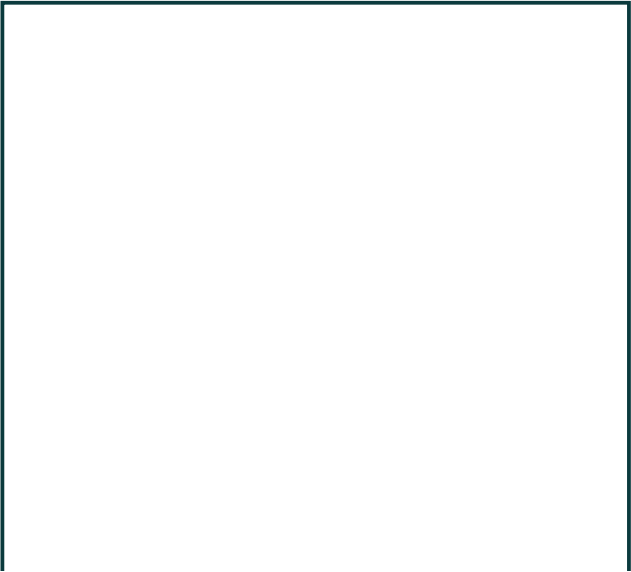




VIVIENDA COLECTIVA





**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL SEK
FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA CIVIL**

**Trabajo de Titulación Previo a la Obtención del Título de
Arquitecto/a**

Edificio Híbrido Sectro la Y

Santiago Wladimir Córdova Jácome

Quito, febrero de 2026



DECLARACIÓN JURAMENTADA

Yo, SANTIAGO WLADIMIR CÓRDOVA JÁCOME, con cédula de ciudadanía número 080283534-8, declaro bajo juramento que el trabajo aquí desarrollado es de mi autoría, que no ha sido previamente presentado para ningún grado a calificación profesional; y, que he consultado las referencias bibliográficas que se incluyen en este documento.

A través de la presente declaración, cedo mis derechos de propiedad intelectual correspondientes a este trabajo a la UNIVERSIDAD INTERNACIONAL SEK, según lo establecido por la Ley de Propiedad Intelectual, por su reglamento y por la normativa institucional vigente.

D. M. Quito, febrero de 2026

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, flowing letters, positioned above a horizontal line.

Santiago Wladimir Córdova Jácome

Correo electrónico: swcordova.arq@uisek.edu.ec



DECLARATORIA

El presente trabajo de titulación:

“Edificio Híbrido con vivienda”

Realizado por:

SANTIAGO WLADIMIR CÓRDOVA JÁCOME

como requisito para la obtención del título de:

ARQUITECTA / O

ha sido dirigido por el profesor

Veronica Vaca

quien considera que constituye un trabajo original de su autor.

Firma del tutor del Trabajo de Titulación



Edificio Hibrido con vivenda
Por
Santiago Wladimir Córdova Jácome
febrero, 2026

Aprobado:

Primer Nombre, Inicial, Primer Apellido, Inicial, Tutor
Primer Nombre, Inicial, Primer Apellido, Inicial, Presidente del Tribunal
Primer Nombre, Inicial, Primer Apellido, Inicial, Miembro del Tribunal
Primer Nombre, Inicial, Primer Apellido, Inicial, Miembro del Tribunal

Aceptado y Firmado: _____ día, mes, año
Primer Nombre, Inicial, Primer Apellido, Inicial.

Aceptado y Firmado: _____ día, mes, año
Primer Nombre, Inicial, Primer Apellido, Inicial.

Aceptado y Firmado: _____ día, mes, año
Primer Nombre, Inicial, Primer Apellido, Inicial.

_____ día, mes, año
Primer Nombre, Inicial, Primer Apellido, Inicial.
Presidente(a) del Tribunal
Universidad Internacional SEK



DEDICATORIA

Dedico este trabajo a mis padres, quienes han sido el pilar fundamental de mi vida y de mi formación personal y académica. A mi padre, por su ejemplo de constancia, fortaleza y responsabilidad, que ha guiado cada una de mis decisiones. A mi madre, por su amor incondicional, sacrificio y apoyo permanente, que me han dado la fuerza para no rendirme en los momentos más difíciles.

De manera especial, dedico este logro a mis hermanos, por su compañía, comprensión y aliento constante a lo largo de este camino, siendo siempre una fuente de motivación y apoyo en cada etapa de mi crecimiento.



AGRADECIMIENTO

Agradezco profundamente a mis padres, por creer en mí desde el inicio, por su esfuerzo incansable y por brindarme siempre su respaldo moral y emocional durante toda mi etapa universitaria. Su apoyo ha sido esencial para alcanzar este objetivo.

A mi padre, a mi madre y a mis hermanos, gracias por su paciencia, confianza y palabras de aliento en cada desafío enfrentado a lo largo de este proceso académico.

A mis amigos y compañeros de la universidad, Melina Pogo y Darío Flores, por compartir largas jornadas de estudio, trabajo en equipo y experiencias que hicieron de esta etapa una vivencia enriquecedora tanto a nivel académico como personal.

Un agradecimiento especial a mi tutora de tesis, Verónica Vaca, por su guía, dedicación, paciencia y valiosos conocimientos, los cuales fueron fundamentales para el desarrollo y culminación de este trabajo de titulación.

Finalmente, agradezco a todas las personas que de una u otra manera contribuyeron a mi formación profesional

y personal, dejando una huella significativa en este importante logro.



RESUMEN (español, 300 palabras)

El sector de Lñaquito, ubicado en el norte de la ciudad de Quito, se caracteriza por su alta centralidad urbana y su conexión mediante importantes ejes viales como la avenida 10 de Agosto y la avenida Amazonas. A pesar de su relevancia estratégica, el área presenta problemáticas asociadas al deterioro urbano, la subutilización del suelo y la fragmentación del tejido urbano, lo que ha derivado en una disminución de la actividad residencial y comercial, así como en una percepción de inseguridad y pérdida de calidad del espacio público.

El presente trabajo tiene como objetivo analizar las dinámicas urbanas, morfológicas, funcionales y sociales del sector de Lñaquito para establecer criterios de intervención arquitectónica orientados a su regeneración urbana. A partir de un análisis de sitio, se estudian variables como el trazado urbano, la morfología de manzanas, la ocupación del suelo, los flujos peatonales y vehiculares, la accesibilidad, la normativa vigente y el perfil demográfico del usuario. El diagnóstico evidencia un predominio de vivienda unifamiliar de baja densidad en un suelo de alta demanda, contrastando con una población mayoritariamente joven que requiere soluciones habitacionales flexibles, bien conectadas y con acceso a servicios.

Como respuesta, se plantea un edificio vivienda colectiva que integra vivienda colectiva, comercio y espacios de trabajo, concebido como una estrategia de sutura urbana capaz de reactivar la vida pública, densificar de manera controlada y mejorar la relación entre el edificio y la ciudad. La propuesta busca optimizar el uso del suelo y contribuir a la revitalización y sostenibilidad urbana del sector.

Palabras clave: colectiva, Lñaquito, regeneración, vivienda.



ABSTRACT (english, 300 words)

The Iñaquito district, located in northern Quito, is characterized by its strategic urban centrality and strong connectivity through major avenues such as Avenida 10 de Agosto and Avenida Amazonas. Despite its importance, the area faces urban deterioration, land underutilization, and fragmentation of the urban fabric, resulting in reduced residential and commercial activity and a decline in the quality of public space.

This study aims to analyze the urban, morphological, functional, and social dynamics of the Iñaquito sector in order to define architectural intervention criteria for urban regeneration. Through a site analysis approach, variables such as urban layout, block morphology, land occupation, pedestrian and vehicular flows, accessibility, urban regulations, and demographic characteristics are examined. The findings reveal a predominance of low-density single-family housing on high-value urban land, contrasted with a predominantly young population seeking flexible, well-connected housing options with access to services.

In response, the project proposes a hybrid building that combines collective housing, commercial spaces, and work areas. Conceived as an urban suture, the proposal aims to reactivate public life, promote controlled densification, optimize land use, and strengthen the relationship between architecture and the city, contributing to the sustainable revitalization of the Iñaquito district.

Keywords: collective, housing, Iñaquito, regeneration.

CONTENIDO

01	INTRODUCCIÓN	16
1.1 ANTECEDENTES		
- Ubicación.		
- Contexto histórico.		
- Contexto temporal.		
- Aproximación al terreno.		
02	ANÁLISIS DE SITIO	22
2.1 MORFOLOGÍA		
- Trazado urbano.		
- Patrón geométrico de calles.		
- Patrón geométrico de manzanas.		
- Forma de ocupación del suelo.		
2.2 FUNCIONAL		
- Flujos.		
- Interfases.		
- Equipamientos.		
- Análisis de actividades.		
2.3 DEMOGRAFÍA		
- Demografía.		
- Tipo de vivienda.		
- Tenencia de vivienda.		
- Estado conyugal.		
- Accesibilidad		
2.4 SELECCIÓN DEL LOTE		
2.5 USUARIO		
- Usuarios y flujos urbanos.		
- Caracterización del usuario.		
2.6 NORMATIVA		
- Normativa y volumetría.		
- Información del lote.		
2.7 VISUALES		

03 DIAGNÓSTICO DE SITIO

- 3.1 PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES
- 3.2 MORFOLOGÍA
- 3.3 TRAMA DE MANZANAS
- 3.4 EQUIPAMIENTOS
- 3.5 EDIFICACIONES RESIDENCIALES
- SÍNTESIS DIAGNÓSTICO

40

07 RESPUESTA ESPACIAL

66

- PLANIMETRÍA
- VISUALIZACIÓN DEL PROYECTO

04 JUSTIFICACIÓN

- JUSTIFICACIÓN
- ENFOQUE
- OBJETIVO

48

08 RESPUESTA TÉCNICA

84

- PLANIMETRÍA

05 MARCO TEÓRICO Y REFERENCIAL

- 5.1 REFERENTE TEÓRICO
- 5.2 REFERENTE ARQUITECTÓNICO

52

09 REFERENCIAS

126

- BIBLIOGRAFÍA
- GRÁFICOS
- ESQUEMAS

06 ESTRATEGIAS DE DISEÑO

60

- ORGANIZACIÓN PERIMETRAL
- PERMEANILIDAD EN PLANTA BAJA
- VIVIENDA FLEXIBLE

01

INTROUCCIÓN

UBICACIÓN

El sector de Iñaquito en Quito es una zona de gran importancia estratégica por su conectividad con el resto de la ciudad a través de vías principales como la Av. Amazonas y la Av. 10 de Agosto. Sin embargo, a pesar de su potencial, enfrenta problemas de deterioro urbano, desocupación de espacios y una creciente sensación de inseguridad, lo que ha disminuido su atractivo como zona residencial y comercial. Históricamente, Iñaquito ha sido un punto clave de actividad económica y comercial en la ciudad.



ECUADOR
PICHINCHA

Esquema 01



IÑAQUITO

Esquema 02

El crecimiento desordenado y la falta de planificación han afectado su dinámica, generando una pérdida de identidad y una disminución en la calidad de vida. La ausencia de proyectos de renovación ha resultado en un entorno poco atractivo para la inversión y la habitabilidad.

CONTEXTO HISTÓRICO

Históricamente, el norte de Quito era una zona de ciénegas y pastizales. En la época prehispánica, el área estaba ocupada por una laguna (la laguna de Iñaquito) que servía como fuente de recursos para los habitantes locales.

Durante la Colonia, Iñaquito fue el escenario de la Batalla de Añaquito (1546), donde se enfrentaron las fuerzas de la Corona española contra Gonzalo Pizarro, marcando un hito en las guerras civiles entre conquistadores. Durante siglos, el sector se mantuvo como una zona periférica de haciendas que proveían de alimentos a la ciudad colonial.

El gran cambio ocurrió en el siglo XX. Con el crecimiento demográfico, la élite de Quito comenzó a desplazarse hacia el norte buscando aire puro y espacios abiertos. La desecación de las zonas húmedas y la construcción del Estadio Olímpico Atahualpa y el Parque La Carolina en lo que fue la antigua Hacienda “La Carolina”, consolidaron a Iñaquito como el nuevo centro neurálgico.



