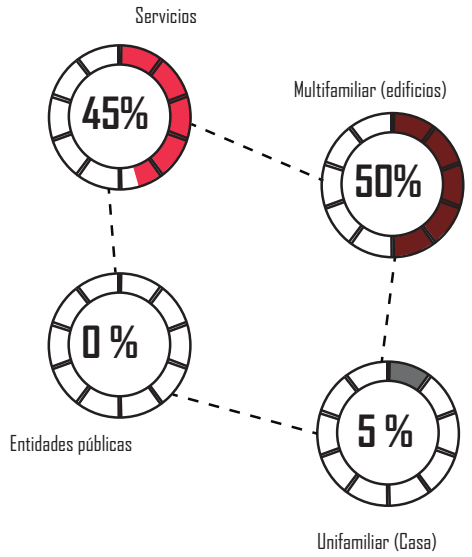
Corte A-A´

ANÁLISIS DE MANZANAS AV. DE LOS SHYRIS- AV. PORTUGAL - AV. REPÚBLICA DEL SALVADOR- SUECIA MR 7



Simbología

- Multifamiliar (edificios)
- Servicios
- Entidades públicas
- Unifamiliar (Casa)



Escala Gráfica

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

Conclusión

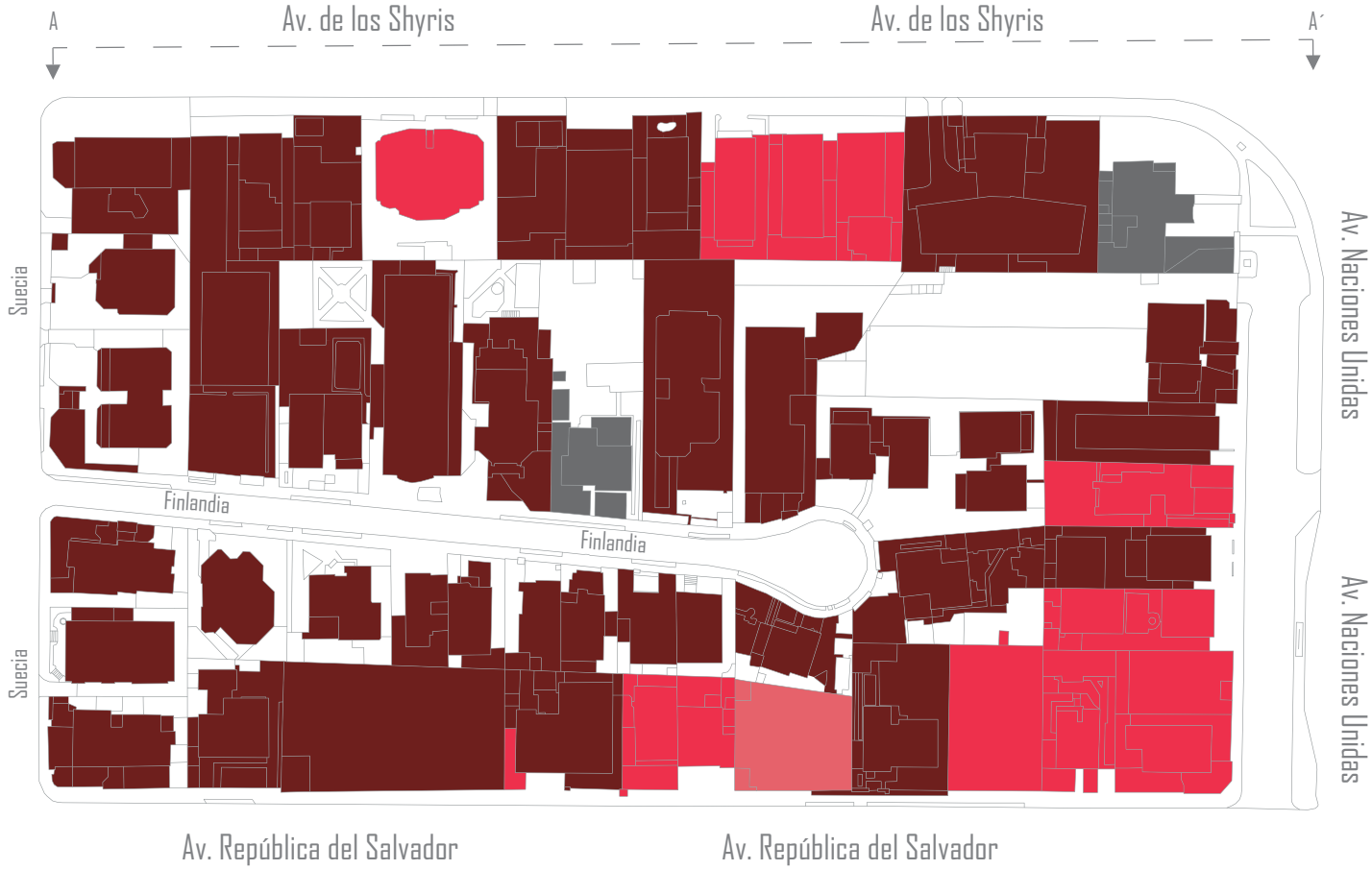
-Av. De los Shyris un eje principal de la ciudad donde se encuentra algunas empresas importantes Oficinas de American Airlines, Restaurantes, Hotel Finlandia, Qorner, Pastelerías, etc.)

-Multifamiliar encontrada en un gran porcentaje en Av. República del Salvador y Suecia).

Esquema

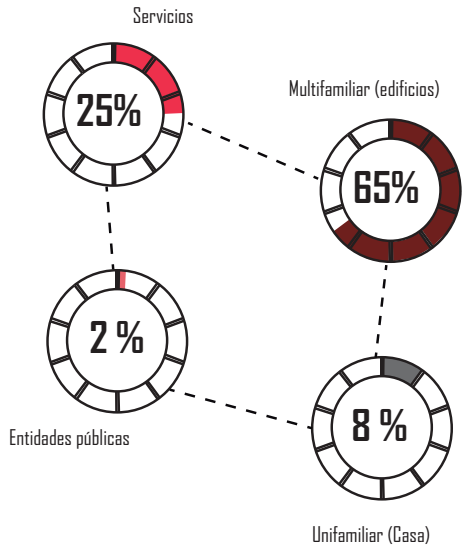
Corte A-A´

ANÁLISIS DE MANZANAS AV. DE LOS SHYRIS- AV. NACIONES UNIDAS - AV. REPÚBLICA DEL SALVADOR- SUECIA MR 8



Simbología

- Multifamiliar (edificios)
- Servicios
- Entidades públicas
- Unifamiliar (Casa)



Escala Gráfica

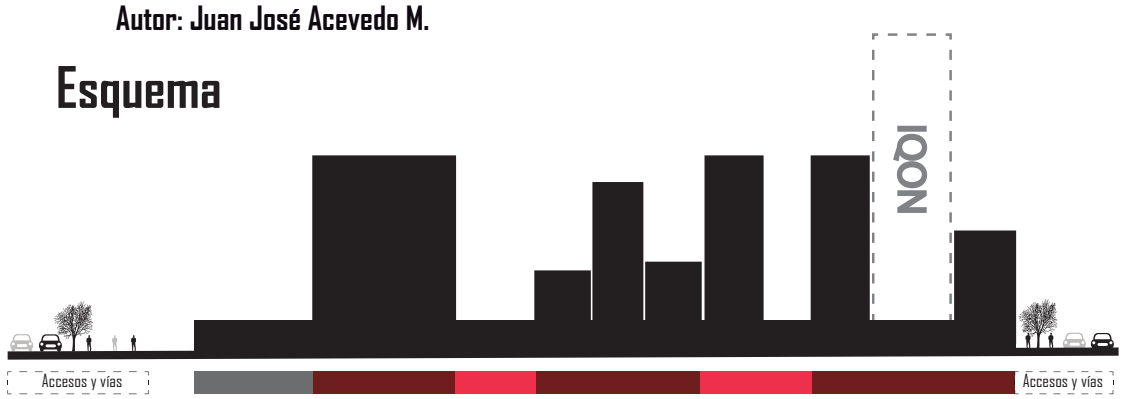
Conclusión

-En el sector la planta baja empieza a crearse un comercio y una zona de (comidas, bares, restaurantes, tiendas, panaderías) y a continuación del comercio en PB aparece vivienda.

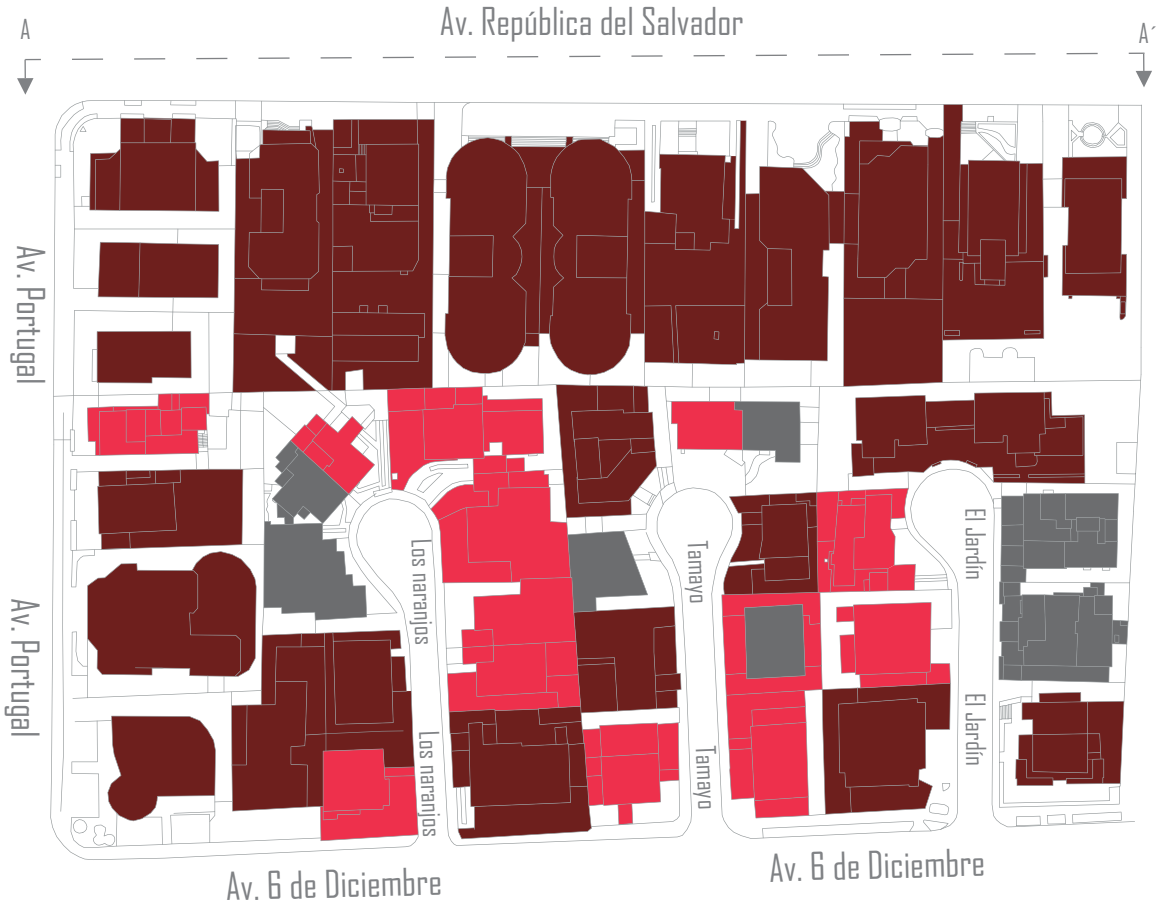
-Un edificio que tiene un realce en la ciudad en un futuro IQON la edificación más alta con 34 pisos de altura.

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

Esquema

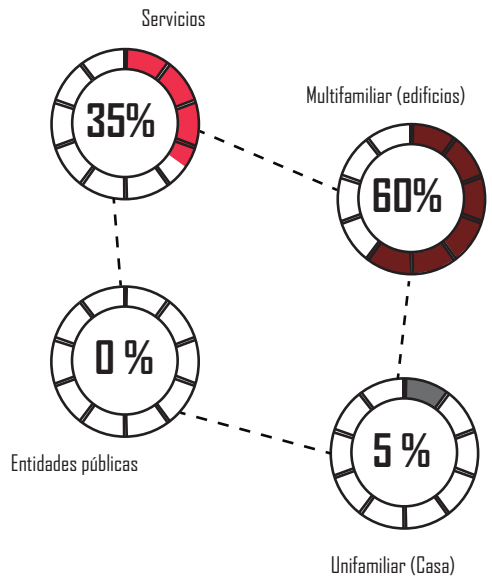


Corte A-A´



Simbología

- Multifamiliar (edificios)
- Servicios
- Entidades públicas
- Unifamiliar (Casa)



Escala Gráfica

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

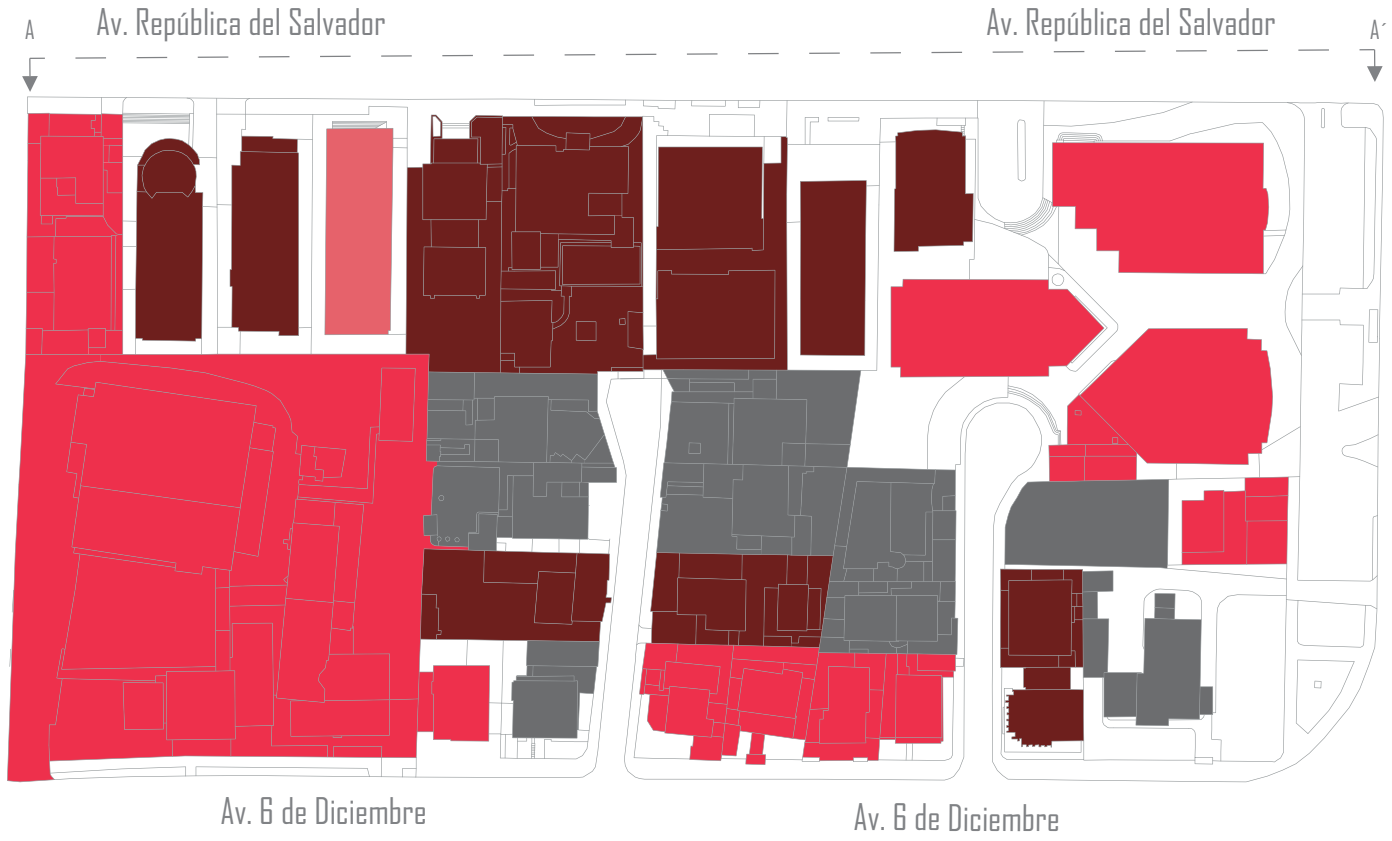
Conclusión

-En la Av. República del Salvador se encuentra un 65% de vivienda multifamiliar con un uso de suelo de comercio a su vez.

Esquema

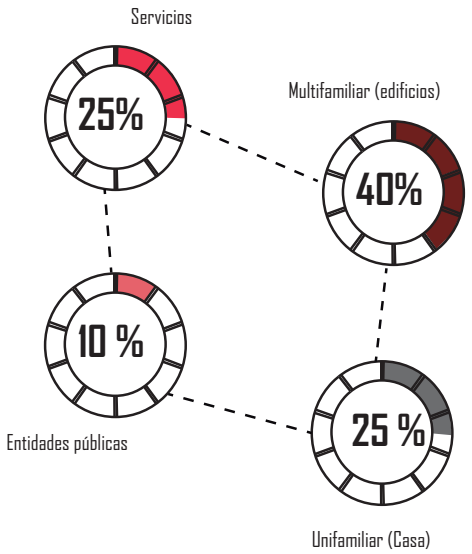
Corte A-A´

ANÁLISIS DE MANZANAS AV. REPÚBLICA DEL SALVADOR - AV. PORTUGAL - AV. 6 DE DICIEMBRE- AV. NACIONES UNIDAS MR 10



Simbología

- Multifamiliar (edificios)
- Servicios
- Entidades públicas
- Unifamiliar (Casa)



Escala Gráfica

0 10 20 50 100 200

N

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

Conclusión

-Se encuentran como servicios el Supercines y el Hotel Sheraton, adicional a esto todavía se encuentra la tipología de unifamiliar y empiezan a modificarse por multifamiliares.

-El ministerio de Salud Pública se encuentra en la vía principal Av. República del Salvador rodeada de vivienda multifamiliar.

Esquema

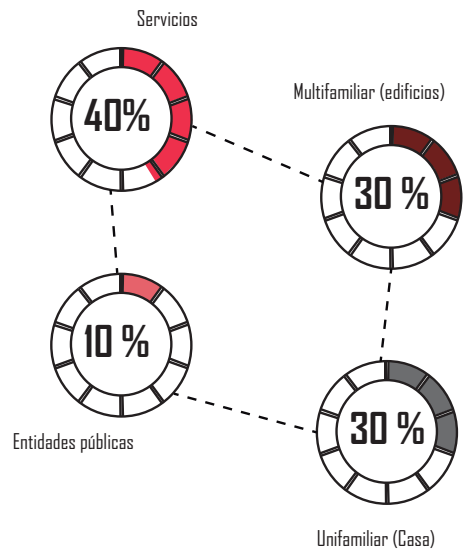
Corte A-A´

ANÁLISIS DE MANZANAS AV. REPÚBLICA - AV. AMAZONAS - AZUAY

MA1

Simbología

- Multifamiliar (edificios)
- Servicios
- Entidades públicas
- Unifamiliar (Casa)



Conclusión

-Se encuentran los servicios y entidades públicas ubicadas frente a las vías Av. Amazonas y Av. De la Republica.

-Multifamiliares y unifamiliares se ubican en las transversales.

Esquema

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

Corte A-A´

ANÁLISIS DE MANZANAS AV. REPÚBLICA - AV. AMAZONAS - AV. ATAHUALPA

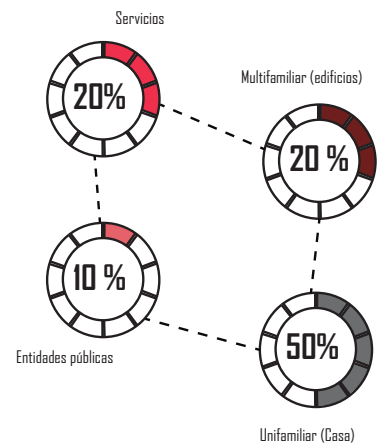
Escala Gráfica

0 10 20 50 100 200

N

Simbología

- Multifamiliar (edificios)
- Servicios
- Entidades públicas
- Unifamiliar (Casa)



Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

Conclusión

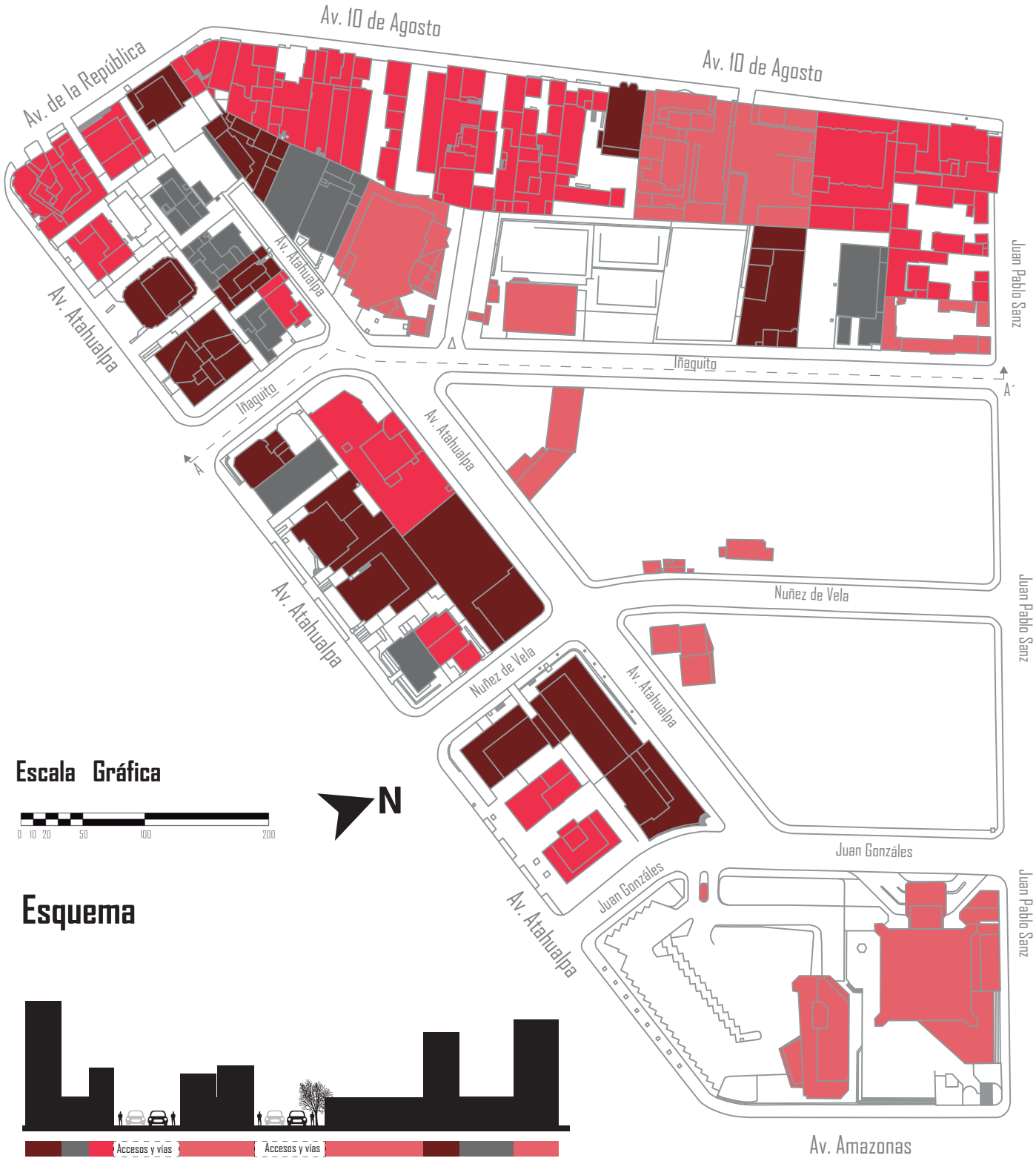
-Los edificios de gran altura están en la parte de la Av. Amazonas y todos los servicios tomando en cuenta que está el Banco Capital, Banco Procredit, La embajada de China y la edificación de Lotería Nacional.

-Existe un 50% de viviendas unifamiliar que todavía conservan su tipología.

Esquema

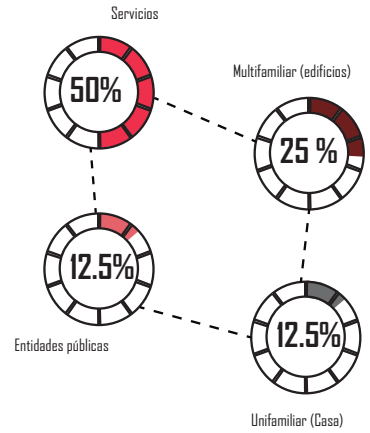
Corte A-A´

ANÁLISIS DE MANZANAS AV. REPÚBLICA - AV. AMAZONAS- AZUAY



Simbología

- Multifamiliar (edificios)
- Servicios
- Entidades públicas
- Unifamiliar (Casa)



Escala Gráfica

Esquema

Corte A-A´

Conclusión

-Las entidades públicas empiezan a predominar en el sector, tomando en cuenta que los servicios son el segundo aspecto que predomina.

-Multifamiliares aparecen alrededor de los servicios con locales comerciales en la planta baja y vivienda en la parte superior.

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

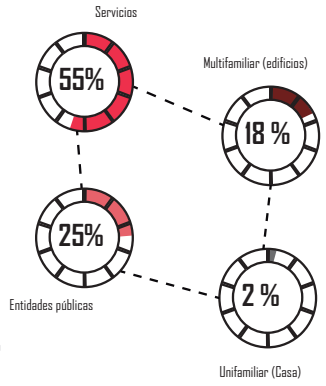
ANÁLISIS DE MANZANAS

AV. 10 DE AGOSTO - AV. AMAZONAS - JUAN PABLO SAENZ - COREA

MA 4

Simbología

- Multifamiliar (edificios)
- Servicios
- Entidades públicas
- Unifamiliar (Casa)



Conclusión

-Los servicios en esta zona empieza a predominar como entidades públicas, servicios, parqueaderos , locales comerciales.

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

Escala Gráfica

0 10 20 50 100 200

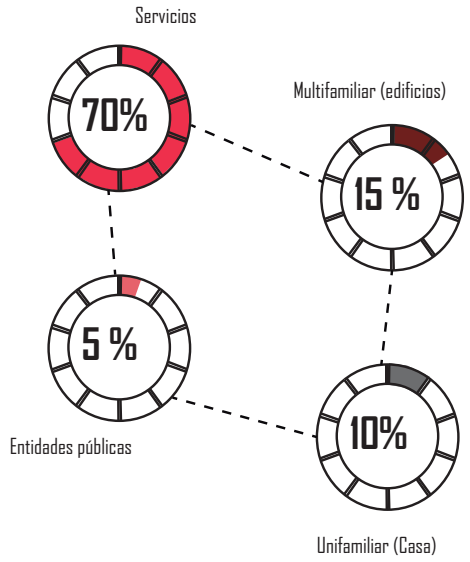
N

Esquema

ANÁLISIS DE MANZANAS AV. 10 DE AGOSTO . AV. AMAZONAS- COREA- AV. NACIONES UNIDAS

Simbología

- Multifamiliar (edificios)
- Servicios
- Entidades públicas
- Unifamiliar (Casa)



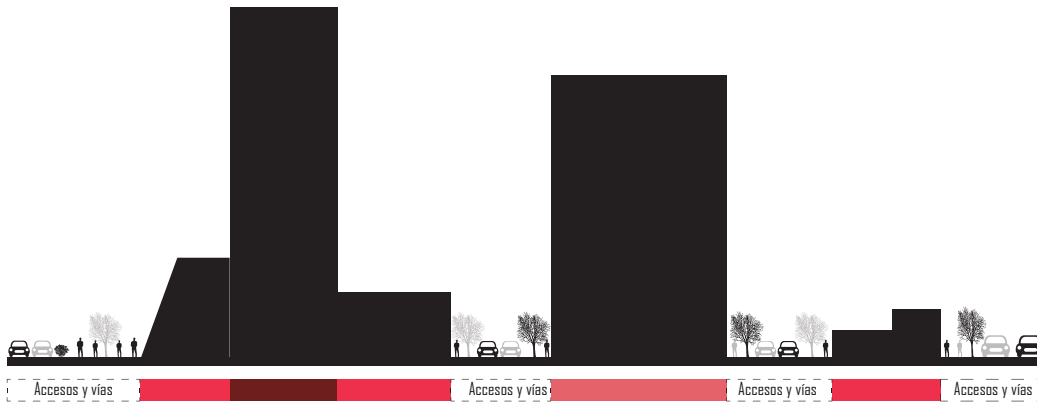
Conclusión

-Los servicios empiezan a predominar con un 70%, y a su vez la vivienda multifamiliar aparece con edificaciones como Edificio Doral 2, Karolina 2000 y el más reciente ONE Quito.

-La Av. Amazonas se encuentran un gran porcentaje de servicios y entidades publicas.

Esquema

Corte A-A´



Corte B-B´

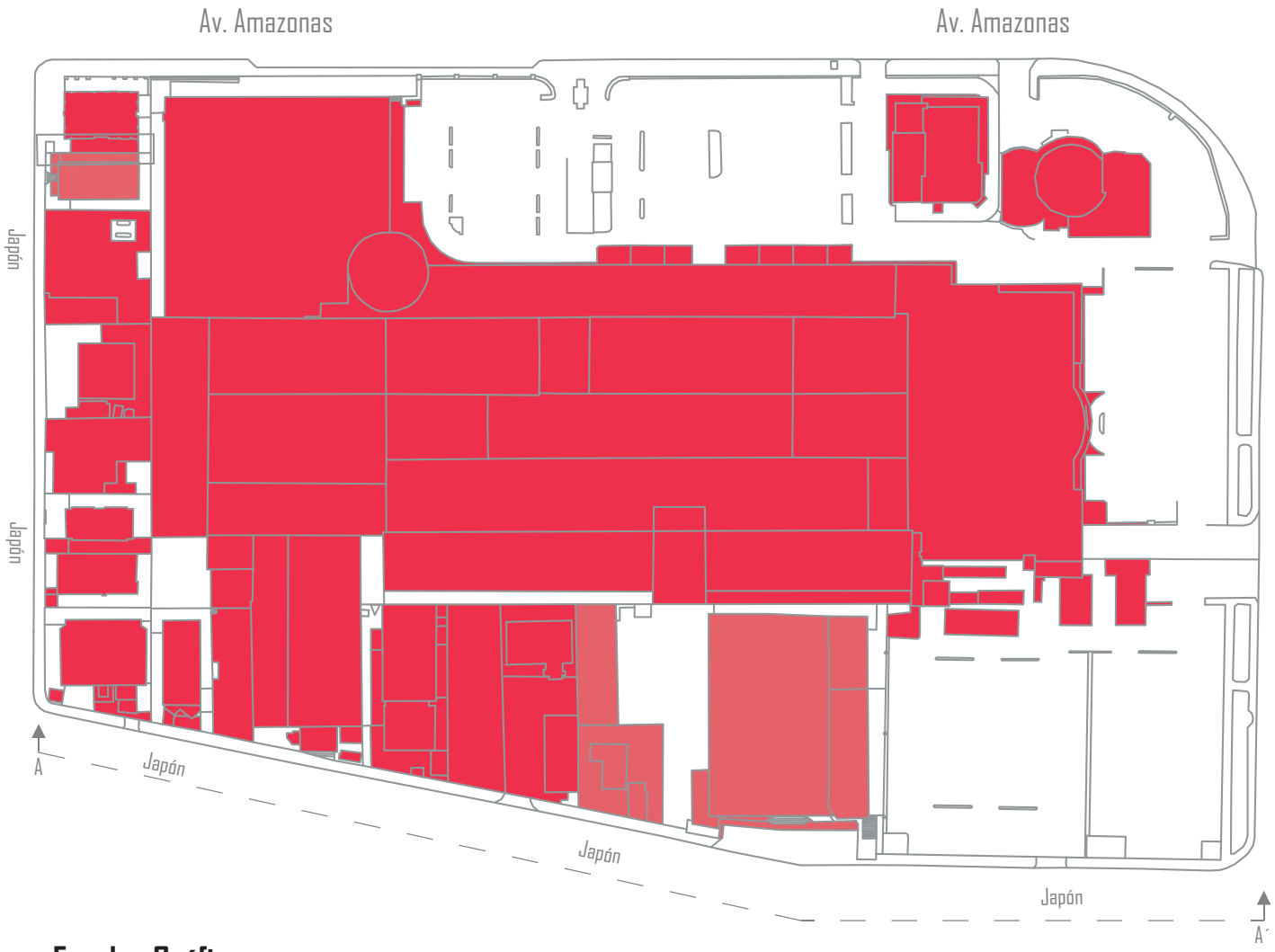
Escala Gráfica

0 10 20 50 100 200

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

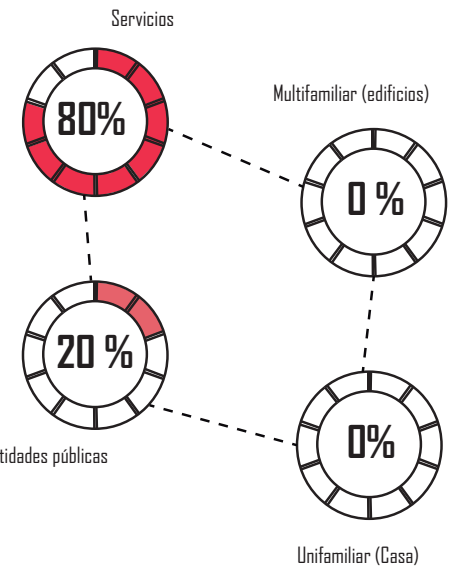
ANÁLISIS DE MANZANAS AV. AMAZONAS- JAPÓN - AV. NACIONES UNIDAS

MA6



Simbología

- Multifamiliar (edificios)
- Servicios
- Entidades públicas
- Unifamiliar (Casa)



Escala Gráfica

0 10 20 50 100 200

N

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

Conclusión

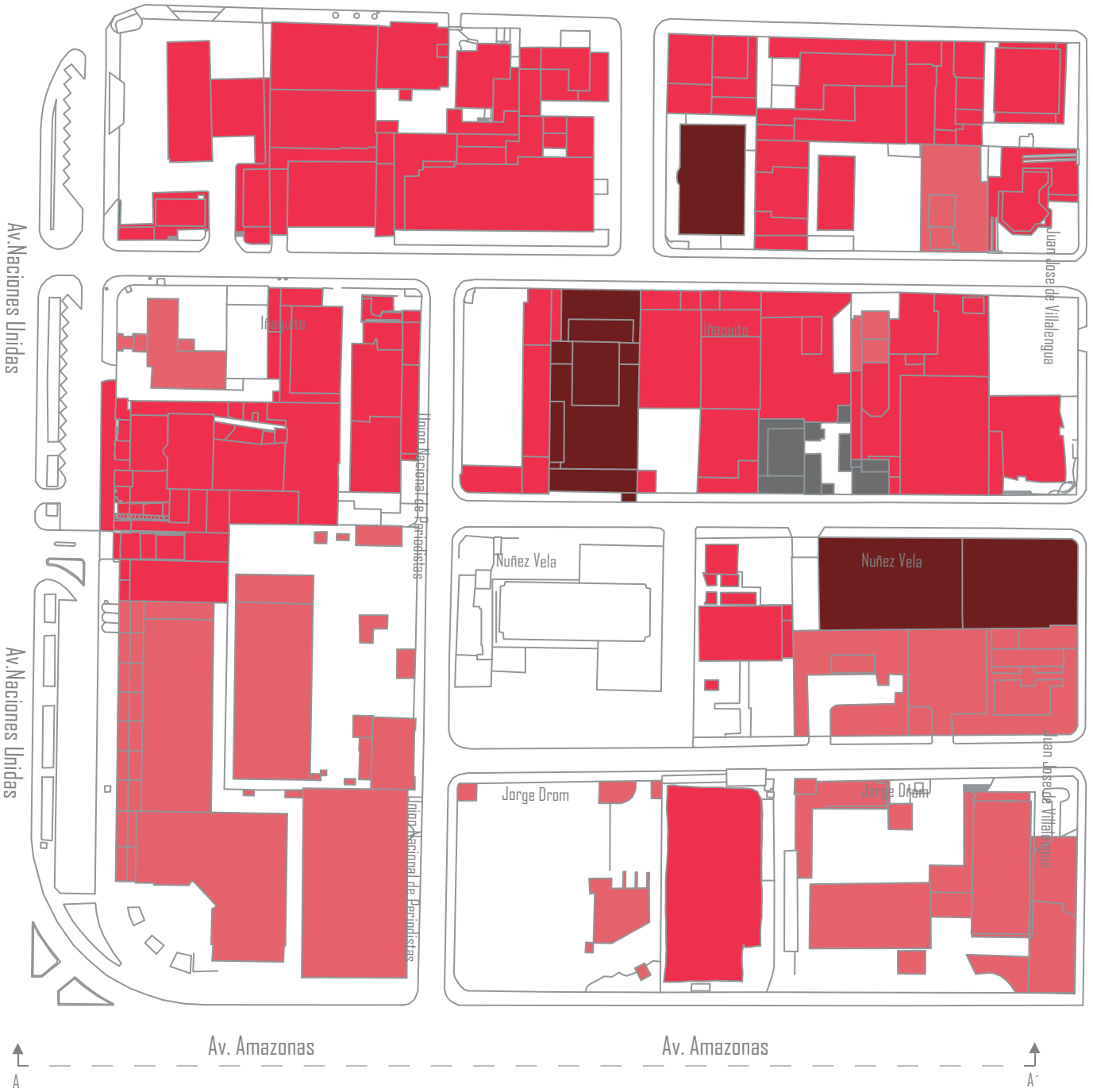
-Zona comercial donde se encuentra el Centro Comercial Iñaquito (CCI) y entidades públicas como oficinas del EMOP y Correos del Ecuador, no hay multifamiliares ni unifamiliares.

Esquema

Corte A-A´

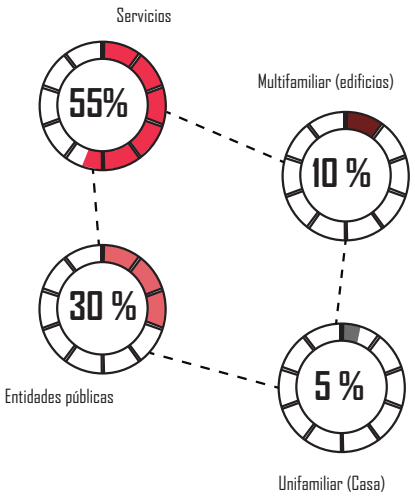
Corte B-B´

ANÁLISIS DE MANZANAS AV. NACIONES UNIDAS - AV. 10 DE AGOSTO- JUAN JOSÉ VILLALENGUA- AV. AMAZONAS MA7



Simbología

- Multifamiliar (edificios)
- Servicios
- Entidades públicas
- Unifamiliar (Casa)



Escala Gráfica

N

0 10 20 50 100 200

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

Conclusión

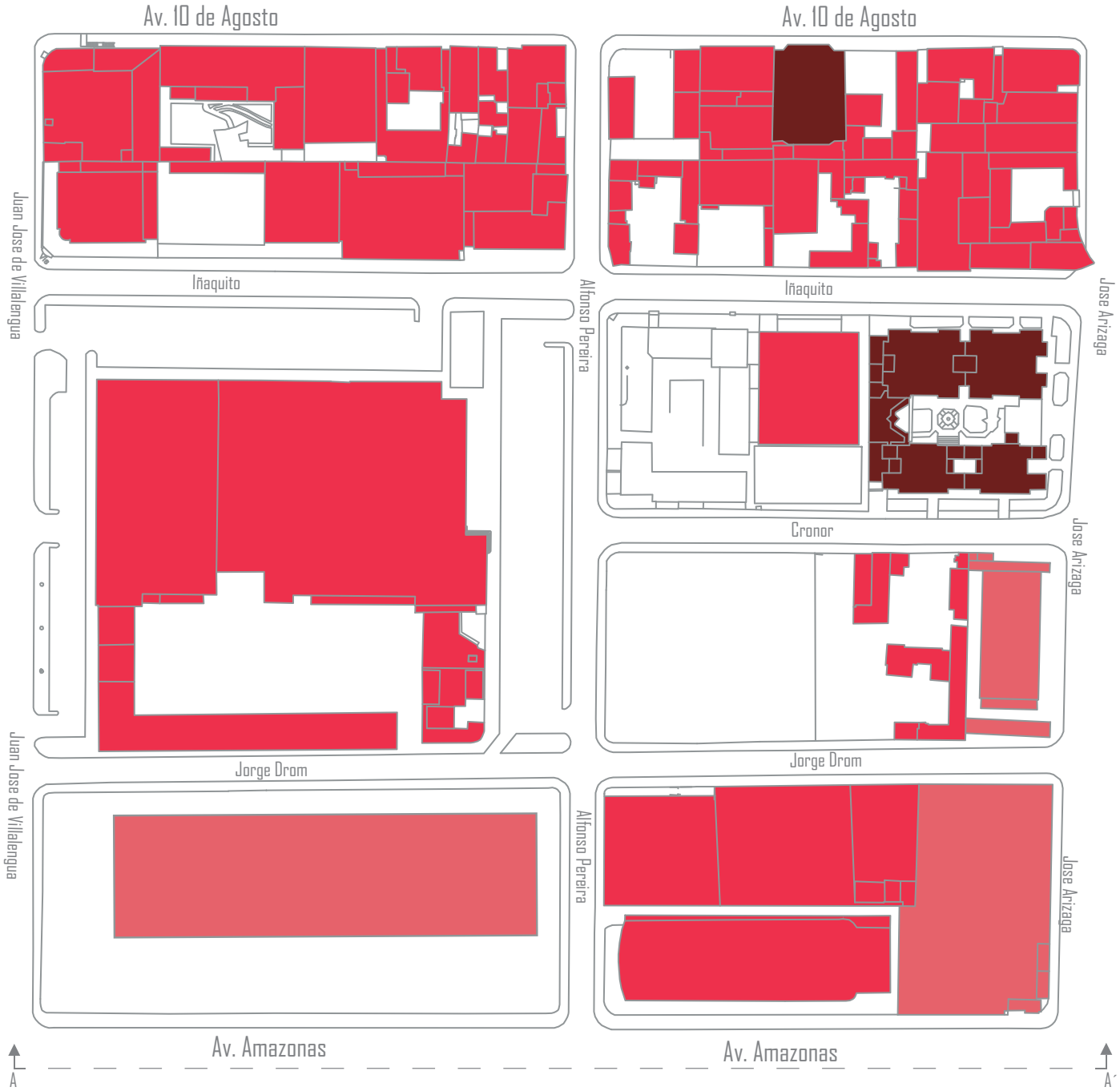
-Tenemos las entidades públicas como Registro Civil, Corte Nacional de Justicia, la Embajada de Canadá, Las multifamiliares se ubican en las calles secundarias para mejor acceso y flujo vehicular.

Esquema

Corte A-A´

ANÁLISIS DE MANZANAS AV. DE LA REPÚBLICA - AV. AMAZONAS - AZUAY

MA8



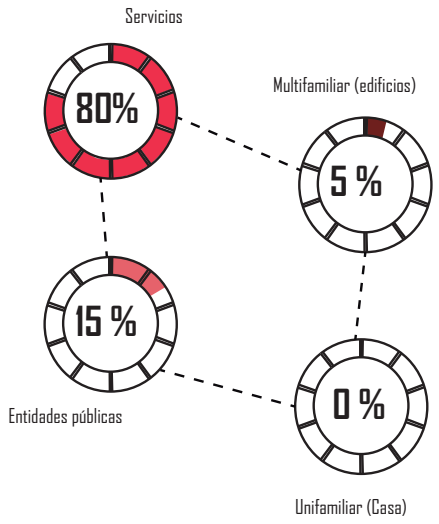
Simbología

- Multifamiliar (edificios)
- Servicios
- Entidades públicas
- Unifamiliar (Casa)

Escala Gráfica

N

0 10 20 50 100 200



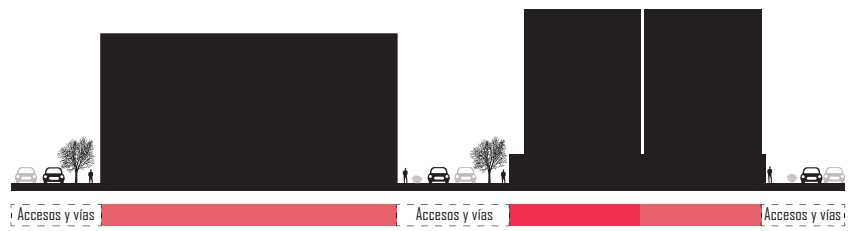
Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

Conclusión

-No encontramos unifamiliares, se ubica el Mercado Iñaquito y la escuela Católica Manuela Tobar.

-Se encuentra un lote el cual se lo utiliza como parqueadero público de la zona.

Esquema

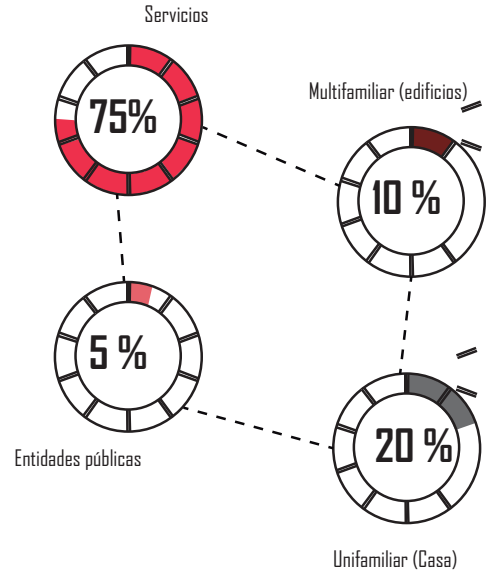


Corte A-A´

ANÁLISIS DE MANZANAS AV. 10 DE AGOSTO- AV. GASPAR DE VILLAROEL- AV. AMAZONAS- JOSÉ ARÍZAGA MA9

Simbología

- Multifamiliar (edificios)
- Servicios
- Entidades públicas
- Unifamiliar (Casa)



Conclusión

-Av. Gaspar de Villarroel todavía tiene viviendas unifamiliares con la tipología original del sector.

-Tiene espacios vacantes los cuales se les utiliza como parqueadero de todos los servicios y entidades públicas.