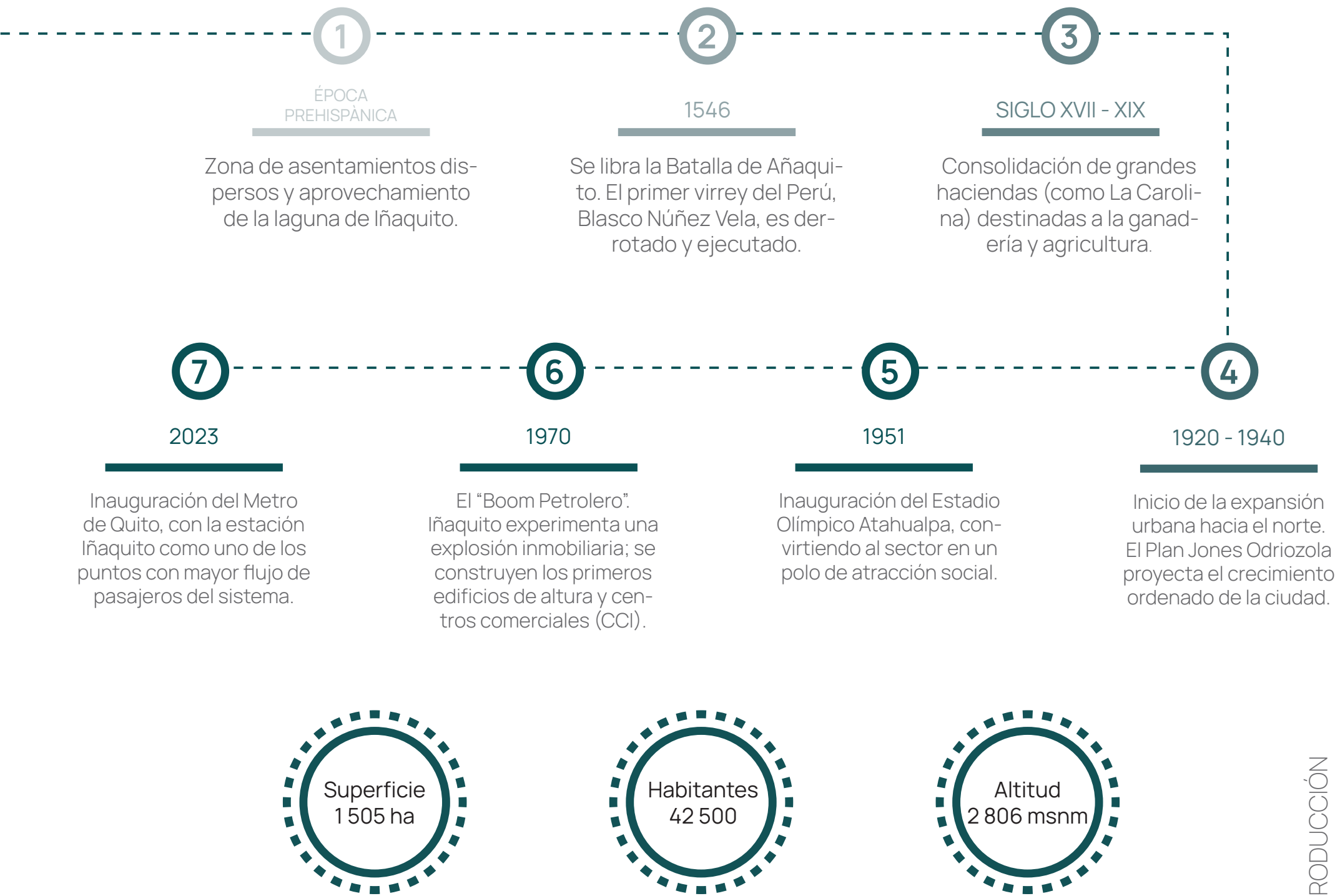
Esquema 03

CONTEXTO TEMPORAL

Línea de Tiempo Iñaquito



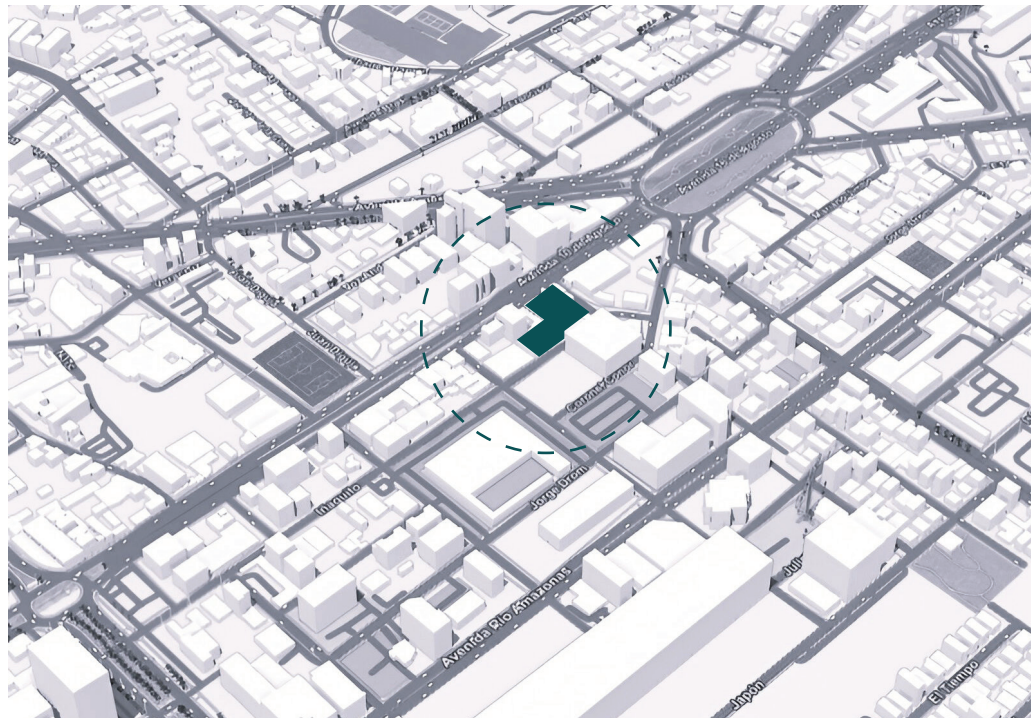
Gráfico 02



APROXIMACIÓN AL TERRENO

ENTORNO

El sector de Lñaquito se encuentra situado en una zona urbana, ocupa una ubicación estratégica al conectar el norte de la ciudad con el centro y el valle mediante importantes avenidas como la Av. Amazonas y la Av. 10 de Agosto. Esta conectividad otorga un gran potencial en términos de movilidad y accesibilidad, pero, a pesar de ello, el área ha sufrido un progresivo deterioro urbano. La falta de inversión en infraestructura, junto con la desocupación de espacios y la caída en la actividad comercial, ha provocado que el sector pierda dinamismo. Esto ha generado una percepción de inseguridad y abandono, lo cual impacta negativamente en la calidad de vida de los habitantes y limita su atractivo para nuevas inversiones. Además, la desconexión entre los distintos usos de suelo y la falta de espacios públicos adecuados han contribuido a la creación de un entorno poco estimulante y aislado.



Esquema 04

IMÁGENES DEL SECTOR



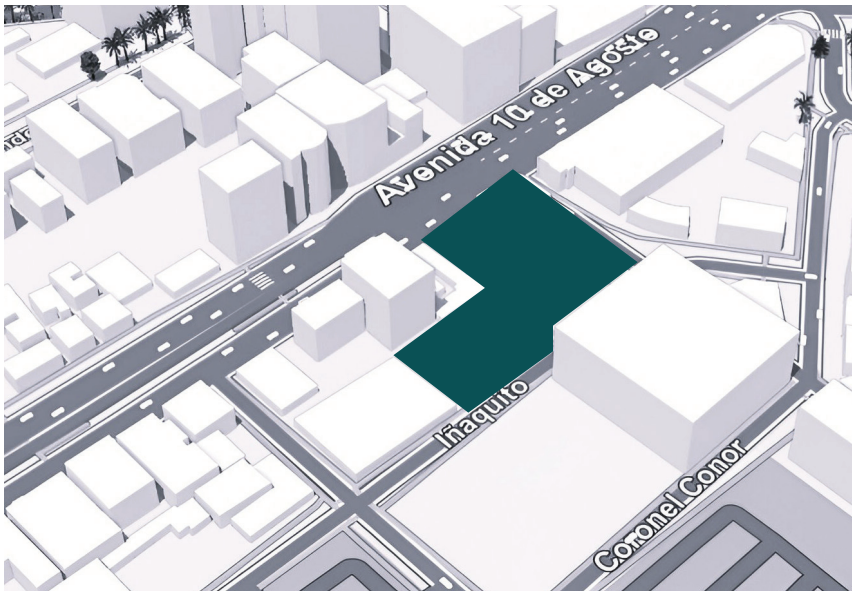
Gráfico 03



Gráfico 04

SITIO

El área específica seleccionada para el proyecto en Iñaquito presenta varios desafíos. A pesar de su ubicación privilegiada, la zona adolece de una subutilización evidente, con muchos terrenos y edificios en estado de abandono o en mal estado de conservación. La carencia de equipamiento urbano y de zonas que promuevan la interacción social y comercial ha hecho que esta área no cumpla con su potencial como un punto vibrante dentro de la ciudad. La falta de un diseño urbano coherente ha resultado en una falta de integración con el entorno circundante, lo que ha contribuido a un ambiente poco atractivo tanto para la residencia como para el comercio. Este deterioro físico y social es una barrera para la regeneración del sector y requiere de una intervención urbana que reactive la actividad económica y social de la zona.



Esquema 05



FOTO 5

Gráfico 05



FOTO 6

Gráfico 06



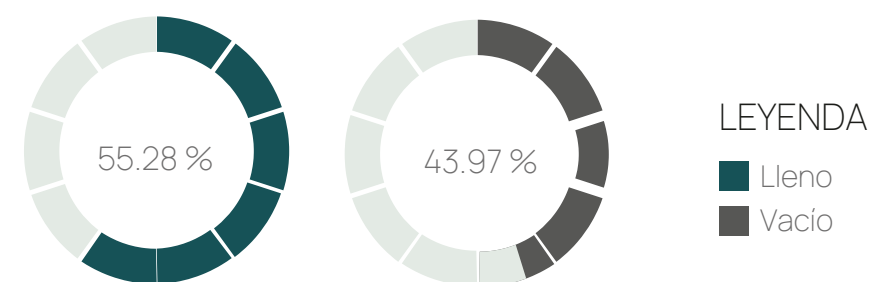
2.1 MORFOLOGÍA

TRAZADO URBANO



El sector presenta una organización urbana desordenada, con una mezcla heterogénea de usos de suelo que no favorece la integración y cohesión de los diferentes elementos del entorno. La falta de una planificación integral ha generado vacíos urbanos y áreas subutilizadas, lo que dificulta la creación de espacios públicos que promuevan la interacción social.

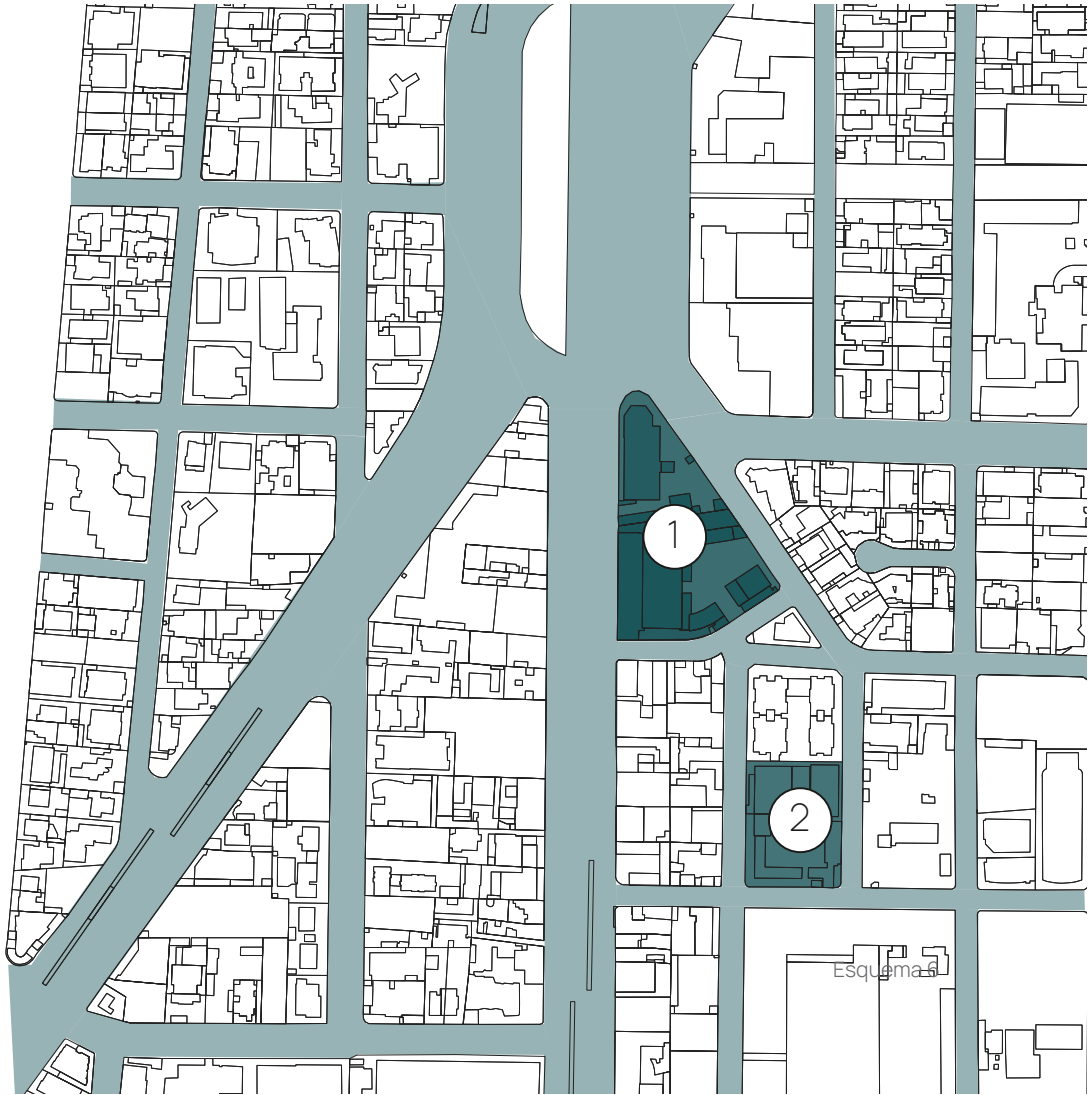
A pesar de contar con importantes vías de comunicación, el trazado de calles secundarias y los espacios abiertos no están bien definidos ni interconectados, lo que contribuye a la fragmentación del tejido urbano y limita la funcionalidad del área. Además, la carencia de plazas y zonas verdes adecuadas hace que el sector no sea lo suficientemente atractivo para los residentes ni los transeúntes, reduciendo su potencial como un lugar de encuentro y actividad. Este desorden en el trazado urbano plantea la necesidad de una intervención que articule y revitalice las conexiones dentro del sector, favoreciendo un uso mixto y un diseño urbano más coherente y accesible.



Esquema 06

PATRÓN GEOMÉTRICO DE CALLES

El patrón geométrico de Iñaquito se define por una dialéctica morfológica donde coexisten la rigidez sistémica y la excepción urbana. Por un lado, el 77% de la trama se manifiesta como un tejido homogéneo, regido por una retícula ortogonal consolidada que estructura los bloques residenciales y garantiza la continuidad visual y funcional del sector. Por otro lado, el 23% restante constituye una trama heterogénea, caracterizada por rupturas geométricas derivadas de los grandes ejes viales y predios que, debido a su configuración irregular, han permanecido históricamente subutilizados o en estado de abandono. Esta disparidad del grano urbano ofrece una oportunidad proyectual estratégica: mientras el edificio se alinea con la homogeneidad de la manzana para respetar los retiros y la línea de fábrica, interviene en la heterogeneidad del lote para proponer una densificación controlada y un modelo vivienda colectiva de vivienda. Así, la arquitectura actúa como un mecanismo de sutura que absorbe la regularidad del barrio y la transforma en una infraestructura activa, capaz de satisfacer la demanda habitacional de jóvenes profesionales y estudiantes mediante un diseño que oxigena y rehabilita el tejido denso de Iñaquito.



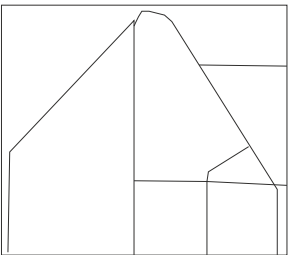
Esquema 07

0 50 100 200m



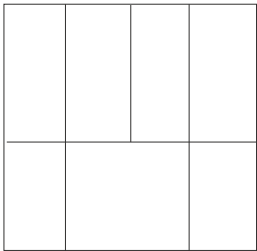
ESC. GRÁFICA

①

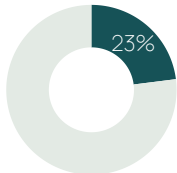


Trama ortogonal heterogénea

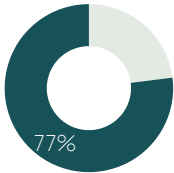
②



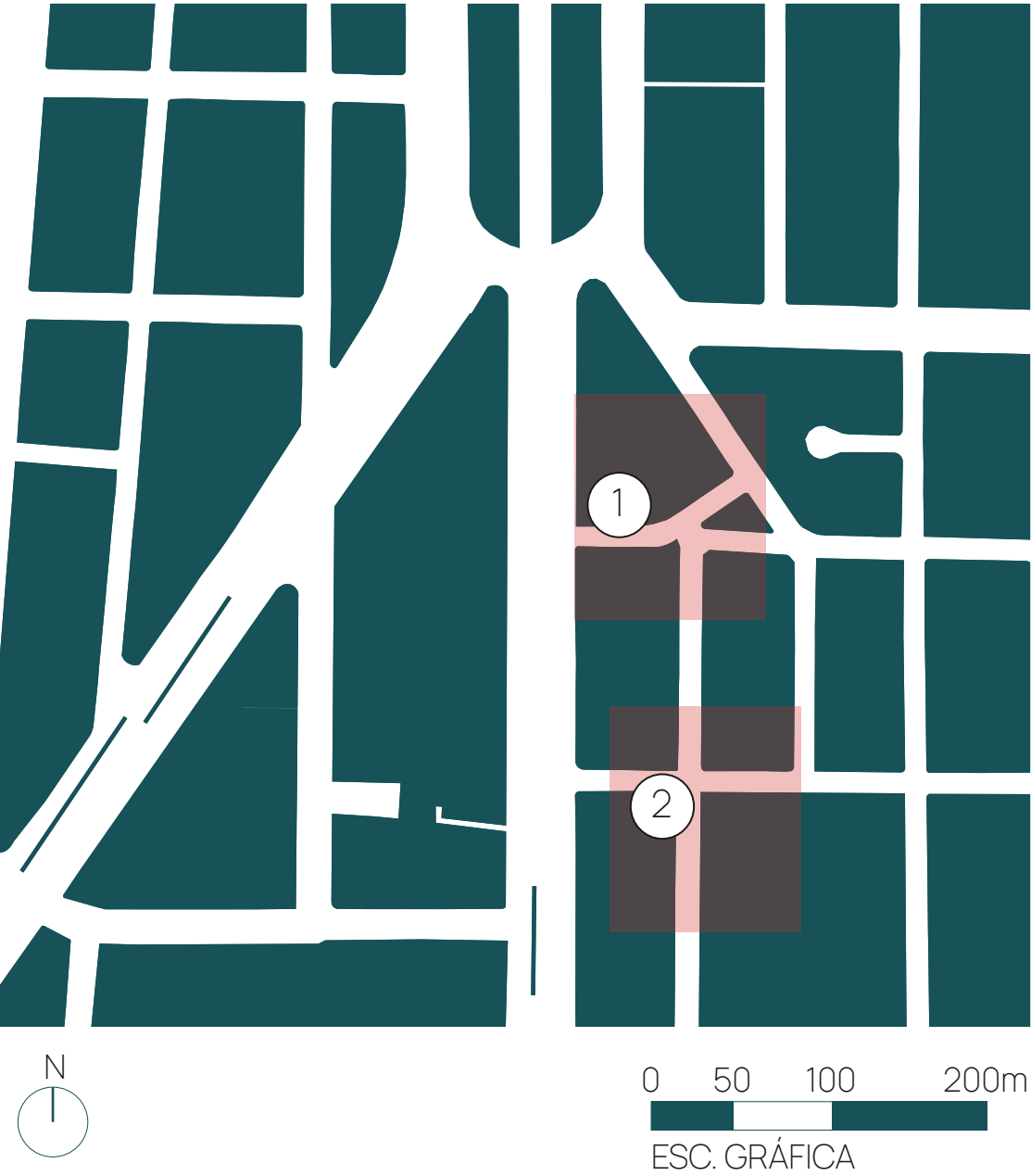
Trama ortogonal homogénea



Esquema 08



PATRÓN GEOMÉTRICA DE MANZANAS



Esquema 09

La morfología del sector de Lñaquito se define por la coexistencia de dos lógicas geométricas que dictan la dinámica y el aprovechamiento del suelo:

Trama Ortogonal Homogénea: Se caracteriza por una retícula de manzanas regulares que proporcionan orden sistémico y legibilidad al tejido consolidado. A pesar de su estabilidad morfológica, esta zona presenta actualmente predios subutilizados o en estado de abandono debido a la falta de incentivos claros para la regeneración urbana.

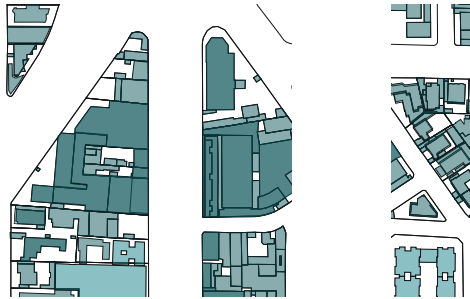
Trama Ortogonal Heterogénea: Surge de las rupturas morfológicas provocadas por la intersección de ejes viales de gran jerarquía. Estas variantes generan geometrías irregulares que dificultan el desarrollo convencional bajo las restricciones actuales de retiros y límites de altura, resultando en lotes con escaso atractivo y un evidente deterioro de su infraestructura.

Esta dualidad en el grano urbano evidencia una fragmentación en la continuidad de la ciudad. Mientras la trama homogénea mantiene la estructura tradicional de la manzana, la heterogénea expone las debilidades del planeamiento actual, donde la normativa vigente y la inseguridad del entorno dificultan la consolidación de un desarrollo urbano equilibrado y sostenible en el sector.

①

②

EQUIPAMIENTO



Esquema 10

- LEYENDA
- Vivienda.
 - Comercio.
 - Otros.

FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO

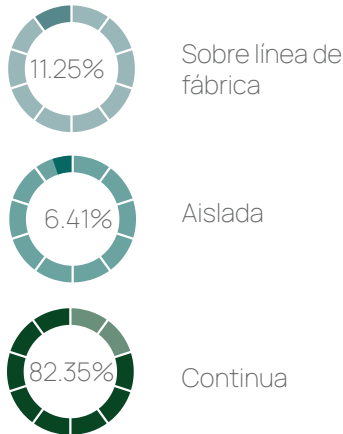


Esquema 11

CLASIFICACIÓN

- Sobre línea de fábrica
- Aislada
- Continua

PORCENTAJES



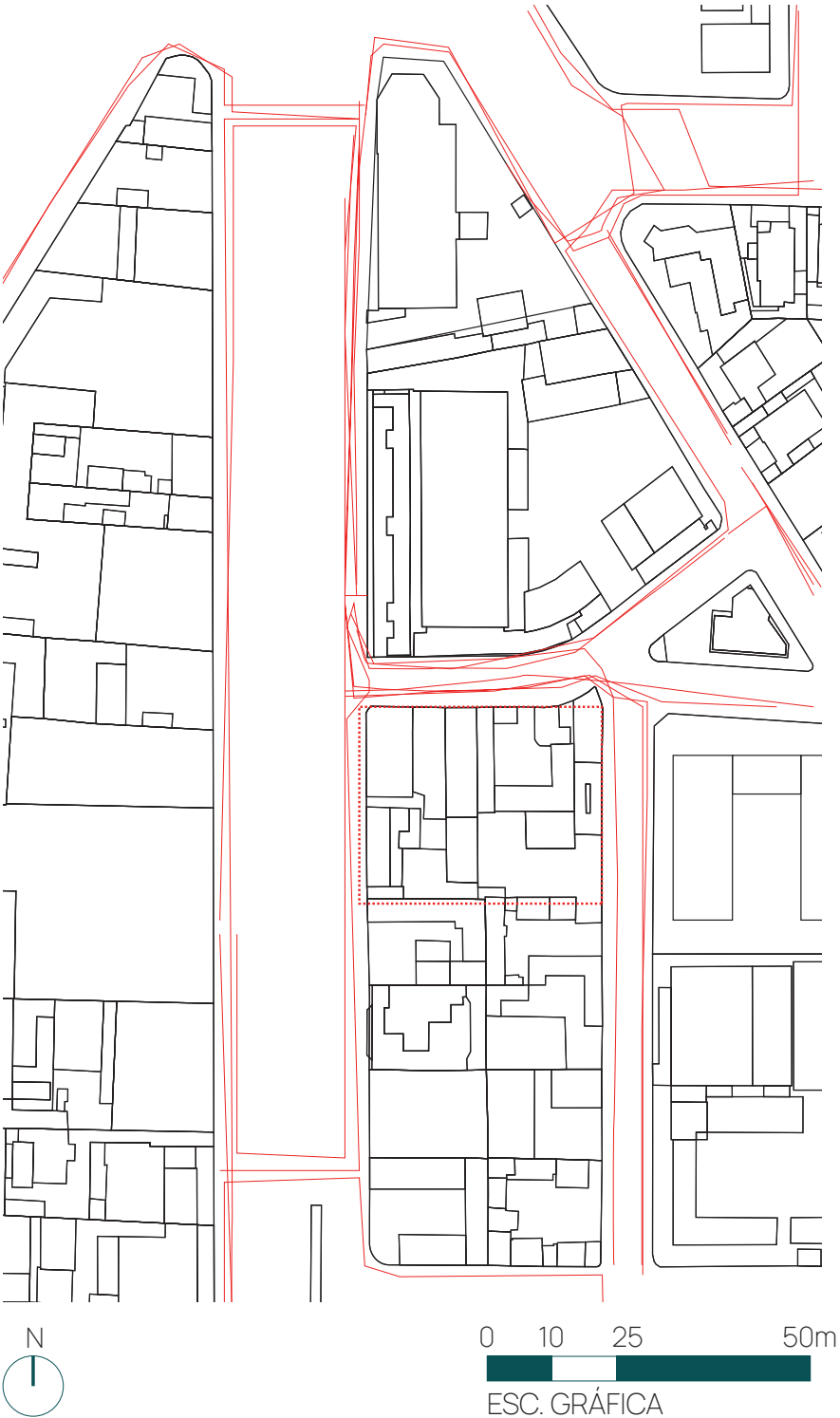
LEYENDA

- Sobre línea de
- Aislada
- Continua

2.2 FUNCIONAL

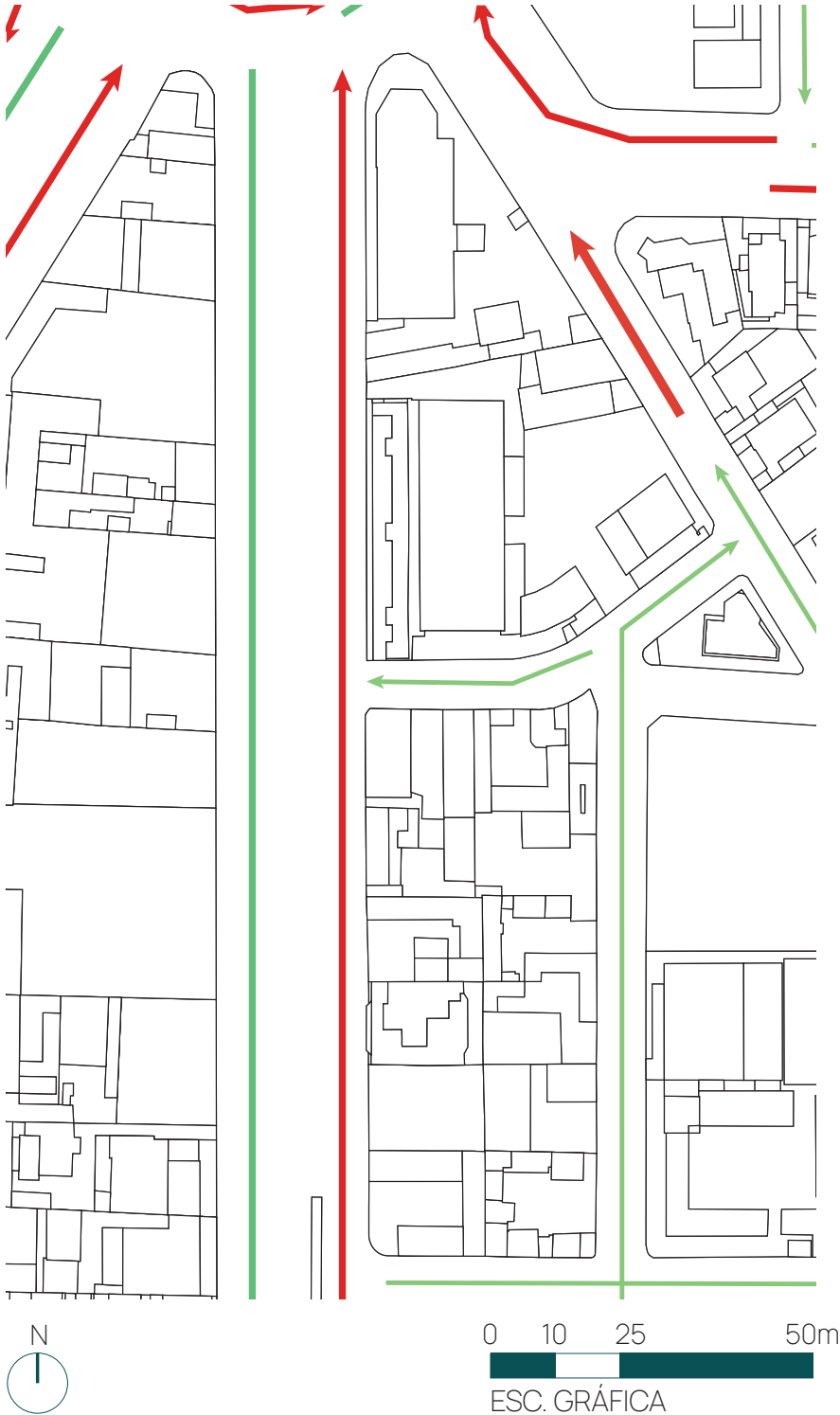
FLUJOS

PEATONAL
Viernes 4 - 5am



LEYENDA
— Sobre línea de fábrica
Esquema 12

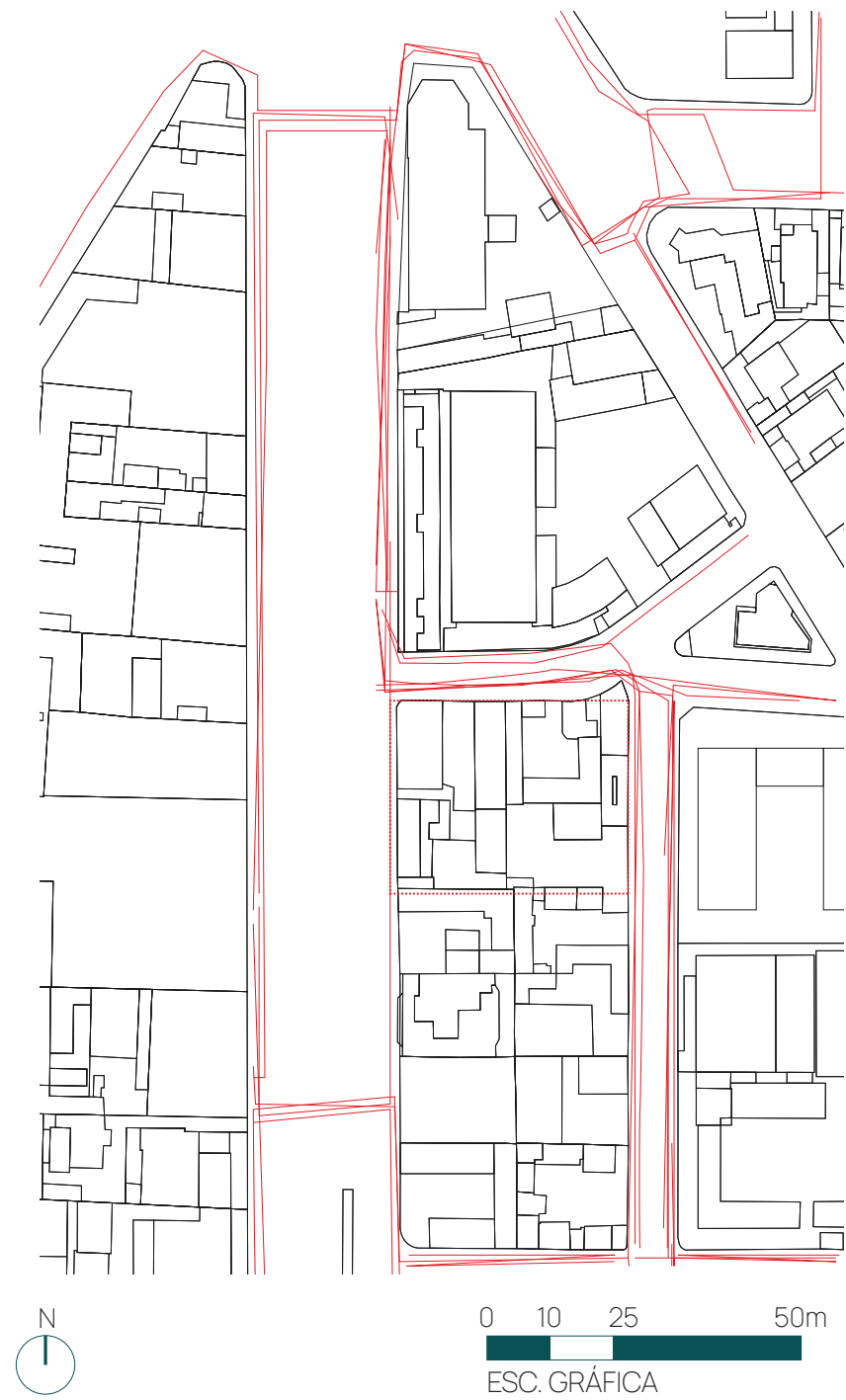
VEHICULAR
Viernes 4 - 5pm



LEYENDA
— Sobre línea de fábrica
— Sobre línea de fábrica
— Sobre línea de fábrica