Esquema

Corte A-A´

Corte B-B´

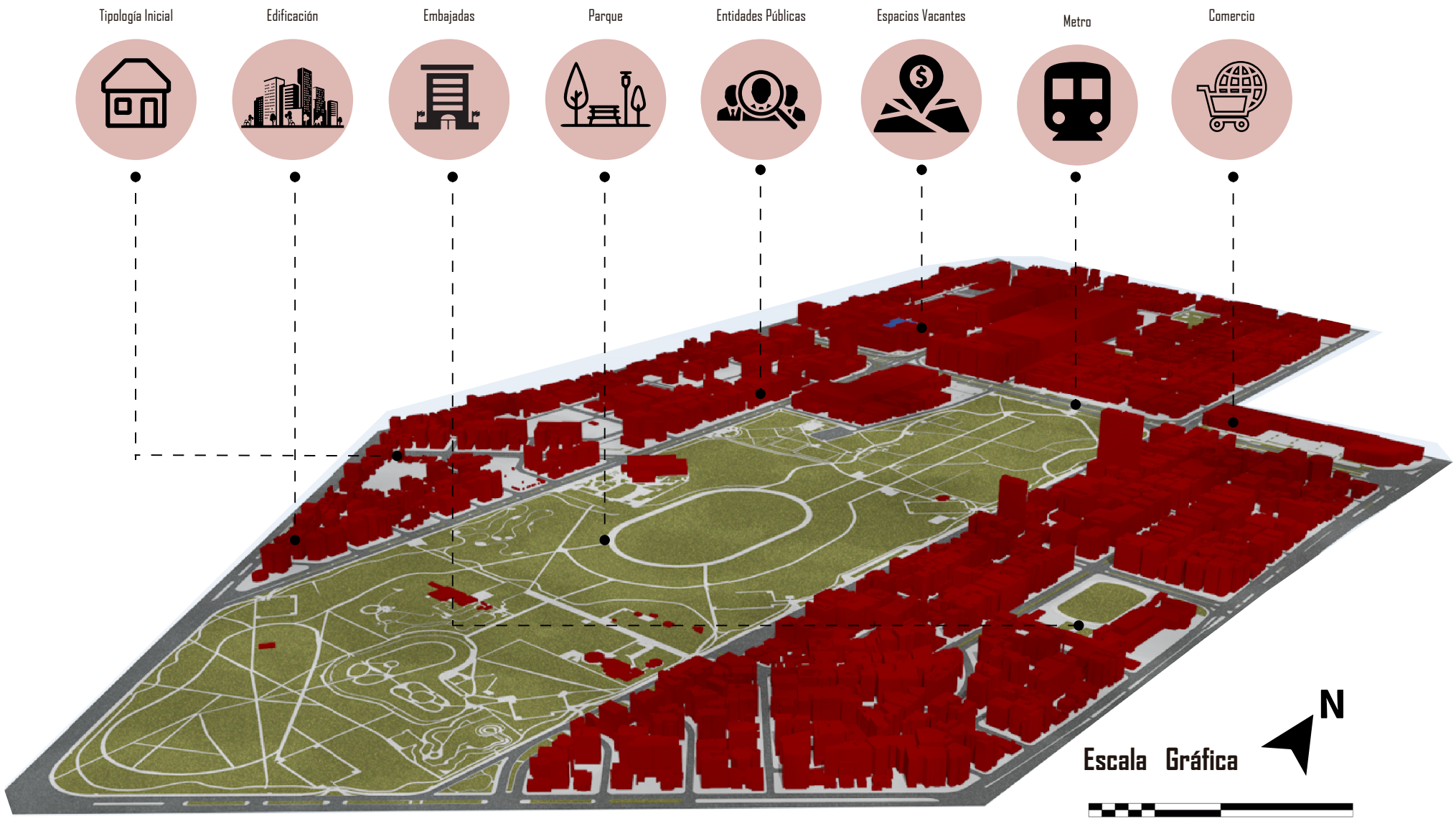
Escala Gráfica

0 10 20 50 100 200

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

N

ANÁLISIS DE MANZANAS ESCALA MACRO DEL SECTOR IÑAQUITO

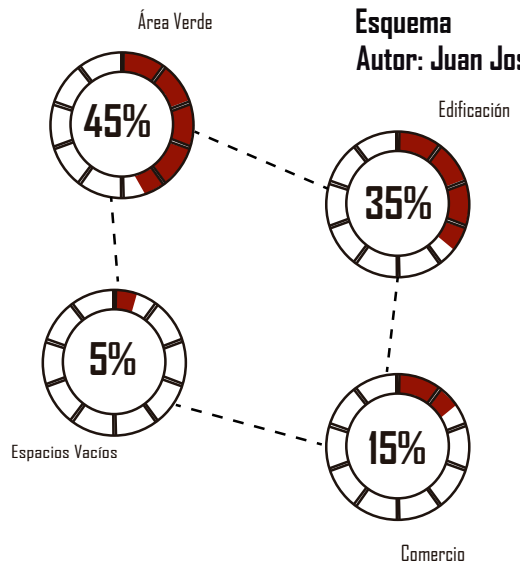


Conclusión

-El barrio de Iñaquito tiene muchas zonas las cuales ya están establecidas como comercio, vivienda, servicios, transporte, áreas verdes, etc.

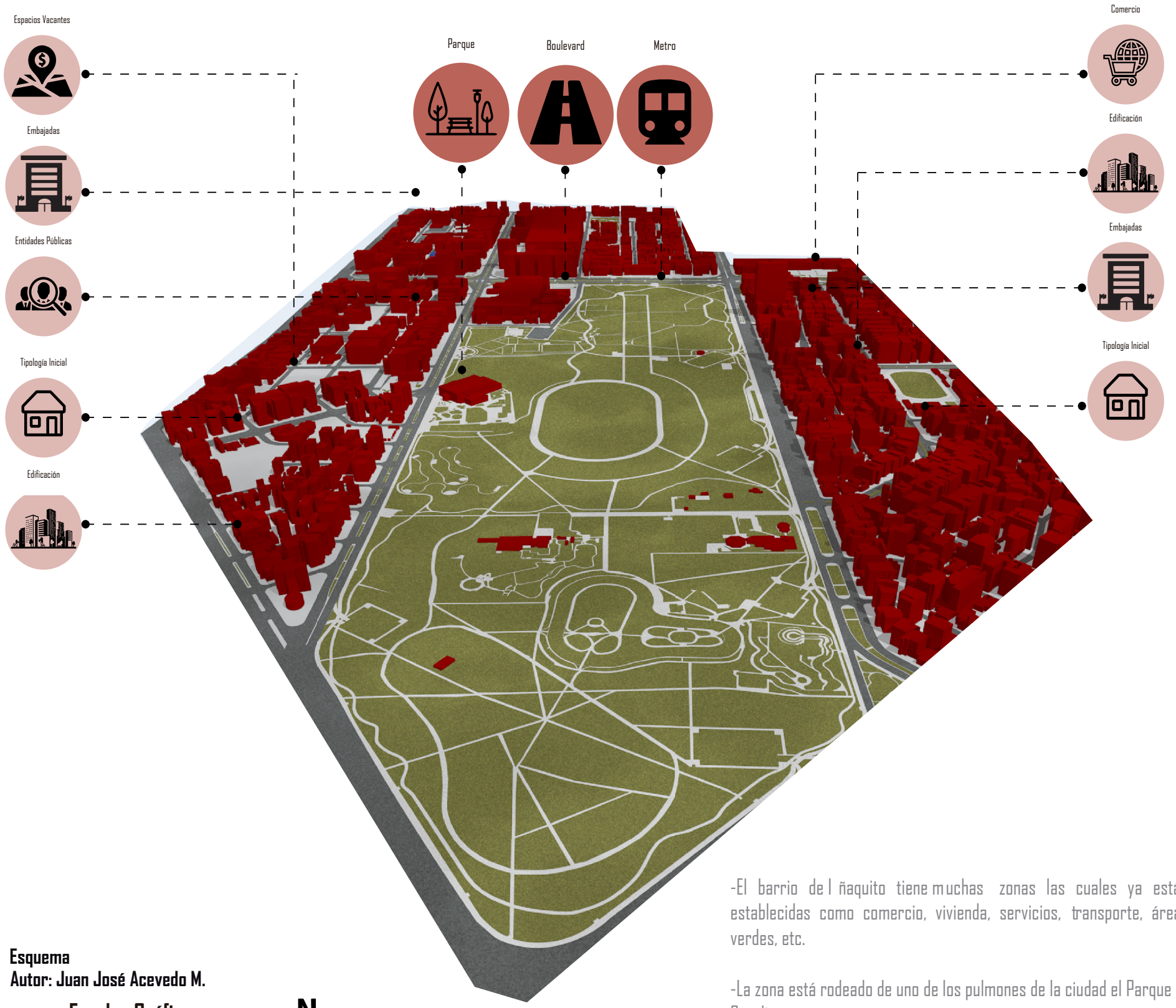
-La zona está rodeado de uno de los pulmones de la ciudad el Parque La Carolina.

-Tiene el 5% de espacios vacíos y vacantes los cuales hoy en día en el mercado del metro cuadrado esta desde los 1,300 $ hasta los 2,500$.



Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

ANÁLISIS DE MANZANAS ESCALA MACRO DEL SECTOR IÑAQUITO



Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

Escala Gráfica

-El barrio de l ñaquito tiene muchas zonas las cuales ya están establecidas como comercio, vivienda, servicios, transporte, áreas verdes, etc.

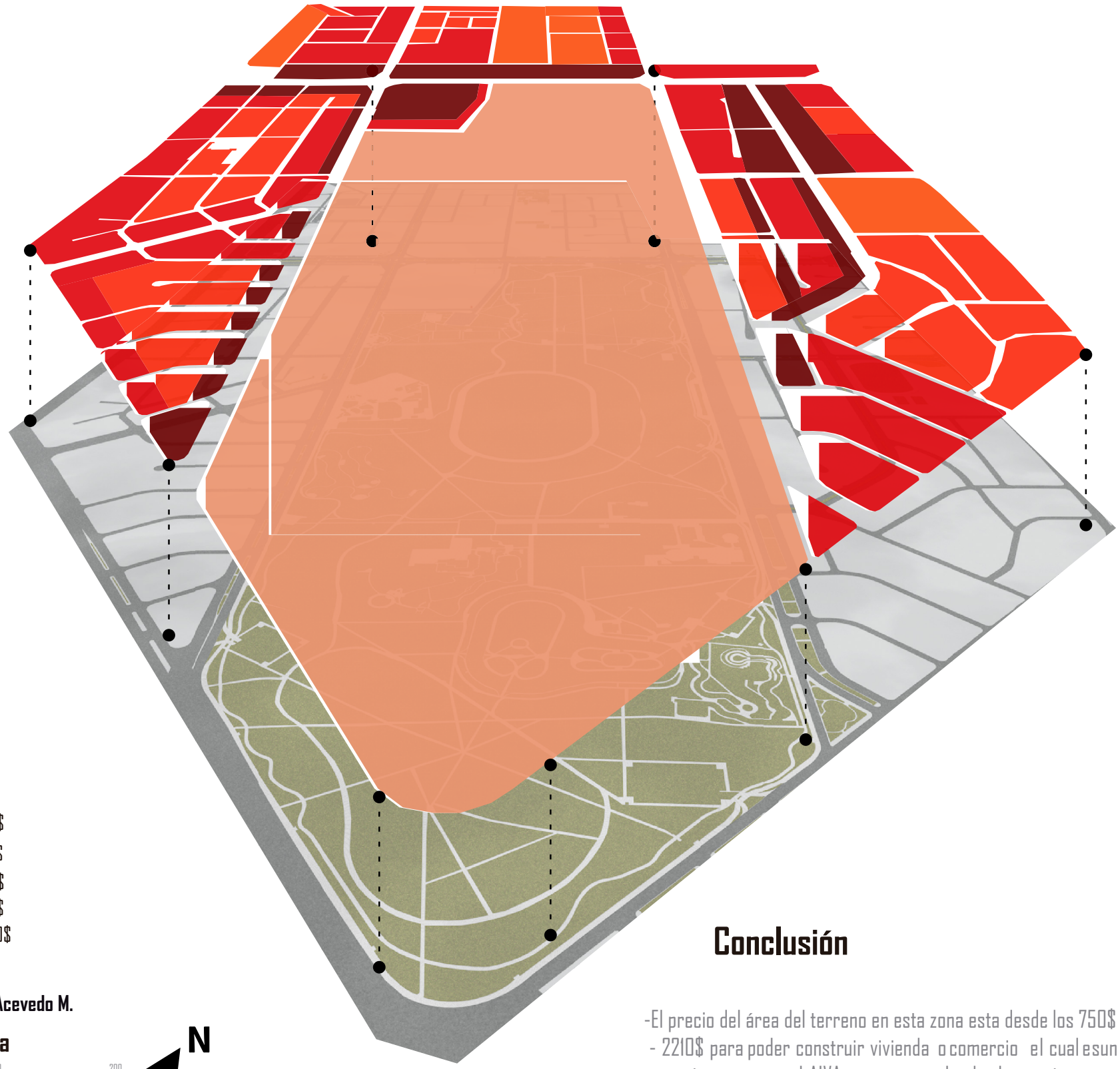
-La zona está rodeado de uno de los pulmones de la ciudad el Parque La Carolina.

-Tiene el 5% de espacios vacíos y vacantes los cuales hoy en día en el mercado del metro cuadrado esta desde los 1,300 $ hasta los 2,500$.

ANÁLISIS DE MANZANAS COMERCIO - ENTIDADES PÚBLICAS - COLEGIOS - ÁREAS VERDES

1. Cámara de Comercio Quito
2. Hotel República
3. Centro Deportivo Metropolitano Iñaquito
4. Banco Capital
5. Banco Procredit
6. Embajada de China
7. Lotería Nacional
8. Centro de Exposiciones Quito
9. Colegio República de Bolivia
10. Unidad Educativa República de Bolivia
11. Ministerio de Educación
12. Biblioteca Pablo Palacio
13. Embajada de Chile
14. Banco Machala
15. Colegio de Arquitectos del Ecuador
16. Centro Comercial CCI
17. Centro Comercial Unicornio
18. Centro Comercial Caracol
19. Salsoteca Lavoe
20. UNP
21. Registro Civil
22. Club de Leones
23. Centro Comercial Naciones Unidas
24. Plataforma Gubernamental
25. Dinners Club
26. Banco del Pichincha
27. Mercado de Iñaquito
28. Embajada de Canadá
29. Embajada de Brasil
30. SECAP
31. Clínica de la Mujer
32. Unidad judicial Norte
33. Administración zonal Quito Norte
34. Correo del Ecuador
35. Parque la Carolina
36. Quicentro Shopping
37. Jardín Botánico
38. Supercines
39. Ministerio de Salud Pública
40. Unidad Educativa Sebastián de Benalcázar
41. Ministerio de Relaciones Laborales
42. Clínica Santa Lucia
43. Embajada de el Salvador

ANÁLISIS DE COSTO DEL SUELO AIVA



Simbología

- 500$ - 580$
- 750$ - 800$
- 900$ - 1100$
- 1500$ - 100$
- 1900$ - 2210$

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

Escala Gráfica

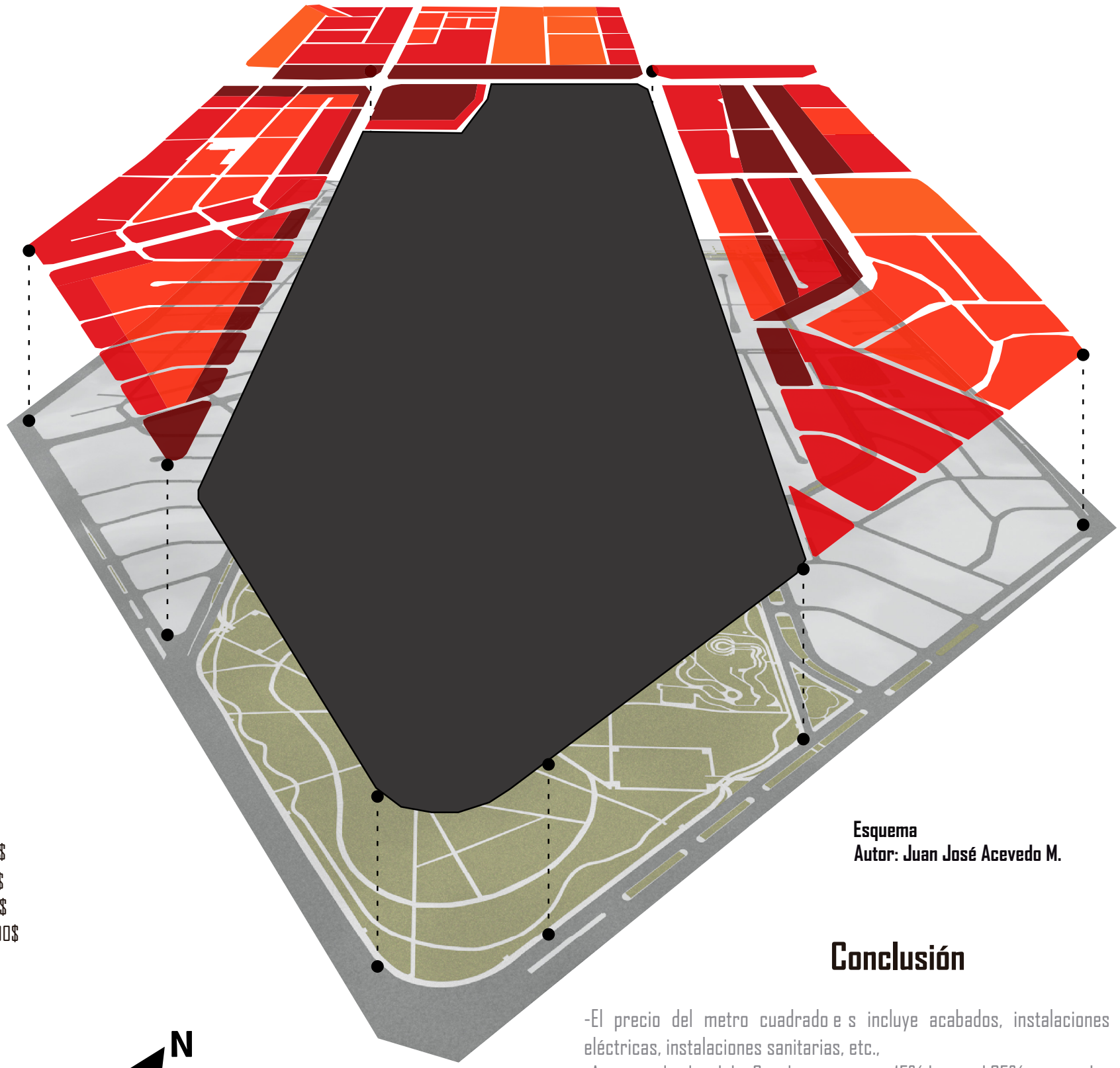
0 10 20 50 100 200

N

Conclusión

-El precio del área del terreno en esta zona esta desde los 750$ - 2210$ para poder construir vivienda o comercio el cual es un precio que según el AIVA es una zona donde el metraje es muy valorizado.

ANÁLISIS DE COSTO DEL METRAJE DE UNA EDIFICACIÓN IÑAQUITO



Simbología

- 625$ - 725$
- 937$ - 1000$
- 1125$ - 1375$
- 1770$ - 1875$
- 2000$ - 2500$

Escala Gráfica

0 10 20 50 100 200

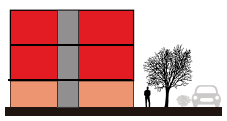
N

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

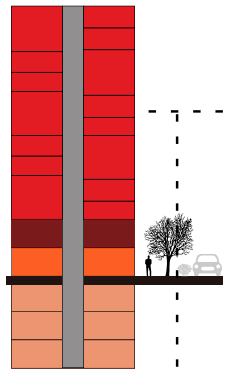
Conclusión

-El precio del metro cuadrado e s incluye acabados, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias, etc.,
-A su vez el valor del m2 se le aumenta un 15% hasta el 25% para poder tener u n incremento de utilidad y a s u vez e l valor del m 2 es proporcional al piso en donde se encuentre el inmueble.

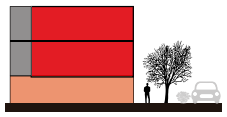
TIPOLOGÍA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR IÑAQUITO



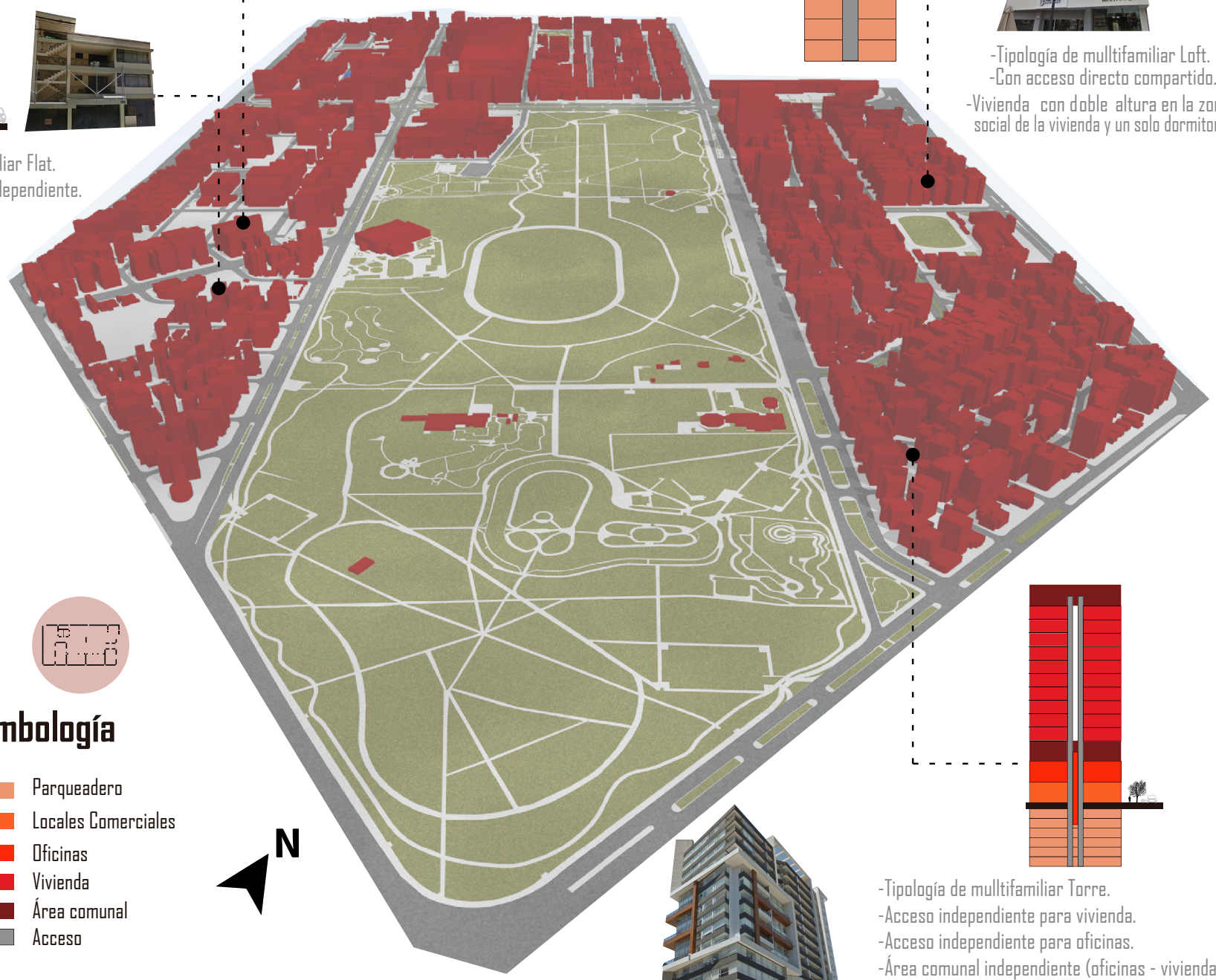
-Tipología de mulltifamiliar duplex.
-Con acceso directo compartido.



-Tipología de mulltifamiliar Loft.
-Con acceso directo compartido.
-Vivienda con doble altura en la zona social de la vivienda y un solo dormitorio



-Tipología de mulltifamiliar Flat.
-Con acceso directo independiente.



Simbología

- Parqueadero
- Locales Comerciales
- Oficinas
- Vivienda
- Área comunal
- Acceso

N

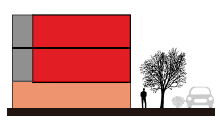
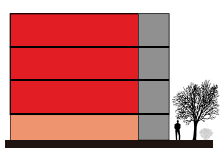
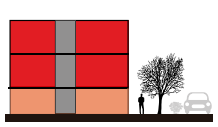
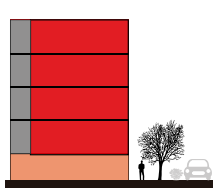
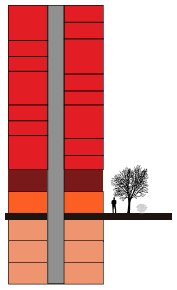
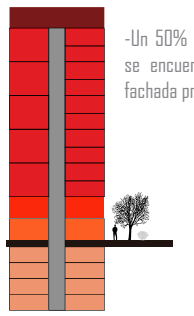
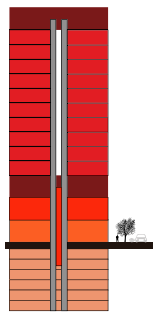
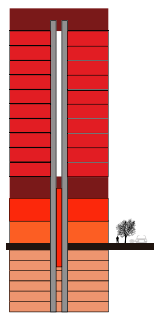
Escala Gráfica

0 10 20 50 100 200

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

-Tipología de mulltifamiliar Torre.
-Acceso independiente para vivienda.
-Acceso independiente para oficinas.
-Área comunal independiente (oficinas - viviendas).
-Edificio con mas de 10 planta.
-Uso de ascensores.
-Diversas funciones en un solo elemento.

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR IÑAQUITO

	Conclusión	Edificación	Conclusión	Edificación	Simbología
FLAT	 -Por lo general la tipología flat es de 3 a 4 pisos máximo.	(3 viviendas - 3 parqueaderos - 3 pisos)	 -Tiene una independencia en el ingreso, pero a la vez se concentra en una caja de escaleras todos los ascensos.	(3 viviendas - 3 parqueaderos - 3 pisos)	Parqueadero Vivienda Acceso
DUPLEX	 -Por lo general la tipología flat es de 3 a 4 pisos máximo.	(9 viviendas - 9 parqueaderos - 3 pisos)	 -Se caracteriza por tener un solo acceso el cual está centralizado para todos los usuarios.	(4 viviendas - 4 parqueaderos - 4 pisos)	Parqueadero Vivienda Acceso
LOFT	 -Tipología de mulltifamiliar Loft. -Con acceso directo compartido. -Vivienda con doble altura en la zona social de la vivienda y un solo dormitorio	(30 depart- 75 parqueaderos - 12 pisos -4 oficinas - área comunal - locales comerciales)	 -Un 50% de la zonificación se encuentran lofts en la fachada principal.	(30 depart- 75 parqueaderos - 12 pisos -4 oficinas - área comunal - locales comerciales)	Parqueadero Locales Comerciales Oficinas Vivienda Área comunal
TORRE	 -Acceso independiente para vivienda. -Acceso independiente para oficinas. -Área comunal independiente (oficinas - viviendas). -Edificio con mas de 10 planta. -Uso de ascensores. -Diversas funciones en un solo elemento.	(90 depart- 120 parqueaderos - 16 pisos -12 oficinas - área comunal - locales comerciales)	 -Acceso independiente para vivienda. -Acceso independiente para oficinas. -Área comunal independiente (oficinas - viviendas). -Edificio con mas de 13 planta. -Uso de ascensores. -Diversas funciones en un solo elemento.	(90 depart- 120 parqueaderos - 13 pisos -8 oficinas - área comunal - locales comerciales)	Parqueadero Locales Comerciales Oficinas Vivienda Área comunal

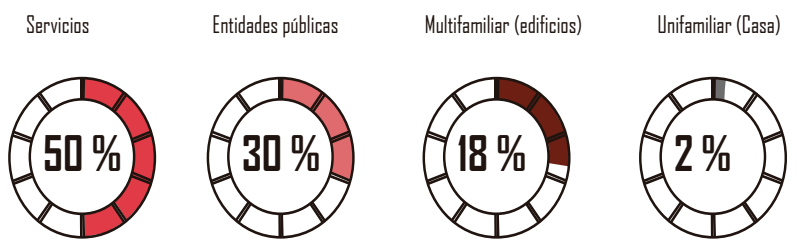
Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

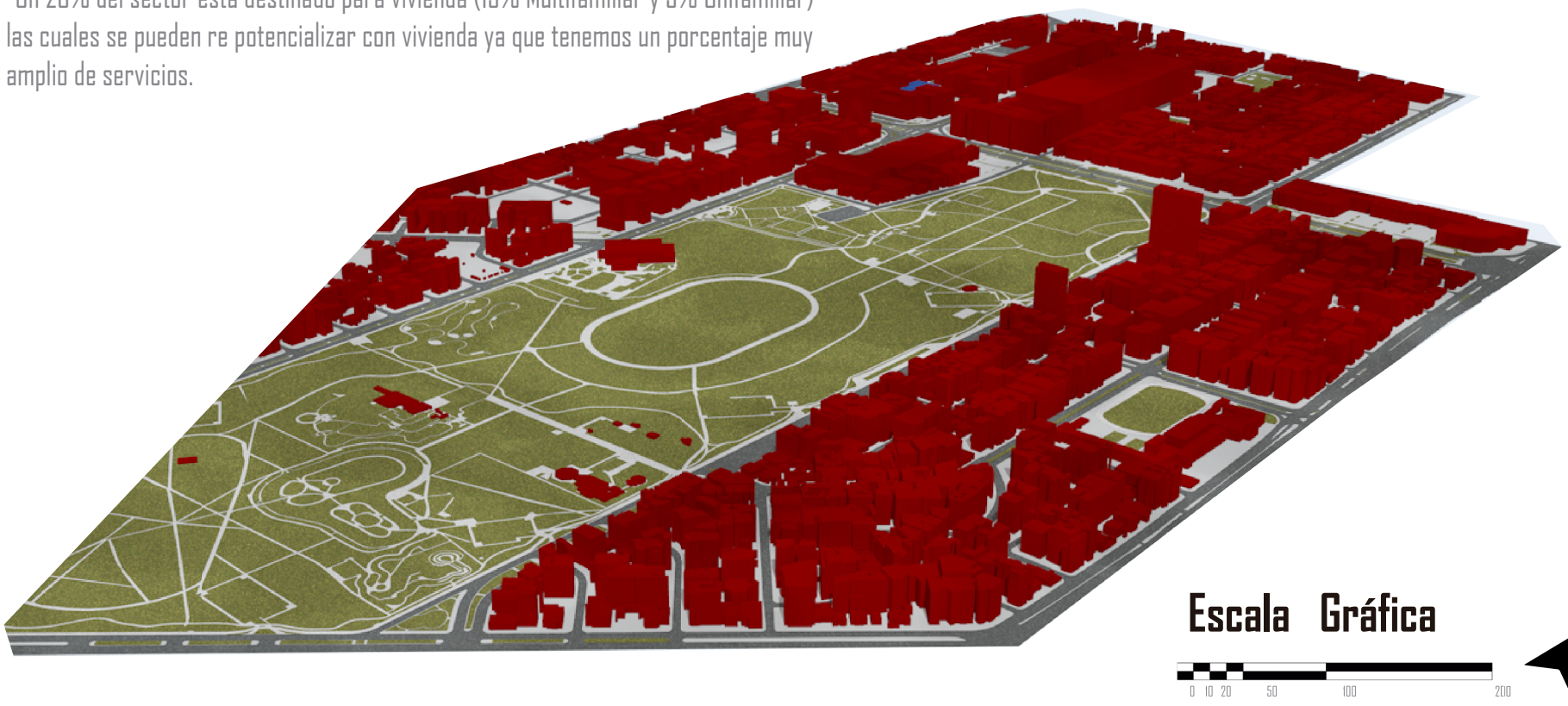
Conclusión

-Un 70% es el total de todas las actividades que se generen en el barrio tomando en cuenta que su división es, 50% del sector de Iñaquito tiene servicios como (centros comerciales, tiendas, restaurantes, á reas verdes, escuelas, colegios, m useos, boulevard, parqueaderos, centros médicos, clínicas, discotecas).

-El otro 20% son las entidades públicas donde a lbergan una gran cantidad de personas las cuales van al sector para laborar mas no para quedarse.

-Un 20% del sector está destinado para vivienda (15% Multifamiliar y 5% Unifamiliar) las cuales se pueden re potencializar con vivienda ya que tenemos un porcentaje muy amplio de servicios.





Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

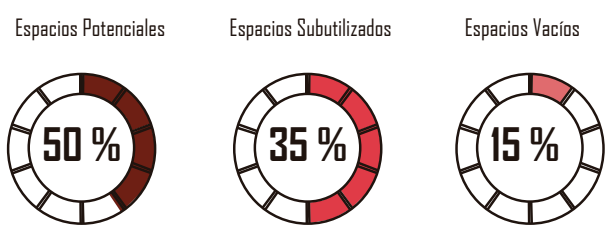
Conclusión

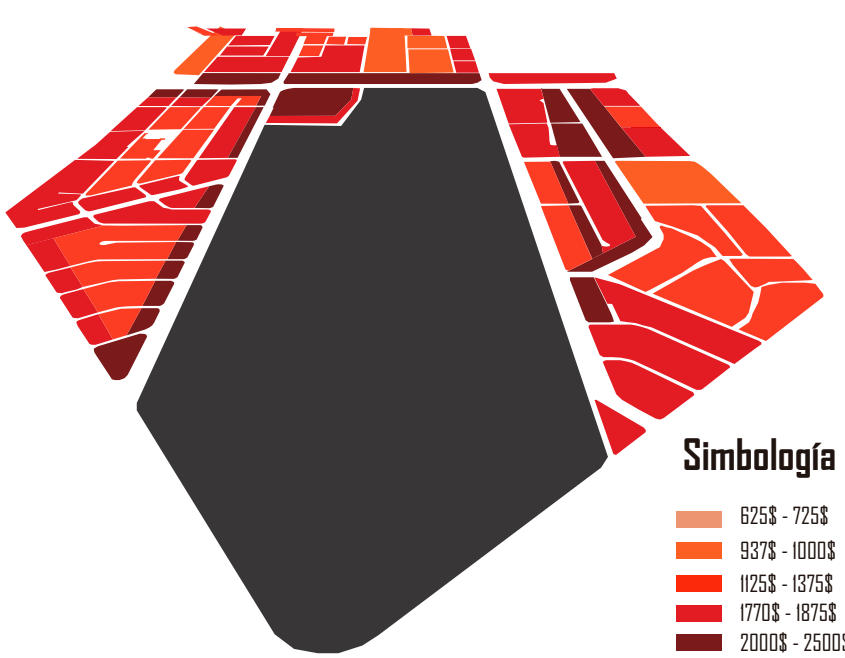
-El precio del suelo en el sector está desde los 500$ hasta los 2100$.

-Muchos inversionistas están dispuestos a negocias los espacios vacantes y disponibles.

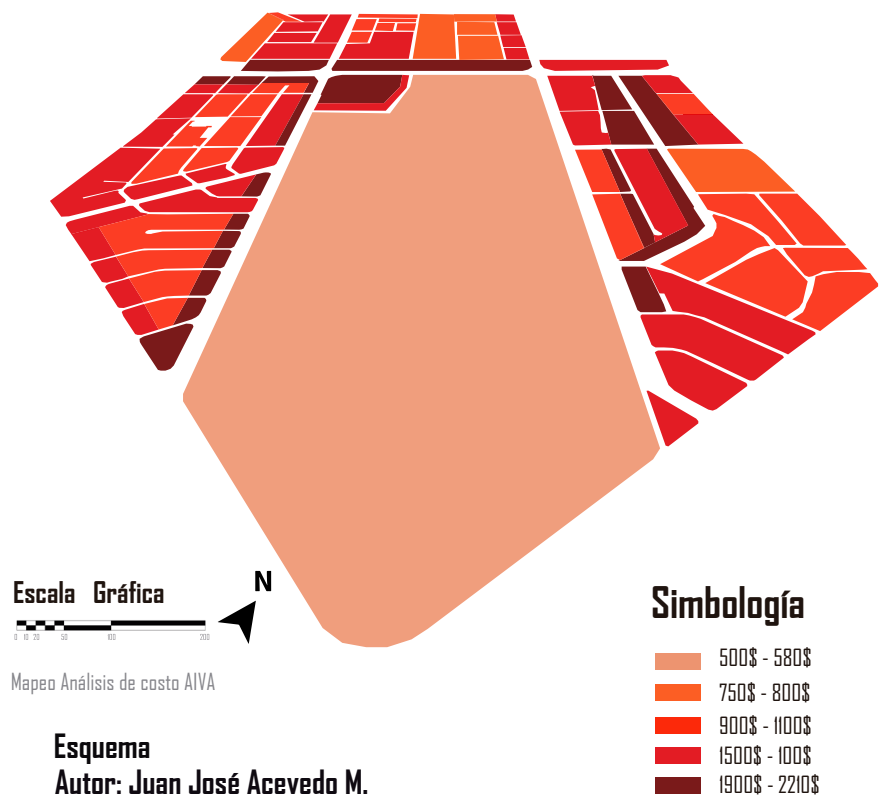
-Un sector y a densificado con m uchas oportunidades las cuales se pueden re potencializar y sacar provecho para el tema de bienes y raíces.

-Tienes 4 tipologías de vivienda multifamiliar que son: (flat, dúplex, loft, torre).





Mapeo Análisis de costo por metraje Iñaquito

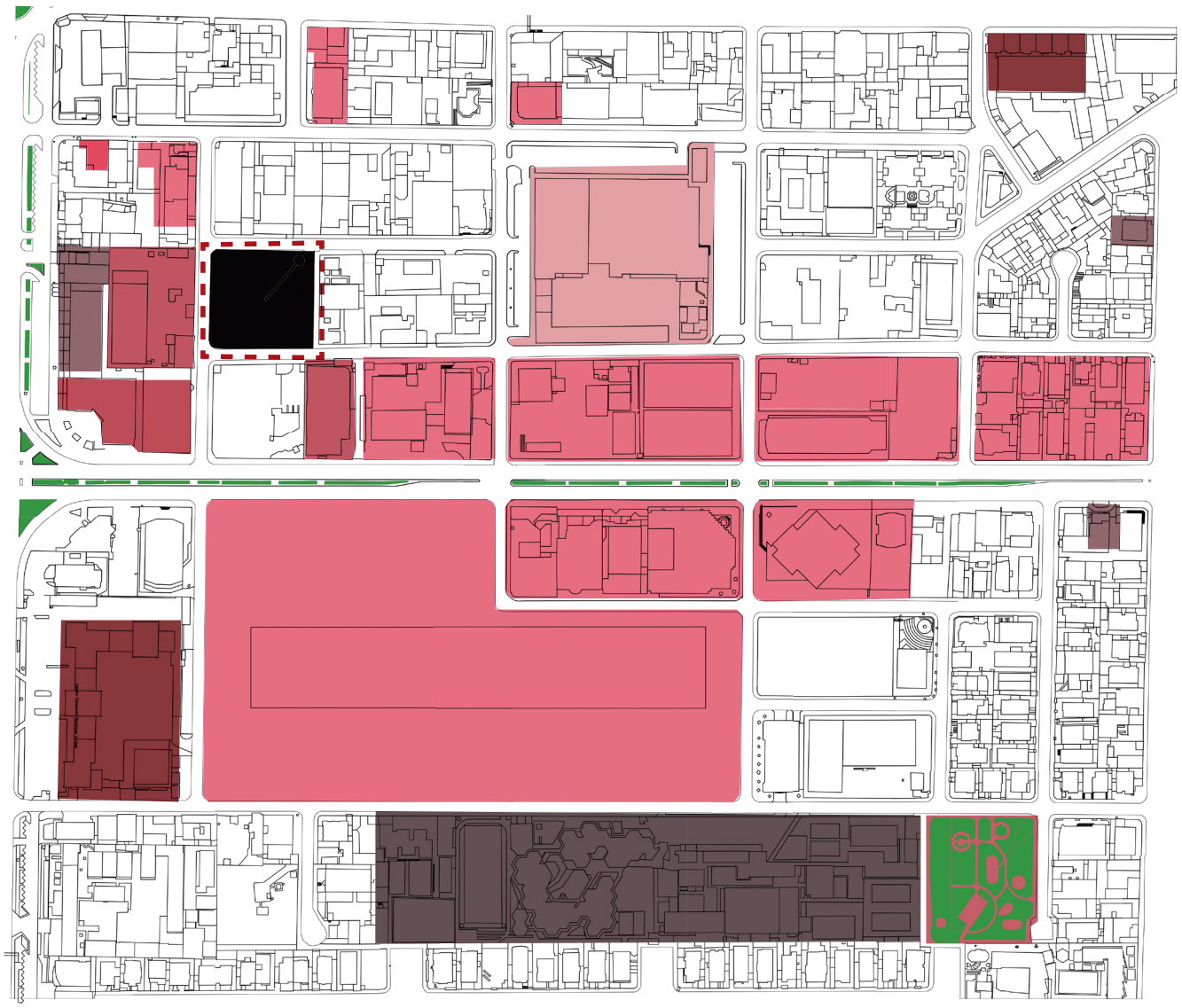


Mapeo Análisis de costo AIVA

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

ANÁLISIS ESCALA MICRO IÑAQUITO

EQUIPAMIENTOS ESCALA MICRO DEL SECTOR IÑAQUITO



Escala Gráfica

0 10 20 50 100 200

N

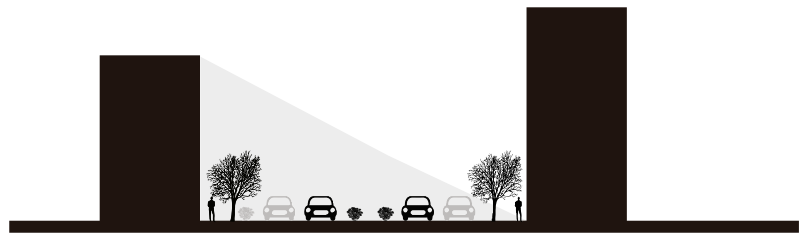
Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

Conclusión

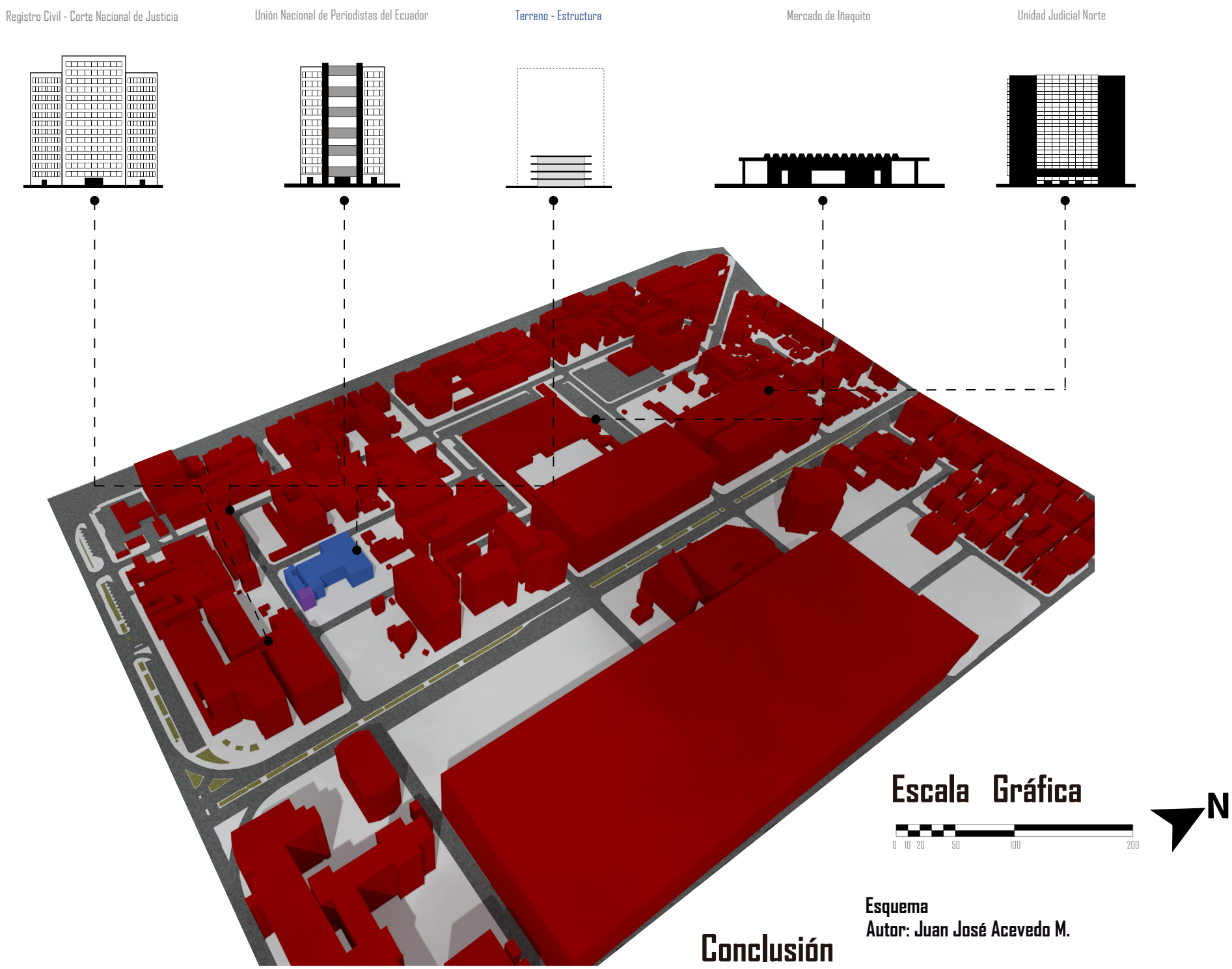
En el mapeo de Equipamientos podemos observar el sector es una zona en la que predominan oficinas, entidades financieras, públicas, centros comerciales, tenemos equipamientos importantes como (La Plataforma Gubernamental), Parque La Carolina, Centros comerciales como (CCI, CCNU, CC Caracol, CC Unicornio), Colegios como (Republica de Paraguay, La Condamine , Central Técnico , Eufrasia, etc.), edificios como (Registro Civil, Administración Zonal Eugenio Espejo, Complejo Judicial Norte) y también embajadas como (Canadá , Brasil , etc.) Esto mantiene acivo al sector, al existir gran cantidad de equipamientos de servicios, comercios y entidades de negocio permite el ingreso al sector de una gran cantidad de personas solo durante el día, abandonando el mismo durante la tarde/ noche.

Simbología

- MERCADO
- FINANCIERO
- RECREATIVO
- SERVICIOS PÚBLICOS
- COMERCIO
- PARQUE
- SALUD
- EDUCATIVO



ANÁLISIS DE EQUIPAMIENTOS ESCALA MICRO COMERCIO- ENTIDADES PÚBLICAS - TERRENO



Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

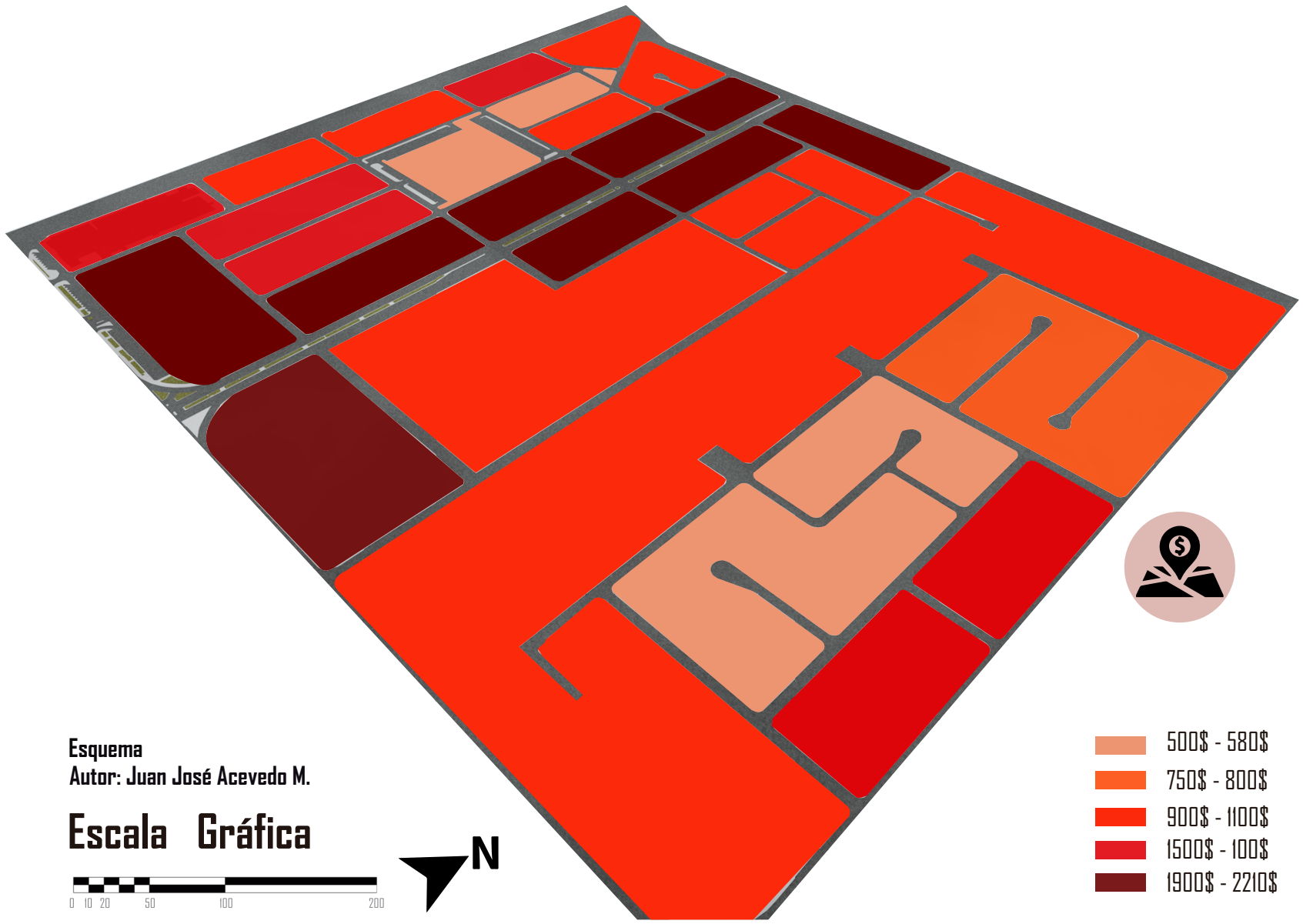
Conclusión

-Una zona en la cual tenemos diversos equipamientos que podemos contar: Mercado de Iñaquito, "El Coral", entidades públicas como Registro Civil, Unidad Judicial Norte, Corte Nacional de Justicia, Bancos, Centros Educativos y Centros de Salud.

ANÁLISIS DEL COSTO DEL SUELO AIVA MICRO IÑAQUITO

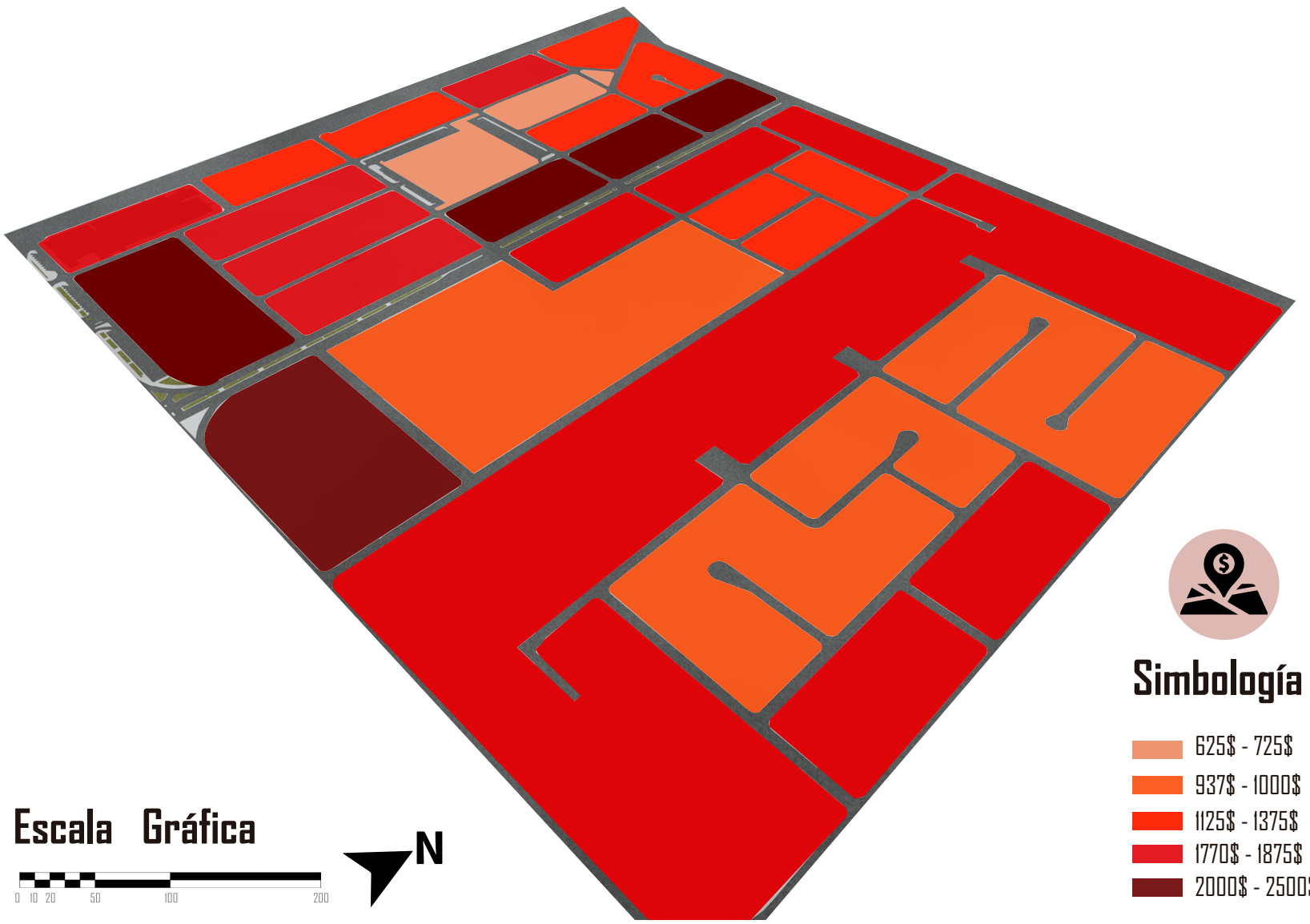
Conclusión

-El precio en la zona micro se puede obsevar que el eje principal realza a su valor y por ende las vías secundarias son las conexiones hacia los terrenos con un poco menor de plusvalia



Conclusión

-El metraje de construcción se incrementa por los servicios y equipamientos que se encuentran a su alrededor, tomando en cuenta que hay 5 centros comerciales y una de las entidades públicas donde se abarca más servicios.



Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

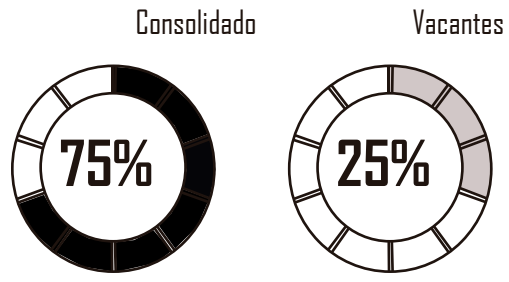
FIGURA Y FONDO

Escala Gráfica

0 10 20 50 100 200

N

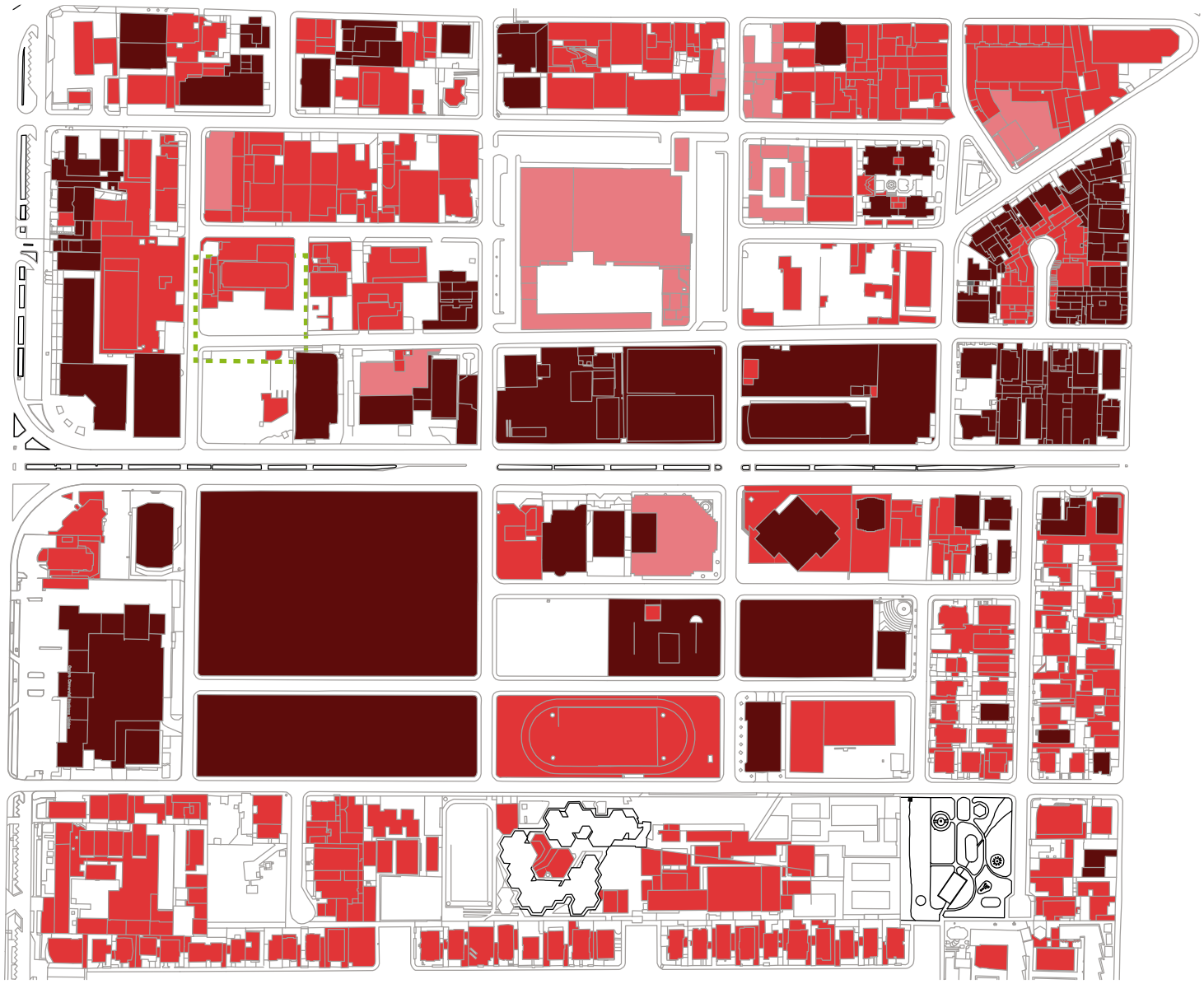
Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.



Conclusión

Dentro del mapeo de figura y fondo, podemos observar que un 75% está consolidado y un 25% está disponible como terrenos, vacíos, vacantes, libres, abandonados. Su administración zonal es Eugenio Espejo. Por lo tanto existe un mayor porcentaje de área construida.

ALTURA DE EDIFICACIONES



Escala Gráfica

0 10 20 50 100 200

N

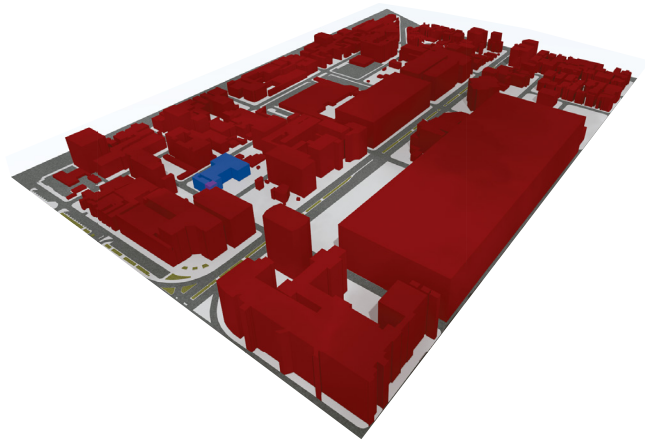
Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

Conclusión

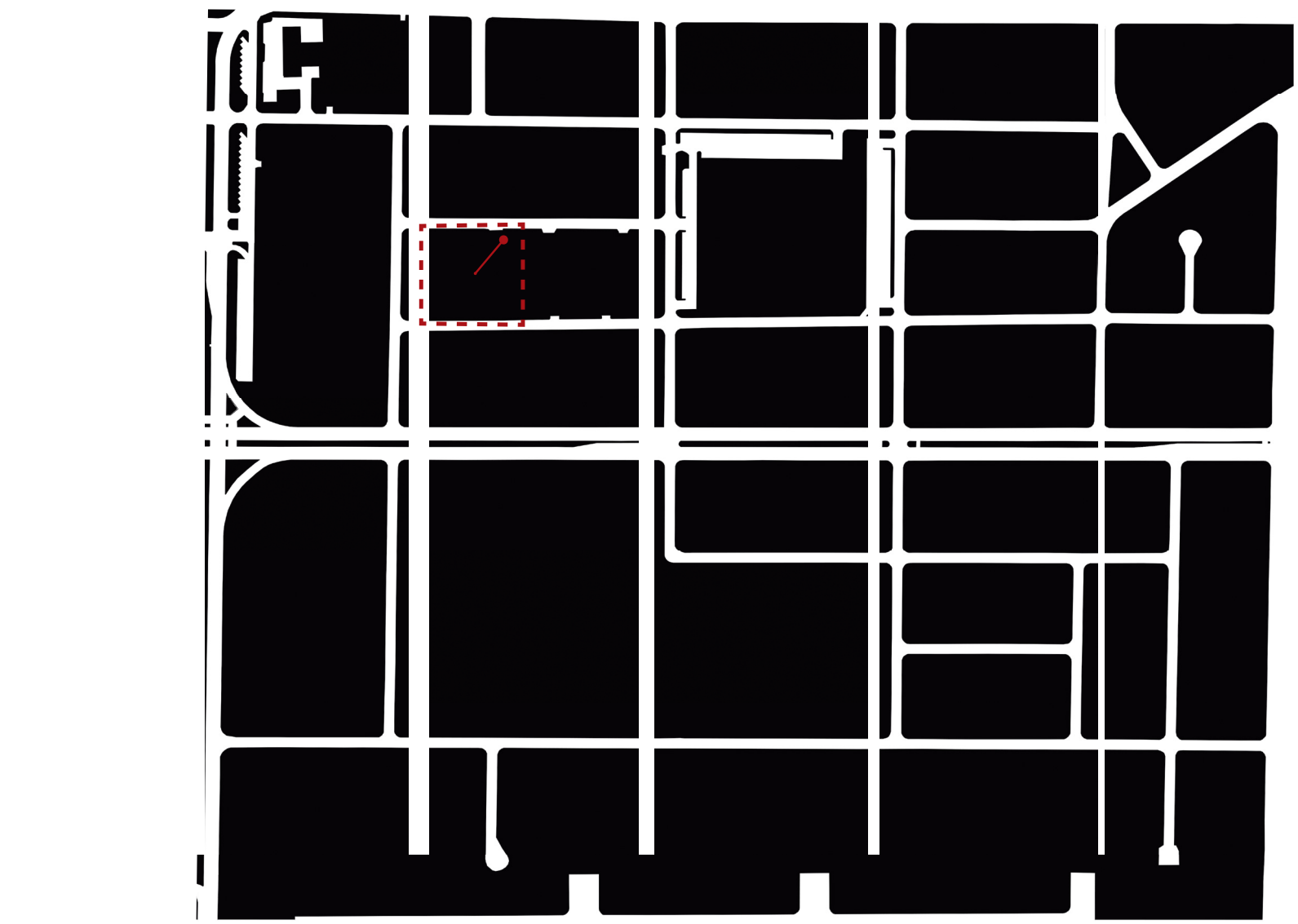
En la zona de Iñaquito , se puede observar que todas las edificaciones están dentro de los 2 a 6 pisos, a lo largo de los últimos años el sector empieza a generar edificaciones con mas altura.

Simbología

- 1 PISO
- 2 a 6 PISOS
- 6 EN ADELANTE



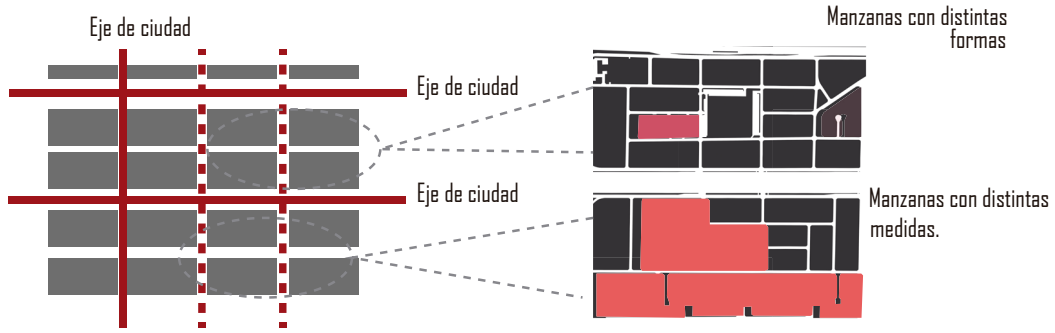
MANZANAS



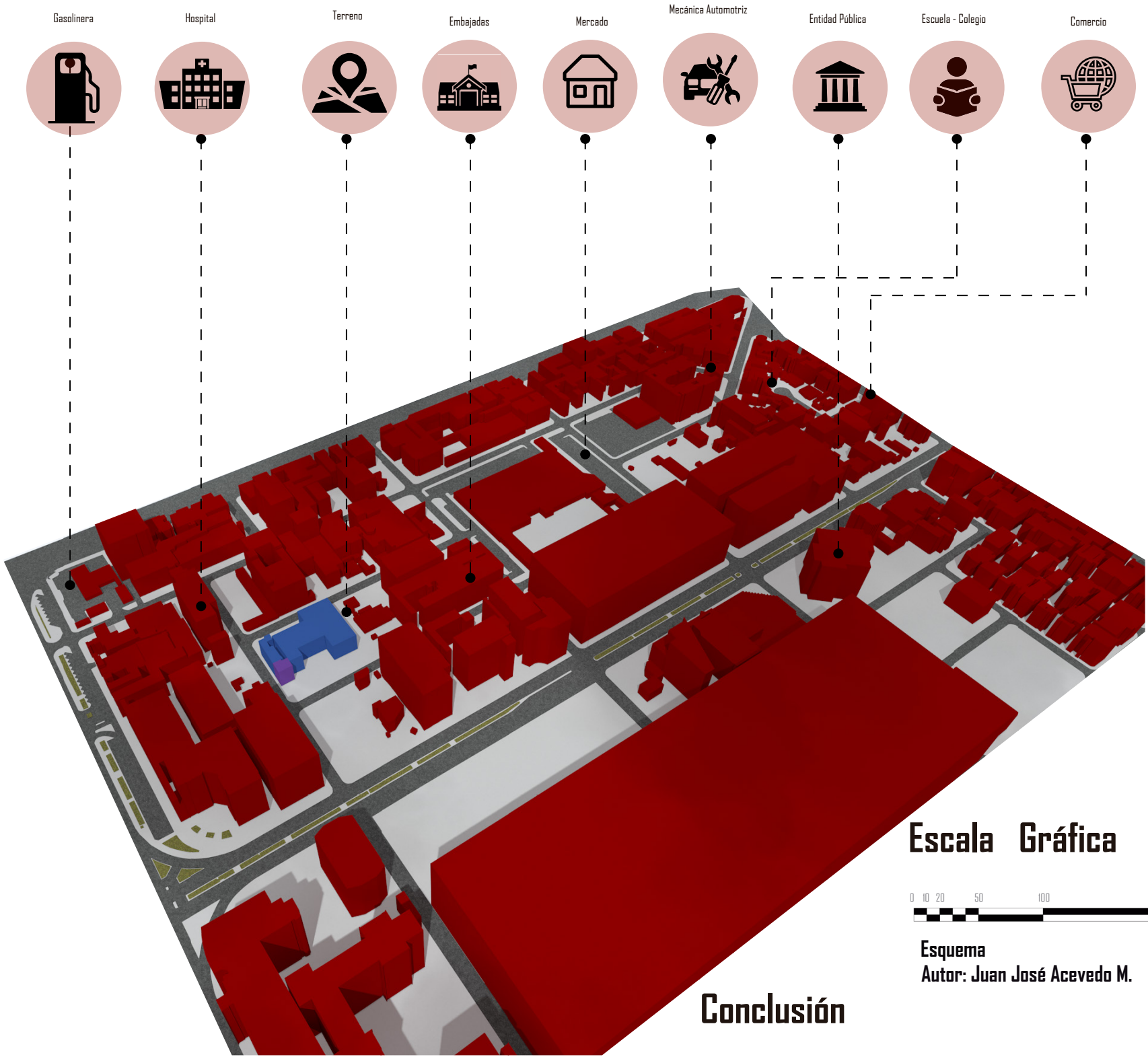
Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

Conclusión

Dentro d e las manzanas conformadas e n el sector l ñaquito podemos observar que son consolidadas en el año 70´ , tienen muy claro la trama y las distribuciones del sector con un trazado ortogonal, tomando en cuenta tres vías importantes d e alto flujo que d ividen este sector y que son e jes de ciudad. Existen distintos tipos de manzanas en su mayoría rectangulares, en algunas manazanas las dimensiones son mayores al óptimo para el peatón.



EQUIPAMIENTOS



Escala Gráfica

N

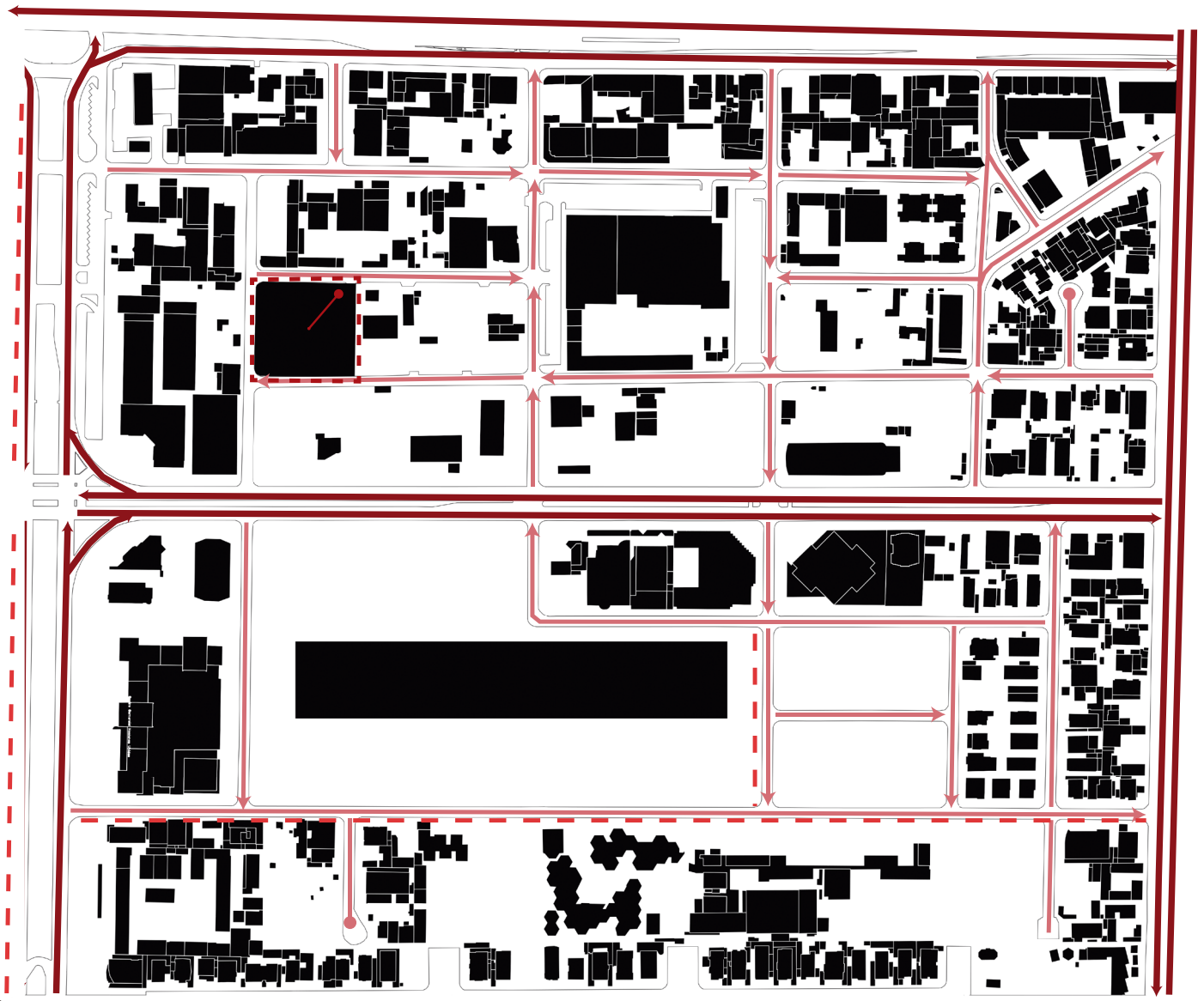
0 10 20 50 100 200

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

Conclusión

-Una zona en la cual tenemos diversos equipamientos que podemos contar: Mercado de Iñaquito, "El Coral", entidades públicas como Registro Civil, Unidad Judicial Norte, Corte Nacional de Justicia, Bancos, Centros Educativos y Centros de Salud.

VÍAS



Escala Gráfica

0 10 20 50 100 200

N

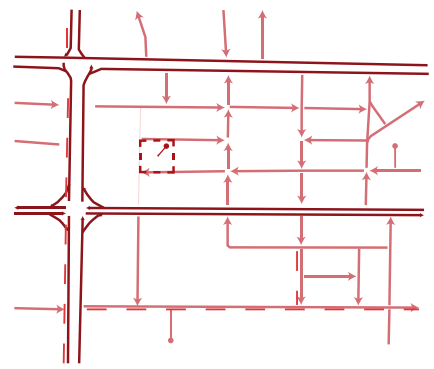
Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

Conclusión

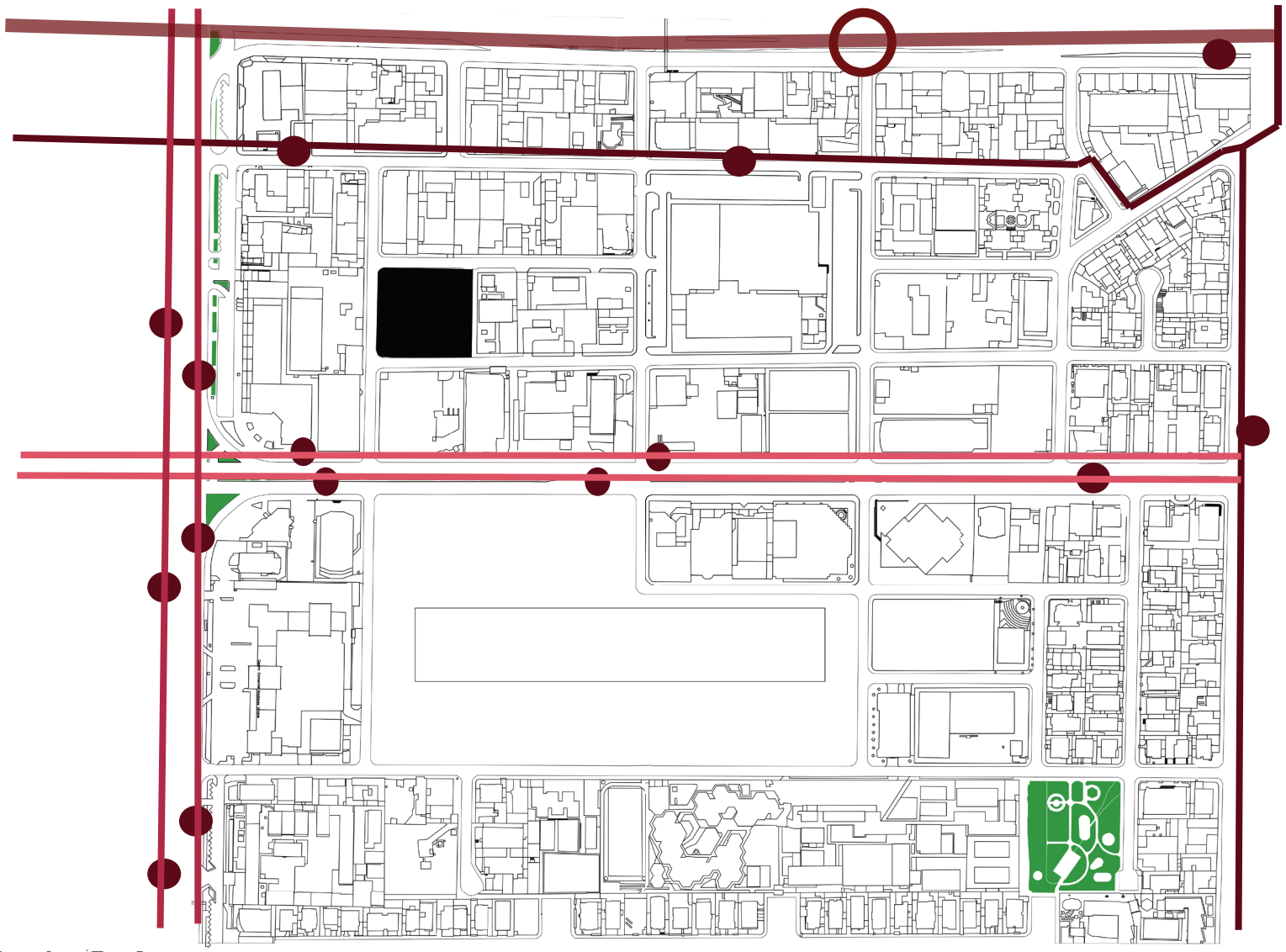
En el sector tenemos Vías principales como la Av. A mazonas aproximadamente una distancia de 7,7 km conectando el centro turístico y el Norte de la ciudad. y Av. Galo Plaza Lasso (10 de agosto), tiene una distancia de 8 km y conecta desde el parque el Ejido hasta Carcelén Industrial. Las vías secundarias se dirigen en una sola dirección. Existe en el sector ciclovías que permiten una nueva alternativa de transporte. No se evidencia la existencia de una vía para uso exclusivo del peaton.

Simbología

- VÍAS PRINCIPALES
  - AV. RÍO AMAZONAS
  - AV. 10 DE AGOSTO
  - NACIONES UNIDAS
  - GASPAR DE VILLAROEL
- VÍAS SECUNDARIAS
- CICLOVÍA BICI Q



TRANSPORTE PÚBLICO



Escala Gráfica

0 10 20 50 100 200

N

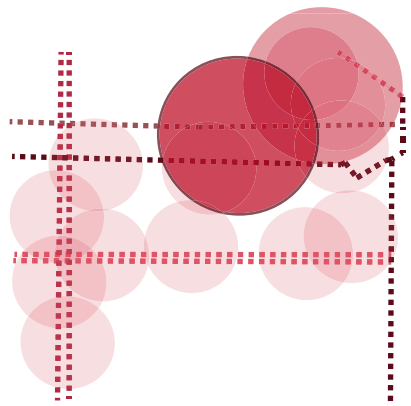
Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

Conclusión

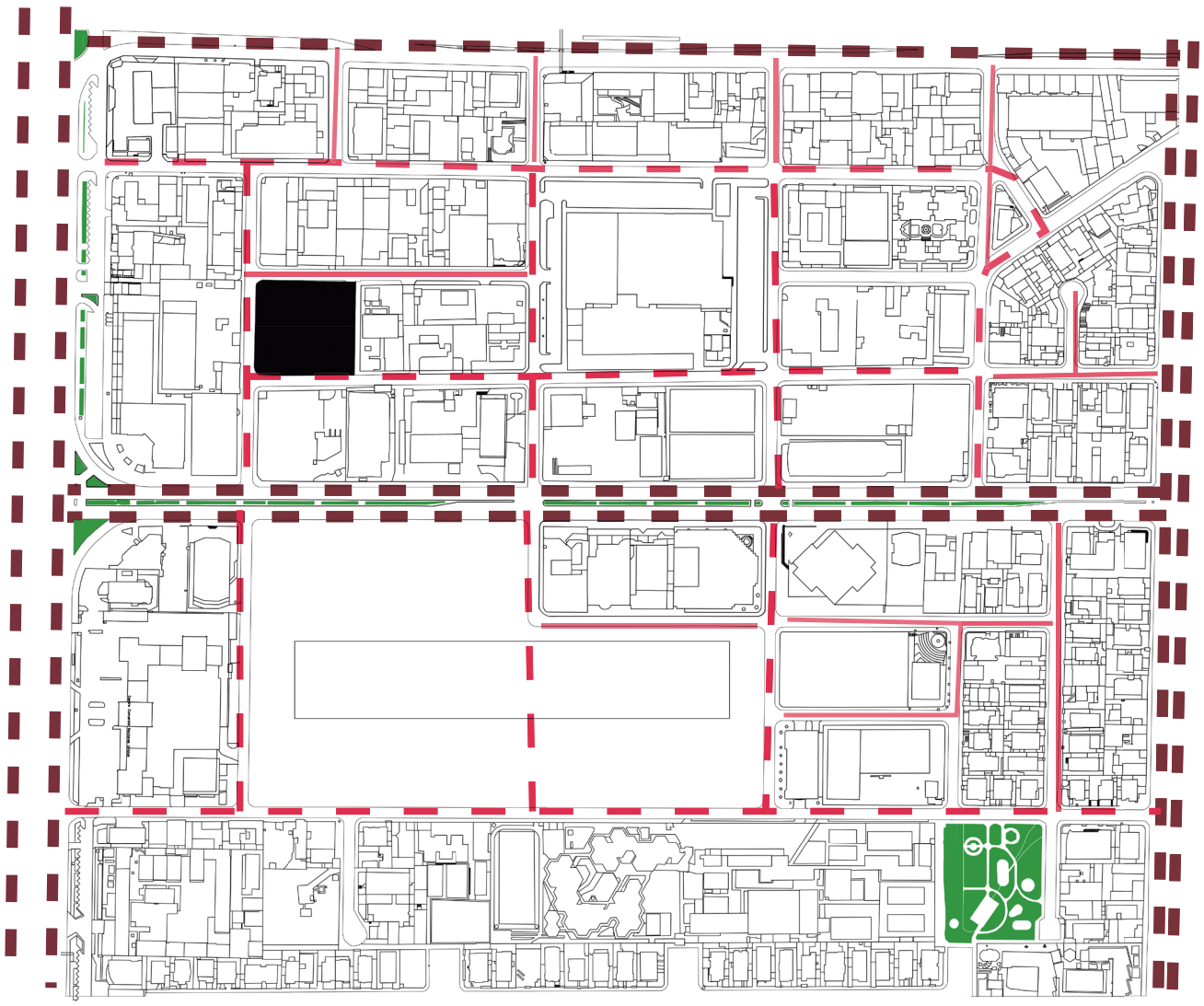
Existen 3 formas de transporte público (La Metrovía, El Trolebús, Líneas de buses), contamos con muchas paradas, las cuales nos facilitan el acceso al sector, cada parada tiene un radio de influencia de 200m a 400m.

Simbología

- PARADAS DE BUSES
- TROLEBUS
- RADIO DE INFLUENCIA (200-400 mts aprox)



FLUJO VEHICULAR



Escala Gráfica

0 10 20 50 100 200

N

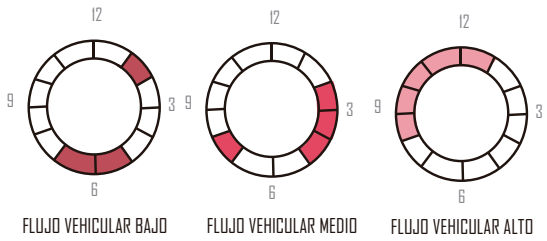
Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

Conclusión

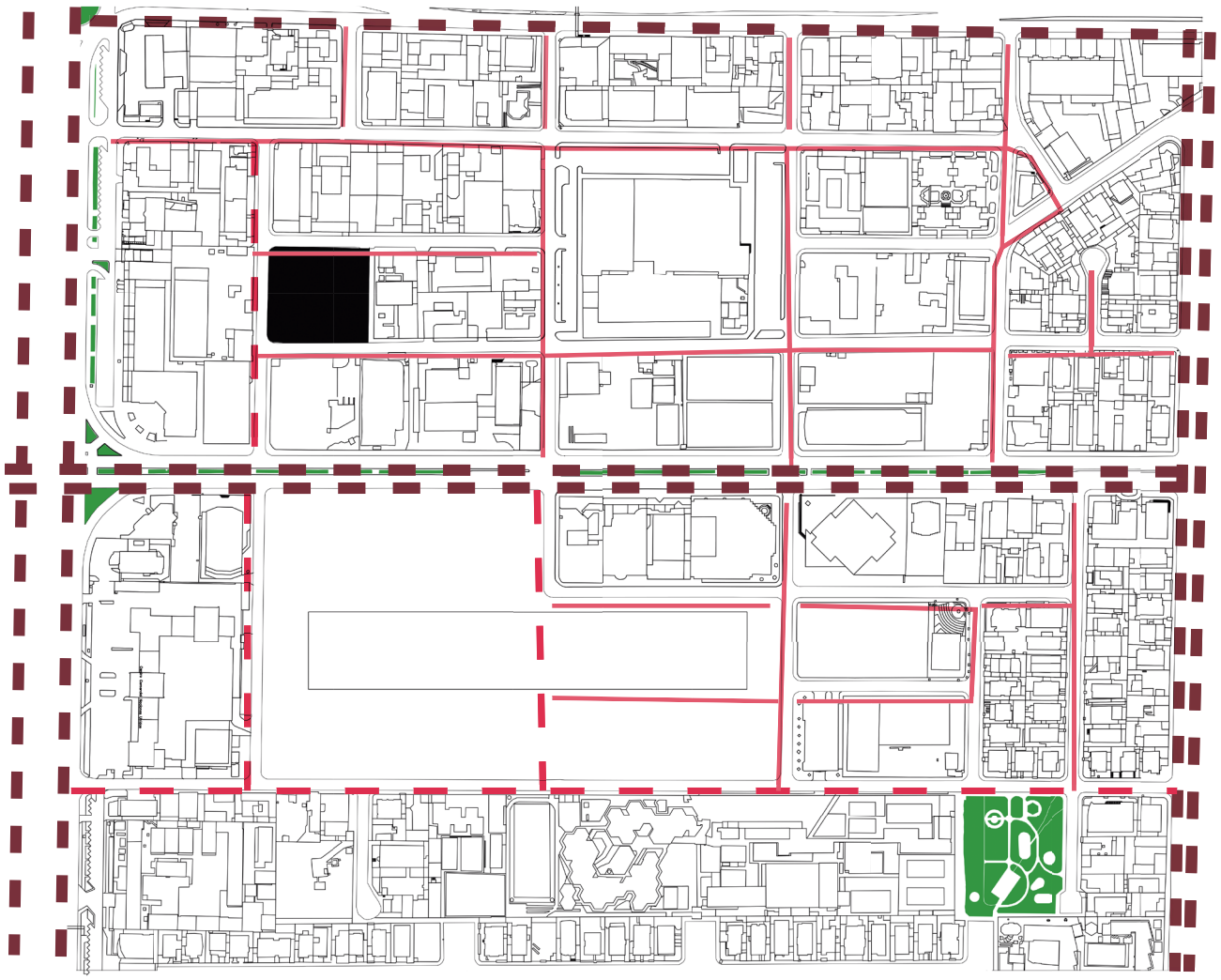
Como podemos observar en el sector se encuentran oficinas, empresas, entidades públicas, centros comerciales, los cuales hacen que el flujo vehicular sea alto en las vías principales, y medio alto en algunas vías secundarias; sobre todo en el horario comprendido entre las 8:00am hasta las 7:30pm

Simbología

- FLUJO VEHICULAR BAJO
- FLUJO VEHICULAR MEDIO
- FLUJO VEHICULAR ALTO



FLUJO PEATONAL



Escala Gráfica

0 10 20 50 100 200

N

Esquema

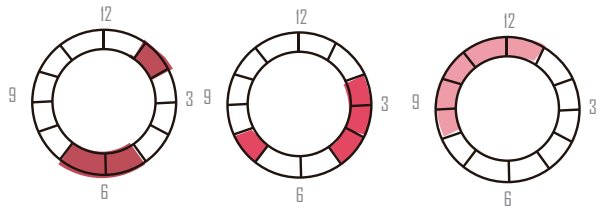
Autor: Juan José Acevedo M.

Conclusión

El flujo peatonal podemos observar que l a mayor parte d e la actividad peatonal es en las vías principales del sector y en la zona financiera ya que en las intersecciones entre Av. Río Amazonas y Av. 10 de Agosto disminuye.

Simbología

- FLUJO PATONAL BAJO
- FLUJO PATONAL MEDIO
- FLUJO PATONAL ALTO



CONCLUSIÓN ESCALA MICRO IÑAQUITO

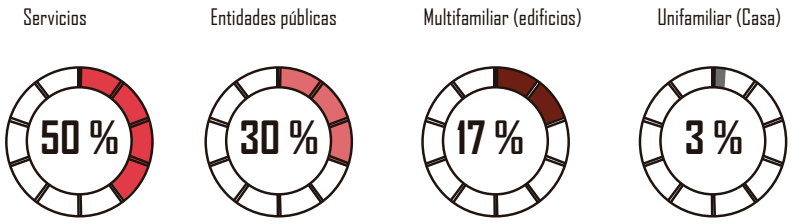
Conclusión

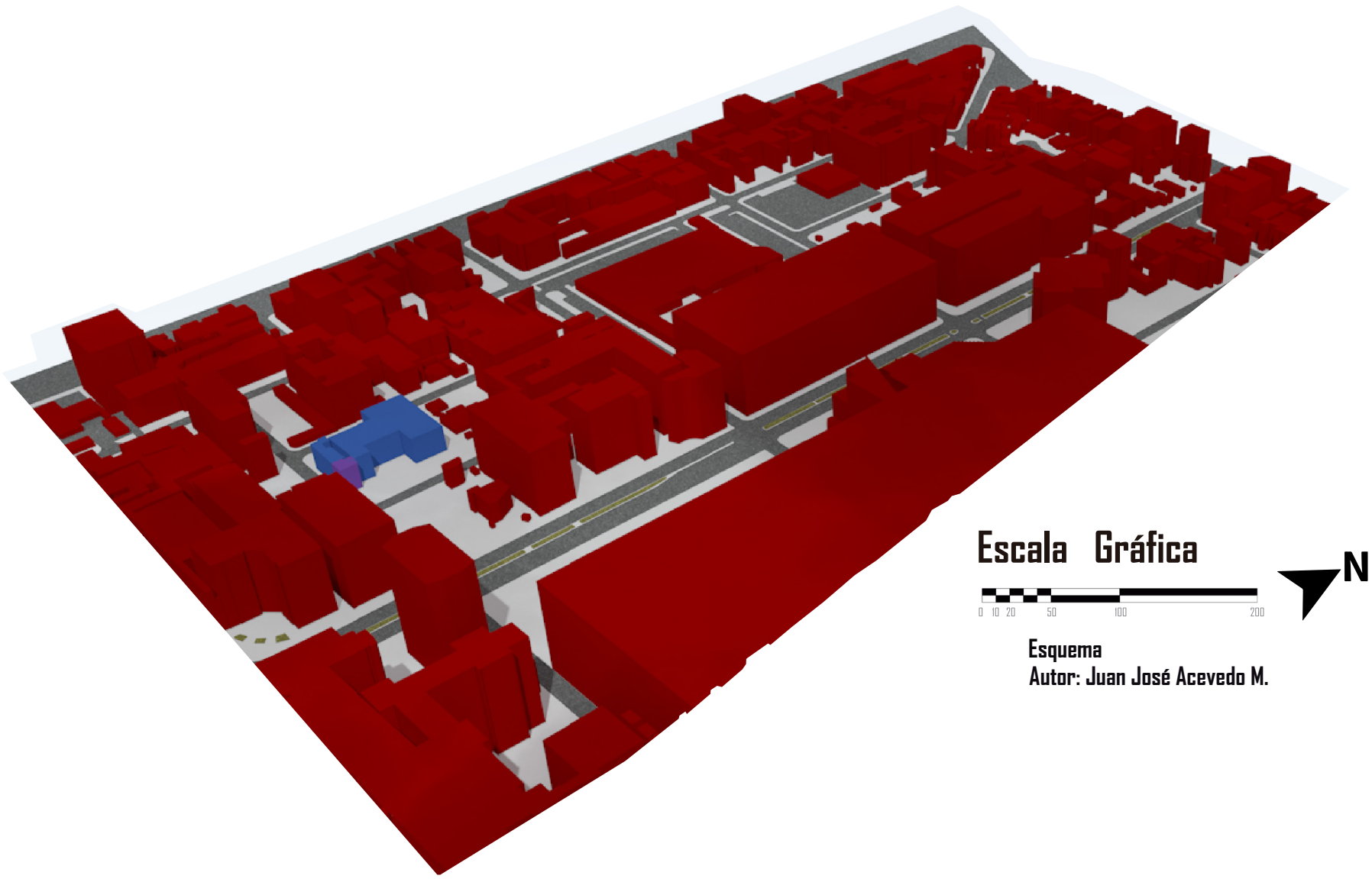
-El sector Micro está delimitado por, servicio (Gasolinera), Registro Civil y Corte Nacional de Justicia, Centro Comercial Coral, Edificio de Oficinas.

-A su vez tiene uno de los equipamientos más representativos como el Mercado Iñaquito.

-La zona tiene una plusvalía del AIVA entre 937$ - 2100$ el precio del suelo.

-La zona cuenta con u n metraje de construcción de 750$ - 2210$ dependiendo de la ubicación en altura.





Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

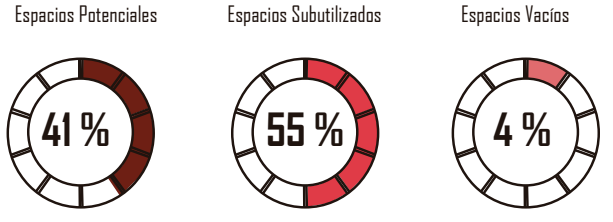
Conclusión

-El precio del suelo en el sector está desde los 500$ hasta los 2100$.

-Muchos inversionistas están dispuestos a negocias los espacios vacantes y disponibles.

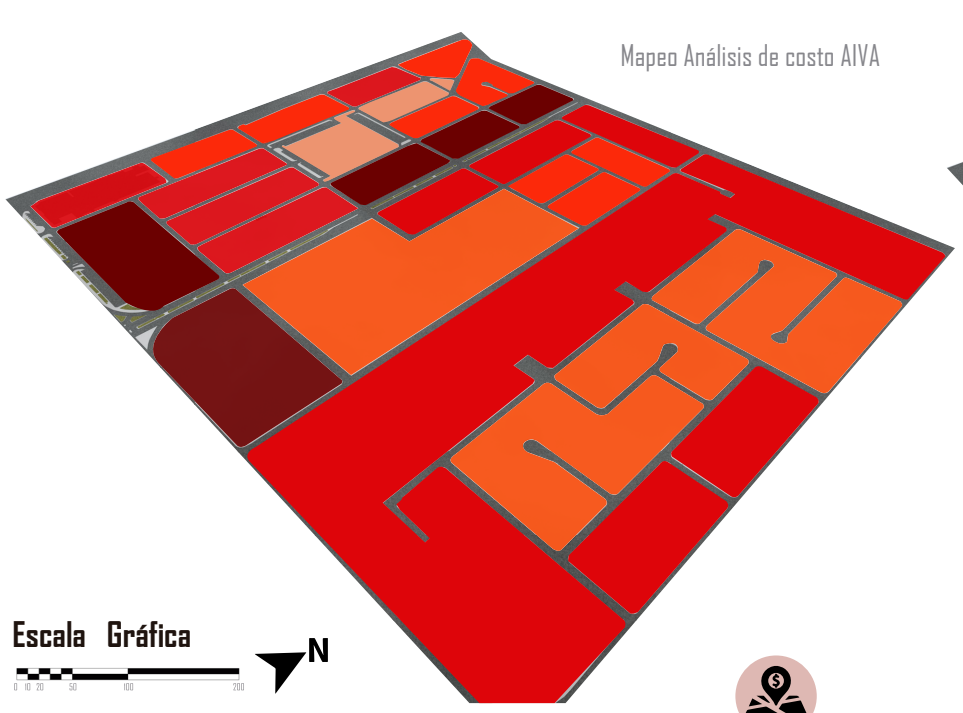
-Un sector y a densificado con m uchas oportunidades las cuales se pueden re potencializar y sacar provecho para el tema de bienes y raíces.

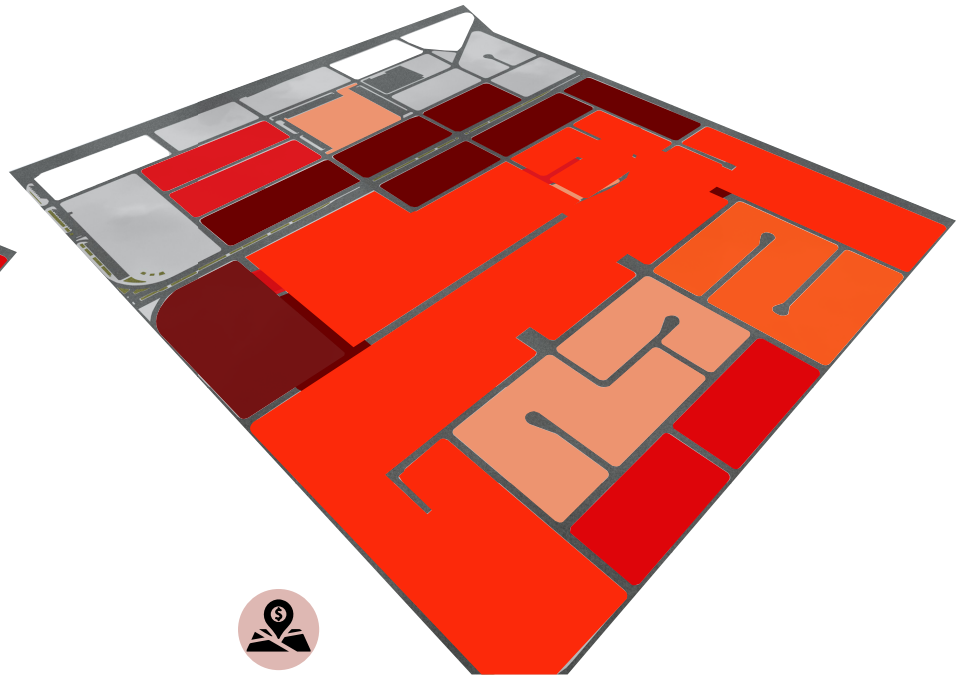
-Tienes 4 tipologías de vivienda multifamiliar que son: (flat, dúplex, loft, torre).