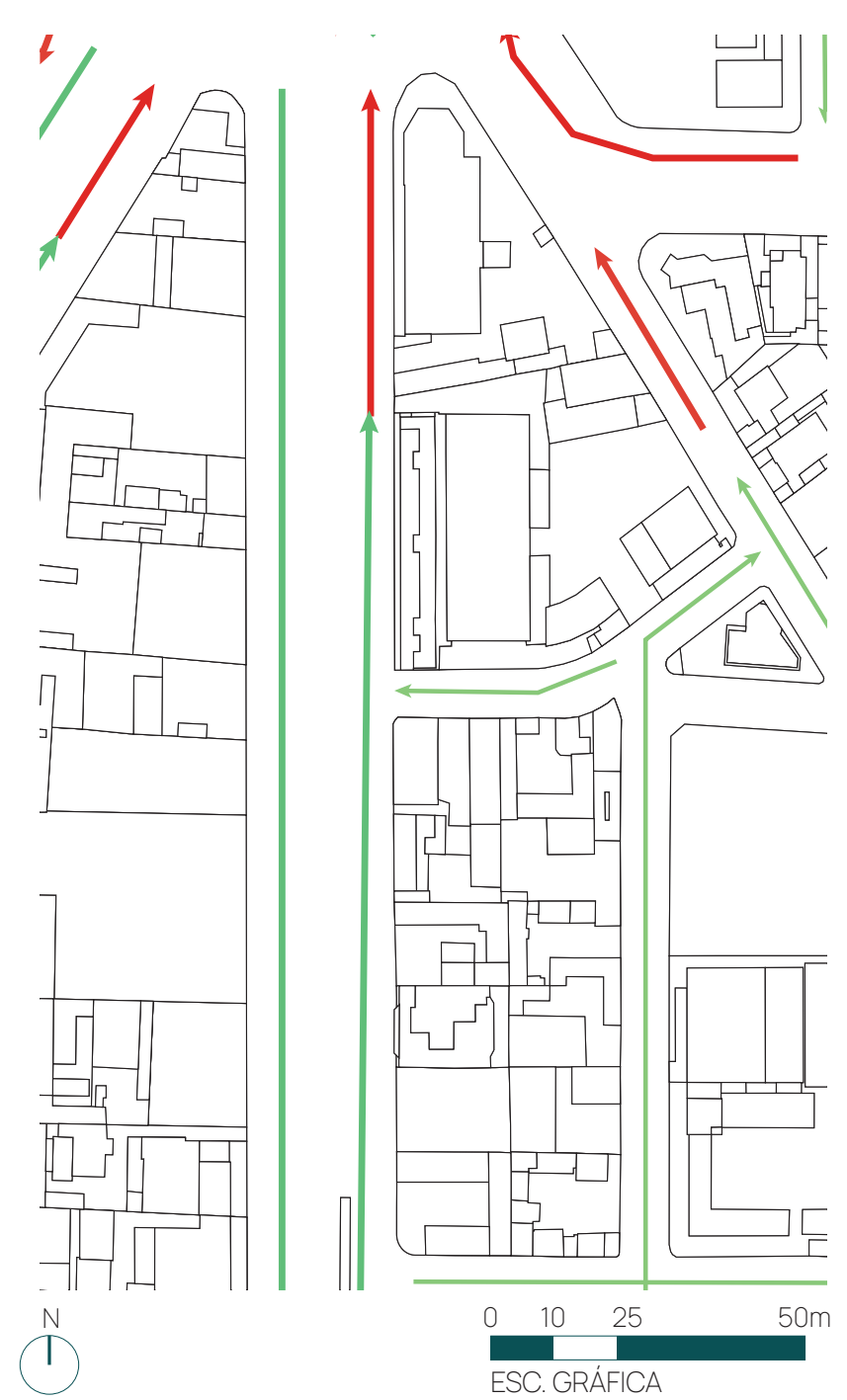
FLUJOS

PEATONAL
Sàbado 9 - 10am



LEYENDA
— Sobre línea de fábrica
Esquema 13

VEHICULAR
Sàbado 9 - 10pm



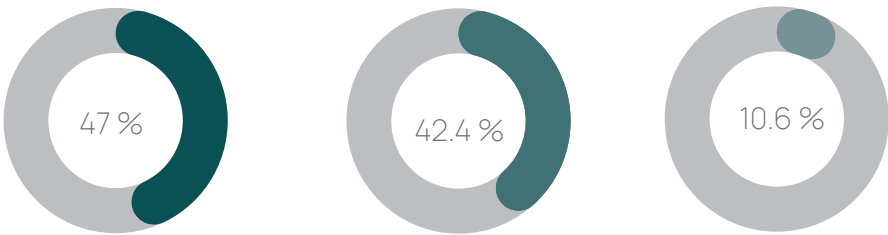
LEYENDA
— Sobre línea de fábrica
— Sobre línea de fábrica
— Sobre línea de fábrica

INTERFASES



Esquema 14

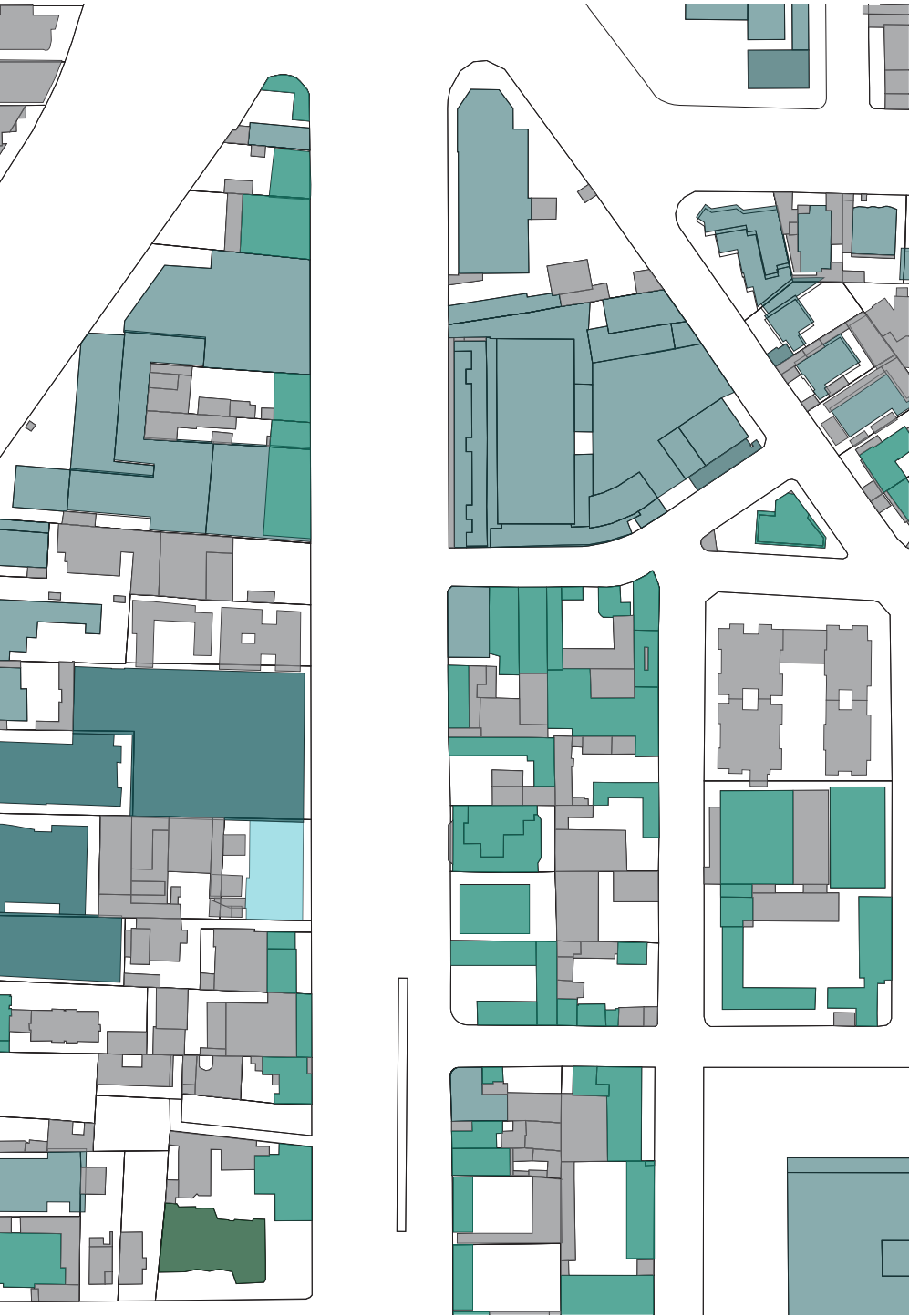
En el análisis del entorno urbano, se observó que en la planta baja de varios edificios del sector hay un alto porcentaje de locales desocupados o en desuso. Esta situación genera una falta de actividad comercial en el nivel peatonal, lo que contribuye a que el peatón no permanezca mucho tiempo en la zona. Como resultado, el área se convierte en un espacio de tránsito o de paso, donde la interacción entre los usuarios es mínima. Esta dinámica de transitoriedad reduce la permanencia y el uso de los espacios públicos, limitando su potencial como un lugar vibrante y activo dentro de la ciudad. La falta de interfaces activas y de una programación adecuada en las plantas bajas de los edificios contribuye a que los espacios urbanos no fomenten la interacción social, afectando la calidad de la experiencia del usuario y la seguridad en la zona. Es fundamental que el proyecto propuesto logre activar estas interfaces, integrando comercios y espacios públicos que inviten a los usuarios a permanecer más tiempo, generando un ambiente dinámico y seguro.



LEYENDA

- Transparente inaccesible
- Transparente accesible
- Opaco inaccesible

EQUIPAMIENTOS



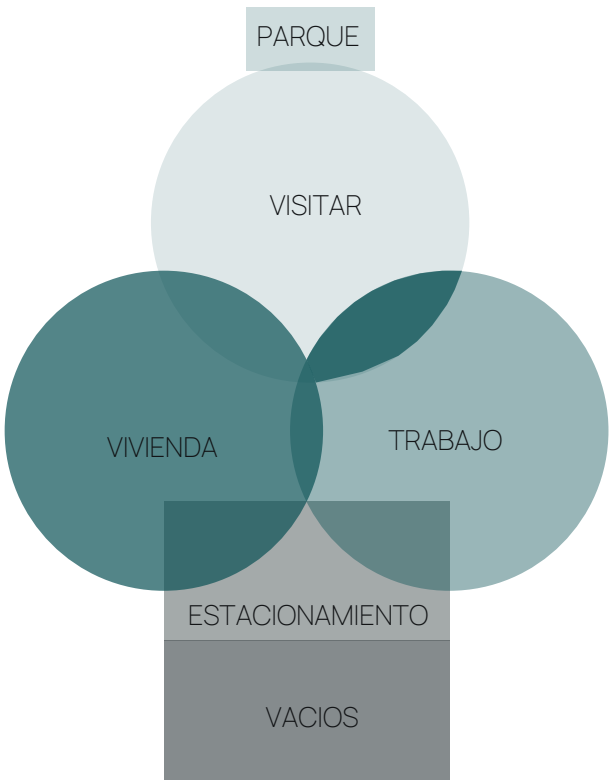
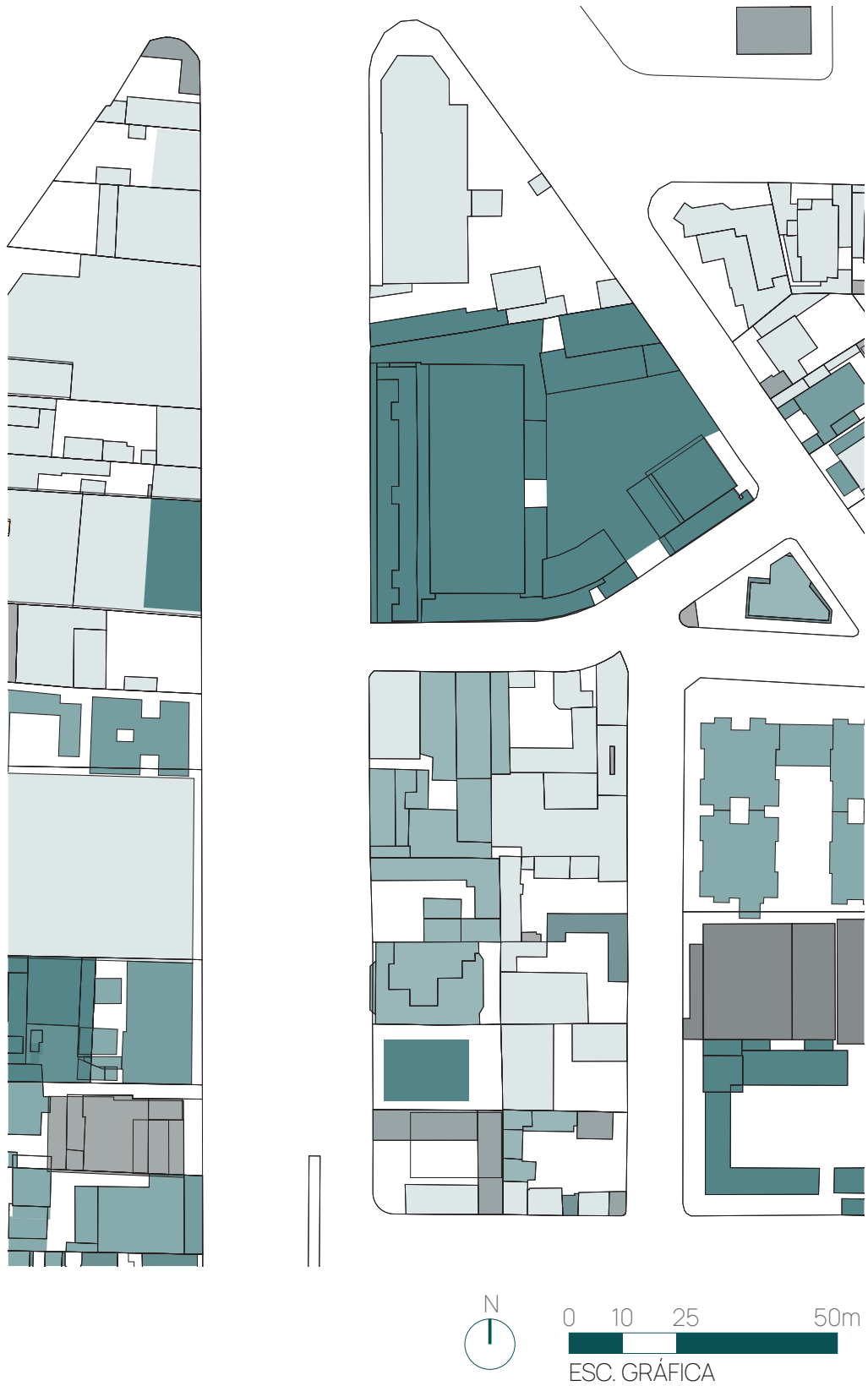
El sector de Lñaquito cuenta con equipamientos como comercio, áreas verdes, servicios de salud y estacionamientos, pero su falta de integración y la presencia de locales abandonados en planta baja limitan su uso y activación. Esto genera un entorno poco atractivo, donde los equipamientos no cumplen su función de promover la permanencia y la interacción social. Las áreas verdes y los comercios no están suficientemente conectados, y la oferta de estacionamientos es insuficiente para la demanda del área. Es crucial mejorar la distribución y el uso de estos espacios para activar la zona y garantizar un entorno más accesible y dinámico.