Mapeo Análisis de costo por metraje Iñaquito

Mapeo Análisis de costo AIVA

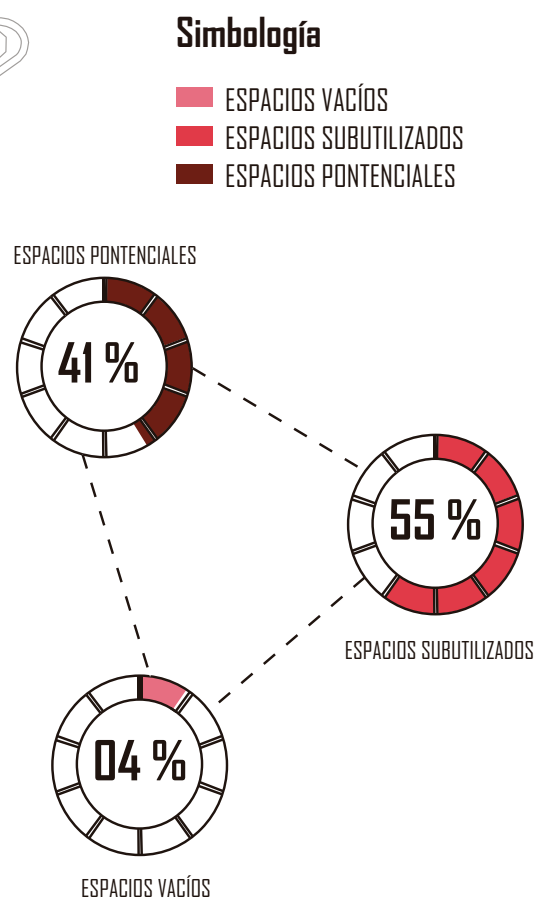




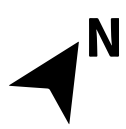
Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

ANÁLISIS ESCALA TERRENO IÑAQUITO

DIAGNÓSTICO DEL TERRITORIO ESPACIOS POTENCIALES



Escala Gráfica



Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

Conclusión

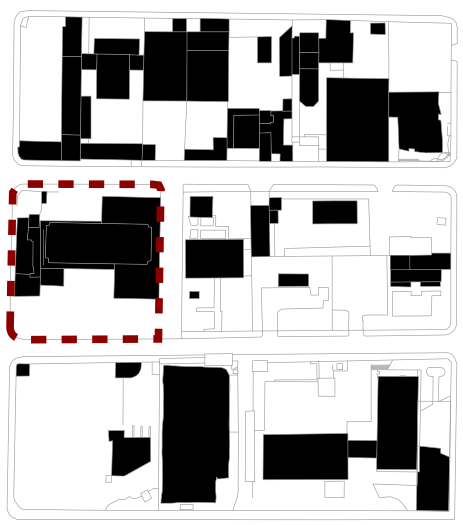
Iñaquito es un barrio que está en proceso de conformación, por lo que existe área con potencial, ofreciendo la posibilidad de generar distintos proyectos con el objetivo de potenciar la zona, mejorando la calidad del espacios y dinamizando el sector a horas fuera de los horarios de oficina donde la gente desaloja el sector.

- ESPACIOS VACÍOS.- Son aquellos espacios que tienen dueños pero no han desarrollado ninguna edificación.
- ESPACIOS SUBUTILIZADOS.- Es un espacio en uso por debajo de sus posibilidades o potenciales.
- ESPACIOS POTENCIALES.- Es aquel espacio que se ubica en un punto estratégico.

CONCLUSIÓN ESCALA TERRENO IÑAQUITO

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

FIGURA Y FONDO

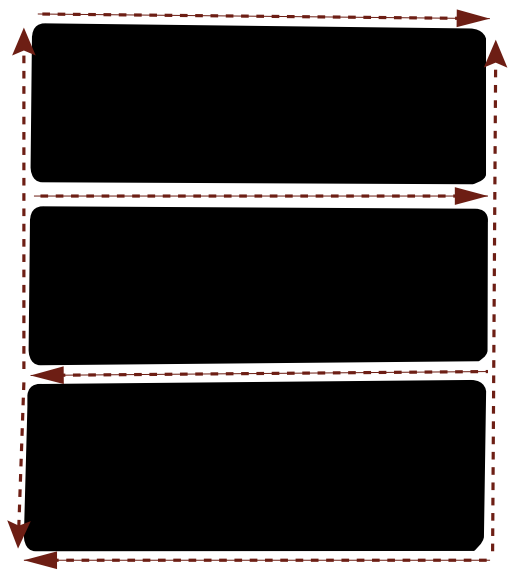


Escala Gráfica

ALTURAS

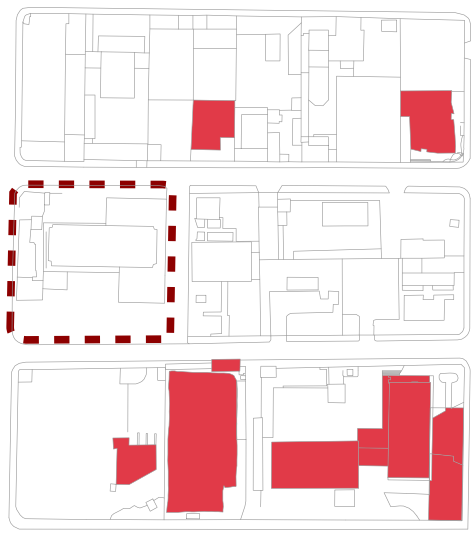
Escala Gráfica

MANZANAS



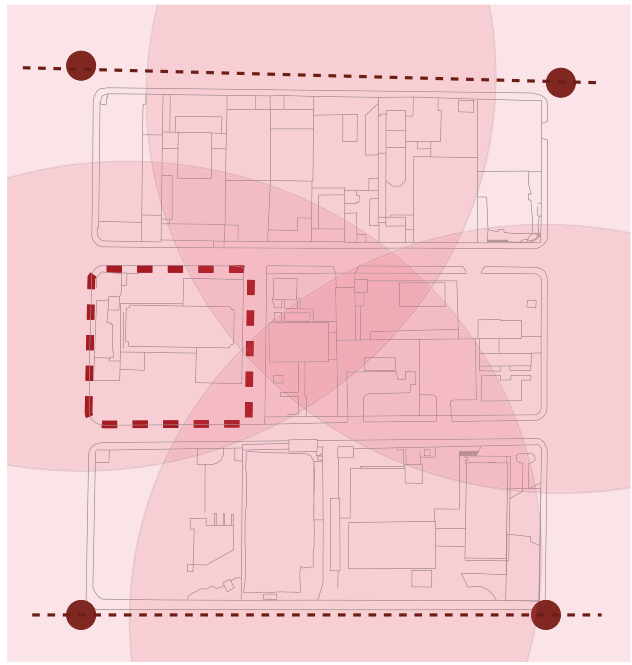
Escala Gráfica

EQUIPAMIENTOS



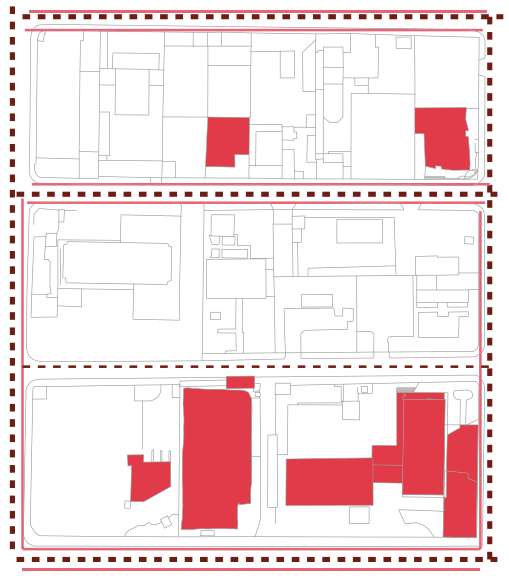
Escala Gráfica

RADIO DE INFLUENCIA TRANSPORTE P(UBLICO



Escala Gráfica

FLUJO DE PERSONAS Y VEHICULOS



Escala Gráfica

TERRENO

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

Vista Terreno 1

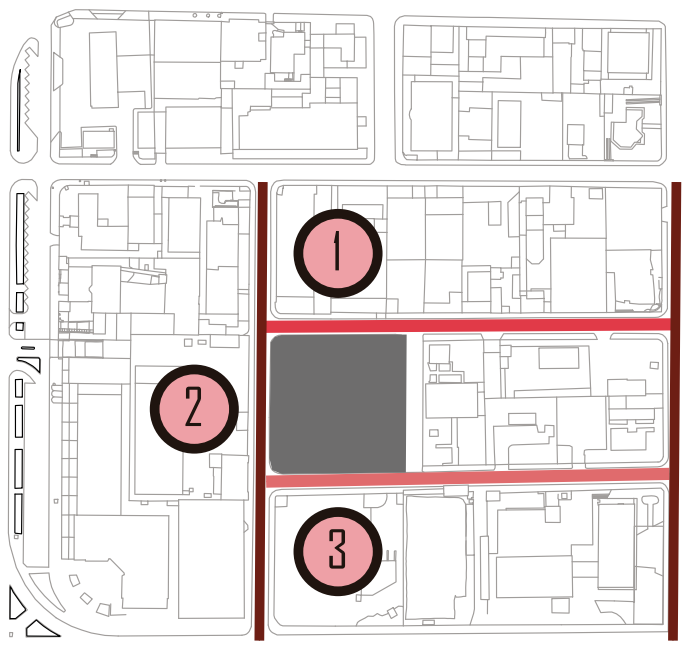
Recuperado desde Google Maps

Vista Terreno 2

Recuperado desde Google Maps

Vista Terreno 3

Recuperado desde Google Maps



Escala Gráfica

Dirección

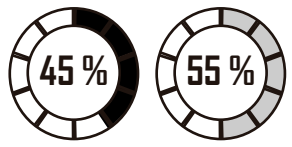
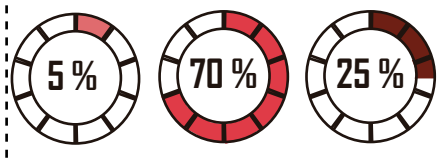
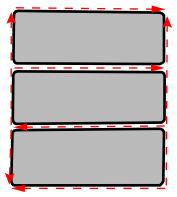
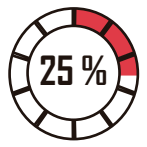
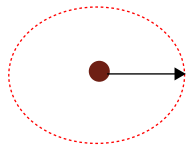
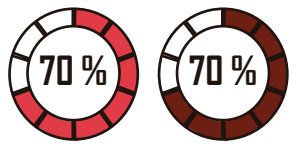
- Unión Nacional de Periodistas
- Núñez de Vela
- Jorge Drom
- Terreno

Conclusión

El terreno que se encuentra en la Unión Nacional de periodistas y Núñez Vela, tiene un metraje de 4899.87 m2, este terreno es esquinero y tiene 3 vías las cuales le rodean adicional la calle Jorge Drom.

En la actualidad el terreno es abandonado, tiene una estructura la cual es de 4 pisos, Su uso actual es un espacio de estacionamiento de la policía metropolitana. Y se realizan algunas actividades de la policía como escalada , rapel , etc.Su estructura se la puede volver a reutilizar.

CONCLUSIÓN ESCALA TERRENO IÑAQUITO

FIGURA Y FONDO		-Un gran porcentaje el cual se puede utilizar para seguir densificando.
ALTURAS		-El 5% tiene edificaciones de 1 piso, el 25% tiene edificaciones de 6 en adelante pisos y el porcentaje más alto es el de 70% con edificaciones de 2 a 6 pisos. -Oportunidad de crecer en altura para aprovechar las visuales.
MANZANAS		-Las manzanas son homogéneas en este sector por ende tenemos que tomar que tiene un trazado urbano marcado por sus vías.
EQUIPAMIENTOS		-Un 25% tienen equipamientos los cuales se ubican en el eje principal de la Av. Amazonas y en la otra cara del eje Av. 10 de Agosto, en las secundarias no existen.
RADIO DE INFLUENCIA TRANSPORTE P[UBLICO		-Un radio de influencia en el tema de transporte publico de 2km a la redonda el cual cubre nuestro terreno, buses, trolebús y metrovía
FLUJO DE PERSONAS Y VEHICULOS		-Un 70% en cuanto a flujo vehicular y peatonal en el sector desde las 7:00 am hasta las 18:00pm. -En las horas de 19:pm a 6:00am el sector es desolado.

Autor: Juan José Acevedo M.

Art.67	**ALTURA DE LOCALES**	A excepción de aquellos locales que en esta normativa se especifiquen con una altura mínima diferente, la altura mínima de locales será de 2.30 m. Las plantas bajas, cuyos usos no sean de vivienda, y éstos sean de comercio y oficinas o equipamiento podrán tener una altura libre de 2.70 m. o mayor. Estas dimensiones se observarán desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento construido de mayor descuelgue.
Ar .8 E	**SCALERAS DE SEGURIDAD**	Los edificios que presenten alto riesgo, o cuando su altura así lo exija y en otros casos en que el Cuerpo Metropolitano de Bomberos lo considere necesario, deberán plantearse escaleras de seguridad las mismas que se sujetarán a lo dispuesto en el Capítulo III, Sección Sexta referida a Protección contra incendios.
Ar .146V	**IVIENDA**	Los artículos de esta Sección, a más de las disposiciones generales de las presentes Normas; abarcan a todas las edificaciones unifamiliares y m ultifamiliares; i nmuebles rehabilitados y edificaciones protegidas, a construirse i ndividualmente o en conjuntos habitacionales o edificios de altura, sin perjuicio de las disposiciones particulares o especiales que se señalan en el apartado edificaciones protegidas de este módulo.
Art.226	**LOCALES DE COMERCIO DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS**	Los locales que se construyan o habiliten para comercio de productos alimenticios, a más de cumplir con las normas de la presente sección y otras pertinentes de la Normativa.
Art.233	**EDIFICIOS DE OFICINAS**	Los edificios destinados a oficinas cumplirán con las disposiciones contenidas en esta Sección, a más de las pertinentes de la presente Normativa.
Art.245	**CENTRO DE DIVERSIÓN**	Los edificios destinados a centros de diversión de conformidad con el Art. 77, numeral 3, literal a) del Régimen del Suelo del Distrito M etropolitano, a l cuadro No.7, Uso Comercial y de Servicios de la Memoria Técnica del PUOS cumplirán con las disposiciones contenidas en la presente Normativa.

(CAE-P, 2019)

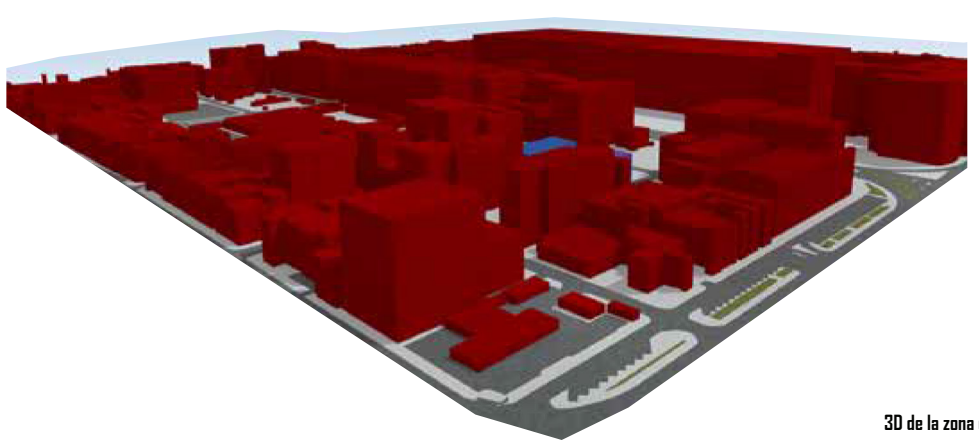
Autor: Juan José Acevedo M.

Cuadro comparativo (Normativa / Proyecto)				
	Normativa		Proyecto	
	Lado mínimoA	ltura mínima	Lado mínimoA	ltura mínima
Lobby	3,00	2,30	7,00	9,00
	Lado mínimoA	ltura mínima	Lado mínimoA	ltura mínima
Baño #1	1,20	2,30	1,53	2,40
	Lado mínimoA	ltura mínima	Lado mínimoA	ltura mínima
Baño #2	1,20	2,30	1,75	2,40
	Lado mínimoA	ltura mínima	Lado mínimoA	ltura mínima
Comedor	2,70	2,30	3,23	2,40
	Lado mínimoA	ltura mínima	Lado mínimoA	ltura mínima
Cocina	2,70	2,30	4,00	2,40
	Lado mínimoA	ltura mínima	Lado mínimoA	ltura mínima
Sala	2,70	2,30	3,28	2,40
	Lado mínimoA	ltura mínima	Lado mínimoA	ltura mínima
Dormitorio #1	2,50	2,30	3,86	2,40
	Lado mínimoA	ltura mínima	Lado mínimoA	ltura mínima
Dormitorio #2	2,20	2,30	2,68	2,40

Vivienda		Oficina		Local	
TipologíaÁ	reaT	ipología	Área	TipologíaÁ	rea
11	07 m21		108,78 m21		107,86 m2
21	34,45 m2	21	56,06 m2	29	5,11 m2

FUTURO MULTIFAMILIAR EN IÑAQUITO

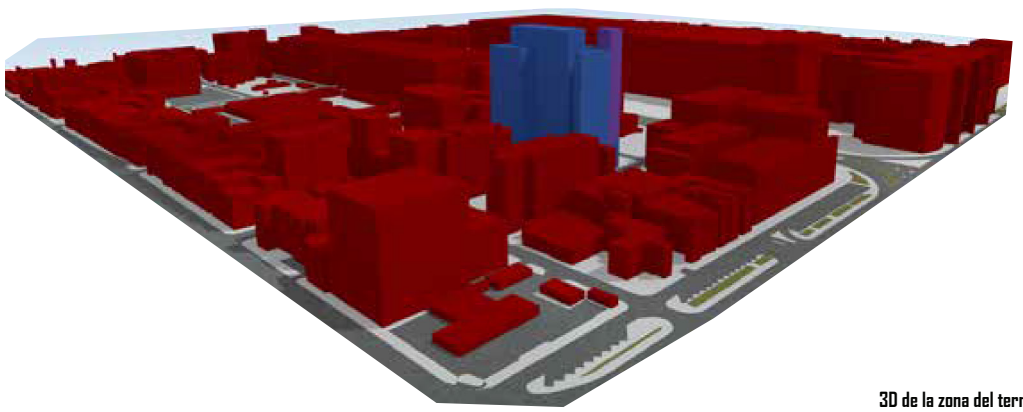
ACTUALIDAD



3D de la zona del terreno

-Se encuentra abandonado por más de 5 años.
-Estructura de 4 pisos.
-Su uso actualmente es un parqueadero en la parte exterior del terreno y en la parte interior es un parqueadero el cual utiliza la ANT.
-Tiene acceso por 3 calles (Núñez Vela, Unión nacional de Periodistas, Jorge Drom).
-Una superficie de 1000 metros cuadrados.

PROYECCIÓN A FUTURO



3D de la zona del terreno

-Brindar un servicio local – comercial para los usuarios de estancia y los usuarios de paso.
-Tener la capacidad de ser un espacio para oficinas y que se integre con la zona.
-Generar vivienda y bajar el porcentaje de personas que están en tránsito (personas que van únicamente a trabajar al sector).
-Incrementar el espacio público para que sea conector de vías principales y secundarias.
-Aprovechar los equipamientos que se encuentran alrededor de la zona para mejorar el flujo vehicular y aumentar el flujo peatonal.

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

PLAN MASA / ESPACIOS HABITABLES

PLAN MASA VIVIENDA MULTIFAMILIAR ULTIFAMILIAR EN IÑAQUITO

Datos de terreno

Área total	3736.00 m2	
COS en planta baja	1868.00m2	50%
COS total	14944.00m2	400%
Pisos	8	

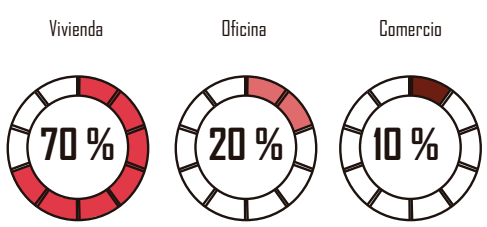
Datos de terreno

Área total	3736.00 m2	
COS en planta baja	1512.88m2	62%
COS total	15128.80m2	620%
Pisos	10	

Autor: Juan José Acevedo M.

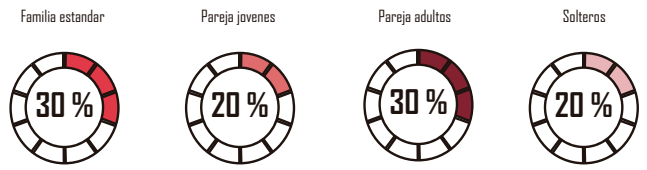
Proyecto

Vivienda	70%
Oficina	20%
Comercio	10%
Total proyecto	100%

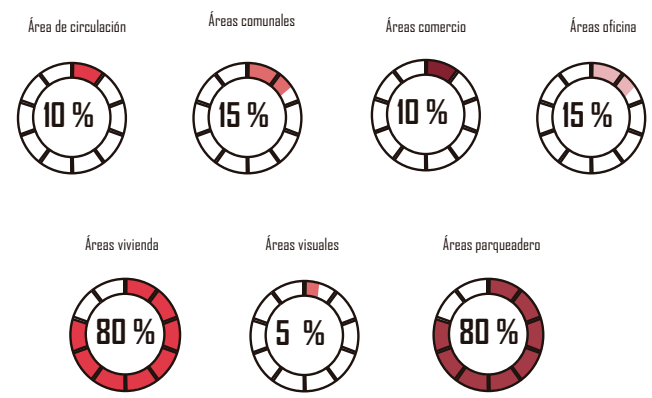


Composición Familiar	Integrantes	Porcentaje
Familia tradicional	5 Personas	20%
Parejas jovenes	2 Personas	30%
Pareja adultos	2 Personas	20%
Solteros	1 Personas	30%
Total proyecto		100%

50%



Área útil	Metraje	Porcentaje
Área de circulación	151.28 m2	10%
Áreas comunales	226.93m2	15%
Áreas comercio	151.28m2	10%
Áreas oficina	226.93m2	15%
Área vivienda	1210.304m2	80%
Área visuales (balcones)	60.51m2	5%
Área parqueadero	1210.304m2	80%
Área bodegas	60.51m2	5%



PLAN MASA VIVIENDA MULTIFAMILIAR ULTIFAMILIAR EN IÑAQUITO

	Áreas parqueadero	Área de circulación	Áreas comercio	Áreas oficina	Áreas vivienda	Áreas comunales	Áreas visuales
SUBSUELO Parqueaderos	80 %	10 %					
PLANTA BAJA Locales comerciales		10 %	10 %				
PLANTA 2 Oficinas		10 %	10 %	15 %			
PLANTA 3 Áreas Comunales		10 %			15 %		
PLANTA 4 -10 ivienda		10 %			80 %		5 %
TERRAZA Áreas ComunalesV		10 %			15 %	5 %	

Autor: Juan José Acevedo M.

PLAN MASA

VIVIENDA MULTIFAMILIAR ULTIFAMILIAR EN IÑAQUITO

Vivienda

Tipo de apartamentos	Metraje	Unidades		Visuales (Balcones)	
Suites	55 m2 - 80m2	6	80m2	4.65	m2
Departamento 2 dormitorios	75 m2 - 120m2	5	110m2	4.65	m2
Departamento 3 dormitorios	98 m2 - 180m2	2	135,53m2	4.65	m2

Locales comerciales

Locales comerciales	Metraje	Unidades
Local tipo 1	90 m2	6
Local tipo 2	120 m2	5
Lobby	120 m2	1

Oficinas -- Coworking

Locales comerciales	Metraje	Unidades
Oficina tipo 1	60 m2	16
Oficina tipo 2	100 m2	4

Áreas verdes

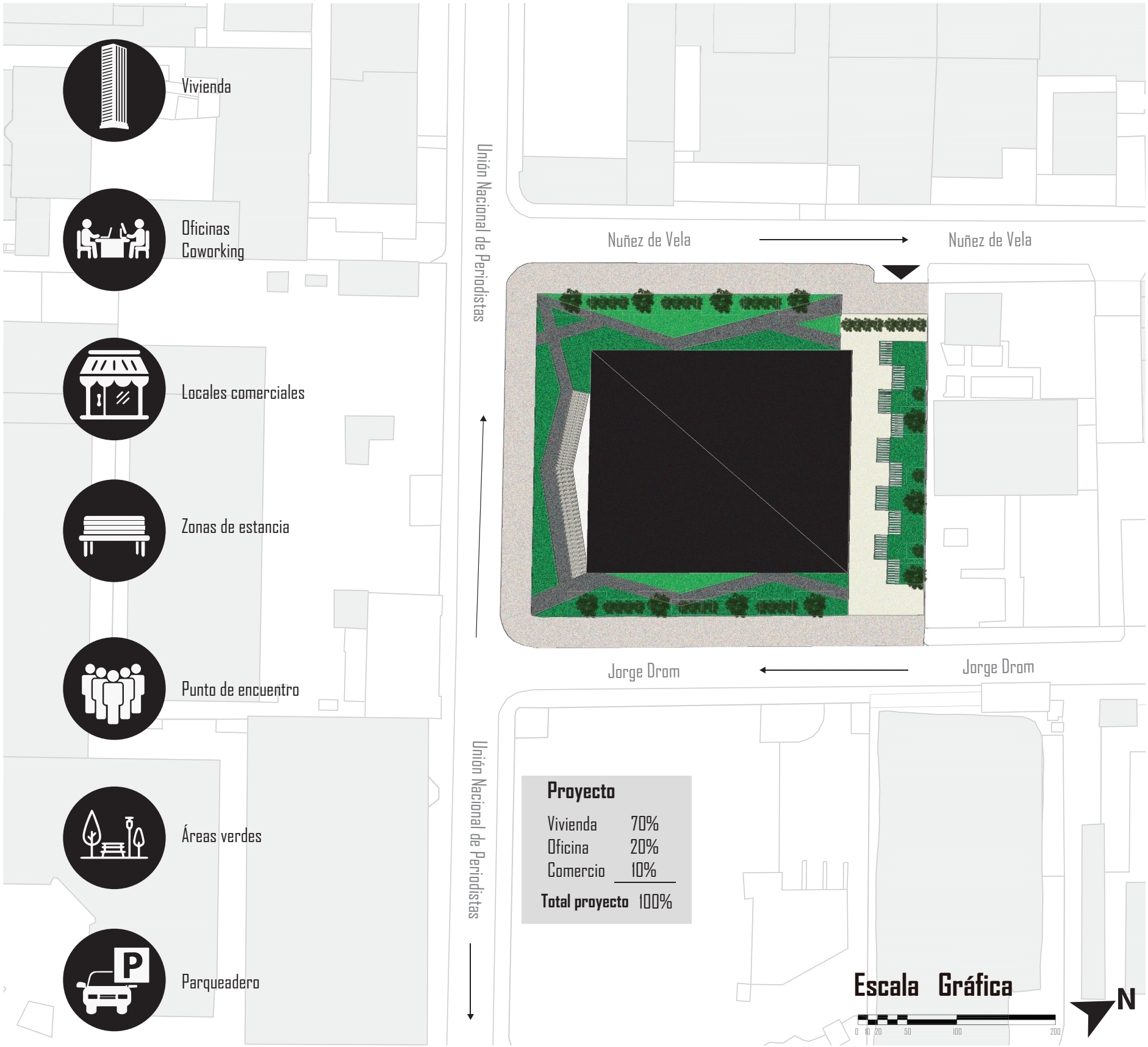
Zonas de estancia	Metraje	Unidades
Planta baja	60 m2	2 223.12 m

Parqueadero

Parqueaderos	Metraje	Unidades	Bodega	
Parqueadero visitas	2.50m x 2.80m	20	-	
Parqueadero locales	2.50m x 2.80m	11	-	
Parqueadero oficinas	2.50m x 2.80m	24	-	
Parqueadero vivienda	2.50m x 2.80m	95	4.65	m2

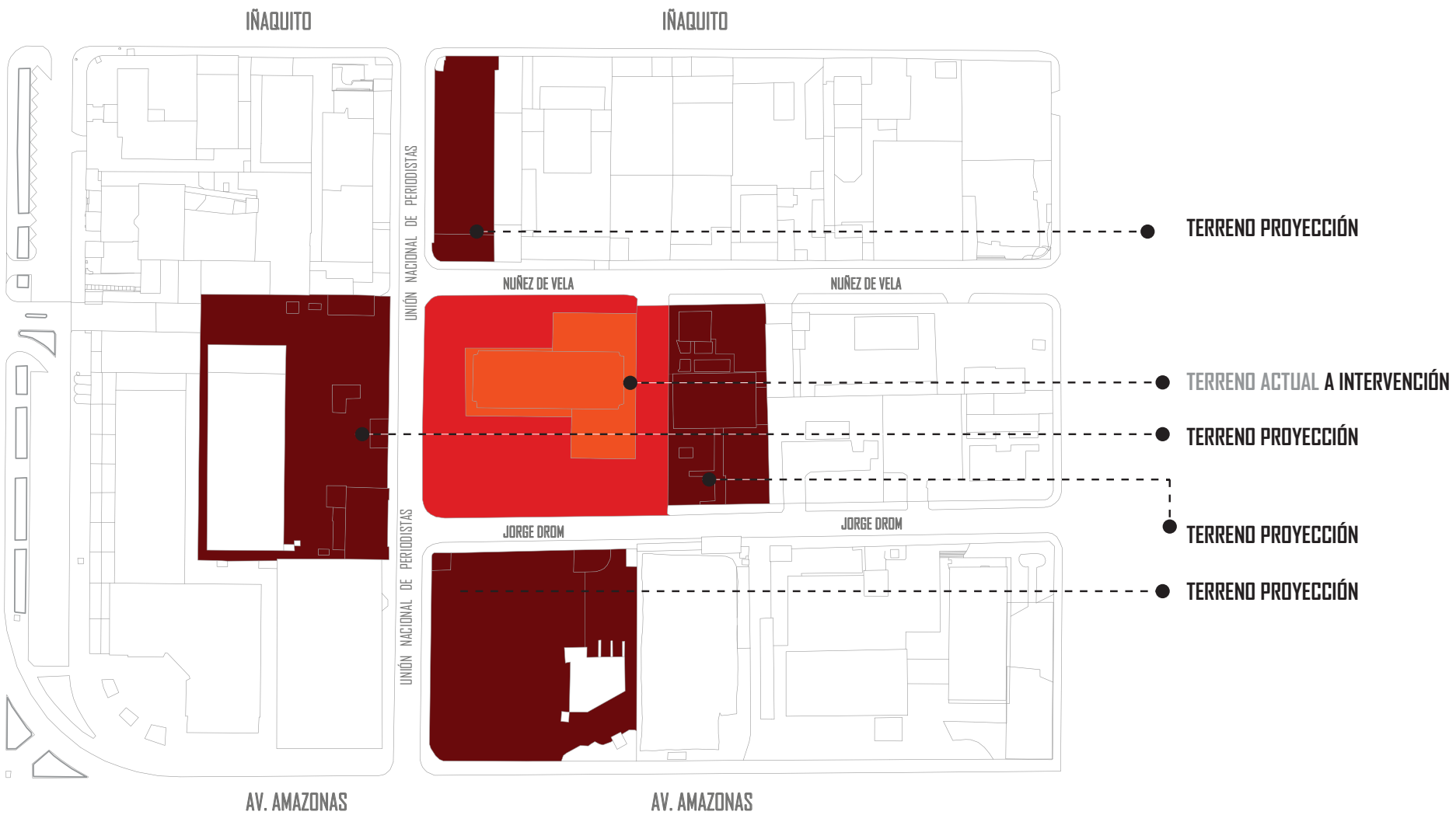
Autor: Juan José Acevedo M.

PLAN MASA VIVIENDA MULTIFAMILIAR ULTIFAMILIAR EN IÑAQUITO



Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

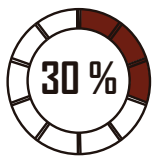
PLAN MASA ANÁLISIS



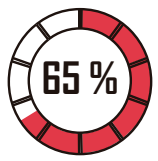
Escala Gráfica

Actual

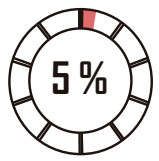
Espacios Potenciales



Espacios edificados



Áreas verdes y espacios de estancia



Conclusión

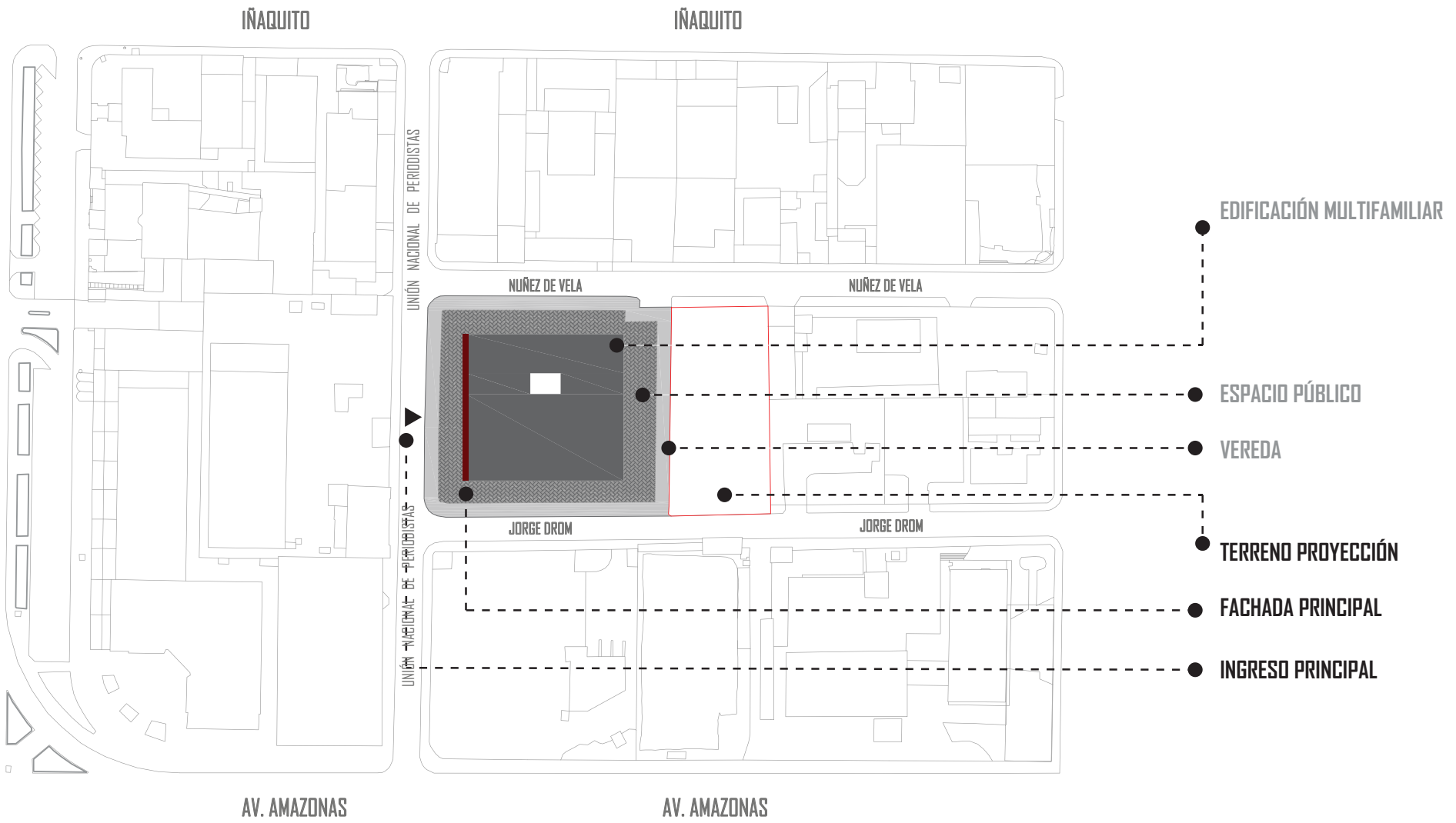
-Tenemos nuestro terreno bien ubicado, tomando en cuenta que alrededor de la zona hay terrenos que pueden ser utilizados con una proyección.

-Tenemos un COS Total de 14 944m2. (Terreno a intervenir)

-Tenemos un COS de planta baja de 1 868m2. (Terreno a intervenir)

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

PLAN MASA ETAPA I



Escala Gráfica

0 10 20 50 100 200

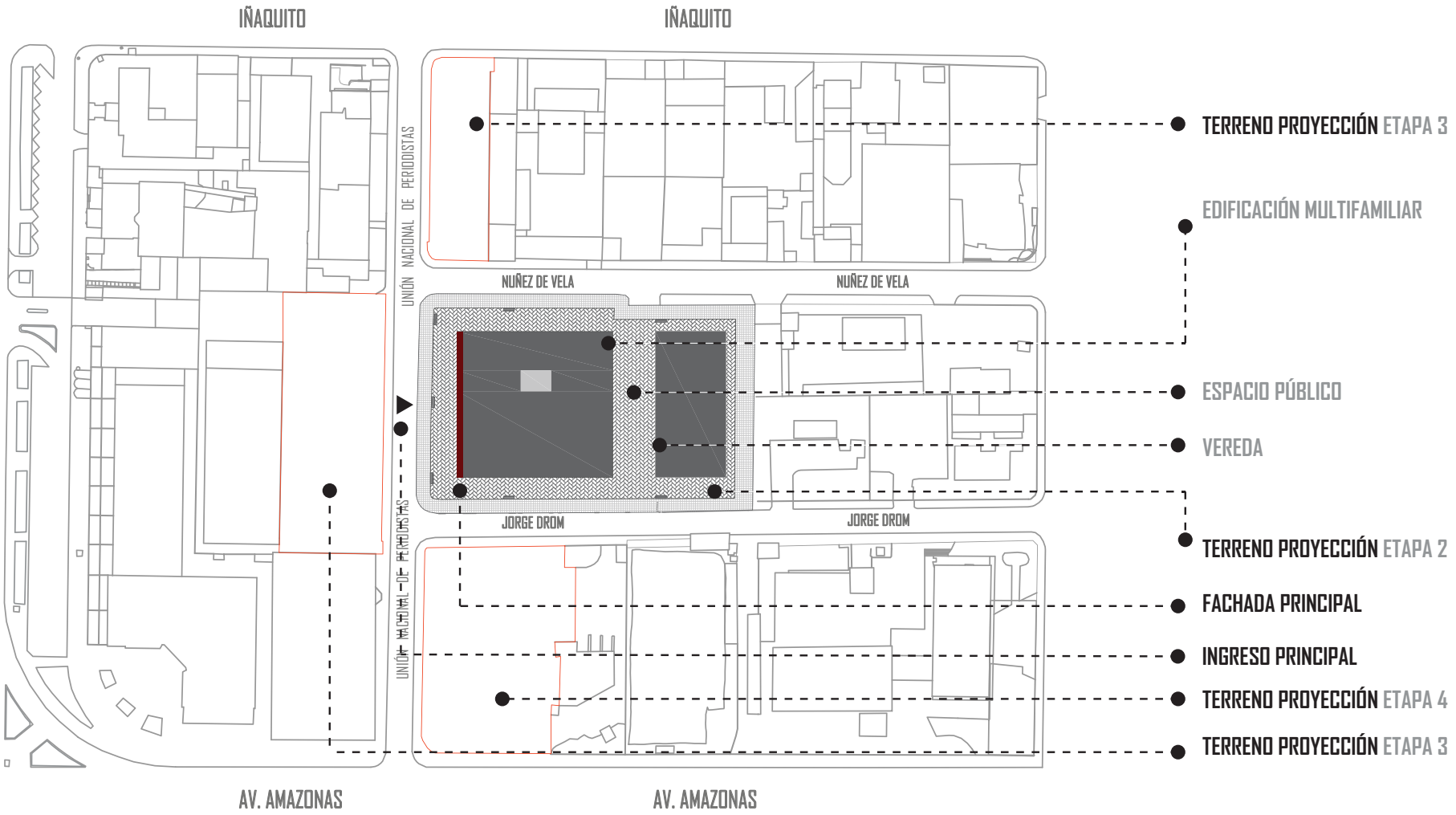
N

Conclusión

-En la etapa 1 es intervenir con una multifamiliar para aprovechar el terreno abandonado y a su vez dar la posibilidad al usuario acceda a los espacios públicos propuestos en la planta baja.

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

PLAN MASA ETAPA 2



Escala Gráfica

0 10 20 50 100 200

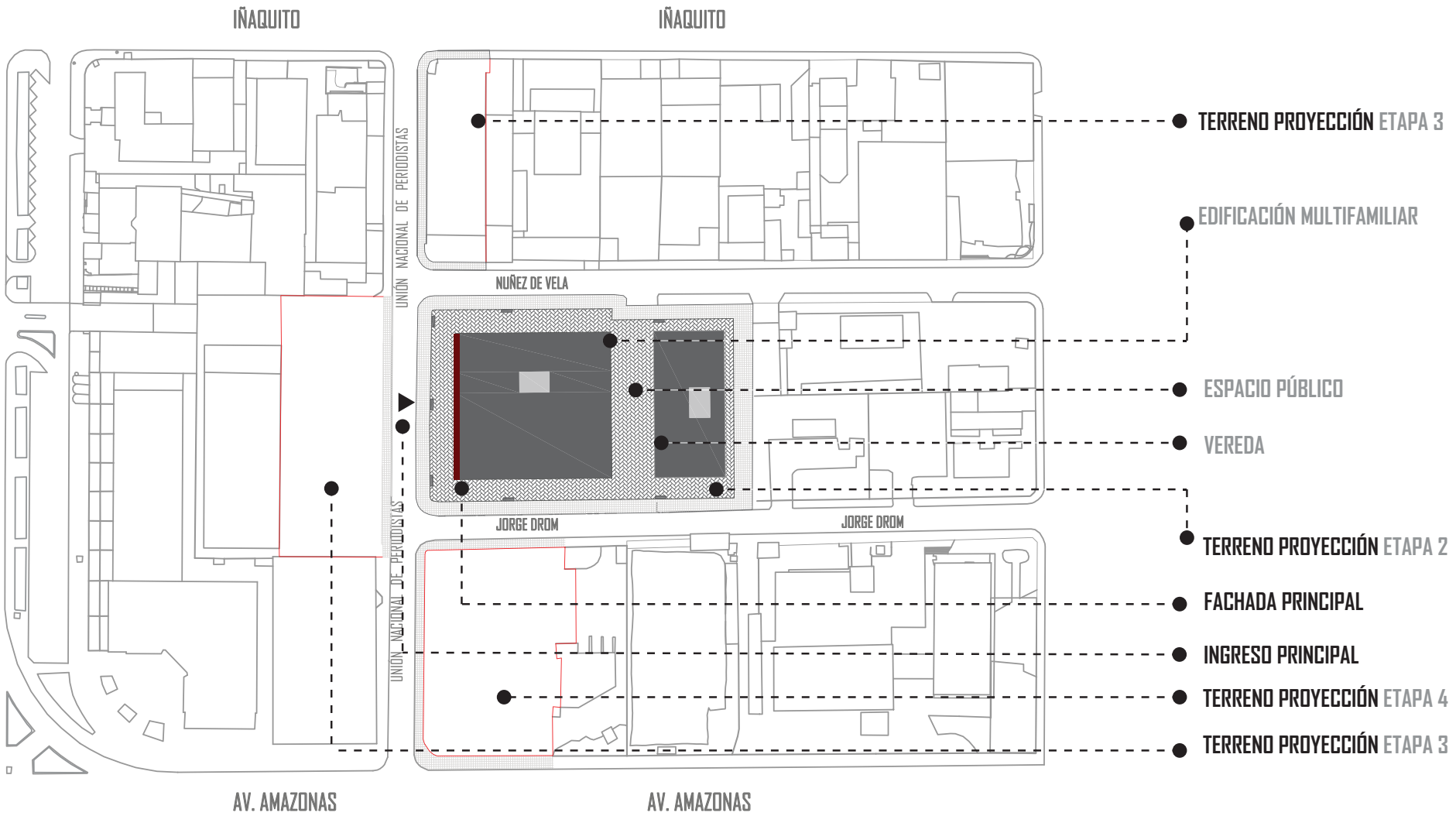
N

Conclusión

-En la etapa 2 es aprovechar el lote de alado para aumentar el espacio público, y realizar una torre para incrementar la plusvalía del sector.

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

PLAN MASA ETAPA 3



Escala Gráfica

0 10 20 50 100 200

N

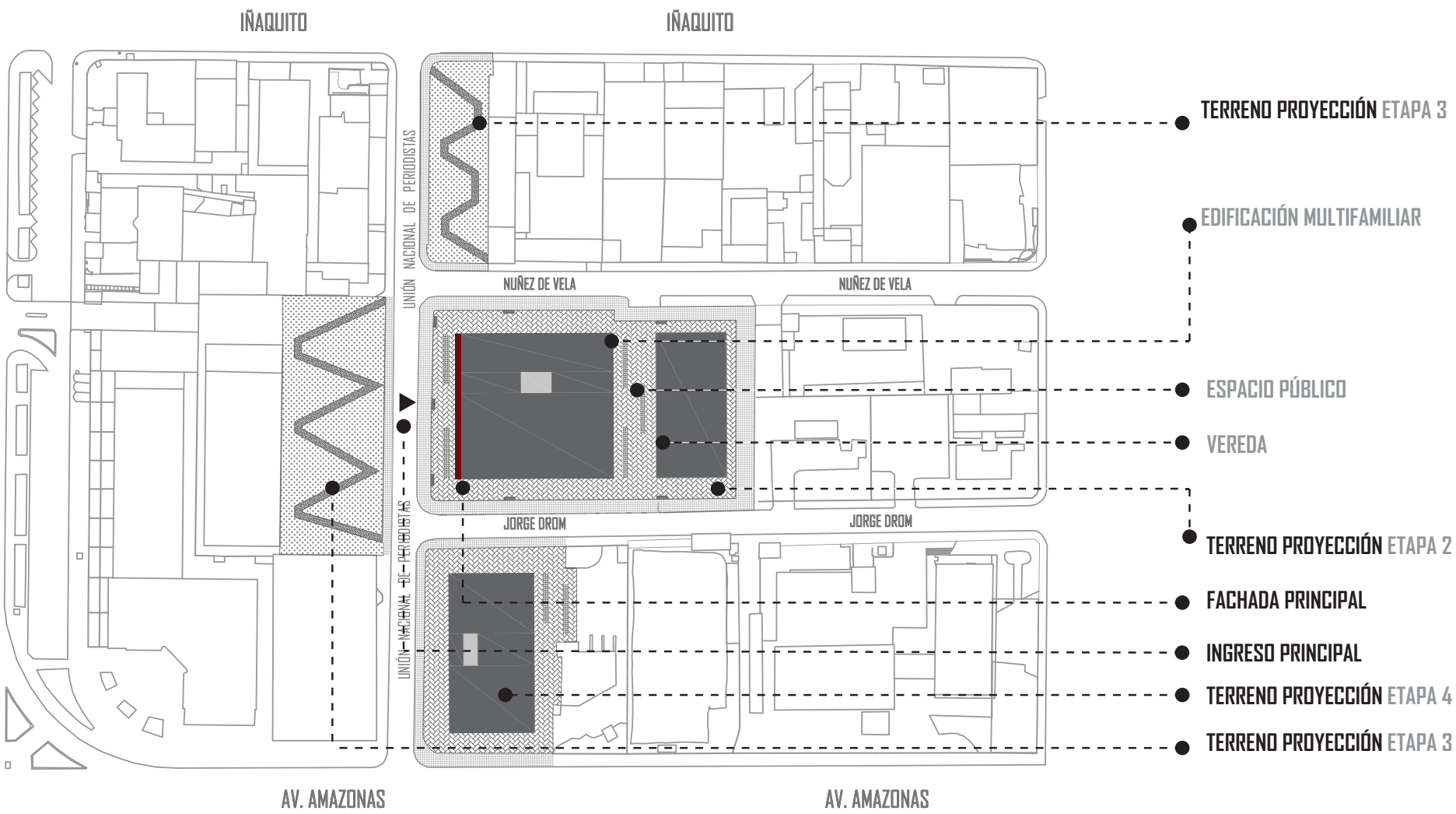
Conclusión

-En la etapa 3 encontrar más espacios vacantes para implementar espacios verdes ya que la zona no tiene acceso a un área verde de estancia.