LEYENDA

- Comercio.
- Áreas verdes.
- Salud.
- Parqueadero.
- Planta baja abandonada.

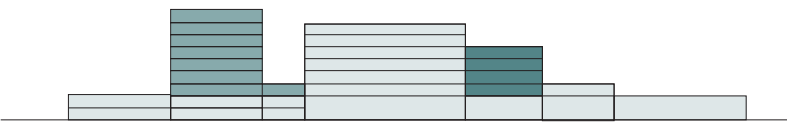
Esquema 15

ANÁLISIS DE ACTIVIDADES



Esquema 17

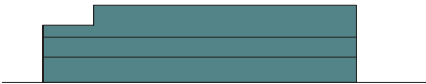
10 de Agosto (Sur - norte)



10 de Agosto (Norte- sur)



Jose Arizaga

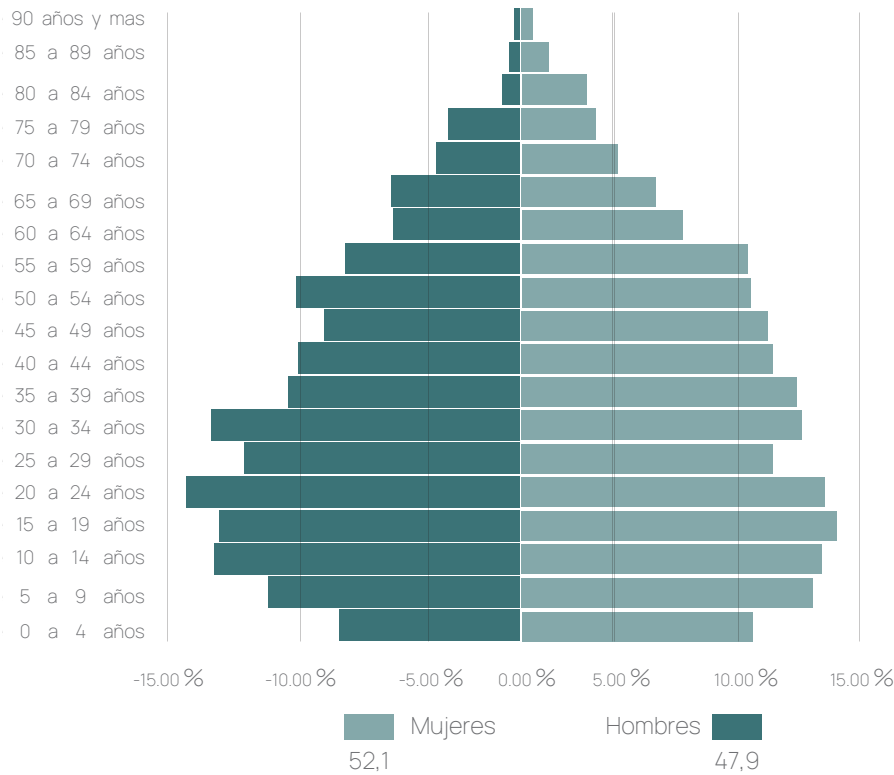


Ñañaquito



Esquema 18

DEMOGRAFÍA



Esquema 19

La pirámide poblacional presenta una estructura de tipo expansiva-estacionaria, con una concentración crítica en los estratos de edad joven y adulta joven. Este perfil sustenta técnicamente la intervención en el sector:

Población Objetivo: El volumen principal se concentra entre los 20 y 39 años, validando la demanda de vivienda para jóvenes profesionales y estudiantes.

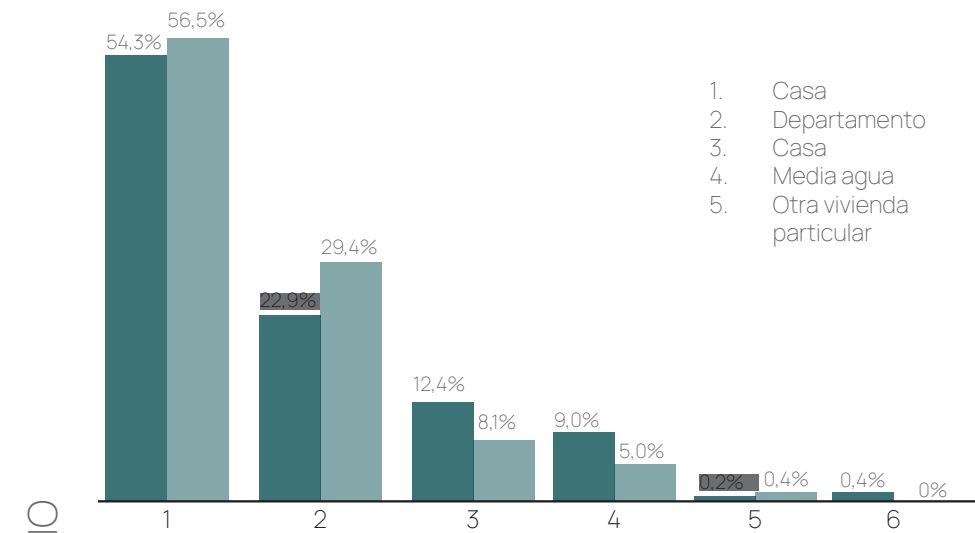
Distribución de Género: Existe una ligera mayoría femenina con un 52,1% de mujeres frente a un 47,9% de hombres.

Déficit y Movilidad: La alta densidad de adultos jóvenes en edad productiva contrasta con la falta de oferta residencial, obligando a desplazamientos de largas distancias.

Oportunidad Urbana: La estructura demográfica justifica la densificación controlada y el uso de proyectos vivienda colectivas para rehabilitar áreas actualmente subutilizadas o en abandono.

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2022)

TIPO DE VIVIENDA



Esquema 20

El sector presenta una oferta habitacional polarizada que no se ajusta a la demanda actual:

Vivienda Unifamiliar (Casa): Es la tipología dominante con más del 54%, reflejando un uso de suelo de baja densidad que desaprovecha la centralidad del sector.

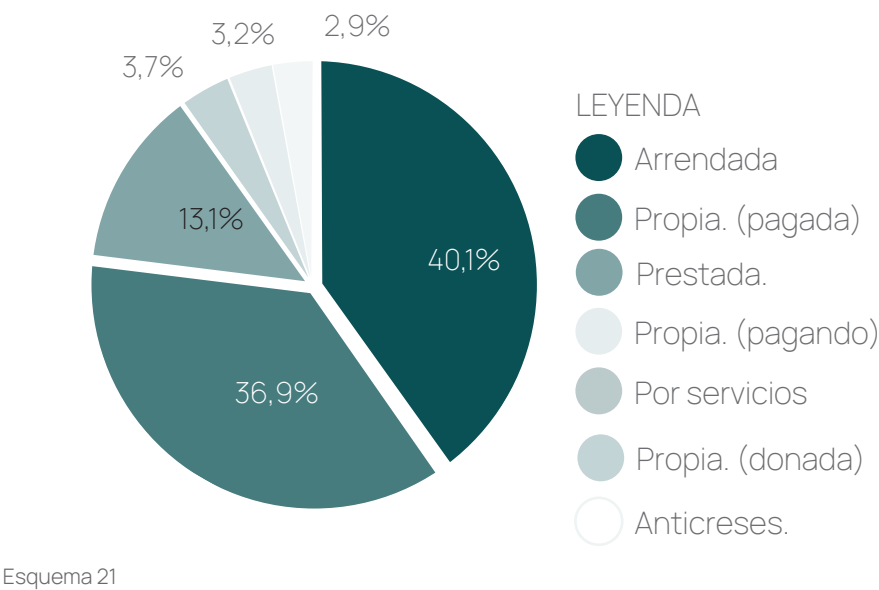
Vivienda Colectiva (Departamento): Representa entre el 22.9% y 29.4%, evidenciando una transición gradual pero insuficiente hacia la verticalidad.

Vivienda Precaria: La presencia de “Medias Aguas” (9%) y otras categorías menores señala focos de infraestructura deteriorada o subutilizada.

Diagnóstico: Existe una saturación de casas frente a una demanda creciente de departamentos, lo que justifica la densificación y la sustitución de infraestructura obsoleta por modelos residenciales más eficientes.

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2022)

TENENCIA DE VIVIENDA



El sector refleja una dinámica de alta movilidad y transitoriedad:

Arrendada (40,1%): Es la modalidad predominante, lo que confirma un perfil de usuario que prioriza la flexibilidad.

Propia pagada (36,9%): Representa a la población residente consolidada en el sector.

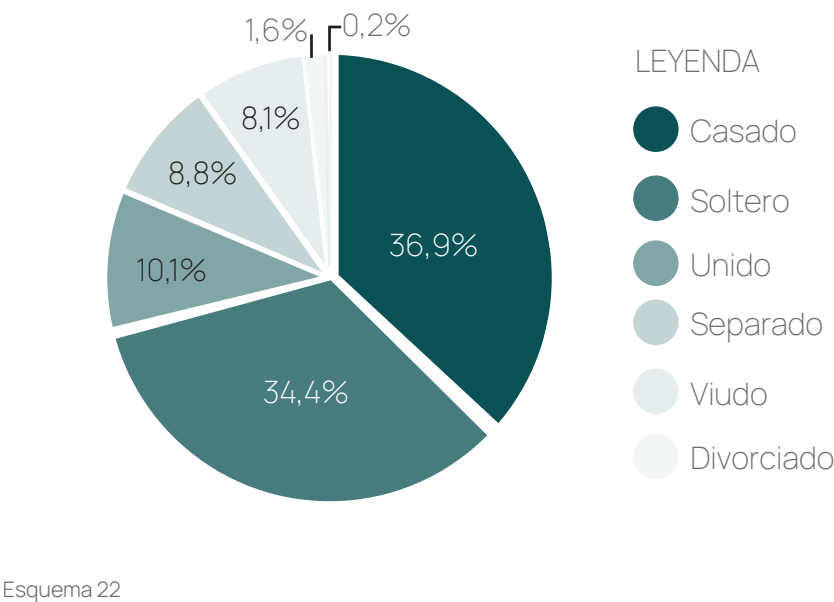
Prestada (13,1%): Indica una presencia significativa de acuerdos informales o redes familiares.

Otras modalidades: El porcentaje restante se divide entre propiedad en pago (3,7%), servicios (3,2%) y donaciones (2,9%).

El alto índice de arrendamiento confirma un mercado orientado a usuarios flotantes, validando la necesidad de renovar la oferta hacia tipologías más funcionales y conectadas.

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2022)

ESTADO CONYUGAL



El sector presenta una estructura social diversa con predominio de hogares nucleares y unipersonales:

Casados (36,9%): Representan el grupo mayoritario, reflejando familias consolidadas en el sector.

Solteros (34,4%): Constituyen el segundo grupo más relevante, alineado con el perfil de jóvenes profesionales y estudiantes.

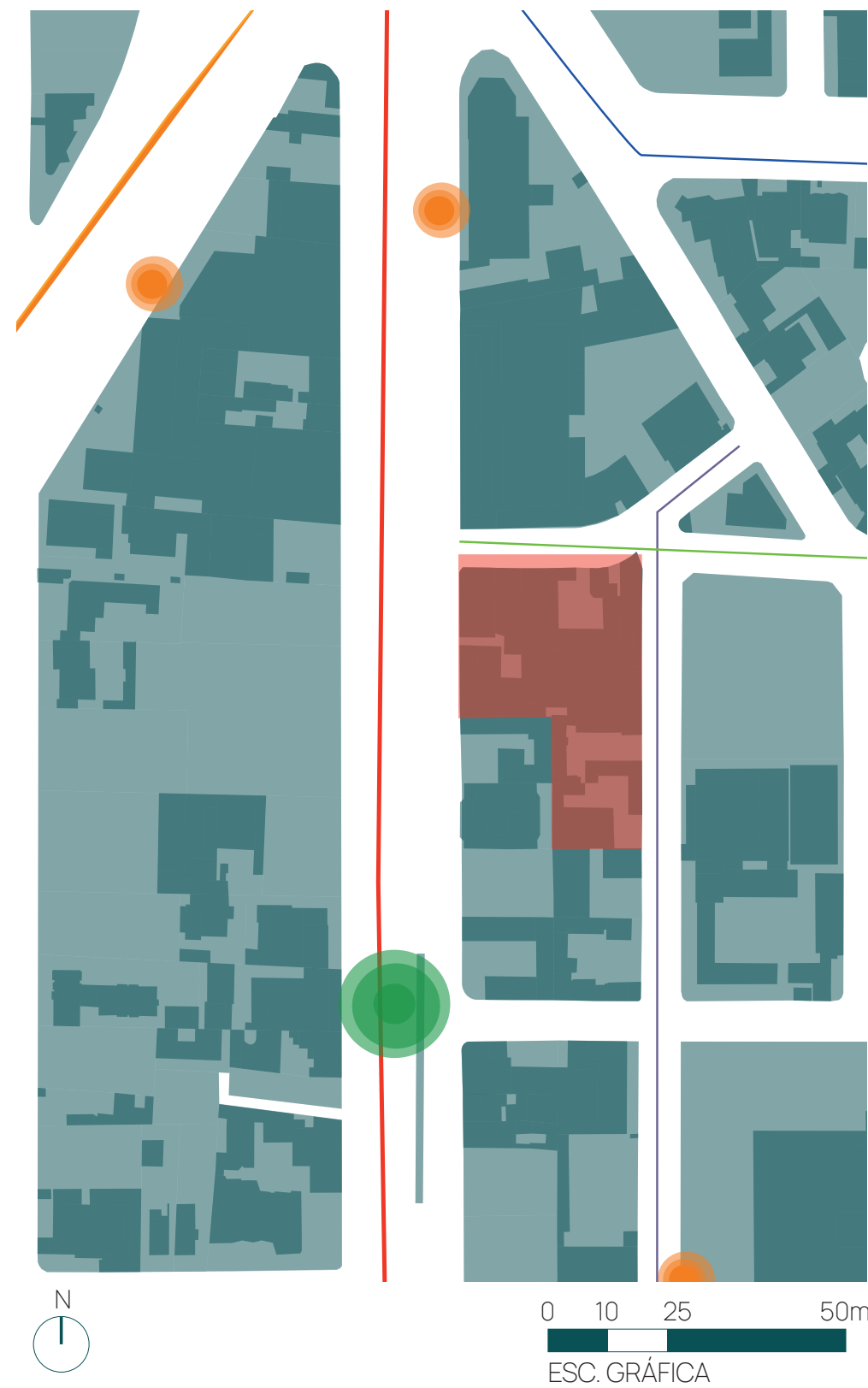
Unión Libre (10,1%): Indica una tendencia significativa de convivencia en parejas jóvenes.

Otros: Se registra un 8,8% de separados y un 8,1% de viudos, con una incidencia mínima de divorciados.

La paridad entre casados y solteros demanda una oferta residencial versátil que combine departamentos familiares con unidades compactas.

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2022)

ACCESIBILIDAD



La ubicación del proyecto es estratégica, ya que se encuentra entre importantes avenidas como la Av. 10 de Agosto, José Arizaga e Iñaquito, lo que garantiza una excelente conectividad. La zona cuenta con una infraestructura de transporte público eficiente, con varias paradas de bus y del trolebus a corta distancia, facilitando el acceso a otras partes de la ciudad. En un radio de 15 minutos caminando, se pueden encontrar múltiples opciones de transporte, lo que beneficia tanto a residentes como a quienes trabajan o estudian en el área. Además, las avenidas principales permiten un fácil acceso vehicular, y las calles secundarias ofrecen opciones adicionales para la circulación. Esta alta accesibilidad potencia la viabilidad del proyecto, mejorando la conectividad y reduciendo los tiempos de desplazamiento para los usuarios.

LEYENDA

TRANSPORTE PÚBLICO

- Paradas de buses
- Paradas de trole

VÍAS PRINCIPALES

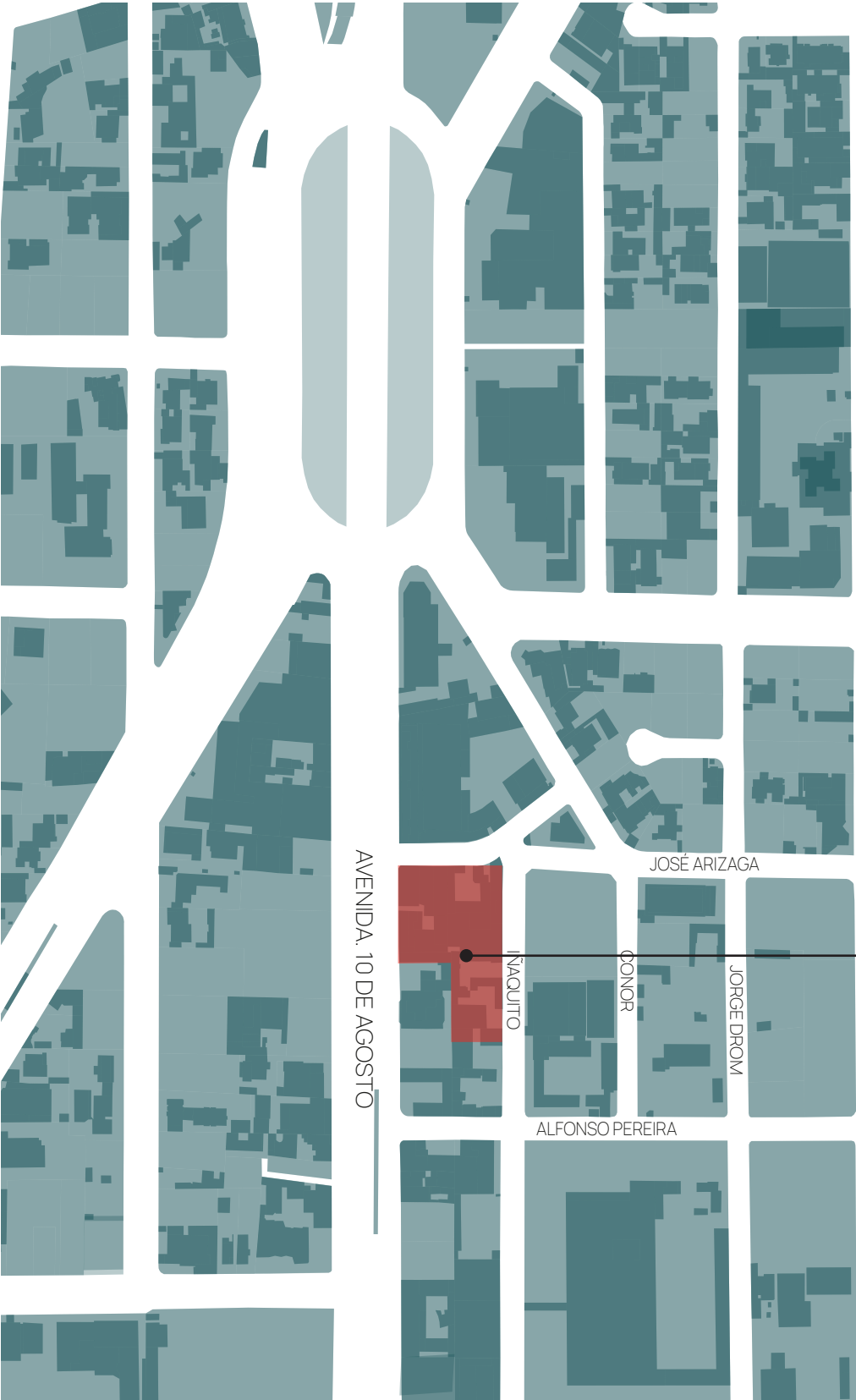
- Av. 10 de Agosto
- Av. Gaspar de Villaroel
- Av. América

VÍAS SECUNDARIAS

- Calle Iñaquito
- Calle José Arizaga
- Calle Londres
- Calle Alfonso Pereira

2.4

SELECCIÓN DEL LOTE

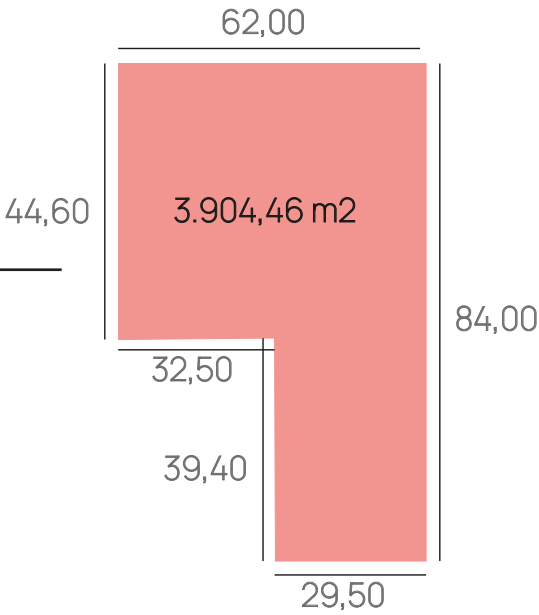


Esquema 24



ESQUEMA MAPA LA "Y". (Córdova, 2023)

Este lote fue seleccionado por su ubicación estratégica y su gran conectividad en una zona de alto movimiento. Al estar situado sobre la Avenida 10 de Agosto al este, el terreno garantiza una visibilidad excepcional y un acceso directo para quienes transitan por la ciudad. Su conexión de directa con la calle José Arizaga al norte y la calle Alfonso Pereira al sur, facilita el orden del tráfico y los accesos al proyecto, además de tener una relación cercana con la calle Iñaquito al oeste. Su tamaño y forma son ideales para aprovechar el flujo constante de personas y vehículos que genera el sector, especialmente por estar frente al Coral Hipermercado, lo que asegura que el proyecto esté integrado en un entorno dinámico y con mucho potencial.

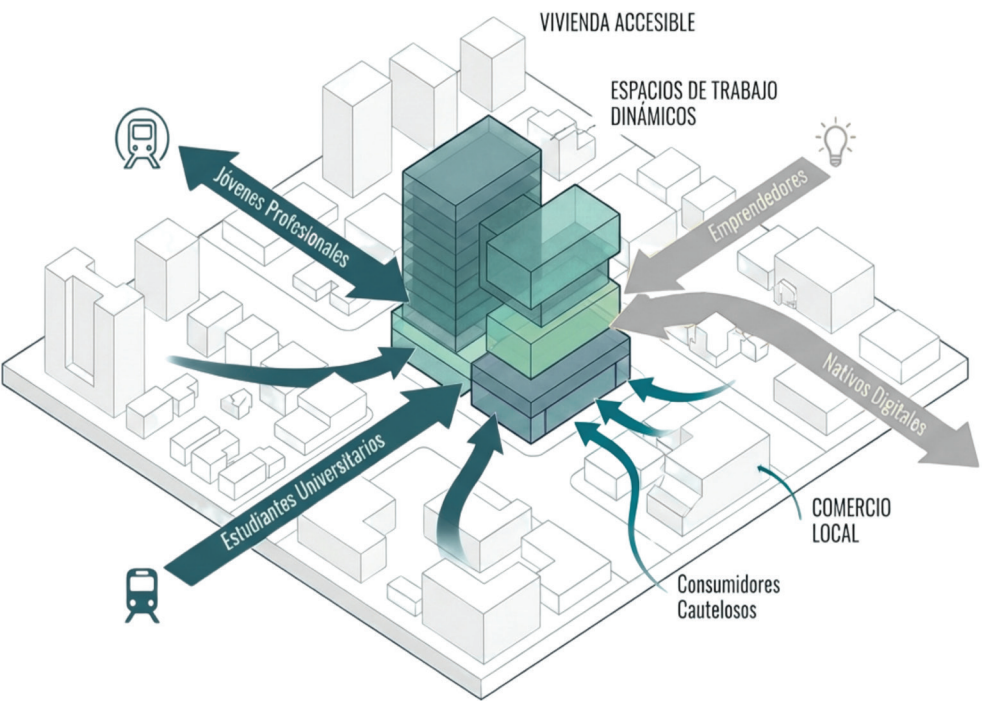


USUARIOS Y FLUJOS URBANOS

El usuario objetivo de este proyecto está compuesto principalmente por jóvenes profesionales, estudiantes universitarios y personas que buscan un estilo de vida dinámico, cercano a sus actividades laborales y educativas. Actualmente, el sector de Iñaquito no ofrece suficientes opciones habitacionales que se ajusten a las necesidades de este grupo, quienes buscan viviendas accesibles, funcionales y bien conectadas con el resto de la ciudad.