-Desde el terreno hasta el parque La Carolina tiene una distancia de 550 ml.

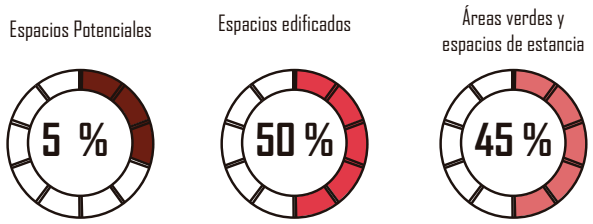
Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

PLAN MASA VIVIENDA MULTIFAMILIAR ULTIFAMILIAR EN IÑAQUITO



Escala Gráfica

Proyección



Conclusión

-Etapa 1: Intervención en terreno actual Vivienda Multifamiliar, Restaurantes, Oficinas, Áreas comunales y Locales Comerciales.

-Etapa 2: Intervención en terreno adyacente con torre de oficinas y vivienda.

-Etapa 3: Intervención en lotes vacantes y subutilizados para proponer espacios verdes o de estancia.

-Etapa 4: Tomando en cuenta que las intervenciones de parques y espacios verdes se puede proponer una tercera torre de vivienda multifamiliar explotar la plusvalía del lugar.

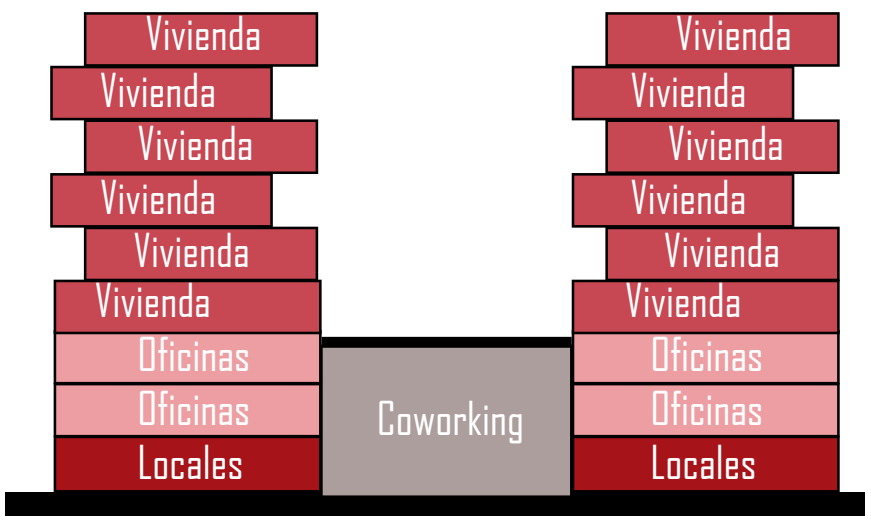
Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

ARGUMENTO DEL MOMENTO

Recuperar la vida en el terreno selecto a través de una vivienda multifamiliar por medio de varias actividades que se van albergar en el proyecto, generando un punto de encuentro y de identidad en cuanto a su entorno.

Actualmente en el inmueble se encuentra una estructura de 4 pisos abandonada la cual tuvo algunos usos a lo largo de los últimos 5 años, el potencial de este terreno no solo es los equipamientos que lo rodean sino el valor agregado del suelo y del metraje de construcción.

Se realizará espacio público tomando en cuenta el COS actual y el COS correcto para poder brindar más espacio al peatón y poder generar espacios de estancia o de encuentro.

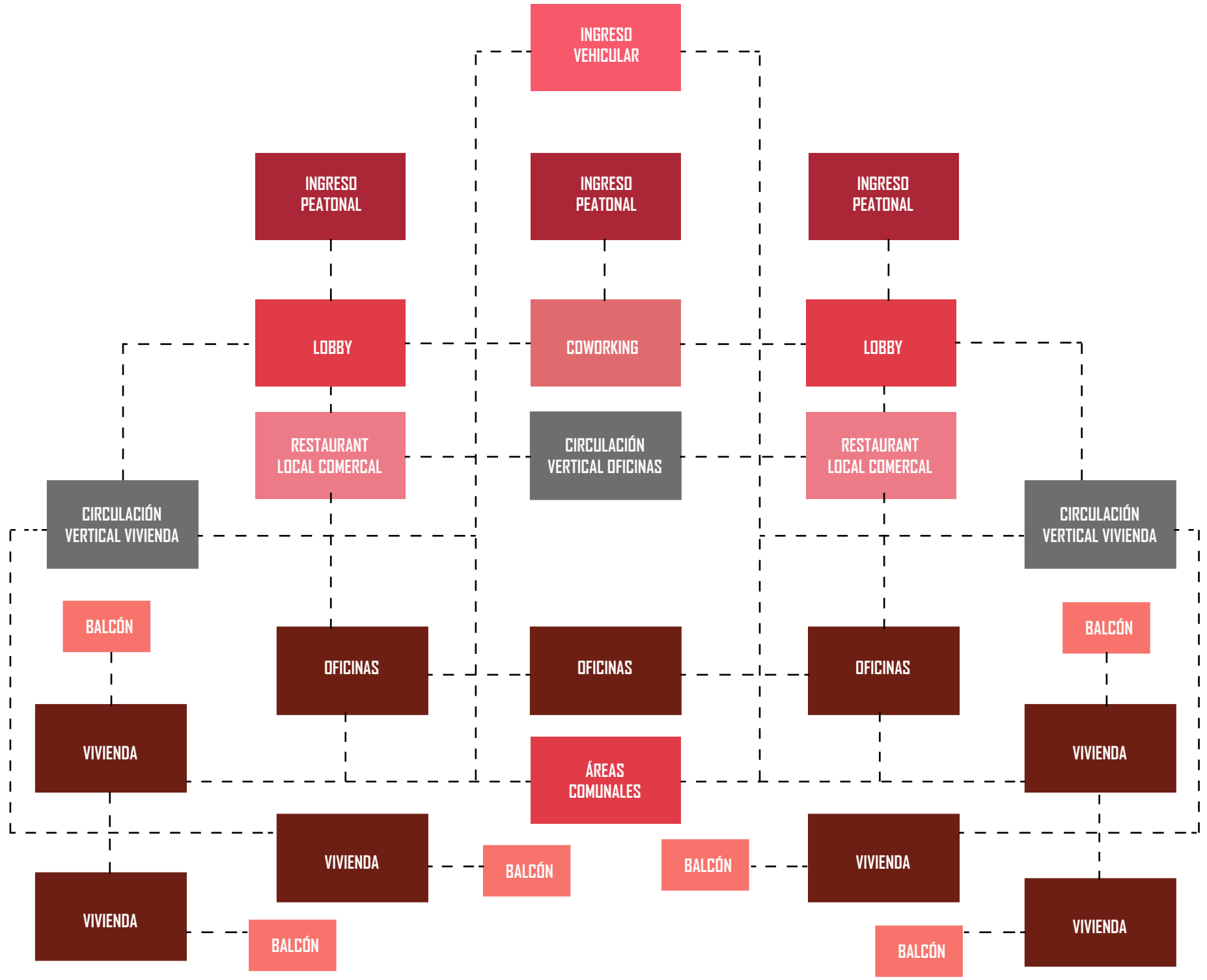


El proyecto propone una nueva edificación con algunas actividades (comercio, oficinas, vivienda, zonas de relax) las cuales permiten que la edificación se integre en su entorno y sea un aporte con las características del sector.

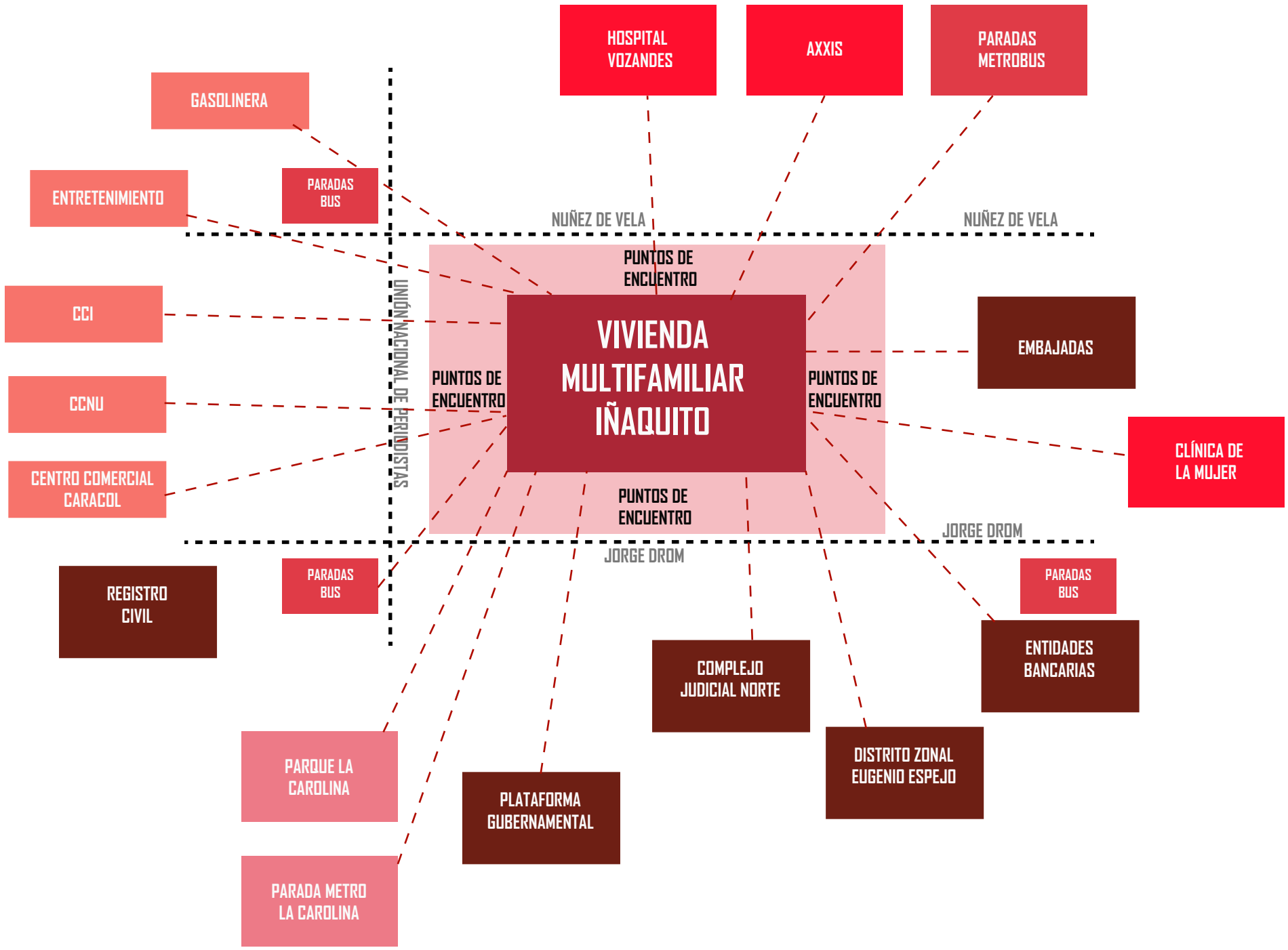
Planta Baja: Ingresos, Locales comerciales, coworking.
2da y 3ra: Oficinas y conexión con el coworking.
4ta: Áreas comunales.
5ta a 10mo: Vivienda.

Para concluir el proyecto que se va proponer deberá cumplir con la normativa y con el contexto actual, para ser un elemento arquitectónico el cual aporte a su sector.

ESQUEMA FUNCIONAL DE LA VIVIENDA MULTIFAMILIAR



ESQUEMA FUNCIONAL CON EL CONTEXTO



PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

Programa Arquitectónico				
Espacios	**Tipología**	**Cantidad**	**Metraje**	**Subtotal**
Local Comercial	A	4	94,45	377,80
Baño	A	2	5,12	10,24
Local Comercial	B	2	36,00	72,00
Baño	B	2	8,96	17,92
Lobby	-	2	59,41	118,82
Coworking	-	1	309,18	309,18
Baño coworking	-	2	2,34	4,68
Oficina (Escritorios compartidos)	A	4	106,10	424,40
Baños oficinas	A	8	2,44	19,52
Sala de reuniones	A	4	16,05	64,20
Oficina Principal	A	4	14,17	56,68
Oficina (Escritorios compartidos)	B	4	88,70	354,80
Baños oficinas	B	4	2,34	9,36
Sala de reuniones	B	4	13,40	53,60
Oficina Principal	B	-	-	0,00
Sala comunal	-	2	197,70	395,40
Gimnasio	-	1	127,59	127,59
Baños áreas comunales	-	2	5,20	10,40
Administración / Kids zone	-	1	127,59	127,59
Sala - Comedor	A	24	18,22	437,28
Cocina	A	24	12,30	295,20
Baño compartido / social	A	24	3,89	93,36
Dormitorio Master	A	24	20,77	498,48
Walking closet	A	24	4,98	119,52
Alacena y Área LV / SC	A	24	5,94	142,56
Baño master	A	24	4,98	119,52
Dormitorio 2	A	24	9,13	219,12
Baño	A	24	2,67	64,08
Balcon	A	24	4,14	99,36
Sala - Comedor	B	12	44,82	537,84
Cocina	B	12	8,52	102,24
Baño	B	12	2,80	33,60
Dormitorio Master	B	12	16,17	194,04
Walking closet	B	12	8,89	106,68
Bodega	B	12	3,83	45,96
Área LV / SC	B	12	10,83	129,96
Baño master	B	12	3,00	36,00
Dormitorio 2	B	12	12,48	149,76
Baño	B	12	3,36	40,32
Balcon	B	12	4,66	55,92
Circulación	-	-	-	1120,8
Área verde	-	-	-	315,91
Parqueadero	-	3	1351,33	4053,99
Total				11565,68

Datos del IRM	
Número del predio	682396
Frente total	187,23m
Área según escritura	3736,00 m2
COS planta baja	50%
COS total	400%
Pisos	8
Uso de Suelo	Multiple
Avalúo del inmueble	5934 300, 18

Oferta del negocio		
Fachada F/P	41,95 m	
Fachada Lateral D/I	29,91 m	
Área según escritura	3736,00 m2	
COS planta baja		60%
COS total		600%
Pisos		10
Uso de Suelo	Multiple	
m2 del suelo	$	1,100
m2 de acabado del suelo	$	1.875

El programa arquitectónico está compuesto por 4 actividades (Comercio – Oficinas – Vivienda – Áreas comunales) las cuales están consolidadas de acuerdo al uso y al aforo que se está proyectando con la oferta del mercado.

El precio del suelo (AIVA) esta aproximado en $ 1 100 y el precio del metro cuadrado de acabado sobre los $1 875 hasta $2 100 dependiendo de los acabados del proyecto.

COMPOSICIÓN FAMILIAR (OFERTA)

OFERTA
VIVIENDA DE 2 DORMITORIOS

Oferta del negocio (Composición Familiar)			
Constructora	Composicíon Familiar	Dormitorios	Metraje
Uribe & schwarzkopf	2 - 3 Personas	2	70m2 - 110m2
Alvarez Bravo Constructora	2 - 3 Personas	2	81m2 -120m2
Alpha Builders	2 - 3 Personas	2	60m2 - 80m2
RFS Constructora	2 - 3 Personas	2	89m2 -115m2
PROYECTO	2 - 3 Personas	2	90m2 -110m2

Oferta del negocio (Composición Familiar)			
Constructora	Composicíon Familiar	Dormitorios	Metraje
Uribe & schwarzkopf	1 - 2 Personas	1	50m2 - 110m2
Alvarez Bravo Constructora	1 - 2 Personas	1	48m2 - 81m2
Alpha Builders	1 - 2 Personas	1	50m2 - 80m2
RFS Constructora	1 - 2 Personas	1	60m2 - 95m2
PROYECTO	1 - 2 Personas	1	60m2 - 110m2

RESULTADO FINAL

VIVIENDA MULTIFAMILIAR

Tipología de vivienda Composición familiar

Bodega

Oficinas

- Oficina tipo 1
- Oficina tipo 2

Locales comerciales

- 1
- 2

Parqueaderos

- Parqueadero visitas - discapacitados
- Parqueadero vivienda
- Parqueadero oficina
- Parqueadero locales

Áreas comunales

- Relax zone
- Library zone
- Teatro
- Gym
- Bbq
- Kids Zone
- Game zone
- Administración

Diferenciador

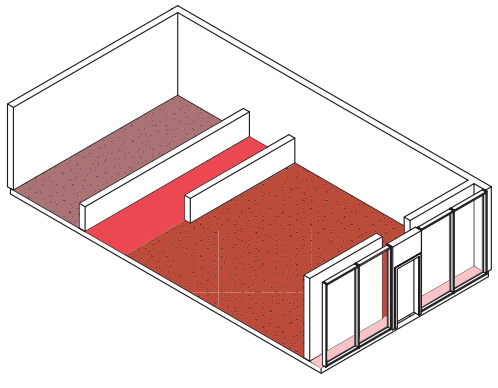
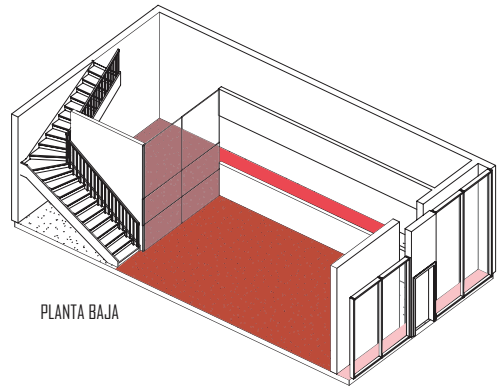
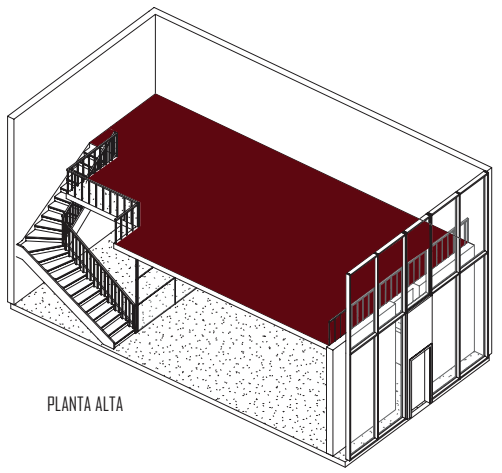
- COWORKING CENTRAL

Inversión edificio	
Precio del Terreno	$ 5.934.300,18
Número de pisos	10
Locales Comerciales	6
Parqueaderos	85
Oficinas	8
Área comunal	1
Viviendas	36
Coworking	1

Inversión edificio (Costos-Aproximados)		
Precio del Terreno	$	5.934.300,18
m2 del suelo	$	1,100
m2 de acabado del suelo	$	2.000
m2 de construcción		11565,68
Costo del proyecto	$	12.722.248,00
Costo de venta del proyecto	$	23.131.360,00
Ganancia	$	4.474.811,82

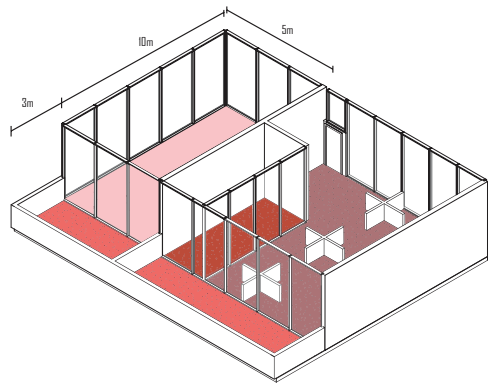
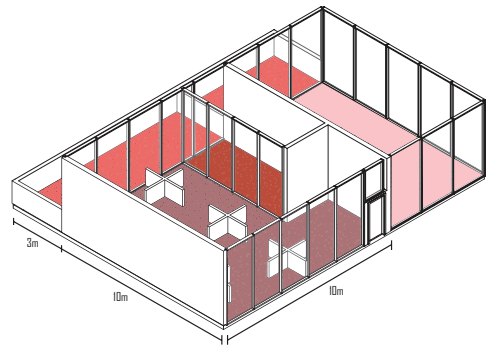
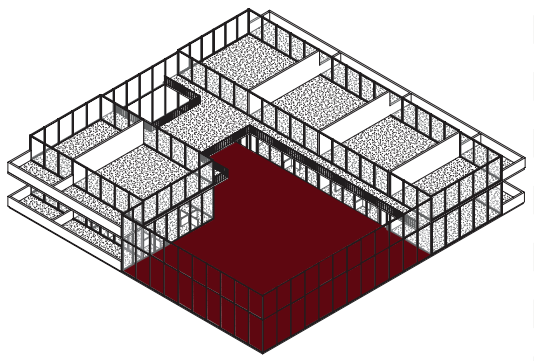
En el mercado inmobiliario se ve la factibilidad con tan solo ver la ganancia del proyecto es por eso que la ganancia aproximada del proyecto, teniendo en cuenta que el m2 de acabado es de $2 000 y los metrajes de construcción son 11 565.68 m2, restando los gastos nos queda $4 474 811.82 de Ganancia.

ESPACIOS HABITABLES VIVIENDA MULTIFAMILIAR QUITO

ACCIÓN	CARACTERÍSTICAS	ESPACIO	UBICACIÓN	PROGRAMA ARQUITECTÓNICO	3D
-VENDER	- EXIBICIÓN -PRODUCCIÓN -COBRAR -COMPRAR -DESPACHAR -PERMANECER	- ABIERTO -CERRADO -CERRADO PRIVADO -SEMI ABIERTO -CERRADO PRIVADO -SEMI ABIERTO PRIVADO	-PLANTA BAJA	-LOCALES COMERCIALES TIPO 1 91 M2 7M X 13M FUNCIÓN : PAPELERÍA, TIENDA TECNOLÓGICA, MARKET, RELOJERÍA, LAVANDERÍA, EXIBICIÓN PRODUCCIÓN COBRAR - COMPRAR DESPACHAR -PERMANECER	
			-PLANTA BAJA -SEGUNDA PLANTA	-LOCALES COMERCIALES TIPO 2 150 M2 7M X 13M PB 4M X 13M P2 FUNCIÓN : RESTAURANT, DELICATESEN, CAFETERÍA, PELUQUERÍA EXIBICIÓN PRODUCCIÓN COBRAR - COMPRAR DESPACHAR PERMANECER	 PLANTA BAJA  PLANTA ALTA

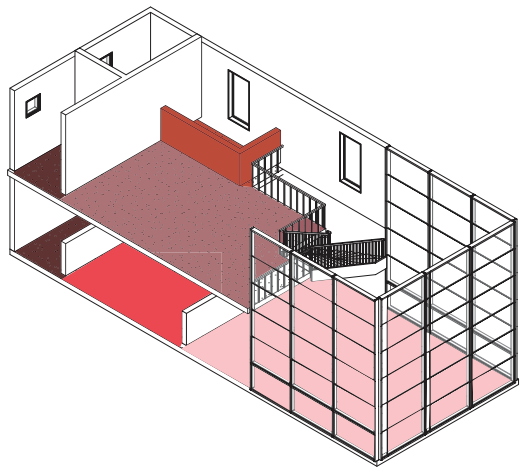
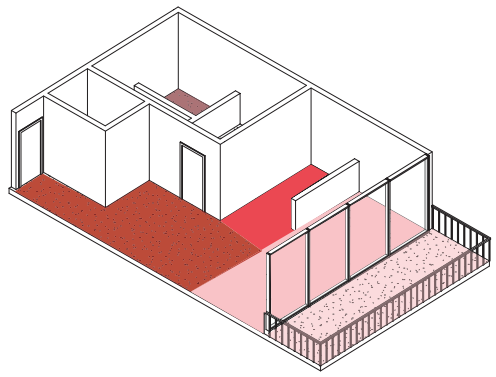
Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

ESPACIOS HABITABLES VIVIENDA MULTIFAMILIAR QUITO

ACCIÓN	CARACTERÍSTICAS	ESPACIO	UBICACIÓN	PROGRAMA ARQUITECTÓNICO	3D
-TRABAJAR	-REUNIR -TRABAJAR -EXPONER -ESPERAR -SOCIABILIZAR -LEER -COMPARTIR -CONCENTRAR -BUSCAR -DIRIGIR	-CERRADO PRIVADO -ABIERTO -CERRADO -ABIERTO -ABIERTO -ABIERTO -SEMI ABIERTO -SEMI ABIERTO -ABIERTO -CERRADO	-SEGUNDA PLANTA -TERCERA PLANTA	-COWORKING -BIBLIOTECA -BUISNESS CENTER -OFICINAS -OFICINA TIPO 1 100 M2 10M X 10M TERRAZA 30 M2 3M X 10M FUNCIÓN :OFICINA, CUBICULOS, TERRAZA, OFICINA PRINCIPAL TRABAJAR COMPARTIR DIRIGIR -SALA DE REUNIONES -SALA DE EXPOSICIÓN 50 M2 10M X 5M TERRAZA 15 M2 3M X 5M REUNIR - EXPONER -COWORKING 460 M2 23M X 20M CONCENTRAR - LEER -ESPERAR-BUSCAR - SOCIABILIZAR	  

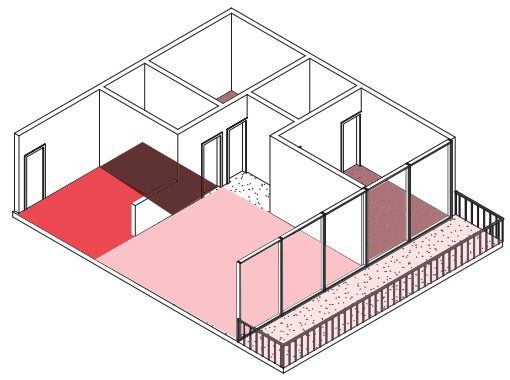
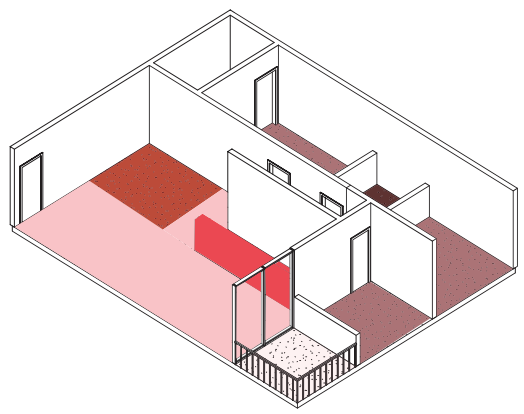
Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

ESPACIOS HABITABLES VIVIENDA MULTIFAMILIAR QUITO

ACCIÓN	CARACTERÍSTICAS	ESPACIO	UBICACIÓN	PROGRAMA ARQUITECTÓNICO	3D
-VIVIR	-DESCANSAR -COCINAR -SOCIABILIZAR -LIMPIAR -ORDENAR -CONECTAR -ESTUDIAR -TRABAJAR	-CERRADO PRIVADO -ABIERTO -ABIERTO -ABIERTO -ABIERTO -ABIERTO -CERRADO -CERRADO	-CUARTO PISO AL -DECIMO PISO	-LOFT 180 M2 15M X 6M FUNCIÓN :1 DORMITORIO MASTER, 2 BAÑOS , ÁREA SOCIAL DOBLE ALTURA. DESCANSAR COCINAR ESTUDIAR - TRABAJAR SOCIABILIZA LIMPIAR	
				-SUITE 77M2 11M X 7M BALCON 17,5M2 FUNCIÓN :1 DORMITORIO MASTER, 1 BAÑOS , ÁREA SOCIAL. DESCANSAR COCINAR ESTUDIAR - TRABAJAR SOCIABILIZA LIMPIAR	

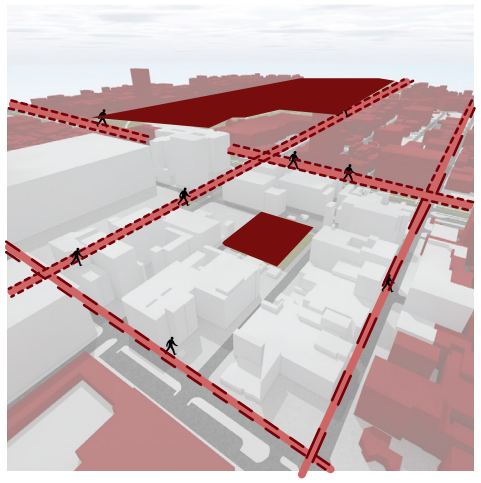
Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

ESPACIOS HABITABLES VIVIENDA MULTIFAMILIAR QUITO

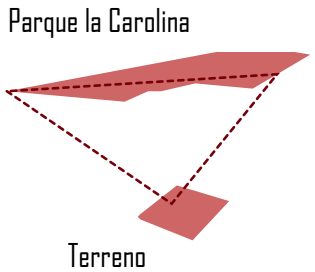
ACCIÓN	CARACTERÍSTICAS	ESPACIO	UBICACIÓN	PROGRAMA ARQUITECTÓNICO	3D
-DIVERTIRSE	-RELAJARSE -SOCIABILIZAR -DIVERTIRSE -EJERCITAR -REUNIR	-SEMI ABIERTO -ABIERTO -ABIERTO -SEMI CERRADO -CERRADO PRIVADO	-CUARTO PISO -QUINTO PISO	-DEPARTAMENTO 2 DORMITORIOS 95.04M2 9.90M X 9.60M BALCON 19.20M2 FUNCIÓN :1 DORMITORIO MASTER, 2 DORMITORIOS 2 BAÑOS , ÁREA SOCIAL, BALCÓN. DESCANSAR COCINAR SOCIABILIZA LIMPIAR	
				-DEPARTAMENTO 3 DORMITORIOS 135M2 13,50M X 10.40M BALCON 7.50M2 FUNCIÓN :1 DORMITORIO MASTER, 2 DORMITORIOS 2 BAÑOS , ÁREA SOCIAL, BALCÓN. DESCANSAR COCINAR ESTUDIAR - TRABAJAR SOCIABILIZA LIMPIAR	

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

POSIBLES INTERVENCIONES (IÑAQUITO TERRENO)

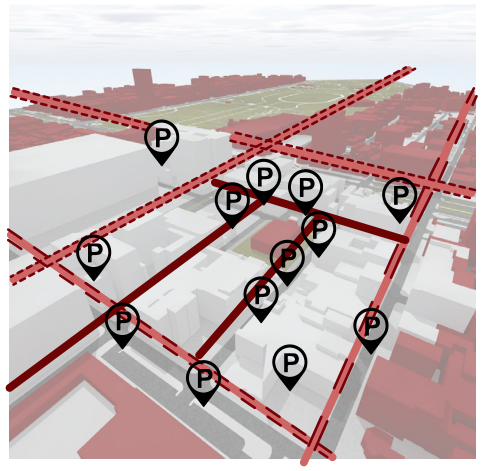


PROPUESTA DE ESPACIO VERDE - ENCUENTRO - RECREATIVO

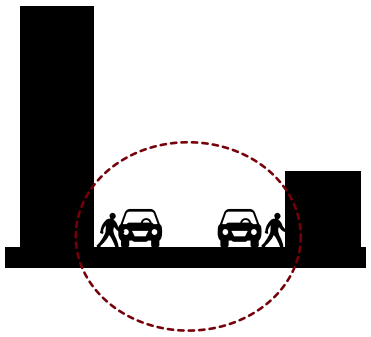


Una de las zonas donde más flujo vehicular y peatonal se encuentra ya que tenemos vías principales como la Naciones Unidas donde se encuentra un boulevard peatonal que une desde la 10 de agosto hasta la 6 de diciembre, por otro lado, son vías las cuales tienen mucha demanda vehicular y embotellamientos en horas pico.

Ser un conecto y un punto de espacio verde para romper con la densidad de las edificaciones en el entorno y así tener un espacio abierto o de encuentro de la zona.

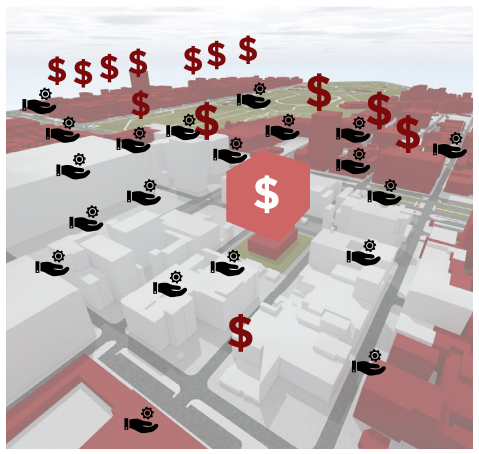


PROPUESTA DE TORRE DE PARQUEADERO PÚBLICO



En la zona existen parqueaderos en algunos terrenos lo cual han aprovechado y lo han proyectado como un negocio rentable, ya que tiene un flujo muy excesivo de vehículos a su vez la zona peatonal o vía pública tiene que ser utilizada ya que la demanda no abastece a los usuarios con vehículo

El poder tener un espacio y consolidar todos los parqueaderos y así dejar más libre la vía pública para tener un mejor confort como peatón.



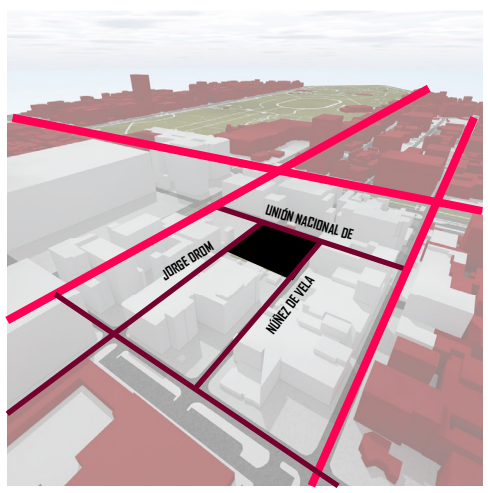
PROPUESTA DE TORRE DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR

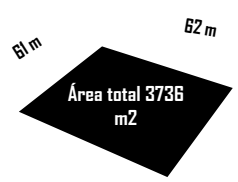
Uno de los factores que están modificando al sector es que empiezan a existir viviendas en vertical en la Naciones Unidas con edificaciones innovadoras, adicional a esto la oferta y demanda del sector tomando en cuenta sus servicios y sus negocios comerciales, favorecen a la zona para seguir aprovechando los equipamientos de la zona para poder vivir.

El acceso a todos los equipamientos del sector, aportan a la plusvalía del terreno y da facilidad al usuario de tener todo alrededor y no desplazarse.

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

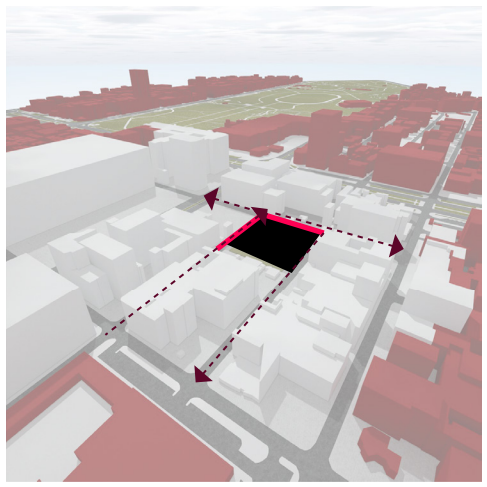
DISPOSICIÓN DEL TERRENO (IÑAQUITO TERRENO)

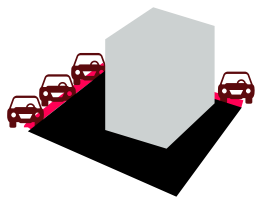




El terreno tiene como calles a Jorge Drom (sentido único Norte-Sur), la Núñez de Vela (sentido único Sur – Norte) y la Unión Nacional de Periodistas (sentido único en sección).

Las medidas del terreno son 61m x 62m, total de área es de 3 736.00 m2





Actualmente el terreno está abandonado con una estructura de 4 pisos aproximado de 12 metros el cual solo tiene su estructura.

La parte del límite del terreno está siendo utilizada para parquear vehículos y su interior es utilizado para parquear automóviles de la ANT.

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

CONCEPTUALIZACIÓN (IÑAQUITO TERRENO)

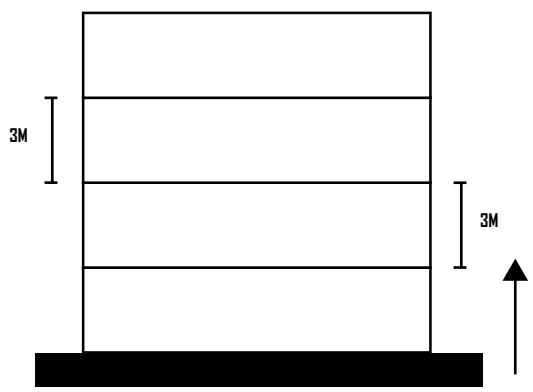
Se mantiene un módulo.

Su altura es de 3m por normativa.

El edificio es utilizado en su COS TOTAL del 62%

COS PLANTA BAJA 1512.88m2

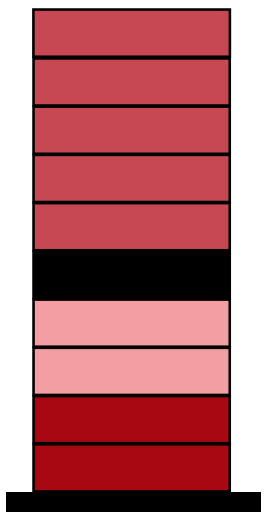
Pisos realizados 10



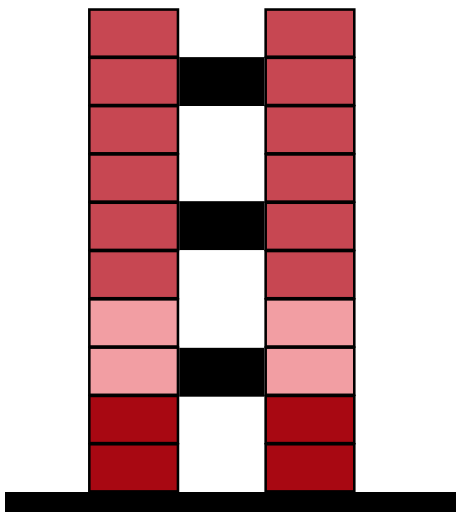
OPC 10

PC 20

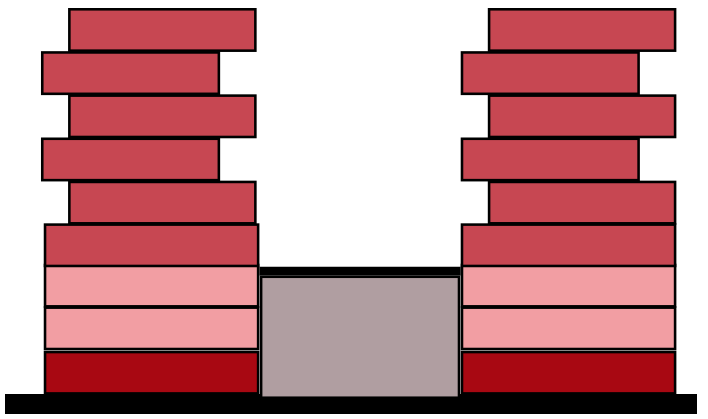
PC 3



-Mantener la forma por planta tipo, aprovechando el 50% del COS



-Realizar dos torres y unir por medio de puentes y que tengan conexión, tomando en cuenta que no se utilizaría el COS en su totalidad por Normativa

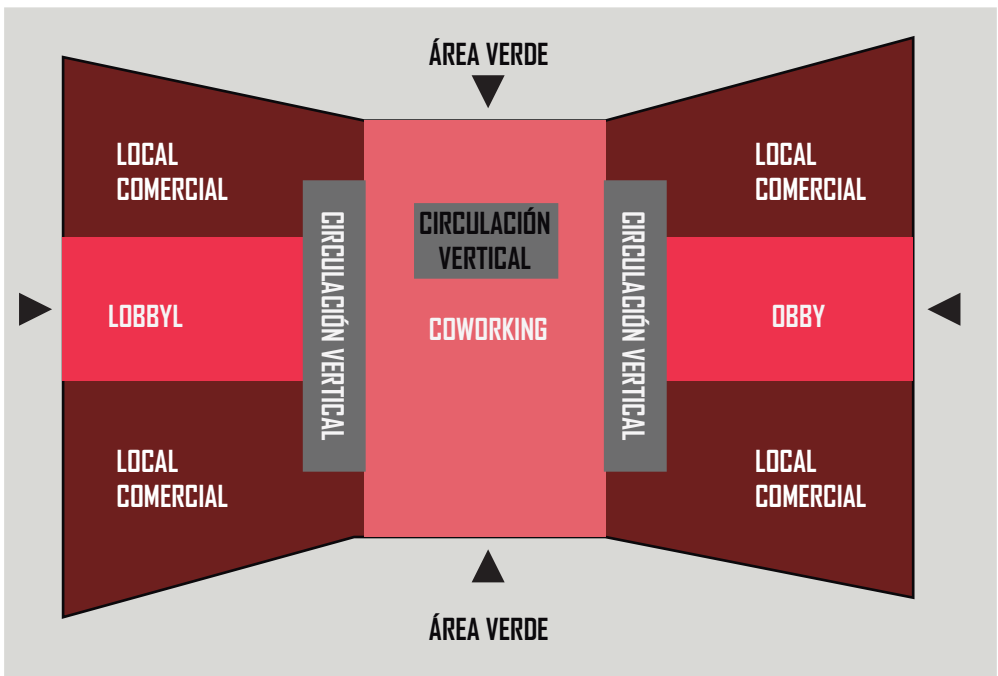


-Realizar una edificación d e acuerdo a sus actividades y funciones dando i mportancia a 3 elementos: Comercio, Trabajo, V ivienda. Y priorizar l as actividades que se desarrollan.

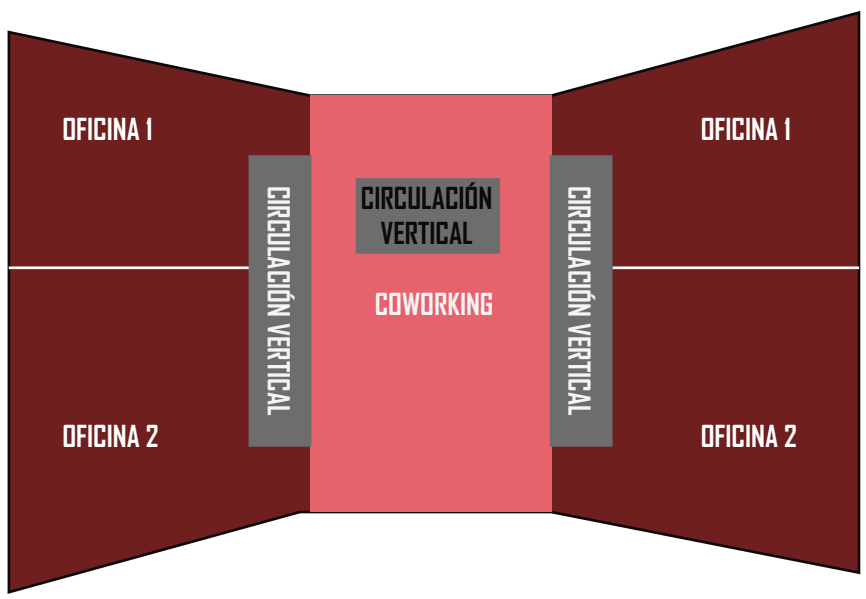
Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

ZONIFICACIÓN DEL PROYECTO (IÑAQUITO TERRENO)

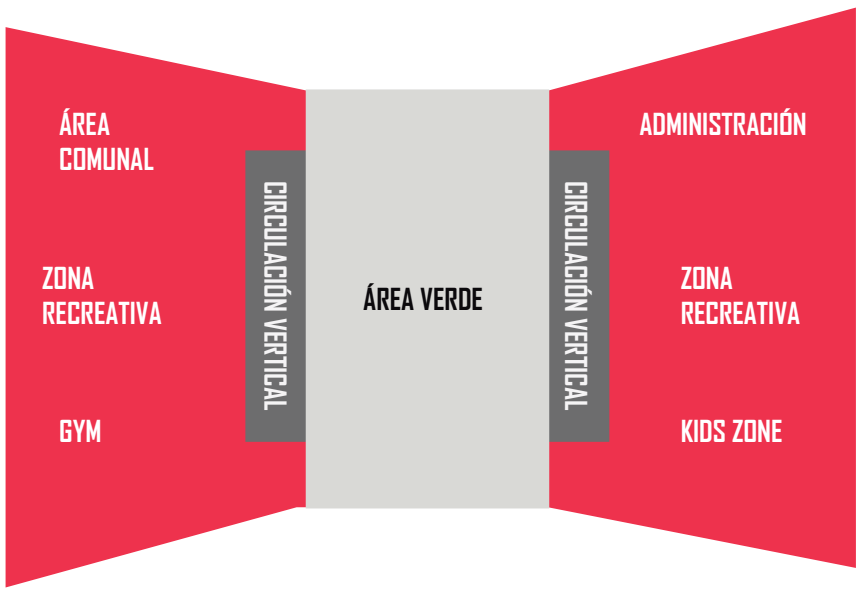
PLANTA BAJA



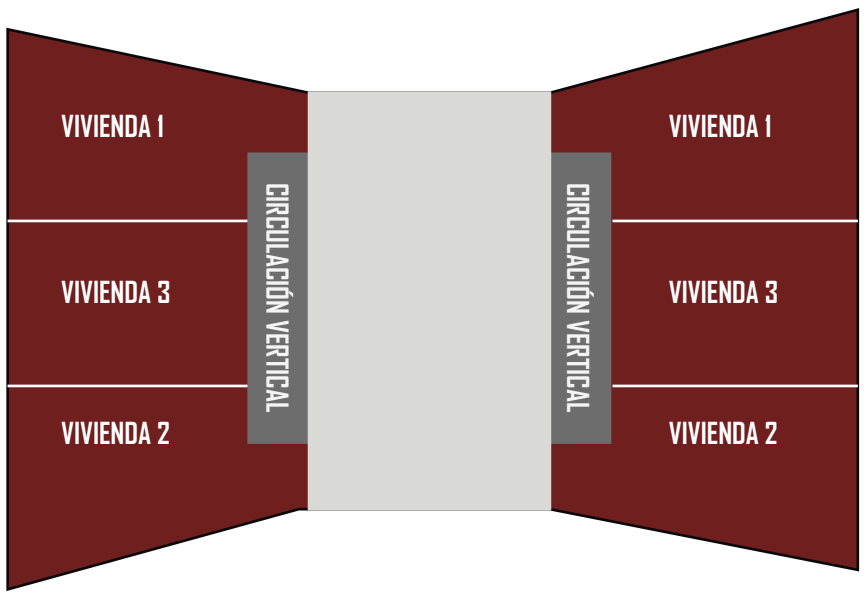
2DA - 3RA PLANTA



4TA PLANTA



PLANTA VIVIENDAS



Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

ESTRATEGIAS / BOCETOS

ESTRATEGIAS INICIALES (IÑAQUITO TERRENO)

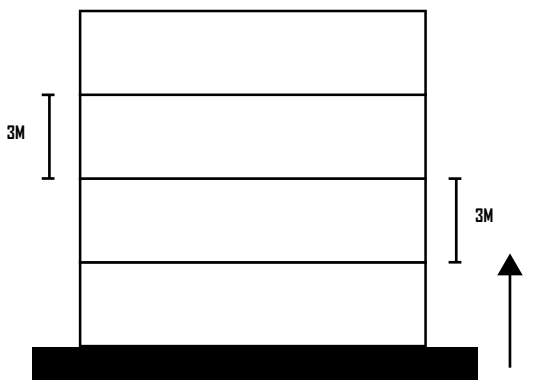
Se mantiene un módulo.

Su altura es de 3m por normativa.

El edificio es utilizado en su COS TOTAL del 62%

COS PLANTA BAJA 1512.88m2

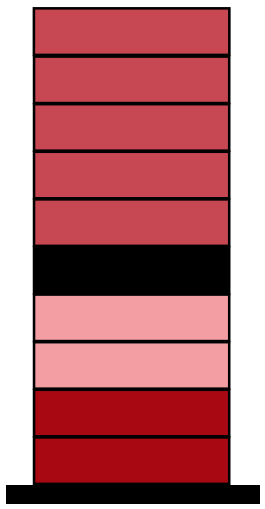
Pisos realizados 10



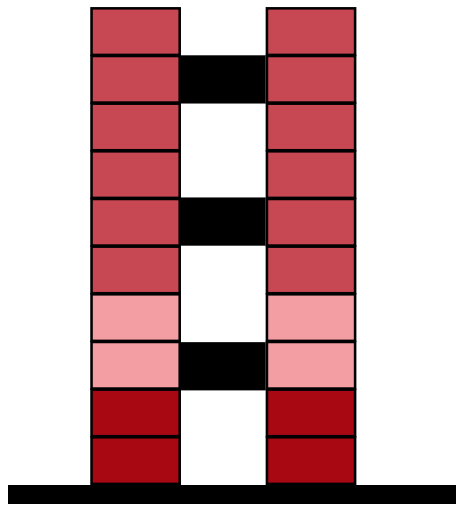
OPC 10

PC 20

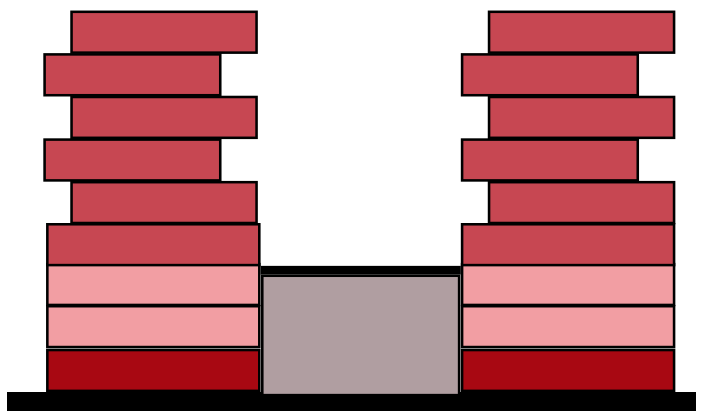
PC 3



-Mantener la forma por planta tipo, aprovechando el 50% del COS



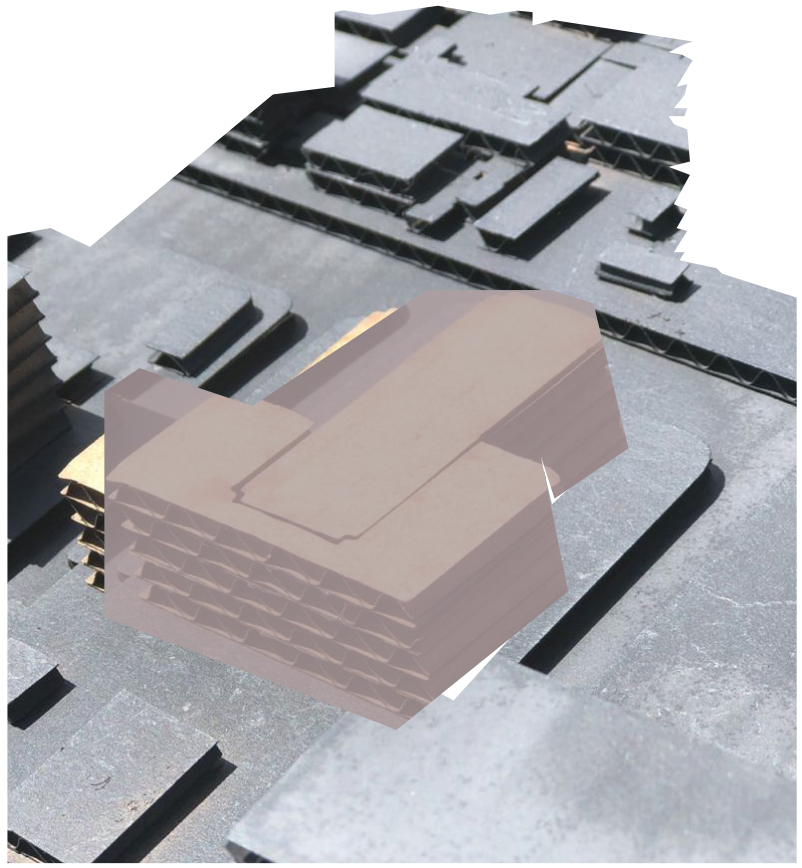
-Realizar dos torres y unir por medio de puentes y que tengan conexión, tomando en cuenta que no se utilizaría el COS en su totalidad por Normativa



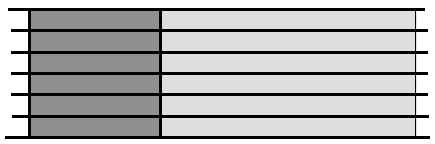
-Realizar una edificación d e acuerdo a sus actividades y funciones dando i mportancia a 3 elementos: Comercio, Trabajo, V ivienda. Y priorizar l as actividades que se desarrollan.

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

ESTRATEGIAS INICIALES (IÑAQUITO TERRENO)



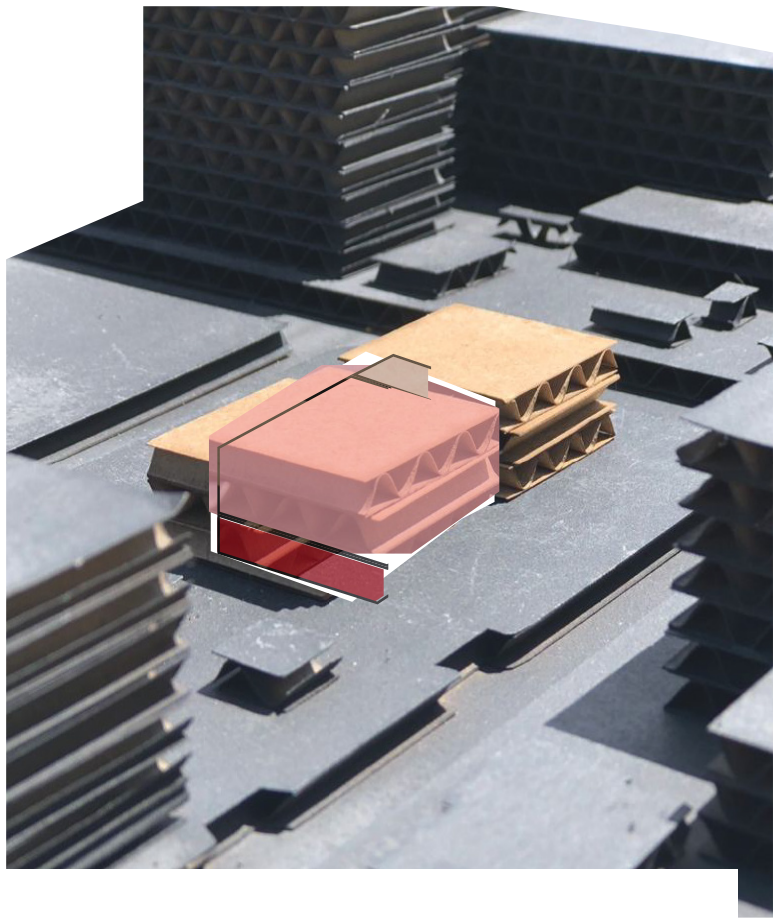
-Actualmente se encuentra una estructura de 6 pisos abandonada, la cual es utilizada por el GOE para realizar deportes como rápel.



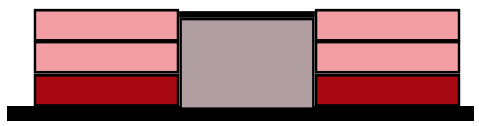
Simbología

Edificación abandonada

Estructura



La propuesta es realizar dos zonas de áreas locales y oficinas tomando en cuenta que el núcleo se utilizara para coworking y buisness center.



Simbología

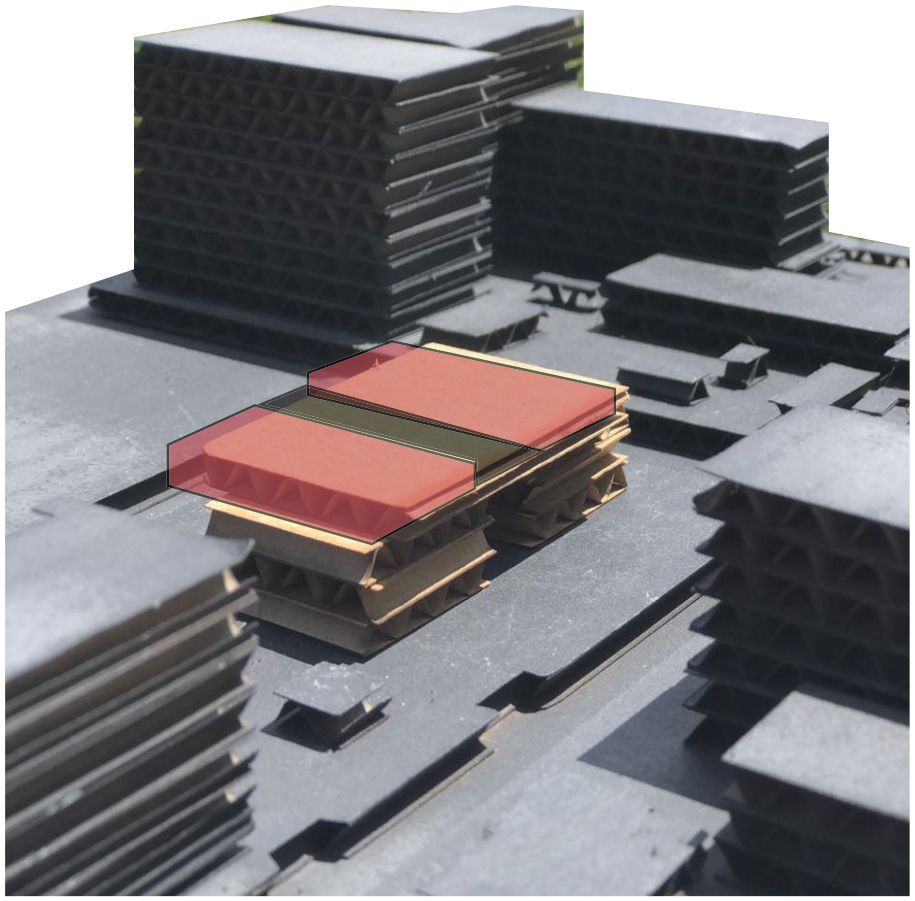
Oficinas

Locales comerciales - Restaurantes

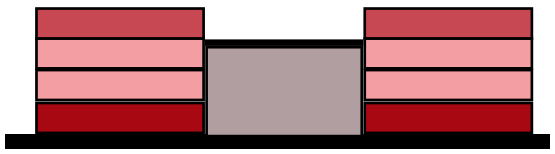
Coworking

Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

ESTRATEGIAS INICIALES (IÑAQUITO TERRENO)

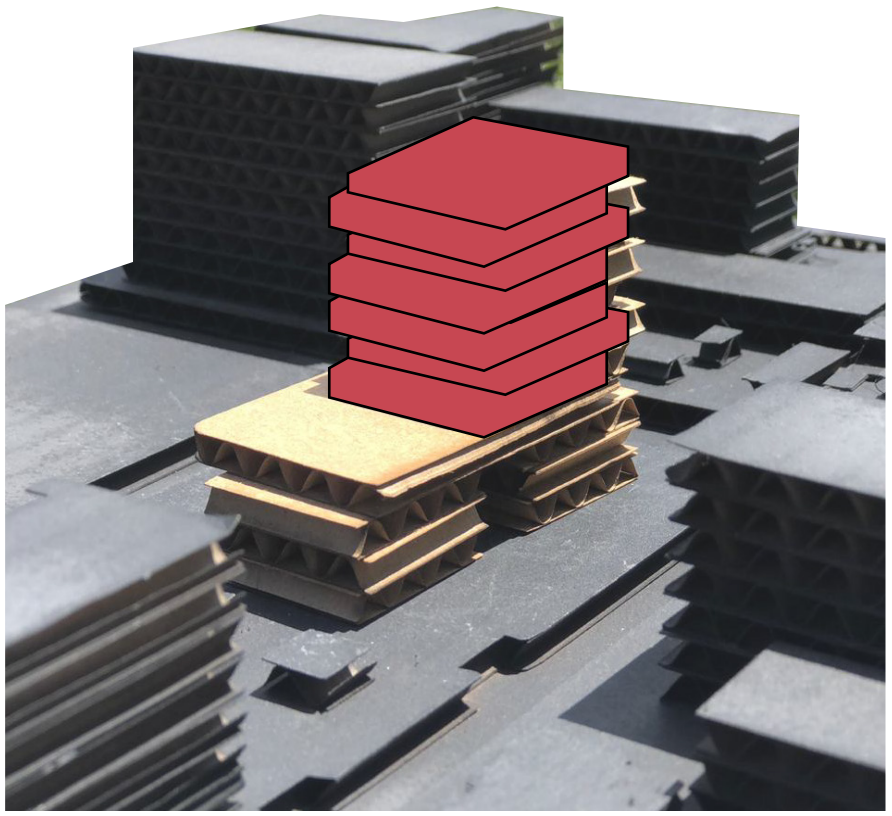


-Cuarto piso tenemos las áreas comunales y en la parte superior al coworking tenemos una zona de estancia o área conectora como un espacio libre y comunal.

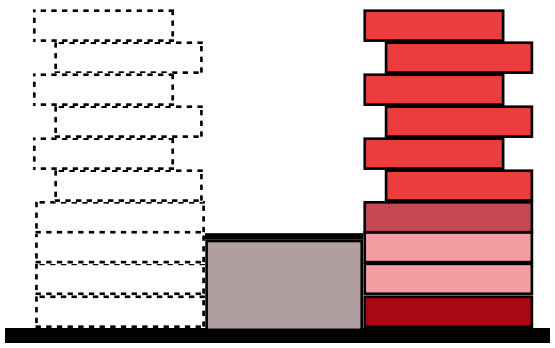


Simbología

- Áreas comunales
- Oficinas
- Locales comerciales - Restaurantes
- Coworking



-Quinto, séptimo, noveno piso tienen planta tipo la cual interactúan con un área de balcón y esta a su vez permite conectar por medio de visuales y privacidad.

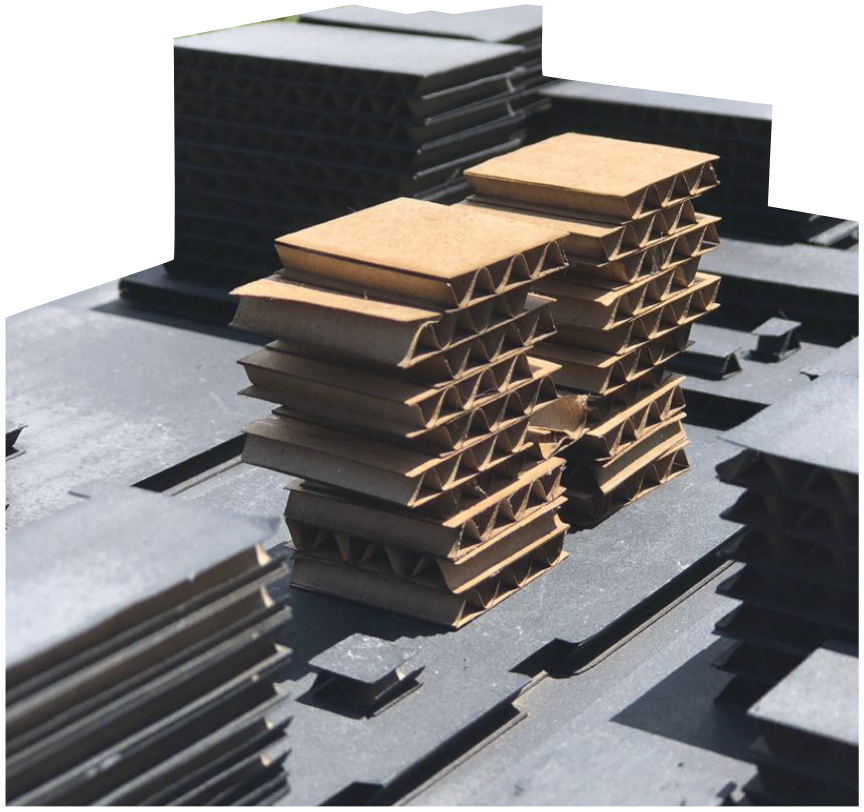


Simbología

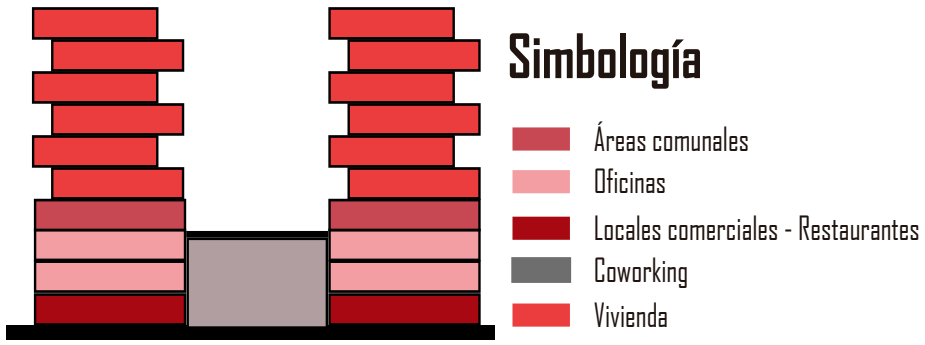
- Áreas comunales
- Oficinas
- Locales comerciales - Restaurantes
- Coworking
- Vivienda

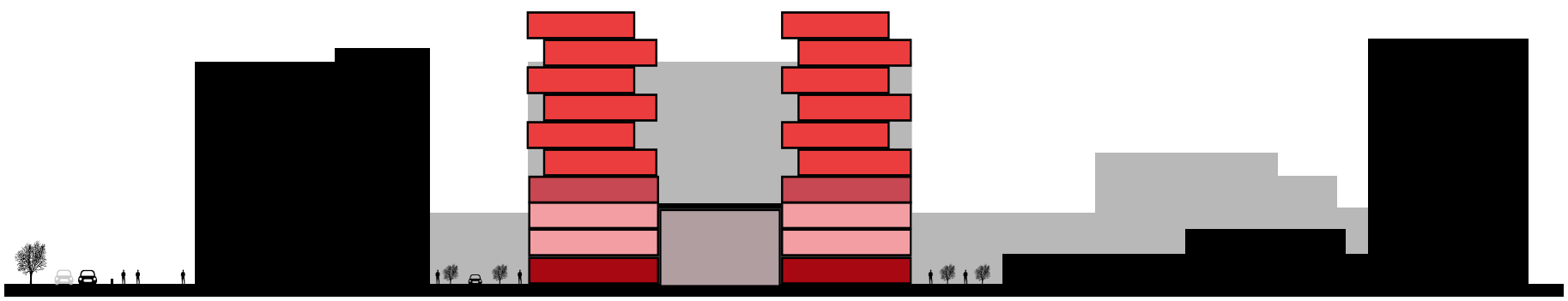
Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

ESTRATEGIAS INICIALES (IÑAQUITO TERRENO)



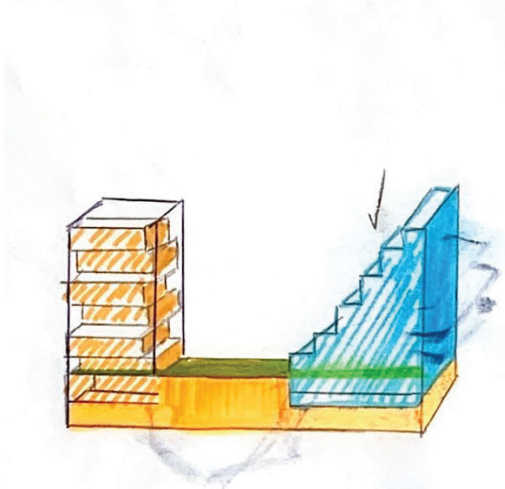
-Sexto, octavo y décimo piso son configurados al otro sentido de las otras plantas, eso nos aporta a tener una proyección del proyecto de secuencia y ventilar cada espacio.

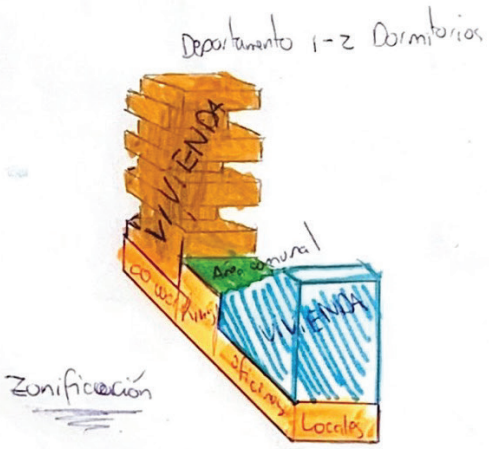


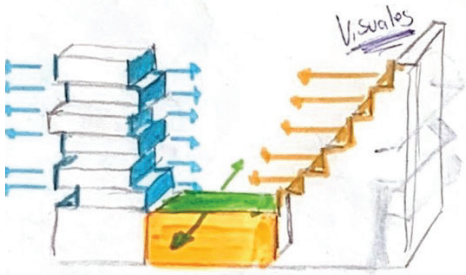


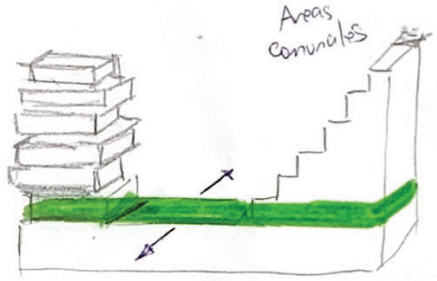
Esquema
Autor: Juan José Acevedo M.

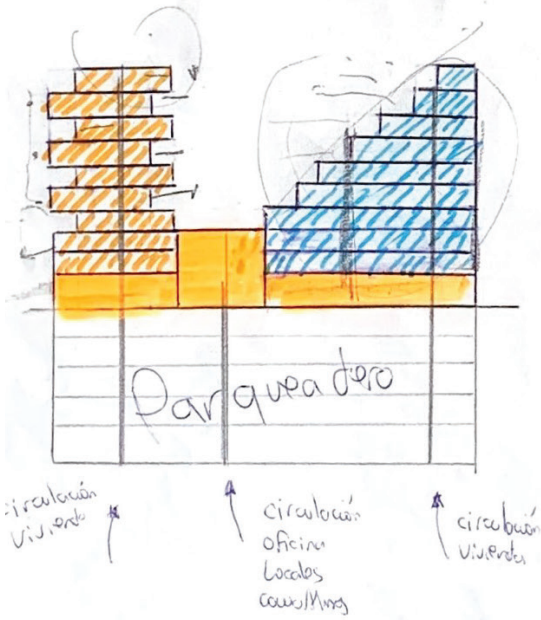
BOCETOS INICIALES

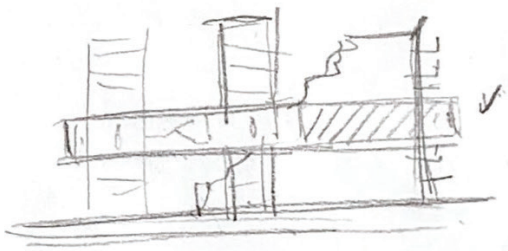


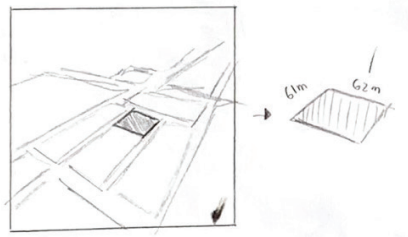


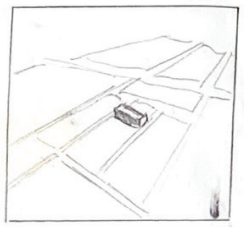


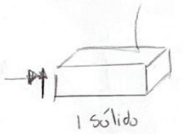


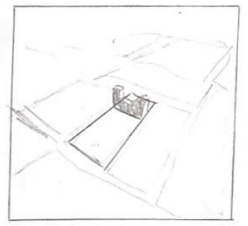


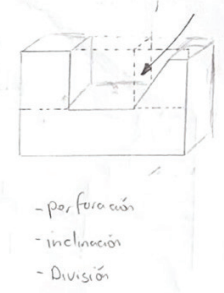


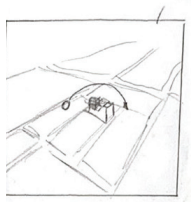


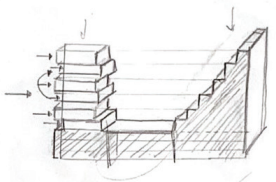


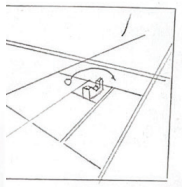


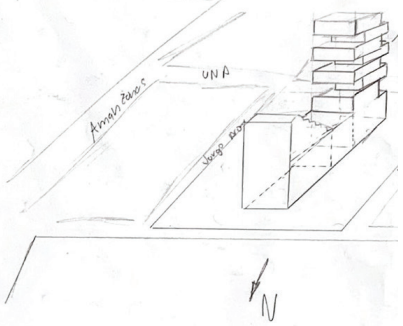


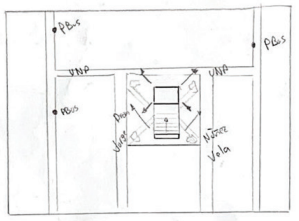




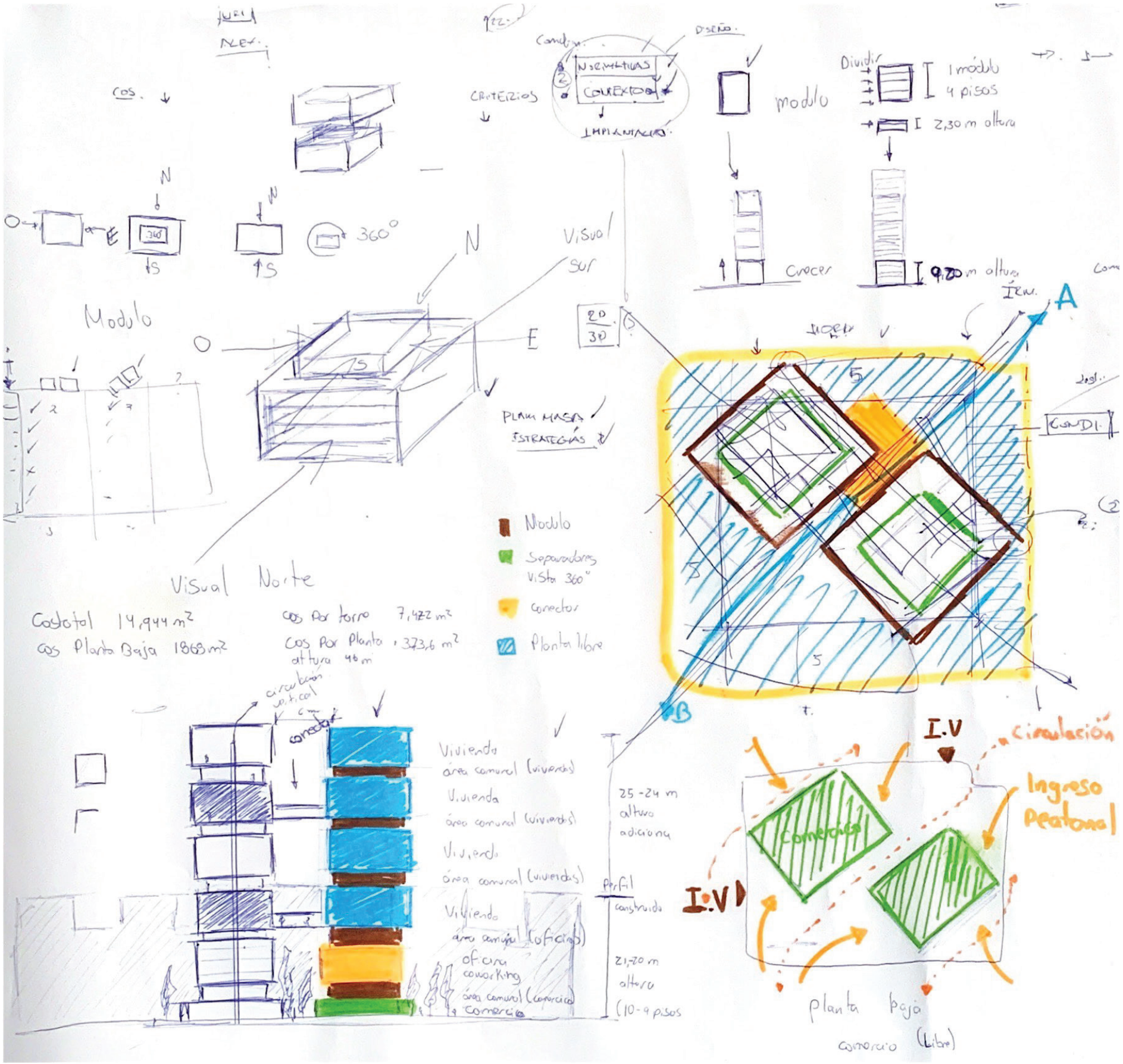




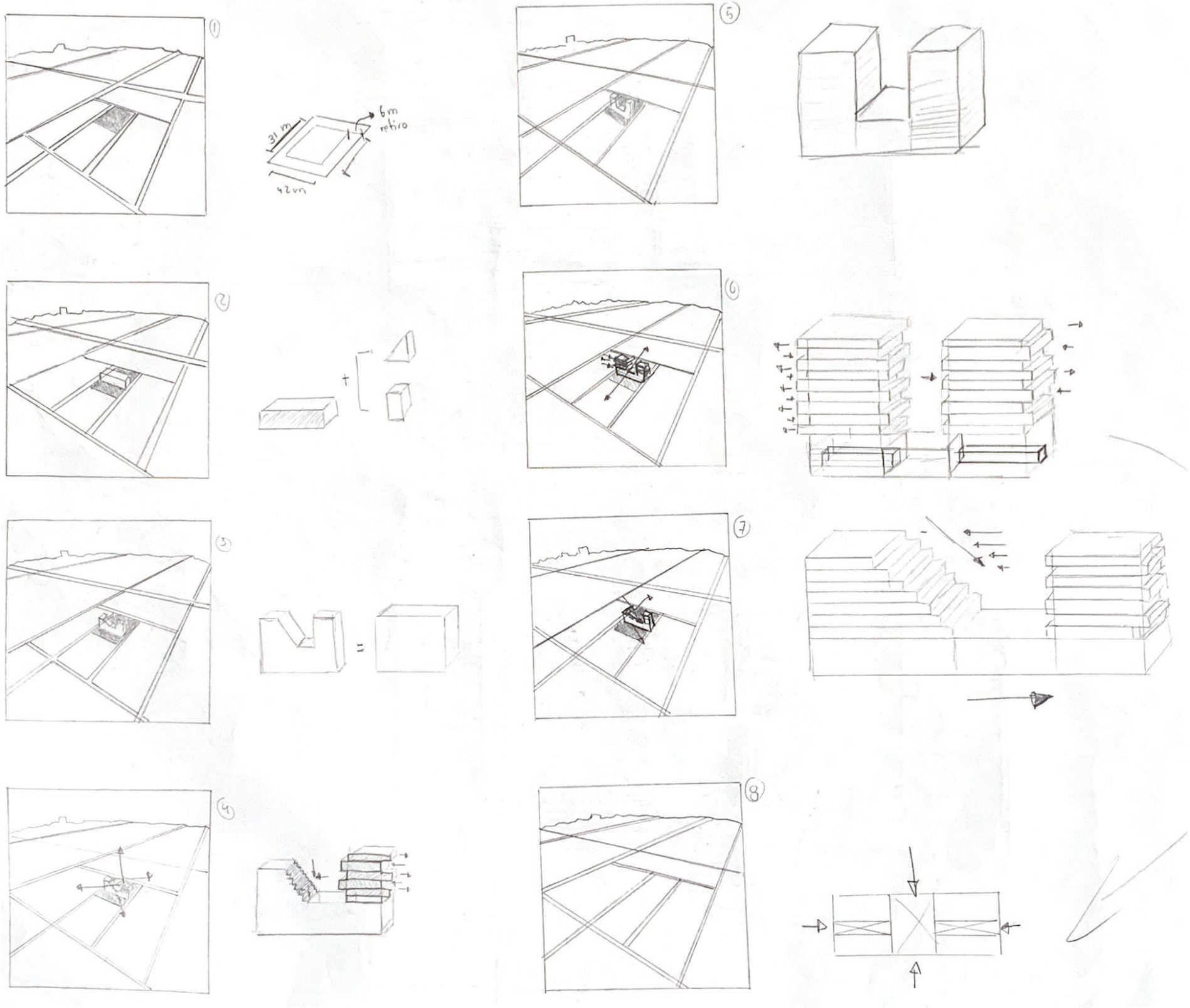




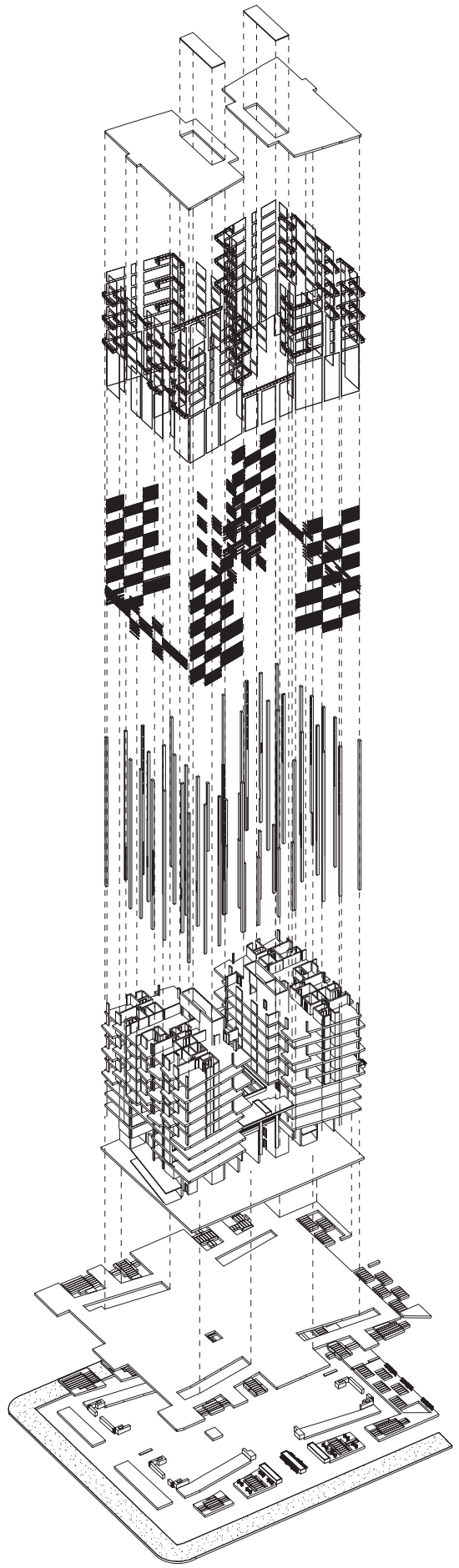
BOCETOS INICIALES



BOCETOS INICIALES



AXONOMETRÍA EXPLOTADA



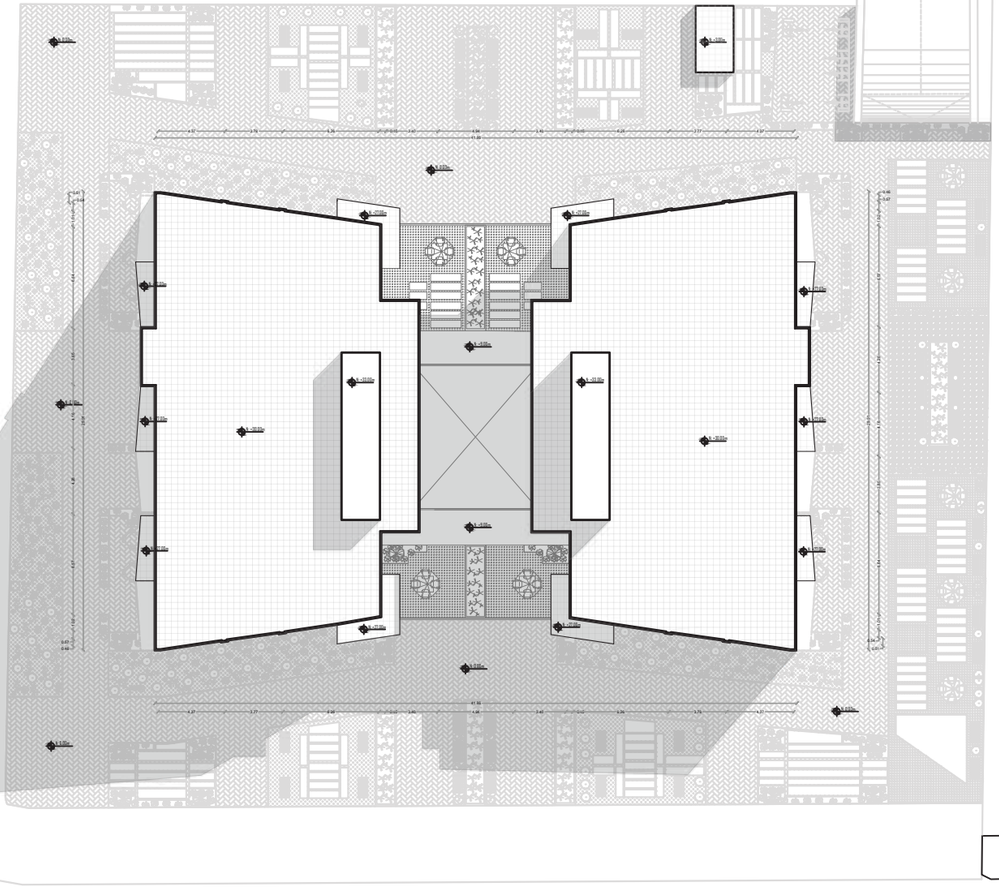
PLANIMETRÍAS

Unión Nacional de Periodistas

Nuñez de Vela

Nuñez de Vela

Nuñez de Vela



Unión Nacional de Periodistas

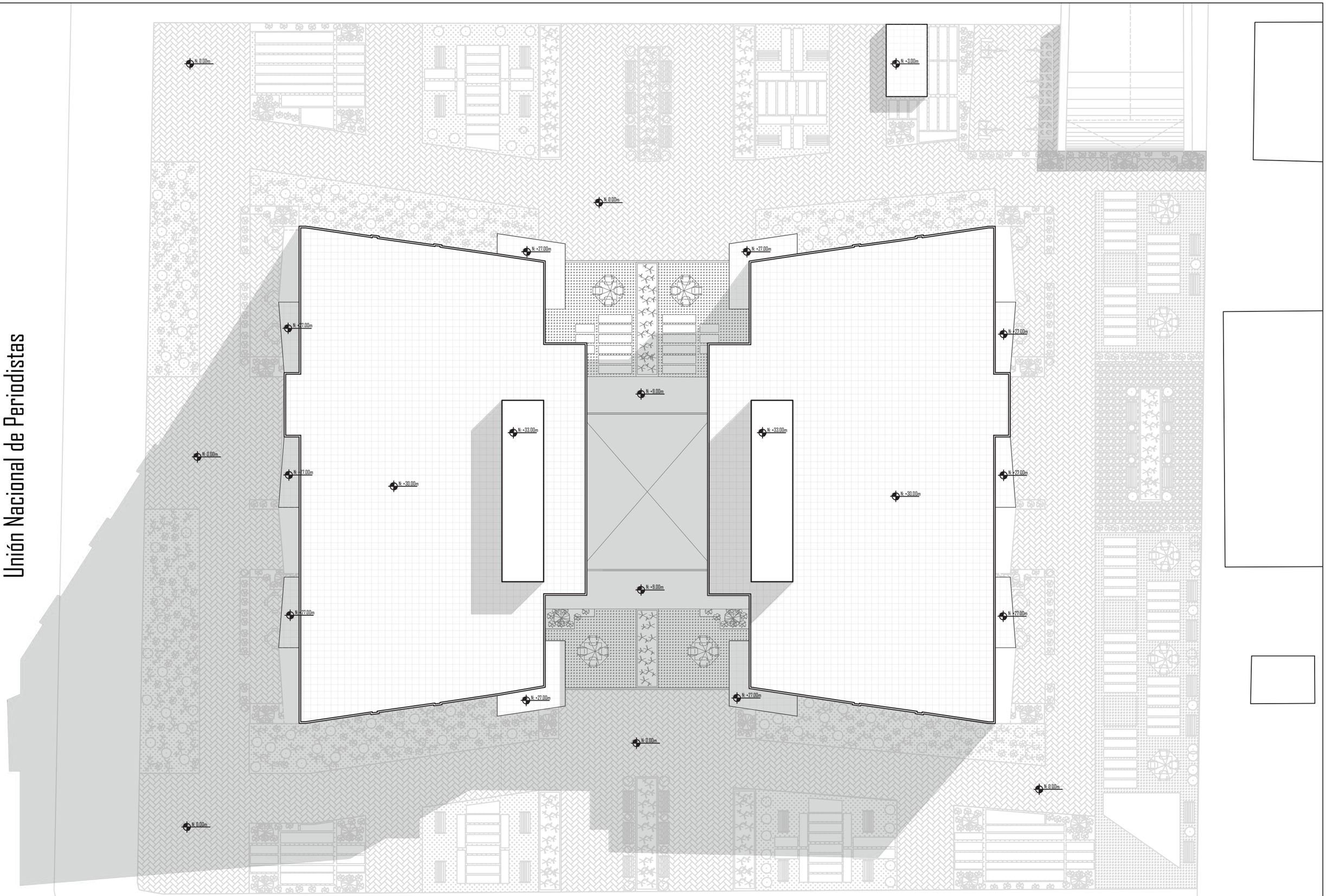
Unión Nacional de Periodistas

Jorge Drom

Jorge Drom

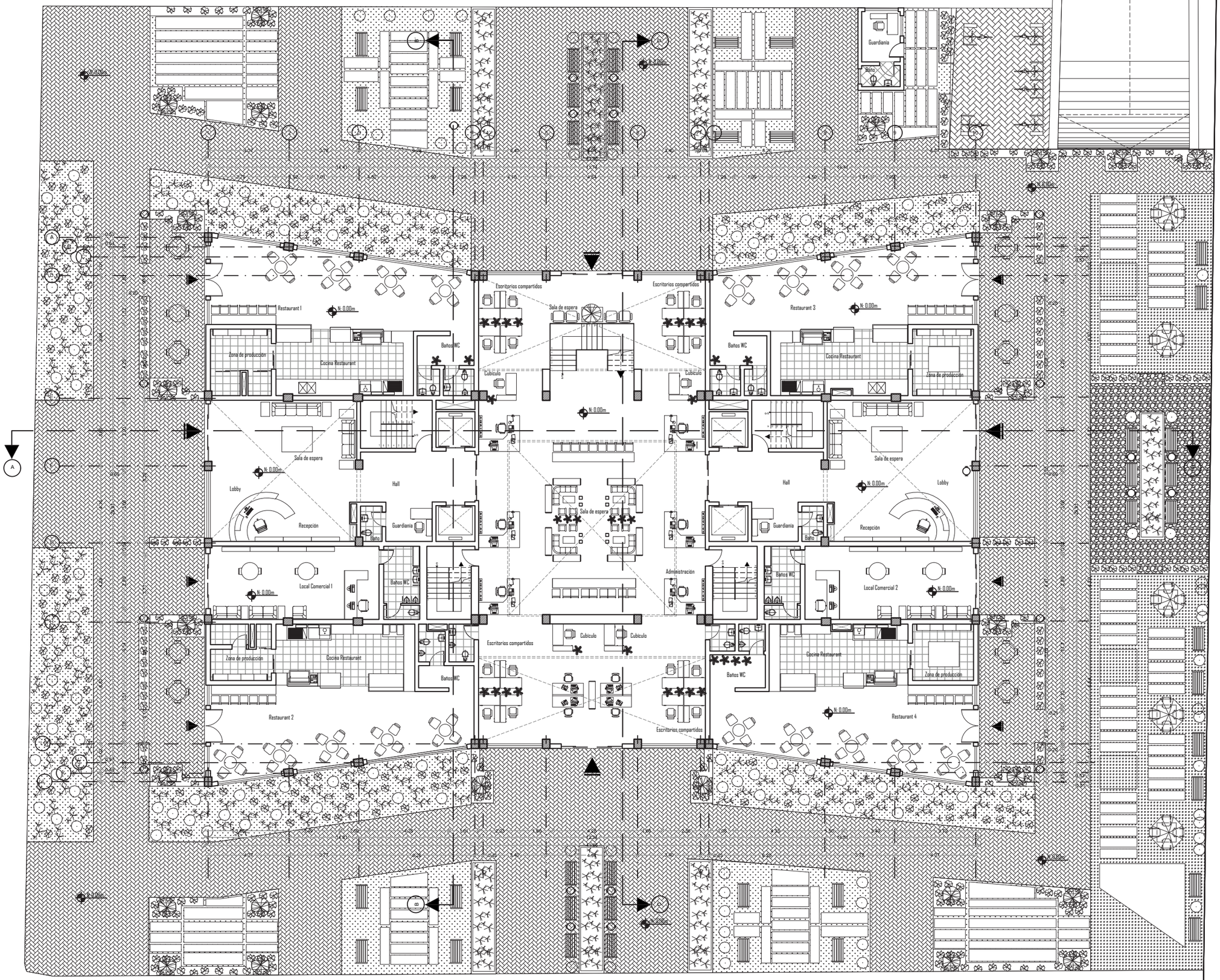
Jorge Drom

TEMA: VIVIENDA MULTIFAMILIAR IÑAQUITO	PLANOS ARQUITECTÓNICOS	**UBICACIÓN:** IÑAQUITO	**OBSERVACIONES:**	N
	CONTENIDO: IMPLANTACIÓN **ESCALA:** 1:200	**TUTOR** ARQ. SANTIAGO MORALES **NOMBRE:** JUAN JOSÉ ACEVEDO		



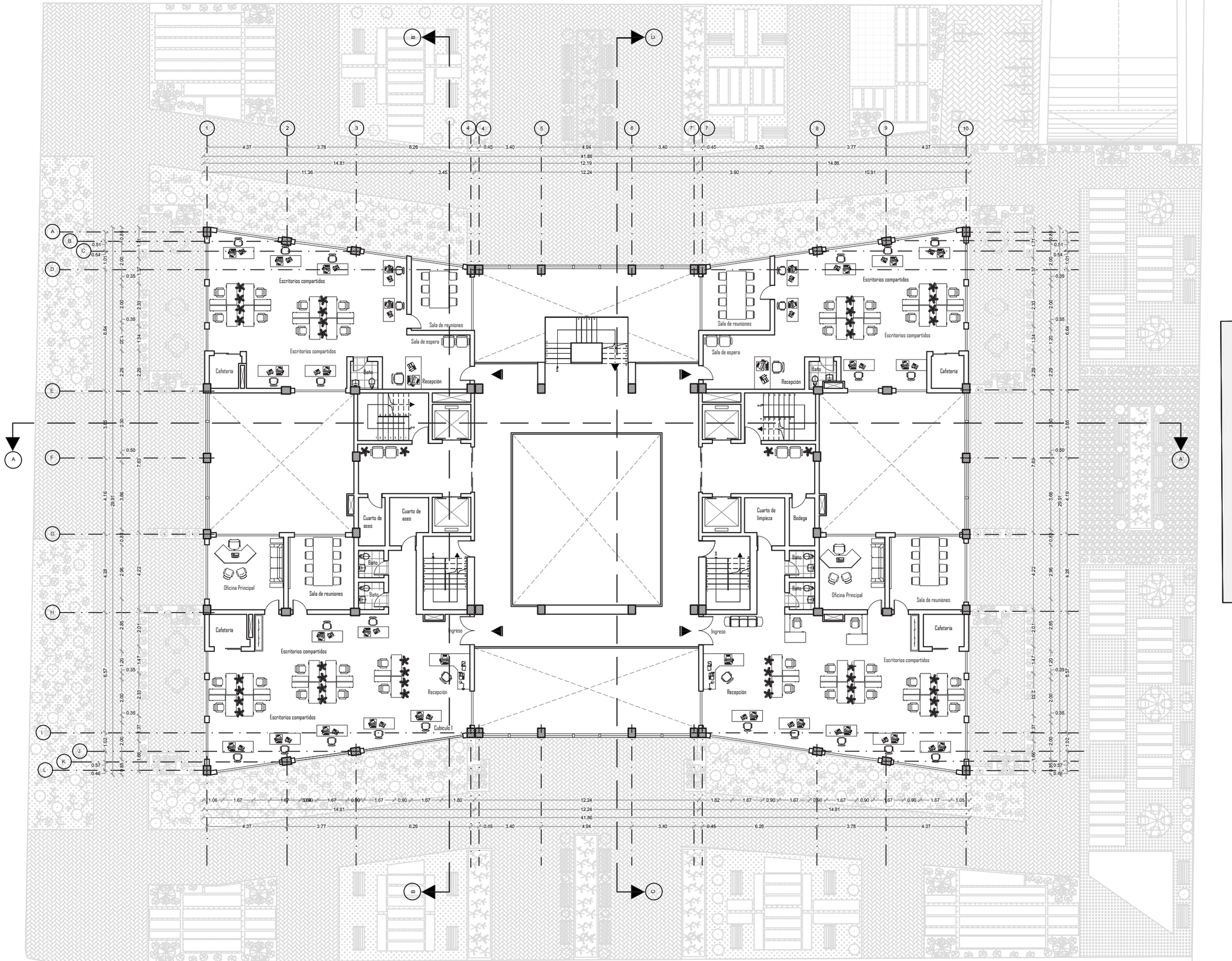
TEMA: VIVIENDA MULTIFAMILIAR IÑAQUITO	PLANO CRITERIO ESTRUCTURAL	**UBICACIÓN:** IÑAQUITO	**OBSERVACIONES:**	N
	CONTENIDO: PLANO CUBIERTAS **ESCALA:** 1:100	**TUTOR ARQ. SANTIAGO MORALES** **NOMBRE:** JUAN JOSÉ ACEVEDO		

Unión Nacional de Periodistas



TEMA: VIVIENDA MULTIFAMILIAR IÑAQUITO	**PLANOS ARQUITECTÓNICOS**	**UBICACIÓN:** IÑAQUITO	**OBSERVACIONES:**	N
	CONTENIDO: PLANTA BAJA	**TUTOR ARQ. SANTIAGO MORALES**		
	ESCALA: 1:100	**NOMBRE:** JUAN JOSÉ ACEVEDO		

Unión Nacional de Periodistas



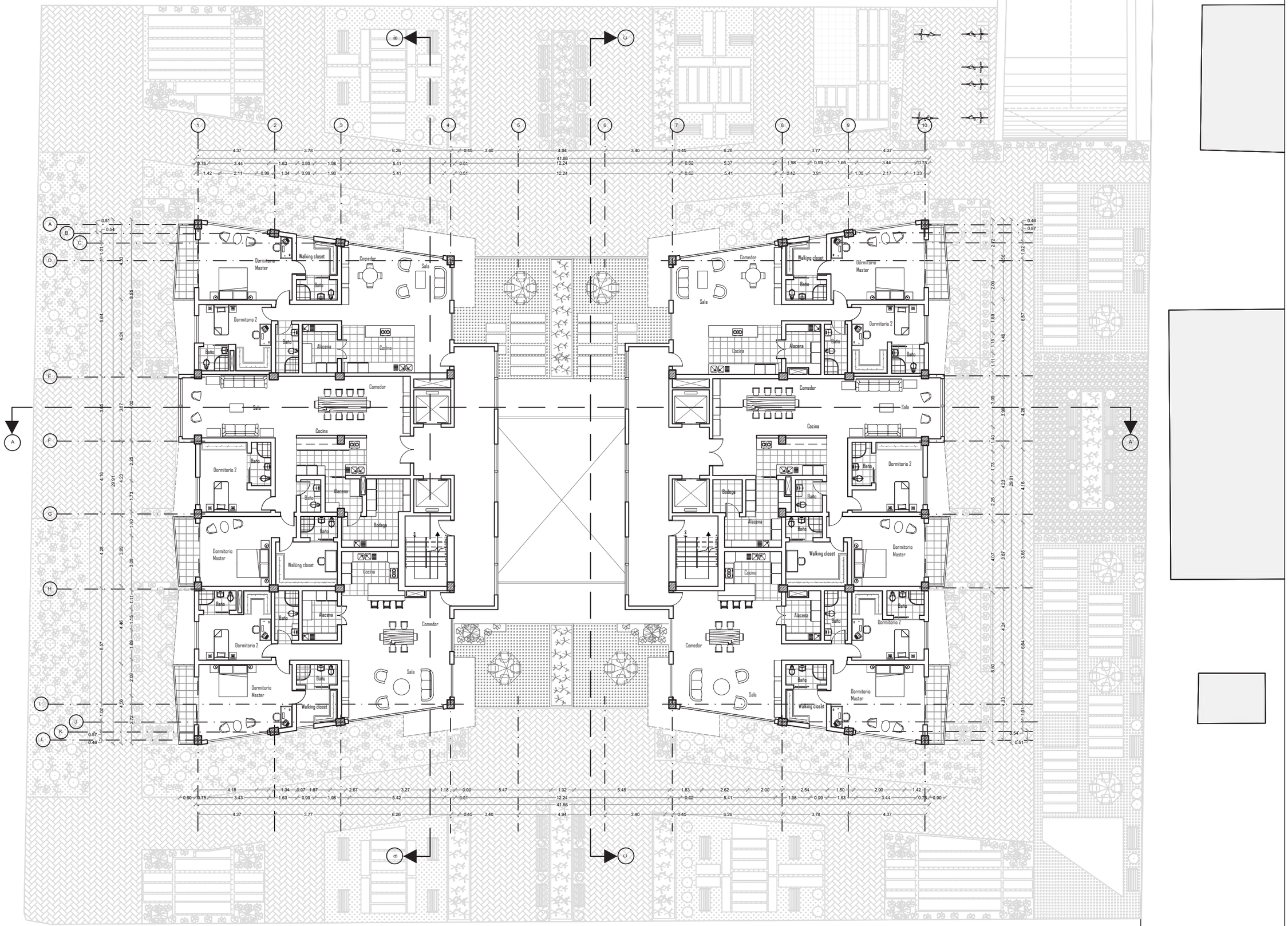
TEMA: VIVIENDA MULTIFAMILIAR IÑAQUITO	**PLANOS ARQUITECTÓNICOS**	**UBICACIÓN:** IÑAQUITO	**OBSERVACIONES:**	N
	CONTENIDO: PLANTA TIPO NIVEL 2 - 3	**TUTOR ARQ. SANTIAGO MORALES**		
	ESCALA: 1:100	**NOMBRE:** JUAN JOSÉ ACEVEDO		

Unión Nacional de Periodistas

Salón comunal
Salón comunal
N: +9.00m
Zona de BBQ
Bodega
Área de fumadores
Zona recreativa Ping-Pong
N: +9.00m
N: +9.00m
Vestidor mixto
Baño
Baño
N: +9.00m
Bodega
Gimnasio
Área de maquinas
N: +9.00m
N: +9.00m
Área de computadoras
Zona recreativa juuego de música
N: +9.00m
Administración
Bodega
Zona recreativa futbolin
N: +9.00m
N: +9.00m
Baño
Baño
Baño
Baño
Zona recreativa billar
Bodega
Zona recreativa Niños - Kids zone
N: +9.00m
Zona recreativa Niños - Kids zone

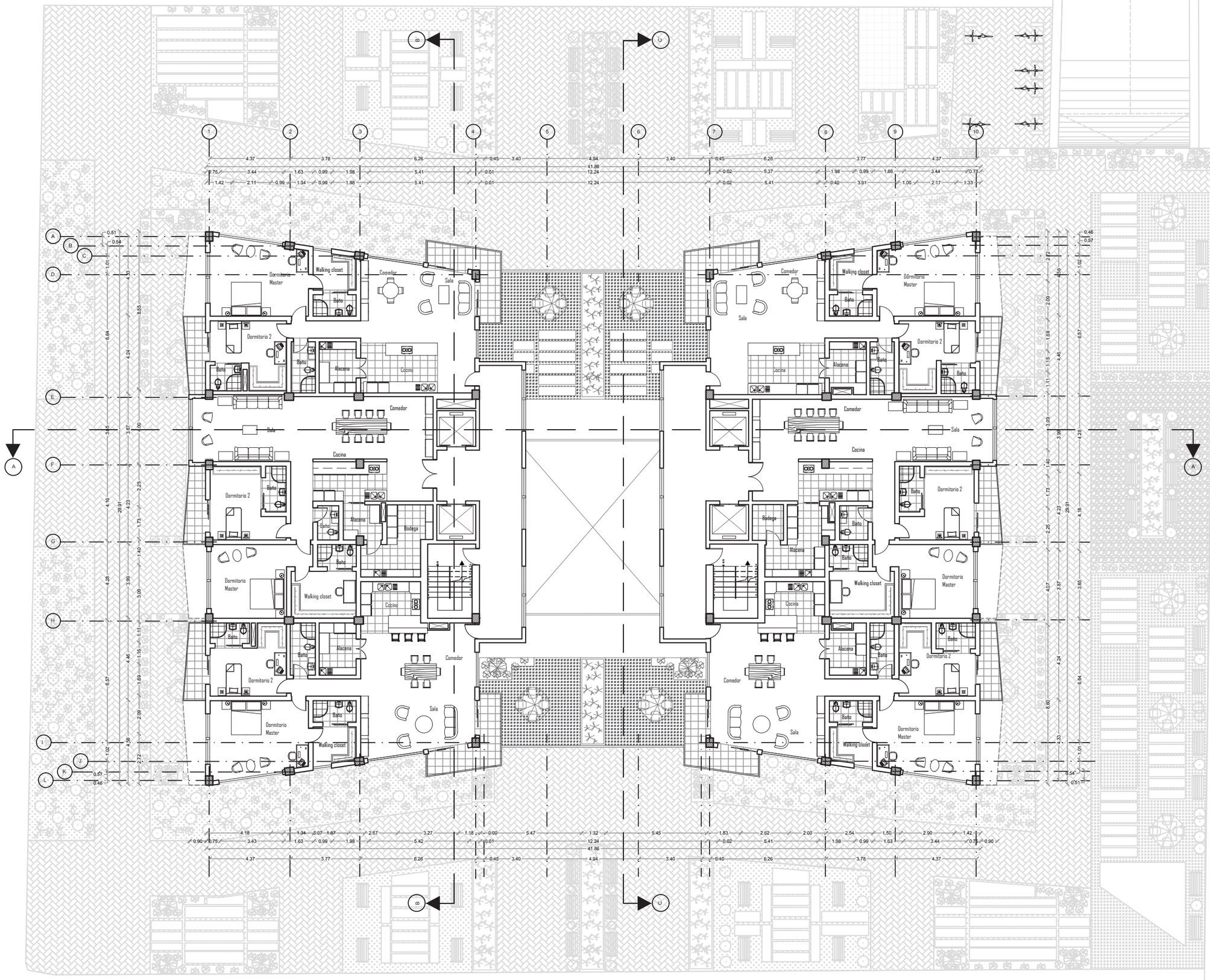
TEMA: VIVIENDA MULTIFAMILIAR IÑAQUITO	**PLANOS ARQUITECTÓNICOS**	**UBICACIÓN:** IÑAQUITO	**OBSERVACIONES:**	N
	CONTENIDO: PLANTA NIVEL 4 **ESCALA:** 1:100	**TUTOR ARQ. SANTIAGO MORALES** **NOMBRE:** JUAN JOSÉ ACEVEDO		

Unión Nacional de Periodistas

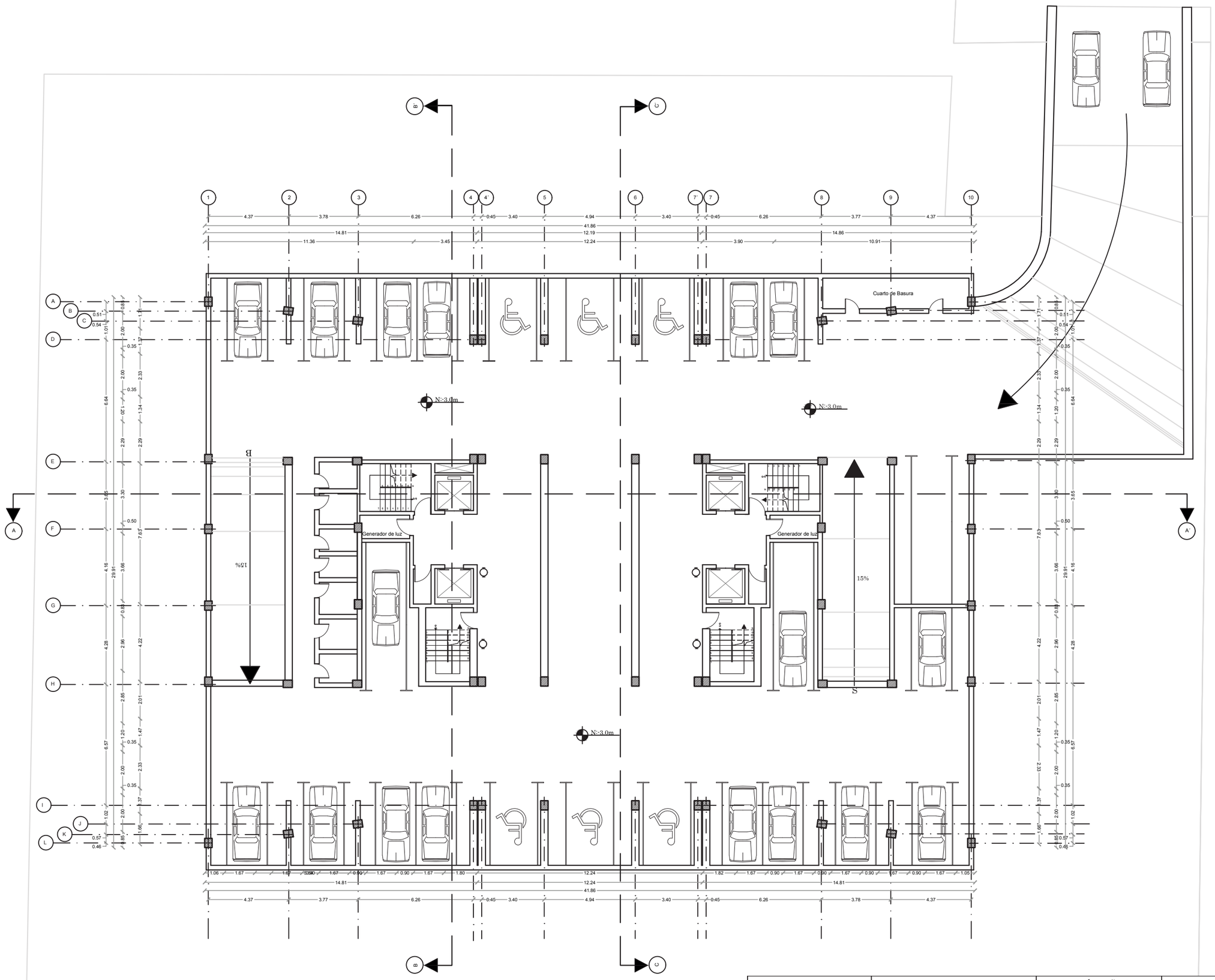


TEMA: VIVIENDA MULTIFAMILIAR IÑAQUITO	**PLANOS ARQUITECTÓNICOS**	**UBICACIÓN:** IÑAQUITO	**OBSERVACIONES:**
	CONTENIDO: PLANTA TIPO NIVEL 5 - 7 - 9 **ESCALA:** 1:100	**TUTOR ARQ. SANTIAGO MORALES** **NOMBRE:** JUAN JOSÉ ACEVEDO	

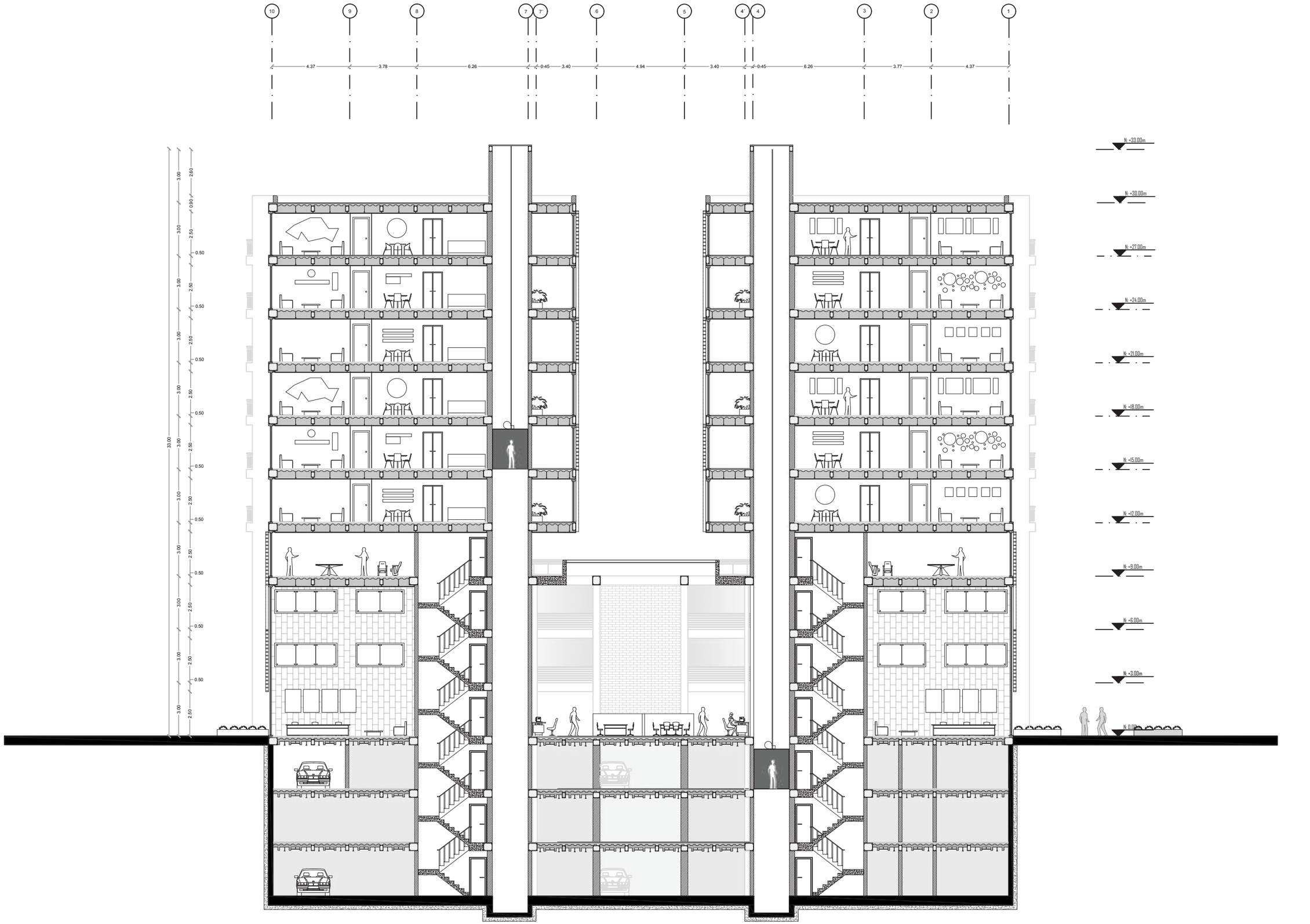
Unión Nacional de Periodistas



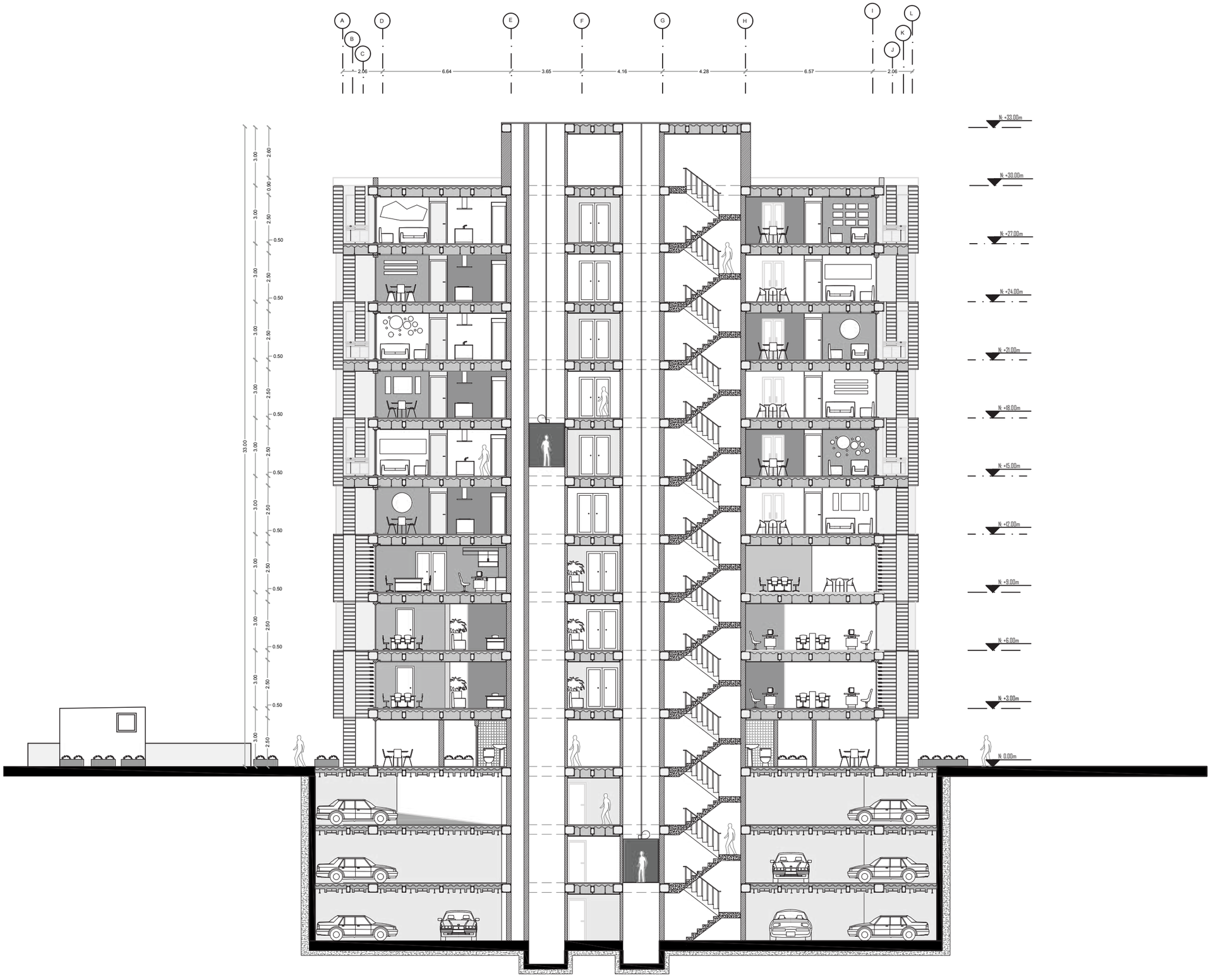
TEMA: VIVIENDA MULTIFAMILIAR IÑAQUITO	**PLANOS ARQUITECTÓNICOS**	**UBICACIÓN:** IÑAQUITO	**OBSERVACIONES:**	N
	CONTENIDO: PLANTA TIPO NIVEL 6 - 8 - 10 **ESCALA:** 1:100	**TUTOR ARQ. SANTIAGO MORALES** **NOMBRE:** JUAN JOSÉ ACEVEDO		



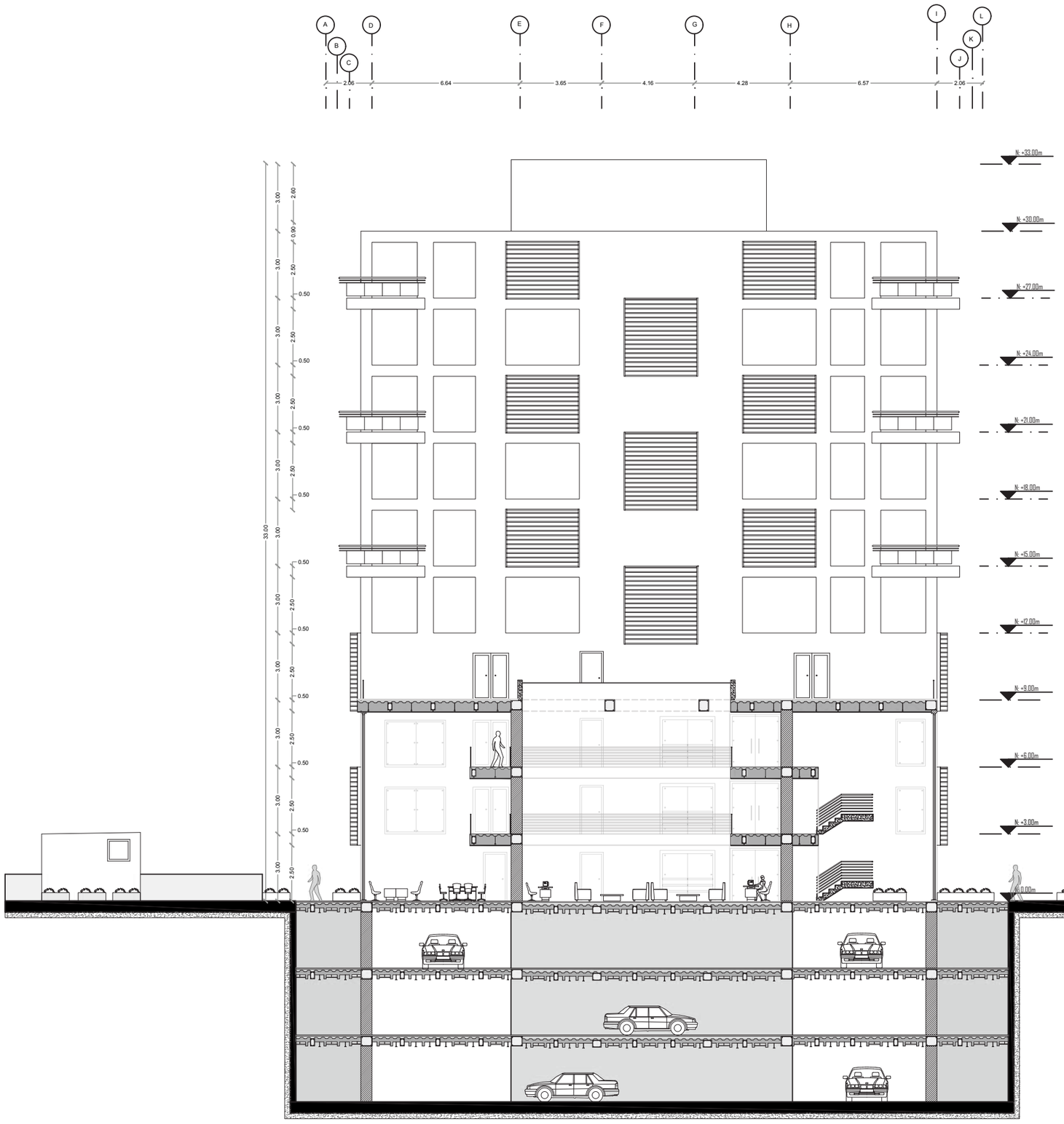
TEMA: VIVIENDA MULTIFAMILIAR IÑAQUITO	**PLANOS ARQUITECTÓNICOS**	**UBICACIÓN:** IÑAQUITO	**OBSERVACIONES:**
	CONTENIDO: PLANTA NIVEL -1 **ESCALA:** 1:100	**TUTOR ARQ. SANTIAGO MORALES** **NOMBRE:** JUAN JOSÉ ACEVEDO	



TEMA: **VIVIENDA MULTIFAMILIAR IÑAQUITO**	**PLANOS ARQUITECTÓNICOS**	**UBICACIÓN:** IÑAQUITO	**OBSERVACIONES:**	N
	CONTENIDO: CORTE A - A´ **ESCALA:** 1:100	**TUTOR ARQ. SANTIAGO MORALES** **NOMBRE:** JUAN JOSÉ ACEVEDO		



TEMA: **VIVIENDA MULTIFAMILIAR IÑAQUITO**	**PLANOS ARQUITECTÓNICOS** **CONTENIDO: CORTE B-B´** **ESCALA:** 1:100	**UBICACIÓN:** IÑAQUITO **TUTOR ARQ. SANTIAGO MORALES** **NOMBRE:** JUAN JOSÉ ACEVEDO	**OBSERVACIONES:**	N

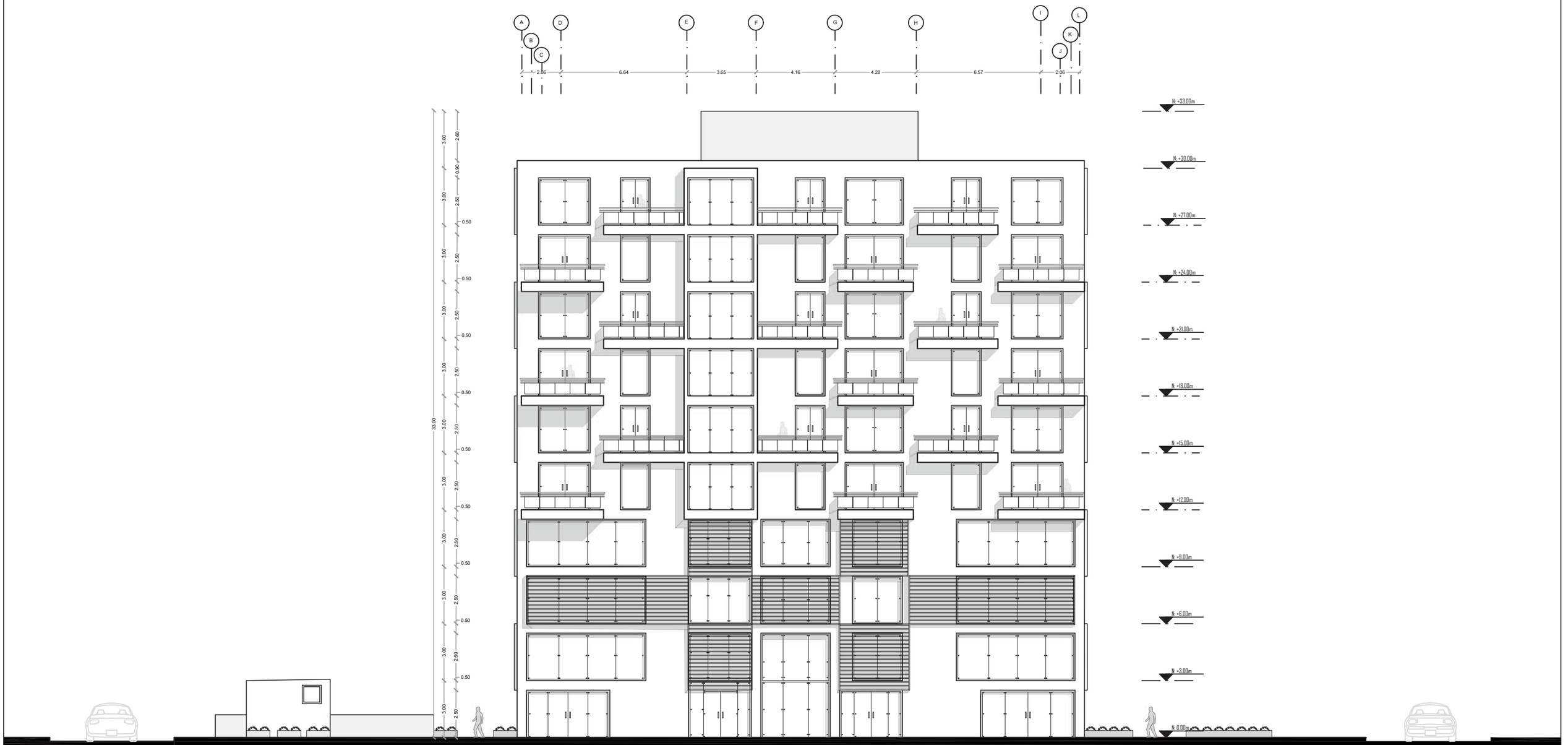


TEMA: **VIVIENDA MULTIFAMILIAR IÑAQUITO**	**PLANOS ARQUITECTÓNICOS** **CONTENIDO:** CORTE C-C´ **ESCALA:** 1:100	**UBICACIÓN:** IÑAQUITO **TUTOR ARQ. SANTIAGO MORALES** **NOMBRE:** JUAN JOSÉ ACEVEDO	**OBSERVACIONES:**	N

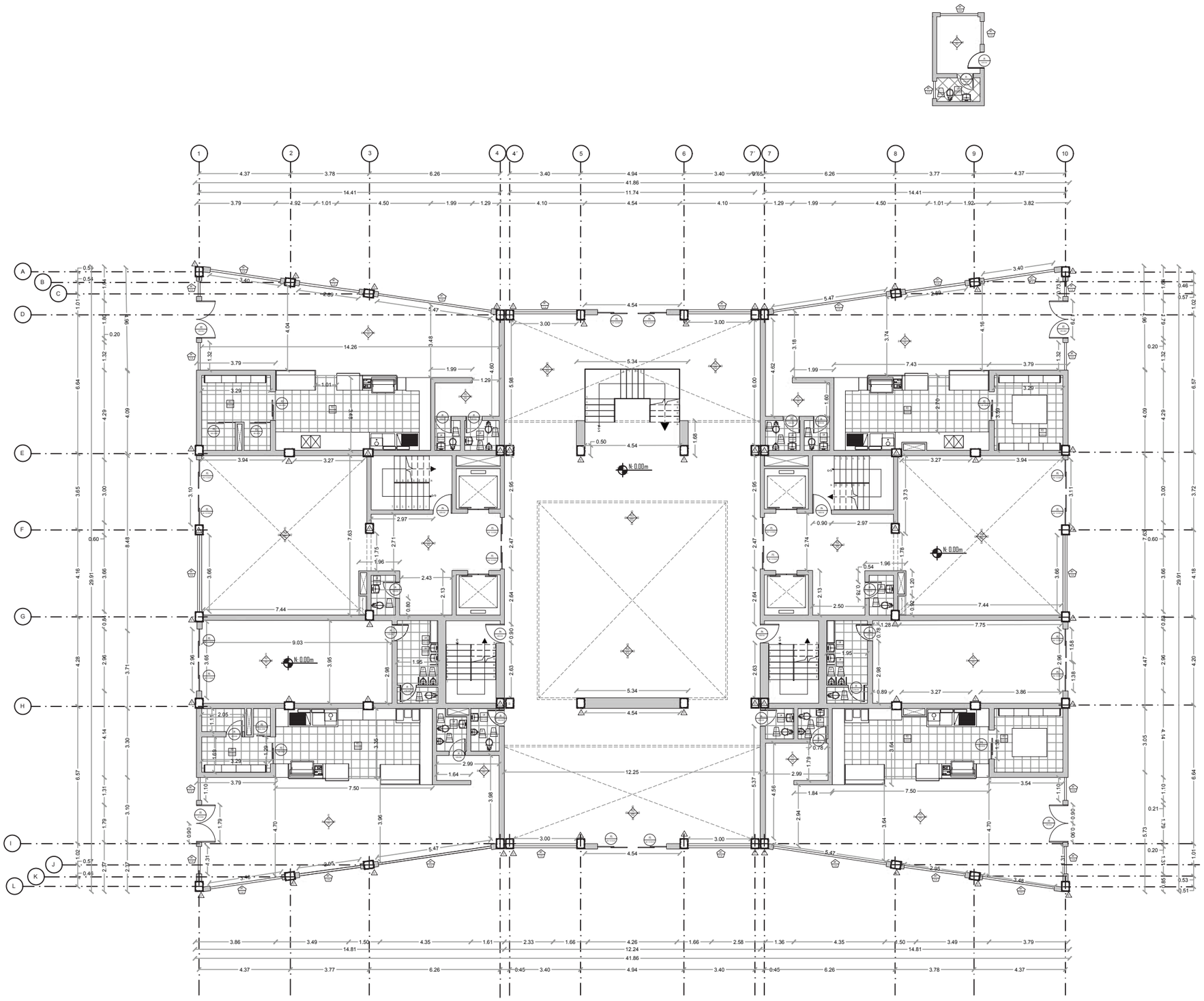
TEMA: **VIVIENDA MULTIFAMILIAR IÑAQUITO**	**PLANOS ARQUITECTÓNICOS** **CONTENIDO:** **FACHADA FRONTAL** **ESCALA:** 1:100	**UBICACIÓN:** IÑAQUITO **TUTOR ARQ. SANTIAGO MORALES** **NOMBRE:** JUAN JOSÉ ACEVEDO	**OBSERVACIONES:**	N

TEMA: **VIVIENDA MULTIFAMILIAR IÑAQUITO**	**PLANOS ARQUITECTÓNICOS**	**UBICACIÓN:** IÑAQUITO	**OBSERVACIONES:**	N
	CONTENIDO: **FACHADA LATERAL DERECHA** **ESCALA:** 1:100	**TUTOR ARQ. SANTIAGO MORALES** **NOMBRE:** JUAN JOSÉ ACEVEDO		

TEMA: **VIVIENDA MULTIFAMILIAR IÑAQUITO**	**PLANOS ARQUITECTÓNICOS**	**UBICACIÓN:** IÑAQUITO	**OBSERVACIONES:**	N
	CONTENIDO: **FACHADA POSTERIOR** **ESCALA:** 1:100	**TUTOR ARQ. SANTIAGO MORALES** **NOMBRE:** JUAN JOSÉ ACEVEDO		



TEMA: **VIVIENDA MULTIFAMILIAR IÑAQUITO**	**PLANOS ARQUITECTÓNICOS** **CONTENIDO:** **FACHADA LATERAL IZQUIERDA** **ESCALA:** 1:100	**UBICACIÓN:** IÑAQUITO **TUTOR ARQ. SANTIAGO MORALES** **NOMBRE:** JUAN JOSÉ ACEVEDO	**OBSERVACIONES:**	N



COLUMNA

SIMBOLOGÍA	MEDIDAS	DESCRIPCIÓN
△□	0.40m * 0.50m	Armaje de viga 30*30. Hormigon 210 kg/cm2

TIPOS DE PUERTAS

SIMBOLOGÍA	MEDIDAS	DESCRIPCIÓN
	0.70m * 2.10m	Puerta avatible de Madera 6mm.
	1.75m * 2.10m Doble	Puerta doble hoja de acero y vidrio .
	1.38m * 2.10m	Puerta corrediza dos cuerpos de vidrio esmerilado 9mm.
	0.90m * 2.10m	Puerta de acero contra incendios de emergencia avatible 1 hoja.
	1.65m * 2 * 2.50m DC	Puerta de vidrio templado, con 4 cuerpos , 2 fijos , 2 corredizos.

PIEZAS SANITARIAS

SIMBOLOGÍA	MEDIDAS	DESCRIPCIÓN
	0.34m * 0.30m	Urinario Fijo , set de anclaje EDESA
	0.33m * 0.39m	Toalleros integrados, Anclaje lavamanos Lyra, EDESA.
	0.37m * 0.90m	Herraje Dual Flush, Asiento redonda, Manija Dual Flush redonda, Set de anclaje Taza-Piso EDESA

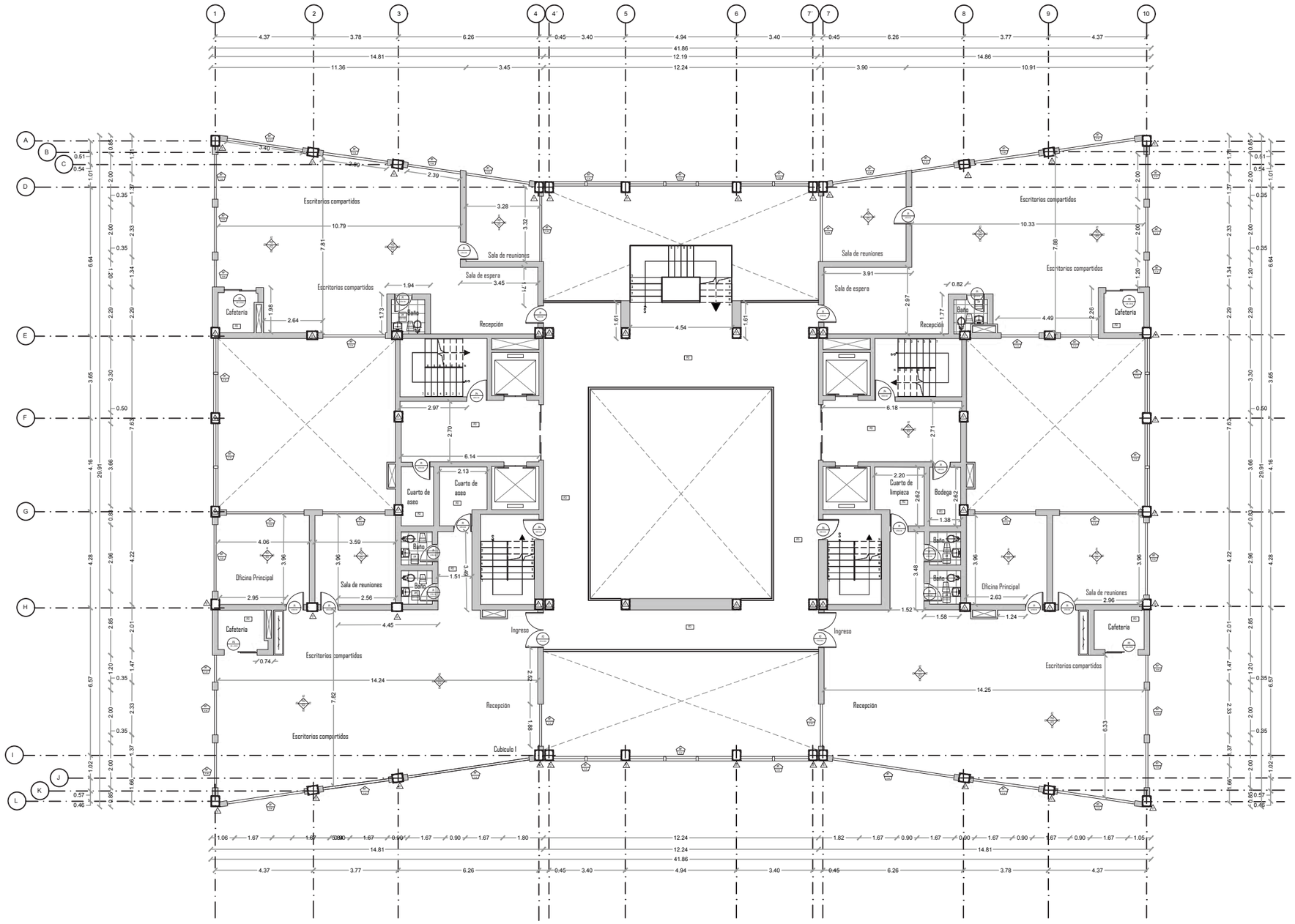
ACABADOS

SIMBOLOGÍA	MEDIDAS	DESCRIPCIÓN
		A1 Pared enlucida, color blanco. PC1 Piso de cerámica de 50x50mm (tolerancia 10%) wt alto tráfico. A2 Pared enlucida, color blanco. PC2 Piso de cerámica de 1.00m * 1.00 P2 F WT (alto tráfico) . A3 Pared enlucida, color blanco. PC2 Piso de cerámica de 0.75m * 0.75m P2 F WT (alto tráfico) . Acabado de piso Ceramica, 327.0 x 327.0 mm WT (Tolerancia 10 %) alto trafico

VIDRIOS

SIMBOLOGÍA	MEDIDAS	DESCRIPCIÓN
		Mampara de vidrio de 9mm templado, hojas de 1.50m * 1.50m transparente.

TEMA: VIVIENDA MULTIFAMILIAR IÑAQUITO	**PLANOS CONSTRUCTIVOS**	**UBICACIÓN:** IÑAQUITO	**OBSERVACIONES:**	N
	CONTENIDO: PLANTA BAJA	**TUTOR ARQ. SANTIAGO MORALES**		
	ESCALA: 1:100	**NOMBRE:** JUAN JOSÉ ACEVEDO		



COLUMNA

SIMBOLOGÍA	MEDIDAS	DESCRIPCIÓN
	0.40m * 0.50m	Armaje de viga 30*30, Hormigon 210 kg/cm2

TIPOS DE PUERTAS

SIMBOLOGÍA	MEDIDAS	DESCRIPCIÓN
	0.78m * 2.10m	Puerta avatible de Madera 6mm.
	1.79m * 2.10m Doble	Puerta doble hoja de acero y vidrio .
	1.38m * 2.10m	Puerta corrediza dos cuerpos de vidrio esmerilado 9mm.
	0.90m * 2.10m	Puerta de acero contra incendios de emergencia avatible 1 hoja.
	1.60m * 2 * 2.50m DC	Puerta de vidrio templado, con 4 cuerpos , 2 fijos , 2 corredizos.

PIEZAS SANITARIAS

SIMBOLOGÍA	MEDIDAS	DESCRIPCIÓN
	0.34m * 0.30m	Urinario Fijo , set de anclaje EDESA
	0.33m * 0.39m	Toalleros integrados. Anclaje lavamanos Lyra, EDESA.
	0.57m * 0.90m	Herraje Dual Flush, Asiento redondo, Manija Dual Flush redonda. Set de anclaje Taza-Piso EDESA

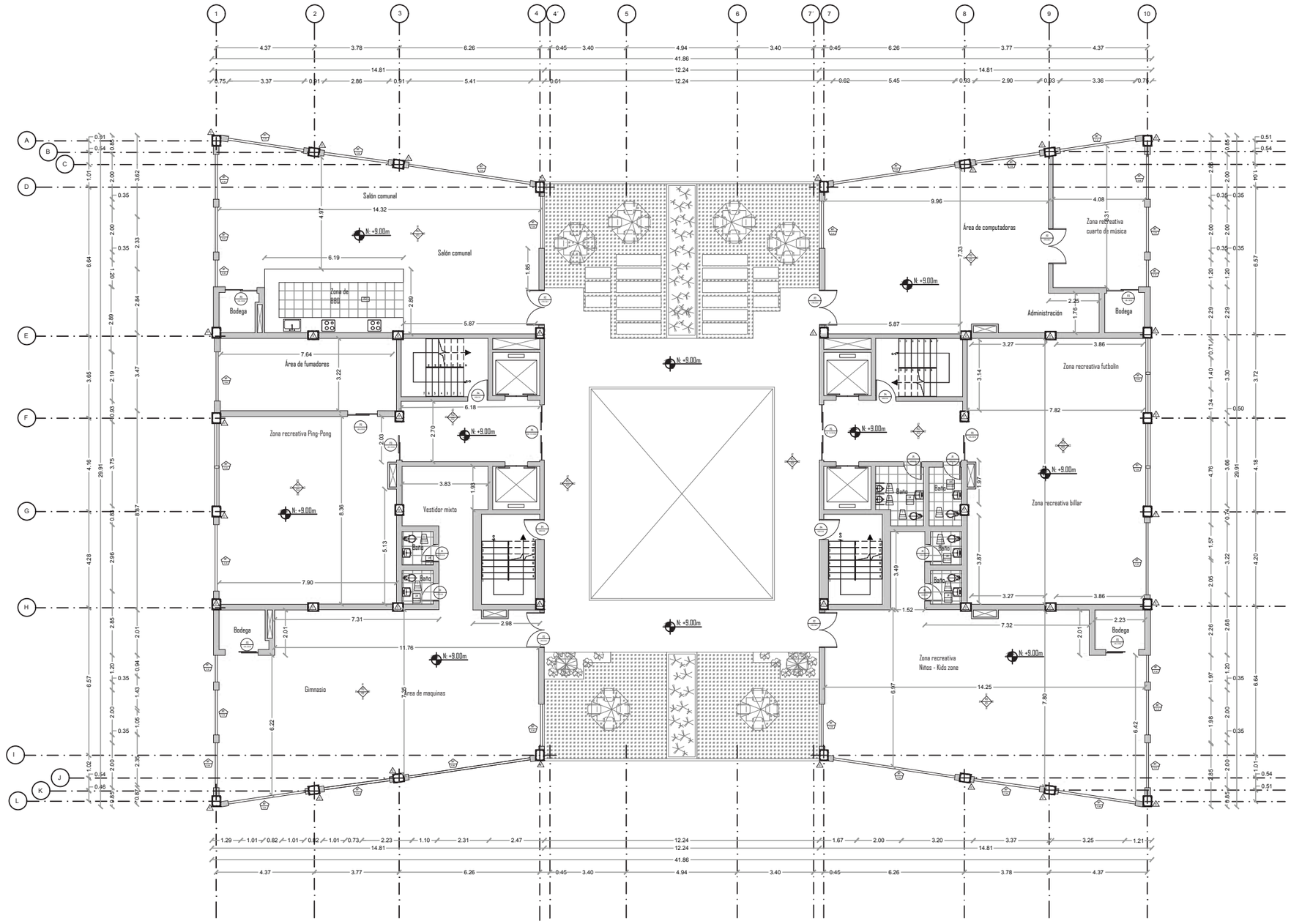
ACABADOS

SIMBOLOGÍA	MEDIDAS	DESCRIPCIÓN
		A1 Pared enlucida, color blanco. PC1 Piso flotante Cafe claro de 0.20 x 0.50 mm (tolerancia 10%) wt alto trafico. A2 Pared enlucida, color blanco. PC2 Piso flotante café obscuro de 1.00m * 1.00 P2 (alto tráfico) . A3 Pared enlucida, color blanco. PC2 Piso de cerámica de 0.75m * 0.75m P2 F WT (alto trafico) . Acabado de piso Ceramica, 327.0 x 327.0 mm WT (Tolerancia 10 %) alto trafico

VIDRIOS

SIMBOLOGÍA	MEDIDAS	DESCRIPCIÓN
		Mampara de vidrio de 9mm templado, hojas de 1.50m * 1.50m transparente.

TEMA: **VIVIENDA MULTIFAMILIAR IÑAQUITO**	**PLANOS CONSTRUCTIVOS**	**UBICACIÓN:** IÑAQUITO	**OBSERVACIONES:**	N
	CONTENIDO: **PLANTA TIPO NIVEL 2 - 3** **ESCALA:** 1:100	**TUTOR ARQ. SANTIAGO MORALES** **NOMBRE:** JUAN JOSÉ ACEVEDO		



COLUMNA

SIMBOLOGÍA	MEDIDAS	DESCRIPCIÓN
	0.40m * 0.50m	Armaje de viga 30*30. Hormigon 210 kg/cm2

TIPOS DE PUERTAS

SIMBOLOGÍA	MEDIDAS	DESCRIPCIÓN
P1	0.78m * 2.10m	Puerta avatible de Madera 8mm.
P2	1.79m * 2.10m Doble	Puerta doble hoja de acero y vidrio .
P3	1.38m * 2.10m	Puerta corrediza dos cuerpos de vidrio esmerilado 8mm.
P4	0.80m * 2.10m	Puerta de acero contra incendios de emergencia avatible 1 hoja.
P5	1.60m * 2 * 2.50m OC	Puerta de vidrio templado, con 4 cuerpos , 2 fijos , 2 corredizos.

PIEZAS SANITARIAS

SIMBOLOGÍA	MEDIDAS	DESCRIPCIÓN
	0.34m * 0.39m	Urinario Fijo , set de anclaje EDESA
	0.53m * 0.28m	Toalleros integrados. Anclaje lavamanos Lyra. EDESA.
	0.57m * 0.90m	Herraje Dual Flush, Asiento redondo, Manija Dual Flush redonda, Set de anclaje Taza-Piso EDESA

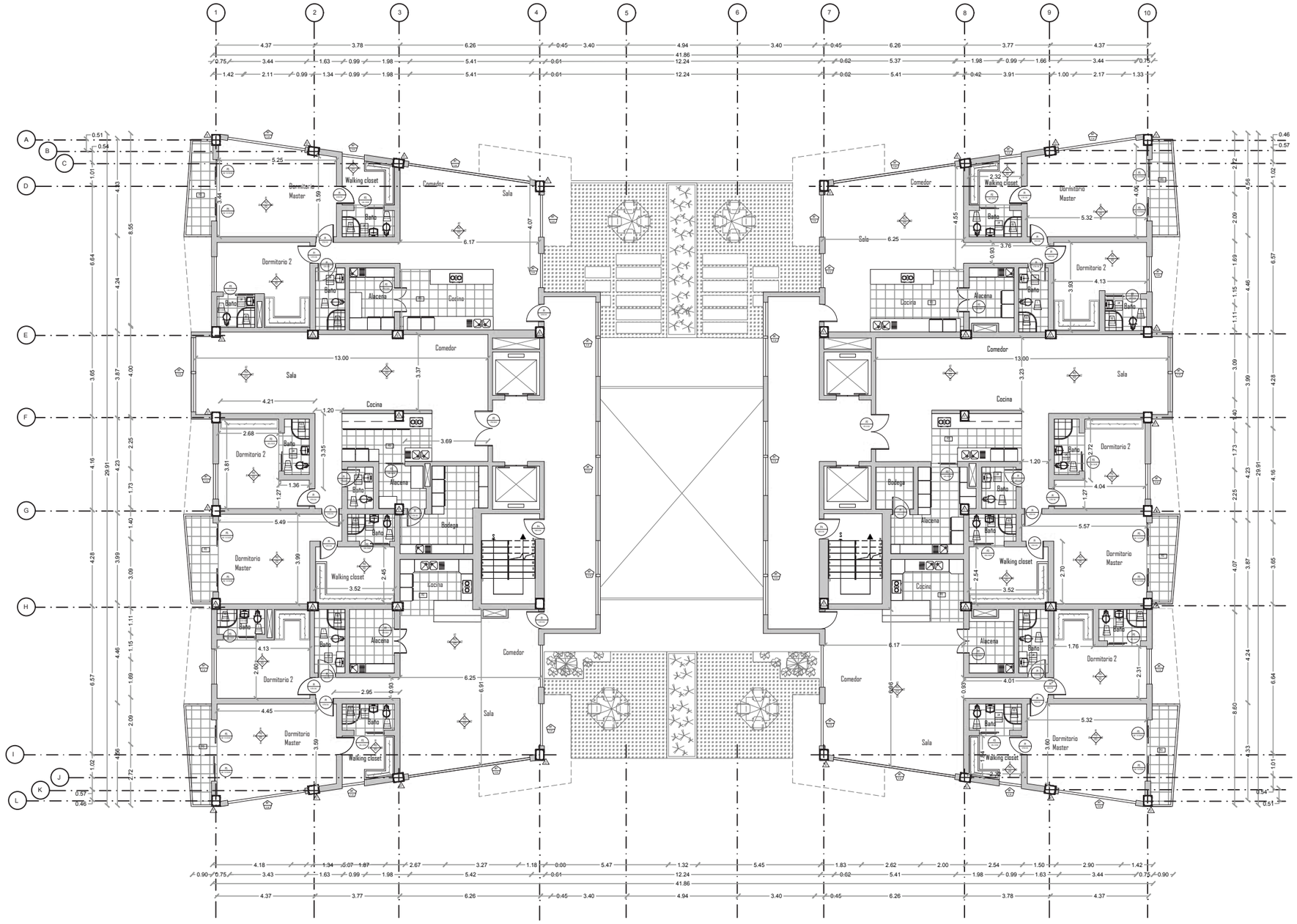
ACABADOS

SIMBOLOGÍA	MEDIDAS	DESCRIPCIÓN
		A1 Pared enlucida, color blanco. PC1 Piso de cerámica de 50x50mm (tolerancia 10%) wt alto tráfico. A2 Pared enlucida, color blanco. PC2 Piso de cerámica de 1.00m * 1.00 P2 F WT (alto tráfico) . A3 Pared enlucida, color blanco. PC2 Piso de cerámica de 0.75m * 0.75m P2 F WT (alto tráfico) . Acabado de piso Ceramica, 327.0 x 327.0 mm WT (Tolerancia 10 %) alto trafico

VIDRIOS

SIMBOLOGÍA	MEDIDAS	DESCRIPCIÓN
		Mampara de vidrio de 9mm templado, hojas de 1.50m * 1.50m transparente.

TEMA: VIVIENDA MULTIFAMILIAR IÑAQUITO	**PLANOS CONSTRUCTIVOS**	**UBICACIÓN:** IÑAQUITO	**OBSERVACIONES:**	N
	CONTENIDO: PLANTA NIVEL 4 **ESCALA:** 1:100	**TUTOR ARQ. SANTIAGO MORALES** **NOMBRE:** JUAN JOSÉ ACEVEDO		



COLUMNA

SIMBOLOGÍA	MEDIDAS	DESCRIPCIÓN
	0.40m * 0.50m	Armaje de viga 30*30. Hormigon 210 kg/cm2

TIPOS DE PUERTAS

SIMBOLOGÍA	MEDIDAS	DESCRIPCIÓN
	0.78m * 2.10m	Puerta avatible de Madera 6mm.
	1.70m * 2.10m Doble	Puerta doble hoja de acero y vidrio .
	1.38m * 2.10m	Puerta corrediza dos cuerpos de vidrio esmerilado 9mm.
	0.90m * 2.10m	Puerta de acero contra incendios de emergencia avatible 1 hoja.
	1.60m 2 * 2.50m DC	Puerta de vidrio templado, con 4 cuerpos , 2 fijos , 2 corredizos.

PIEZAS SANITARIAS

SIMBOLOGÍA	MEDIDAS	DESCRIPCIÓN
	0.34m * 0.30m	Regadera modo lluvia con telefono de baño , set de anclaje EDESA
	0.33m * 0.39m	Toalleros integrados. Anclaje lavamanos Lyra, EDESA.
	0.57m * 0.90m	Herraje Dual Flush, Asiento redondo, Manija Dual Flush redonda, Set de anclaje Taza-Piso EDESA

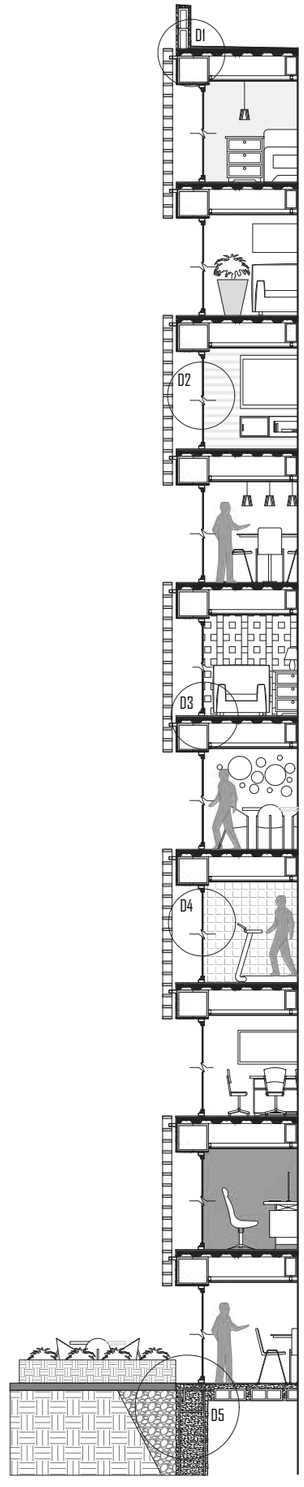
ACABADOS

SIMBOLOGÍA	MEDIDAS	DESCRIPCIÓN
		A1 Pared enlucida, color blanco. PC1 Piso flotante Cafe claro de 0.20 x 0.50 mm (tolerancia 10%) wt alto tráfico. A2 Pared enlucida, color blanco. PC2 Piso flotante café obscuro de 1.00m * 1.00 P2 (alta tráfico) . A3 Pared enlucida, color blanco. PC2 Piso de cerámica de 0.75m * 0.75m P2 F WT (alta tráfico) . Acabado de piso Ceramica, 327.0 x 327.0 mm WT (Tolerancia 10 %) alta trafico

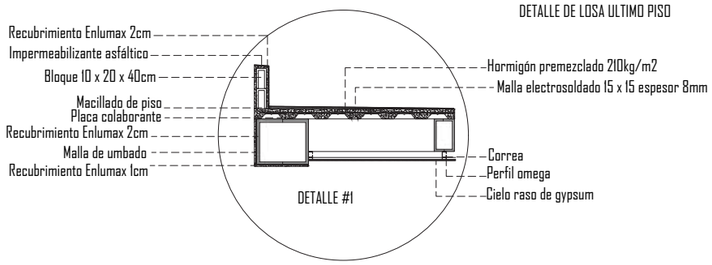
VIDRIOS

SIMBOLOGÍA	MEDIDAS	DESCRIPCIÓN
		Mampara de vidrio de 9mm templado, hojas de 1.50m * 1.50m transparente.

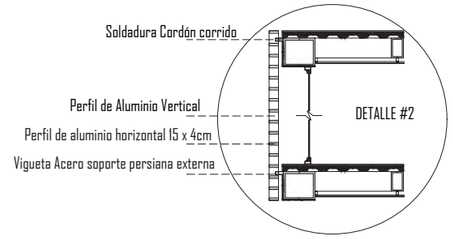
TEMA: VIVIENDA MULTIFAMILIAR IÑAQUITO	**PLANOS CONSTRUCTIVOS**	**UBICACIÓN:** IÑAQUITO	**OBSERVACIONES:**	N
	CONTENIDO: PLANTA NIVEL TIPO 5 - 7 - 9 **ESCALA:** 1:100	**TUTOR** ARQ. SANTIAGO MORALES **NOMBRE:** JUAN JOSÉ ACEVEDO		



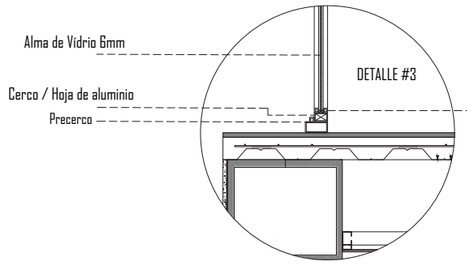
DETALLE DE LOSA ULTIMO PISO



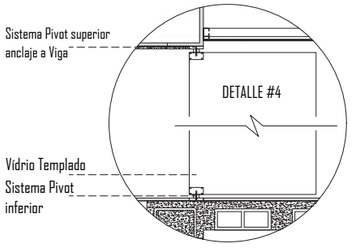
DETALLE DE QUIEBRASOL



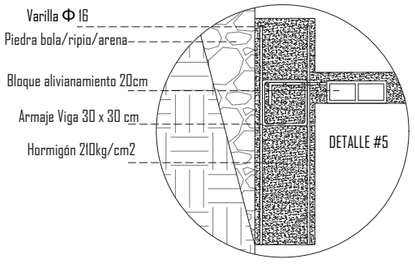
DETALLE DE PERFIL DE PUERTA

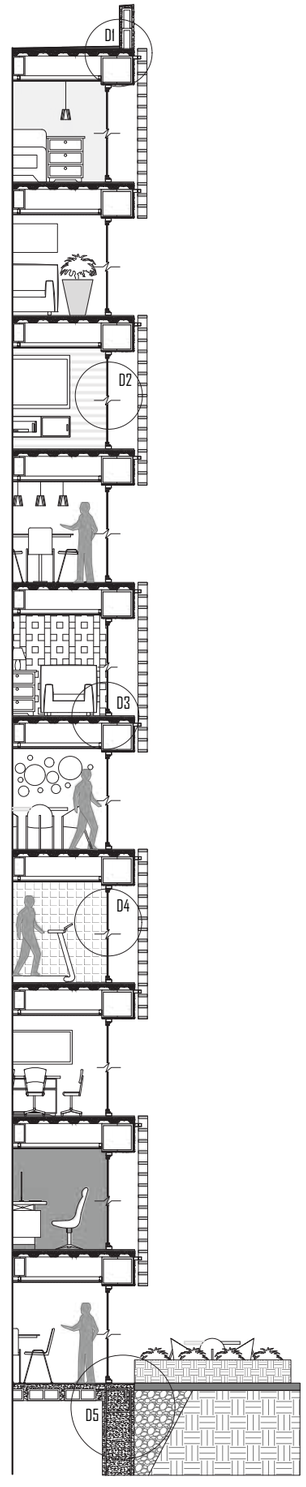


DETALLE DE MAMPARA DE VIDRIO CON PIVOT

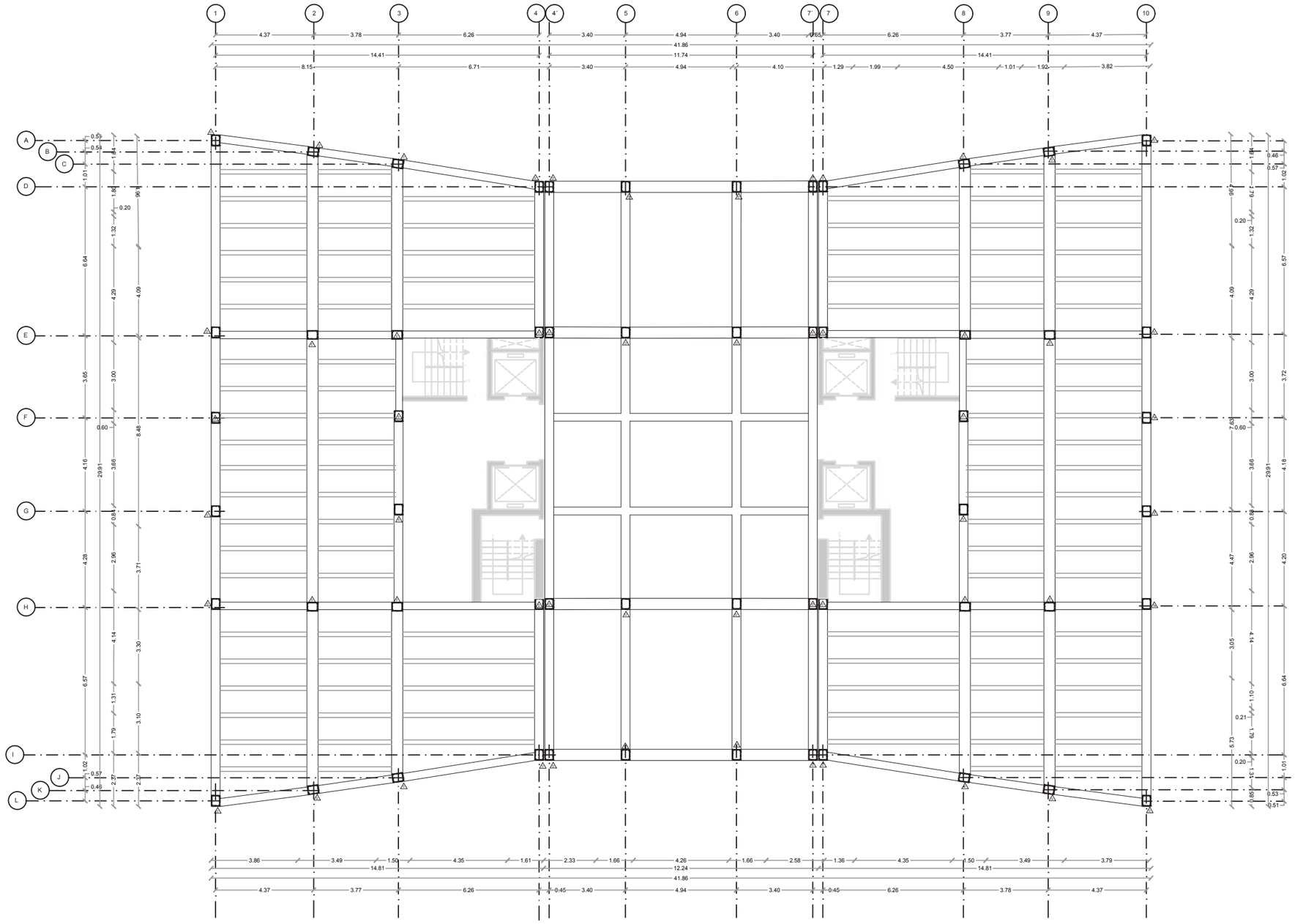


DETALLE DE CIMENTACIÓN





TEMA: **VIVIENDA MULTIFAMILIAR IÑAQUITO**	**PLANOS CONSTRUCTIVOS** **CONTENIDO:** **CORTE CONSTRUCTIVO** **ESCALA:** 1:50	**UBICACIÓN:** IÑAQUITO **TUTOR ARQ. SANTIAGO MORALES** **NOMBRE:** JUAN JOSÉ ACEVEDO	**OBSERVACIONES:** DETALLE DE CIMENTACIÓN /VIDRIO / PERFIL PUERTA / QUIEBRASOL / LOSA VIGA.



COLUMNA

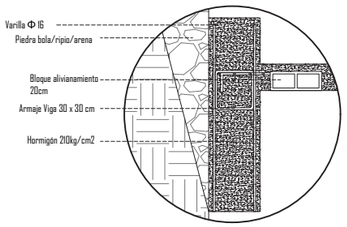
SIMBOLOGÍA		DESCRIPCIÓN
	0.40m * 0.50m	Armaje de viga 30*30, Hormigon 210 kg/cm2

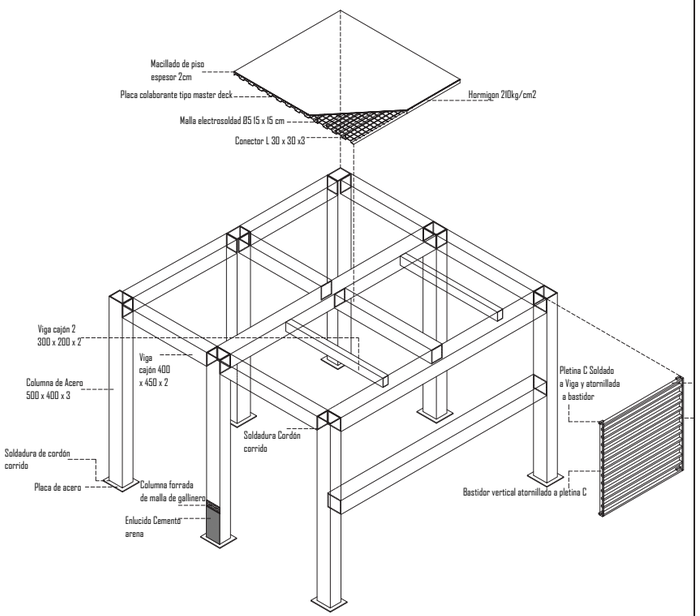
COLUMNA

SIMBOLOGÍA	ALTURAS	EJES
	39.00 m	Desde A1 hasta A4 Desde A7 hasta A10
	18.00 m	Desde D4´ hasta D7´

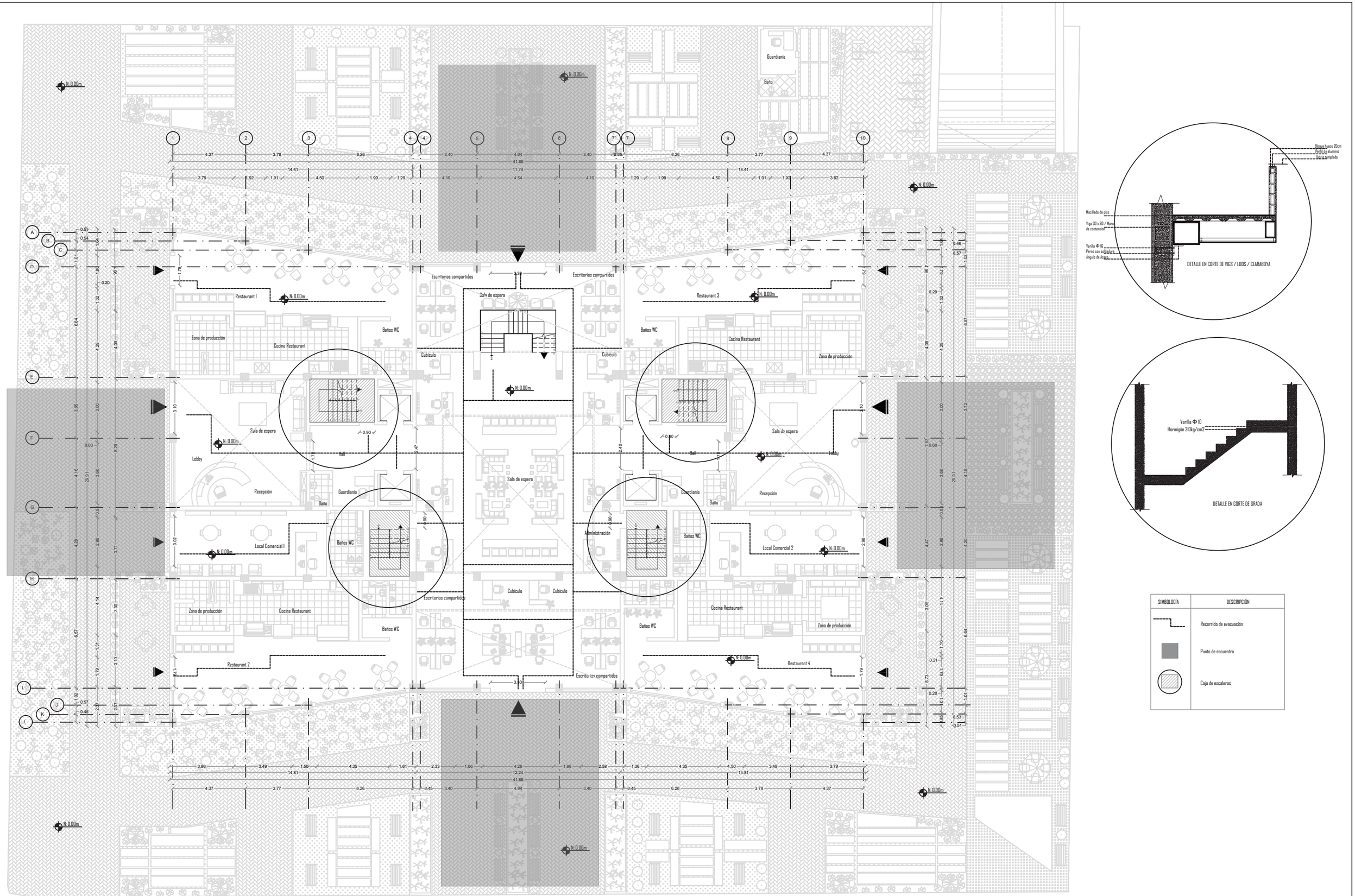
VIGAS

SIMBOLOGÍA	MEDIDAS	DESCRIPCIÓN
	h : 0.22m b : 0.20m	Viga secundaria
	h: 0.50m b: 0.40m	Viga Pincipal



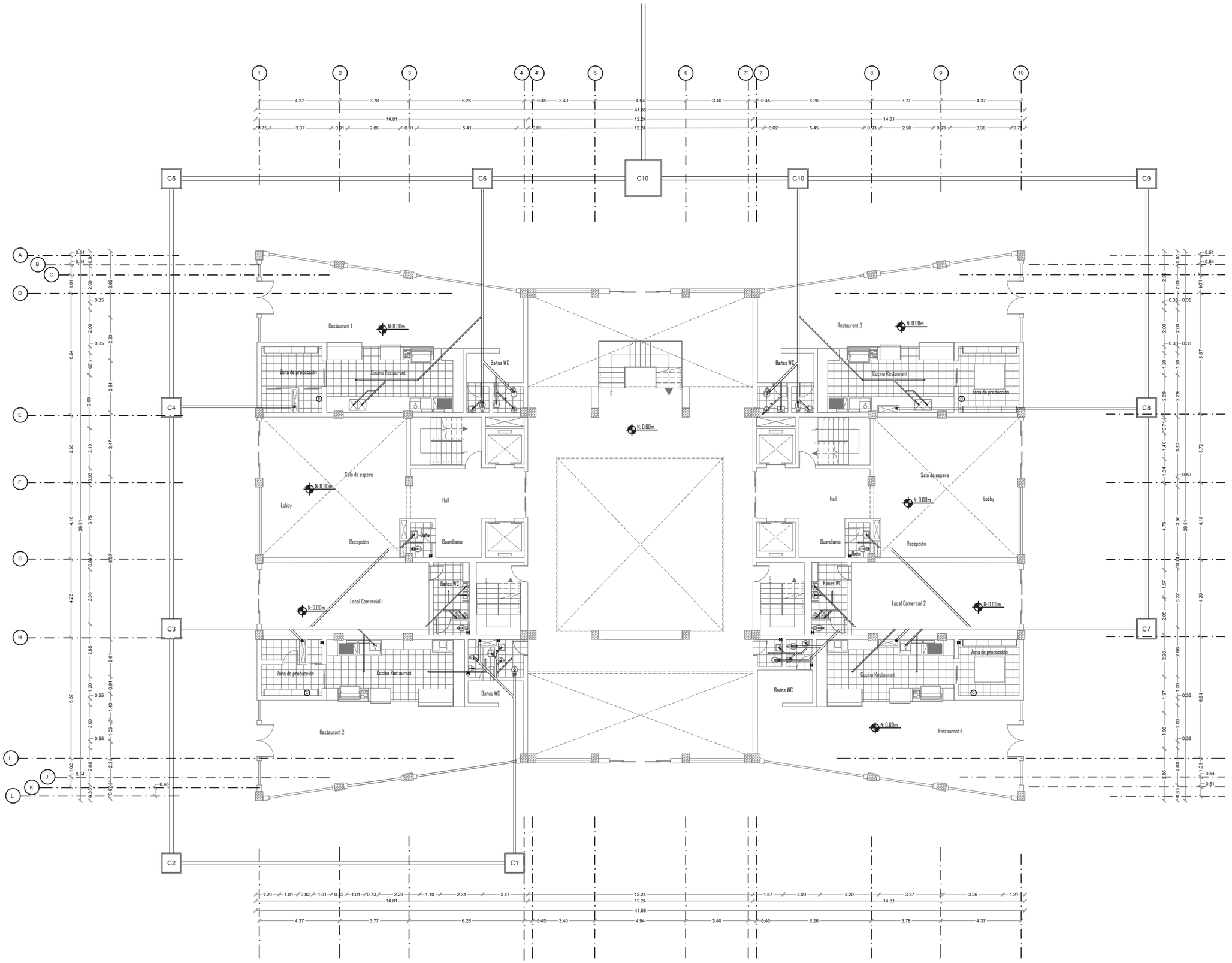


TEMA: **VIVIENDA MULTIFAMILIAR IÑAQUITO**	**PLANOS CRITERIOS ESTRUCTURALES** **CONTENIDO:** **PLANO DE ESTRUCTURA;** **ESCALA:** 1:100	**UBICACIÓN:** IÑAQUITO **TUTOR ARQ. SANTIAGO MORALES** **NOMBRE:** JUAN JOSÉ ACEVEDO	**OBSERVACIONES:** COLUMNAS VIGAS PRINCIPALES VIGAS SECUNDARIAS DETALLES CONST	N



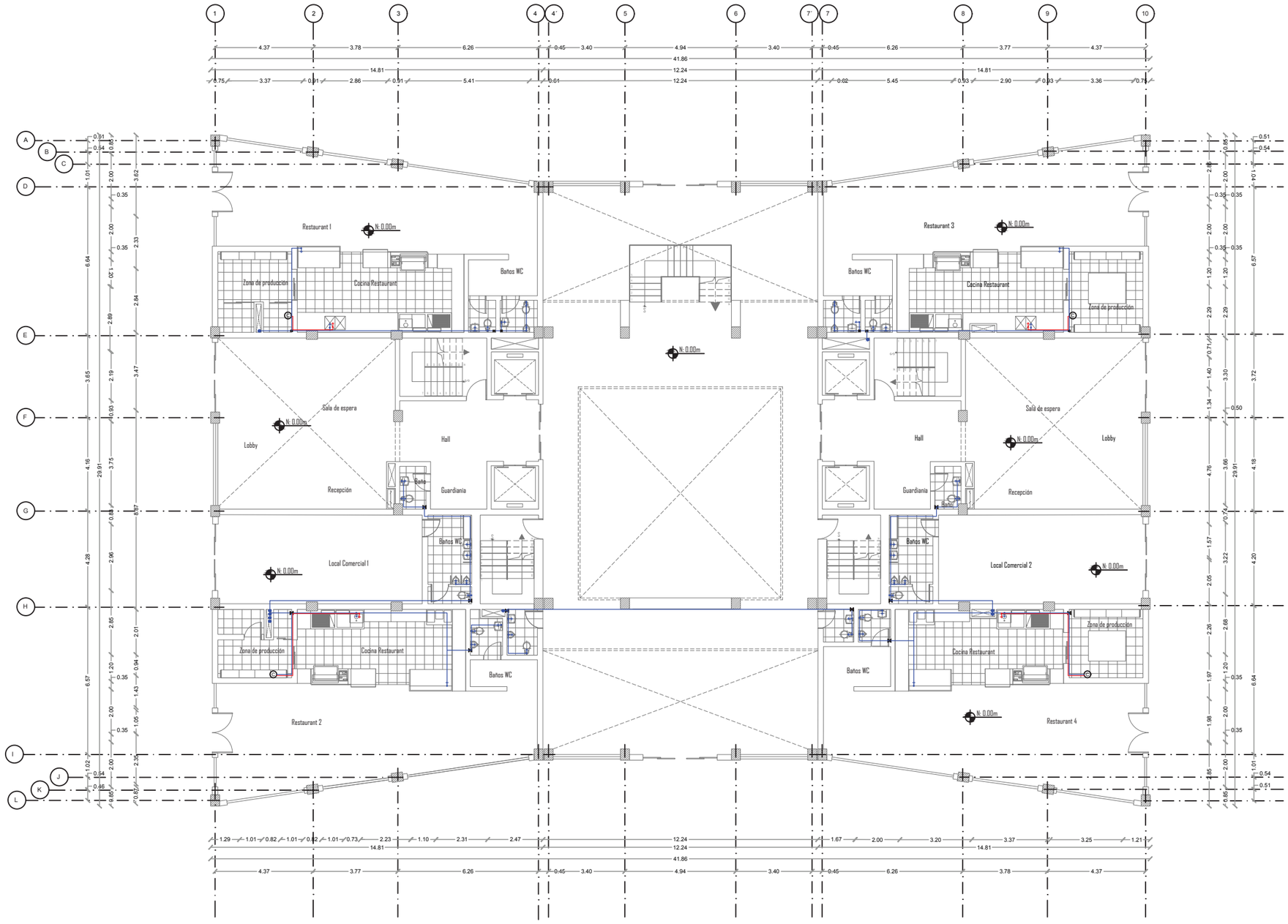
SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN
	Recorrido de evacuación
	Punto de encuentro
	Caja de escaleras

TEMA: VIVIENDA MULTIFAMILIAR IÑAQUITO	**PLANOS PREVENCIÓN**	**UBICACIÓN:** IÑAQUITO	**OBSERVACIONES:** RUTA DE EVACUACIÓN PUNTOS DE ENCUENTRO CAJA DE ESCALERAS DETALLES GRADA / CLARABOYA
	CONTENIDO: PLANO DE BOMBEROS **ESCALA:** 1:100	**TUTOR ARQ. SANTIAGO MORALES** **NOMBRE:** JUAN JOSÉ ACEVEDO	N



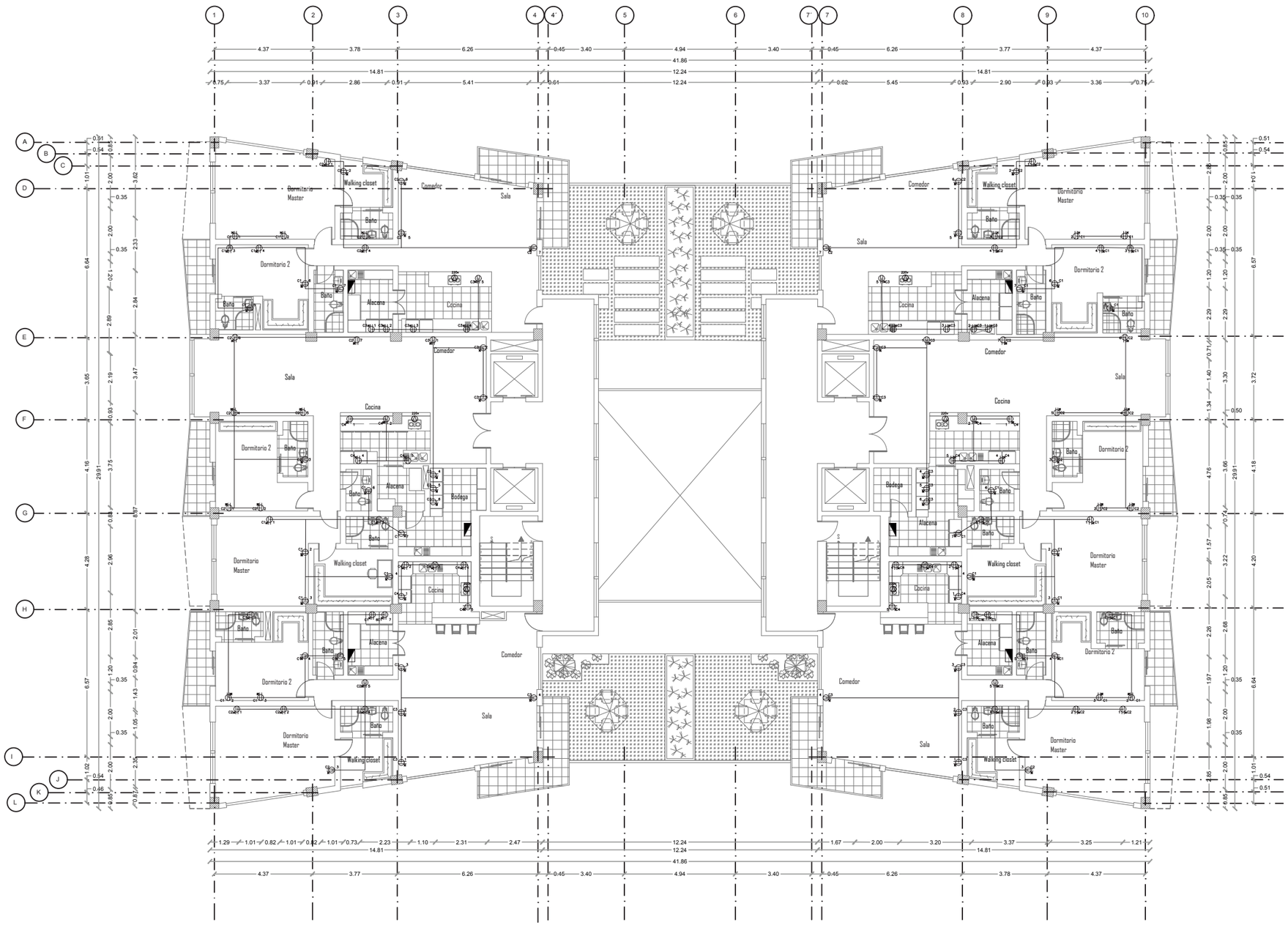
SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN
⋈	Llave de paso
Ⓒ	Calefón Eléctico
C#	Caja de revisión

TEMA: VIVIENDA MULTIFAMILIAR IÑAQUITO	**PLANOS INSTALACIONES**	**UBICACIÓN:** IÑAQUITO	**OBSERVACIONES:**
	CONTENIDO: PLANO SANITARIO AGUAS SERVIDAS **ESCALA:** 1:100	**TUTOR ARQ. SANTIAGO MORALES** **NOMBRE:** JUAN JOSÉ ACEVEDO	



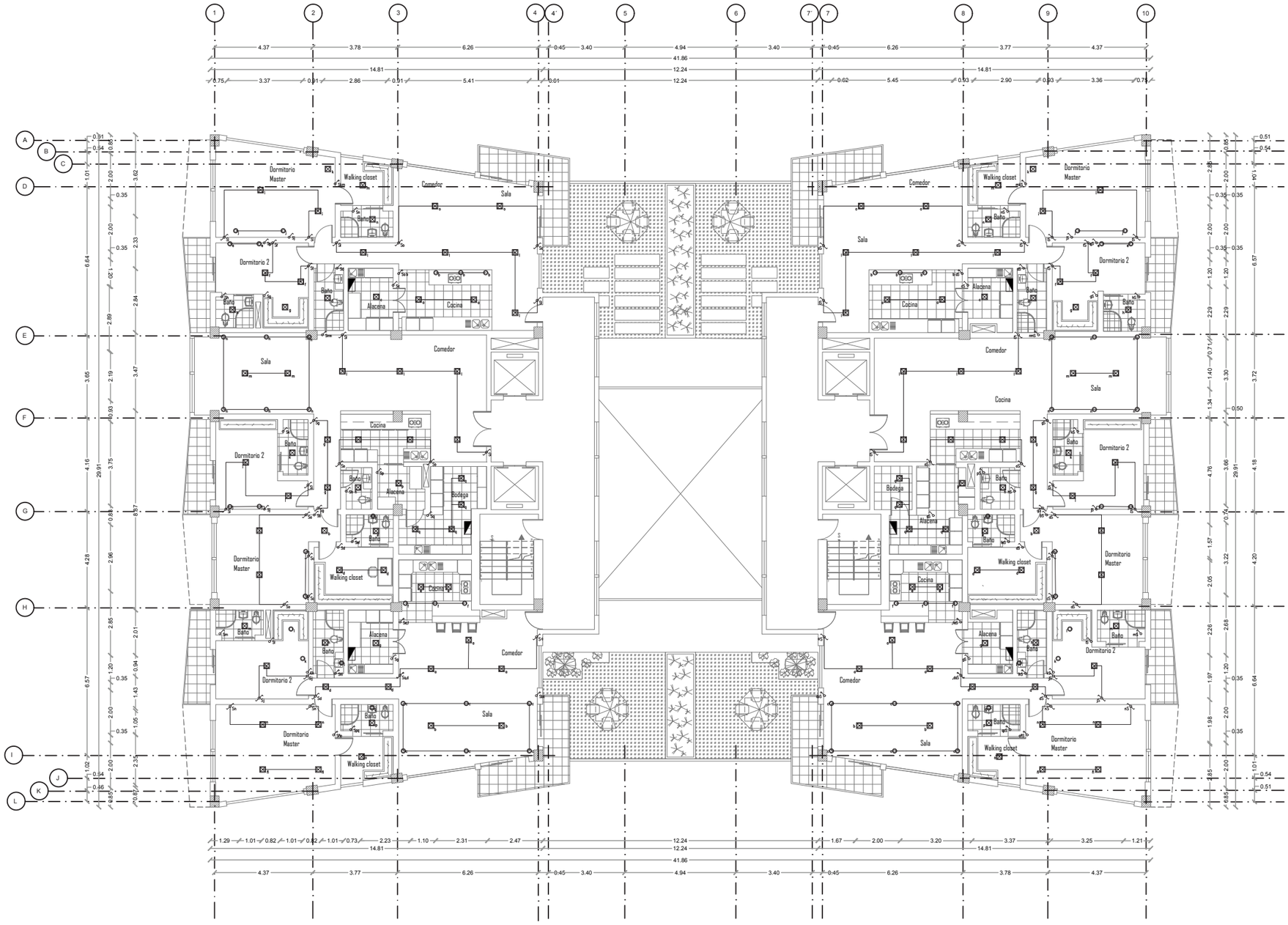
SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN
	Punto de agua caliente
	Punto de agua fría
	Tubería agua fría
	Tubería agua caliente
C	Calefón Eléctico
	Llave de paso

TEMA: VIVIENDA MULTIFAMILIAR IÑAQUITO	**PLANOS INSTALACIONES**	**UBICACIÓN:** IÑAQUITO	**OBSERVACIONES:**
	CONTENIDO: PLANO SANITARIO AGUA POTABLE	**TUTOR ARQ. SANTIAGO MORALES**	
	ESCALA: 1:100	**NOMBRE:** JUAN JOSÉ ACEVEDO	



SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN
N	Tomacorriente normal 110V
220v	Tomacorriente normal 220V
	Tablero de distribución

TEMA: VIVIENDA MULTIFAMILIAR IÑAQUITO	**PLANOS INSTALACIONES**	**UBICACIÓN:** IÑAQUITO	**OBSERVACIONES:**	N
	CONTENIDO: PLANO ELÉCTRICO TOMACORRIENTE **ESCALA:** 1:100	**TUTOR ARQ. SANTIAGO MORALES** **NOMBRE:** JUAN JOSÉ ACEVEDO		



SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN
	Salida de luz tipo panel led cuadrado
	Salida de luz tipo Dicroico
Sa	Interruptor Simple
Sa,b	Interruptor Doble
S	Conmutador Simple
Sa,b	Conmutador Doble

TEMA: VIVIENDA MULTIFAMILIAR IÑAQUITO	**PLANOS INSTALACIONES**	**UBICACIÓN:** IÑAQUITO	**OBSERVACIONES:**	N
	CONTENIDO: PLANO ELÉCTRICO ILUMINARIAS **ESCALA:** 1:100	**TUTOR ARQ. SANTIAGO MORALES** **NOMBRE:** JUAN JOSÉ ACEVEDO		

RENDERS (EXTERIORES)

RENDERS (EXTERIORES- LOBBY)

RENDERS (INTERIORES LOCAL COMERCIAL- RESTAURANT)

RENDERS (INTERIORES COWORKING)

RENDERS (INTERIORES OFICINAS)

RENDERS (INTERIORES VIVIENDA)

FUENTES BIBLIOGRÁFICAS

FUENTES BIBLIOGRÁFICAS

China, D. C. (s.f.). Proyecto Conceptual. Obtenido de UNSTUDIO: https://www.unstudio.com/en/page/3391/central-business-district

Gehl, J. (2004). La humanización del espacio urbano. Barcelona: Editorial Revelte.
Luna, R. G. (abril de 2002). Arquitectura Moderna . Obtenido de Arquitectura Moderna en el Ecuador: http://arquitecturaecuatoriana.blogspot.com/2012/05/fausto-banderas-vela.html

Miranda, A. R. (2016). Edificaciones Hibridas. Obtenido de Potenciadores de áreas de centralidad en la ciudad contemporanea: https://bibliotecas.ort.edu.uy/bibid/83508/file/2733

Pastor, J. E. (29 de Diciembre de 2015). Análisis de Tráfico en Iñaquito. Obtenido de https://www.inmobiliar.gob.ec/wp-content/uploads/2017/05/ESTUDIO-DE-TRAFICO-PLATAFORMA-INAQUITO-29-12-2015.pdf

Quito, E. T. (22 de Mayo de 2017). Analisis Plataforma Gubernamental. Obtenido de Periódico de Quito: https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/politica/2/quito-recibe-nueva-plataforma-gubernamental-financiera

-Excel administración Zonal Eugenio Espejo Instituto de la Ciudad de Quito 2010.

Jorge , S. (25 de 01 de 2006). ARQA / EC. Recuperado el 01 de 05 de 2019, de Arquitectura y modos de habitar: https://arqa.com/actualidad/colaboraciones/arquitectura-y-modos-de-habitar.html

Moisset, I. (19 de Octubre de 2012). ARQA / EC. Recuperado el 01 de Mayo de 2019, de Entrevista a Campo Baeza: https://arqa.com/actualidad/entrevistas/entrevista-a-alberto-campo-baeza-por-30-60.html

Montaner, J. M. (2015). La arquitectura de la vivienda colectiva (Vol. Políticas de la vivienda racional). España: Editorial Reverte. Recuperado el 07 de Junio de 2019

FUENTES BIBLIOGRÁFICAS

Muñoz, P. (10 de Noviembre de 2016). Arquitectura ideal. Recuperado el 01 de Mayo de 2019, de Tipos de vivienda colectiva: https://arquitecturaideal.com/vivienda-colectiva/

Palma, C., & Jalocha, T. (01 de Septiembre de 2016). Estil propio, arquitectura, diseño y otros placeres . Obtenido de Entrevista Alejandro Aravena : https://www.revistaestilopropio.com/nota/el-habitar-repesando/

Uribe, B. (03 de Mayo de 2016). Plataforma Arquitectura. Recuperado el 01 de Mayo de 2019, de En perspectiva : Aldo Rossi: https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-240164/feliz-cumpleanos-aldo-rossi

Benalcazar, G. d. (18 de Mayo de 2019). Propuesta de RFS constructora. (J. J. Acevedo, Entrevistador)

Chiriboga, G. d. (12 de Mayo de 2019). Propuesta de Alvarez Bravo Constructora. (J. J. Acevedo, Entrevistador)

Inmuebles, V. d. (12 de Mayo de 2019). Propuesta de Alpha Builders. (J. J. Acevedo, Entrevistador)

Ramón, S. (11 de Mayo de 2019). Propuesta del Mercado U & S. (J. J. Acevedo, Entrevistador)

VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN ZONA DE IÑAQUITO

QUITO / ECUADOR

AUTOR : JUAN JOSÉ ACEVEDO
DIRECTOR: ARQ SANTIAGO MORALES