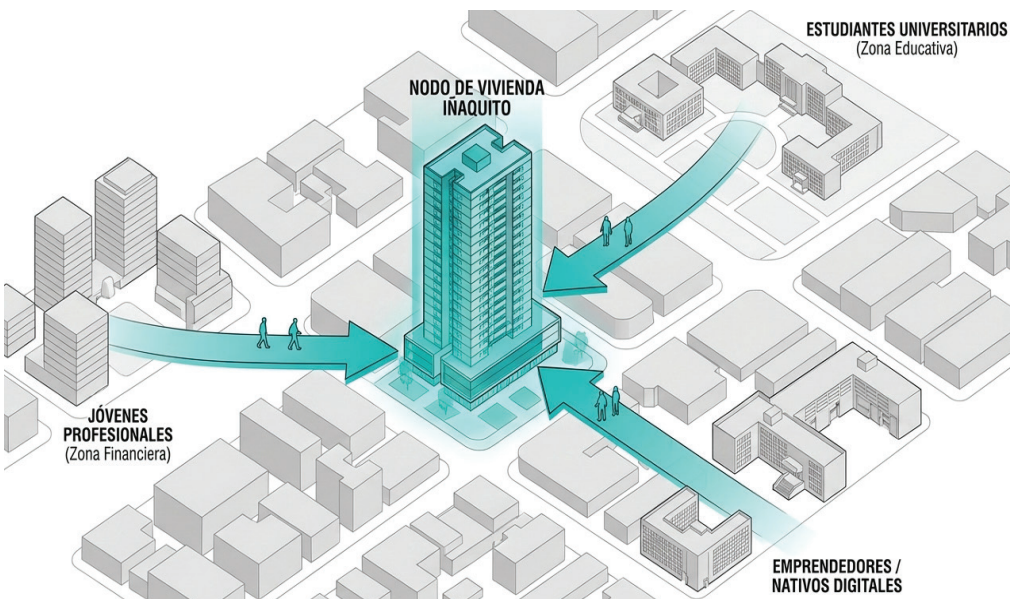
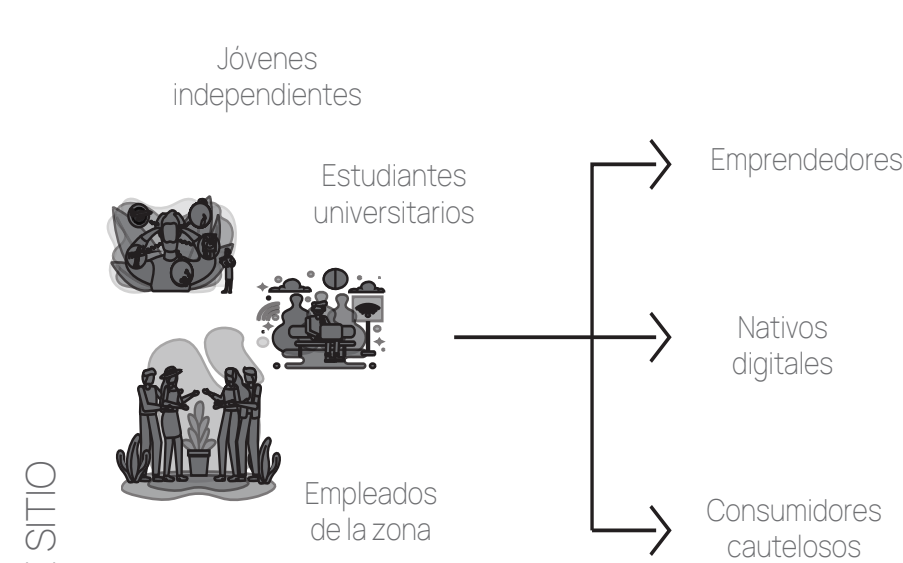
La falta de opciones de vivienda de calidad, sumada a la escasa oferta de espacios comerciales y de trabajo que puedan satisfacer las necesidades de este perfil, genera una presión adicional sobre los jóvenes que deben desplazarse largas distancias para acceder a estos servicios. Además, la inseguridad y el escaso atractivo del entorno urbano dificultan su establecimiento en la zona.

Esto resalta la urgencia de desarrollar un proyecto que combine vivienda, comercio y oficinas para cubrir estas demandas insatisfechas.



Esquema 25

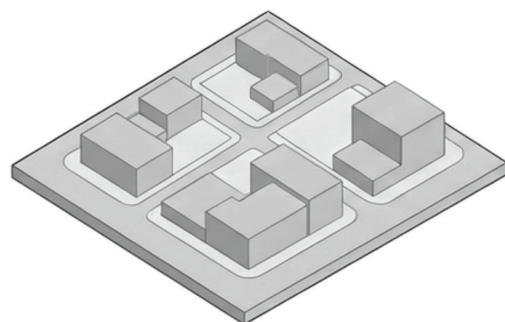
CARACTERIZACIÓN DEL USUARIO



Esquema 26

2.6 NORMATIVA

NORMATIVA Y VOLUMETRÍA

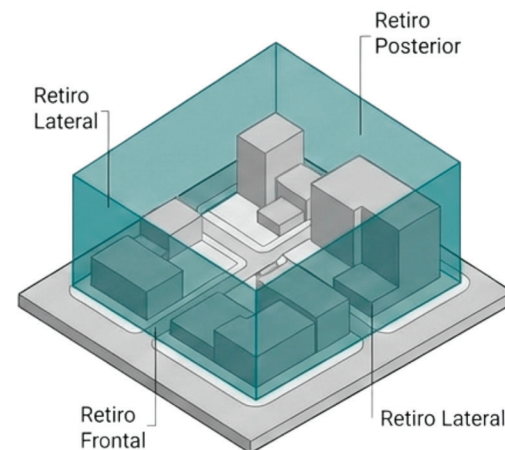


Predios subutilizados
y falta de incentivos

Esquema 27

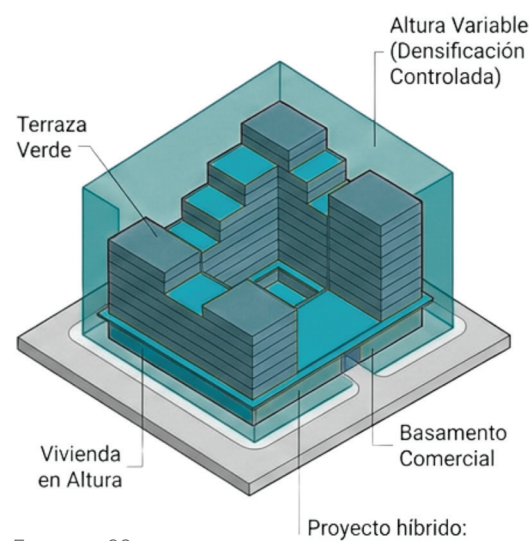
Estado Actual y Subutilización:

Representa la condición actual del predio, caracterizada por edificaciones de baja densidad o en estado de abandono. Este punto de partida evidencia la falta de incentivos para la regeneración urbana, resultando en un suelo subutilizado que no responde a la demanda habitacional del sector.



Esquema 28

Aplicación de Normativa (Retiros y Alturas): Ilustra la incidencia de las regulaciones urbanísticas sobre el lote. Mediante planos técnicos, se delimitan los retiros (frontales, laterales y posteriores) y los límites de altura permitidos. Este paso es fundamental para definir el “sólido capaz” o envoltente máxima donde se puede desarrollar el proyecto de manera legal y equilibrada.

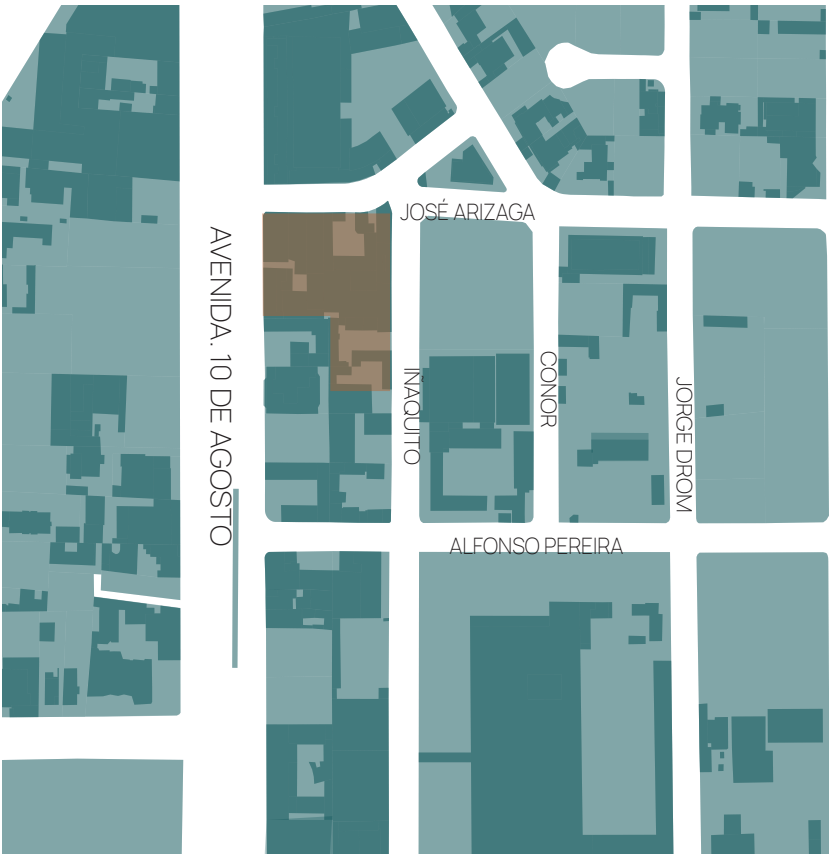


Esquema 29

Propuesta Volumétrica y Diversificación:

Muestra el resultado final tras un proceso de diseño que busca la densificación controlada. El volumen se escalona para generar terrazas verdes y se eleva sobre un basamento comercial, consolidando un proyecto vivienda colectiva que diversifica el uso del suelo y rehabilita el entorno urbano mediante una arquitectura contemporánea y funcional.

INFORMACIÓN DEL LOTE



Esquema 30

Datos de predio		Lote 1		
Número de predio:		190694		
Datos del lote				
Área según escritura:		3898.40 m2		
Área gráfica:		3884.24 m2		
Frente total:		192.45 m		
Máximo ETAM permitido:		10.00 % = 389.84 m2 [SU]		
Zona Metropolitana:		Norte		
Parroquia:		Iñaquito		
Barrio / Sector		LA Y		
Áreas de construcción				
Área de construcción cubierta		3992.85 m2		
Área de construcción abierta		00.00 m2		
Área bruta total:		3992.85 m2		
Vías				
Fuente IRM	Nombre Calle S/N	Ancho (m) 0	Referencia Definición vial	Nomenclatura
Zonificación				
ZonaD8 (D610-70) Lote mínimo: 600 m2 Frente mínimo:15 m COSTotal: 700% COS en PB: 70%		Pisos Altura: 40 m Número de pisos: 10 Retiro posterior: 3m		Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica Uso de Suelo: (RUB1)Resid urbano 1

ZONIFICACIÓN

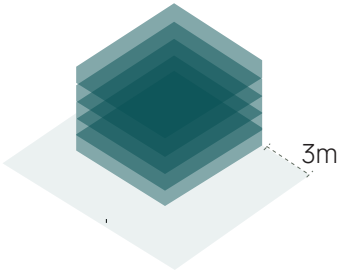
Zona:D8 (D610-70)
Lote mínimo:600 m2
Frente mínimo:15 m
COSTotal: 700%
COS en PB:70 %

Forma de ocupación del suelo:
(D) Sobre línea de fábrica
Uso de Suelo:
(RUM3)Resid urbano de media densidad 3



PISOS

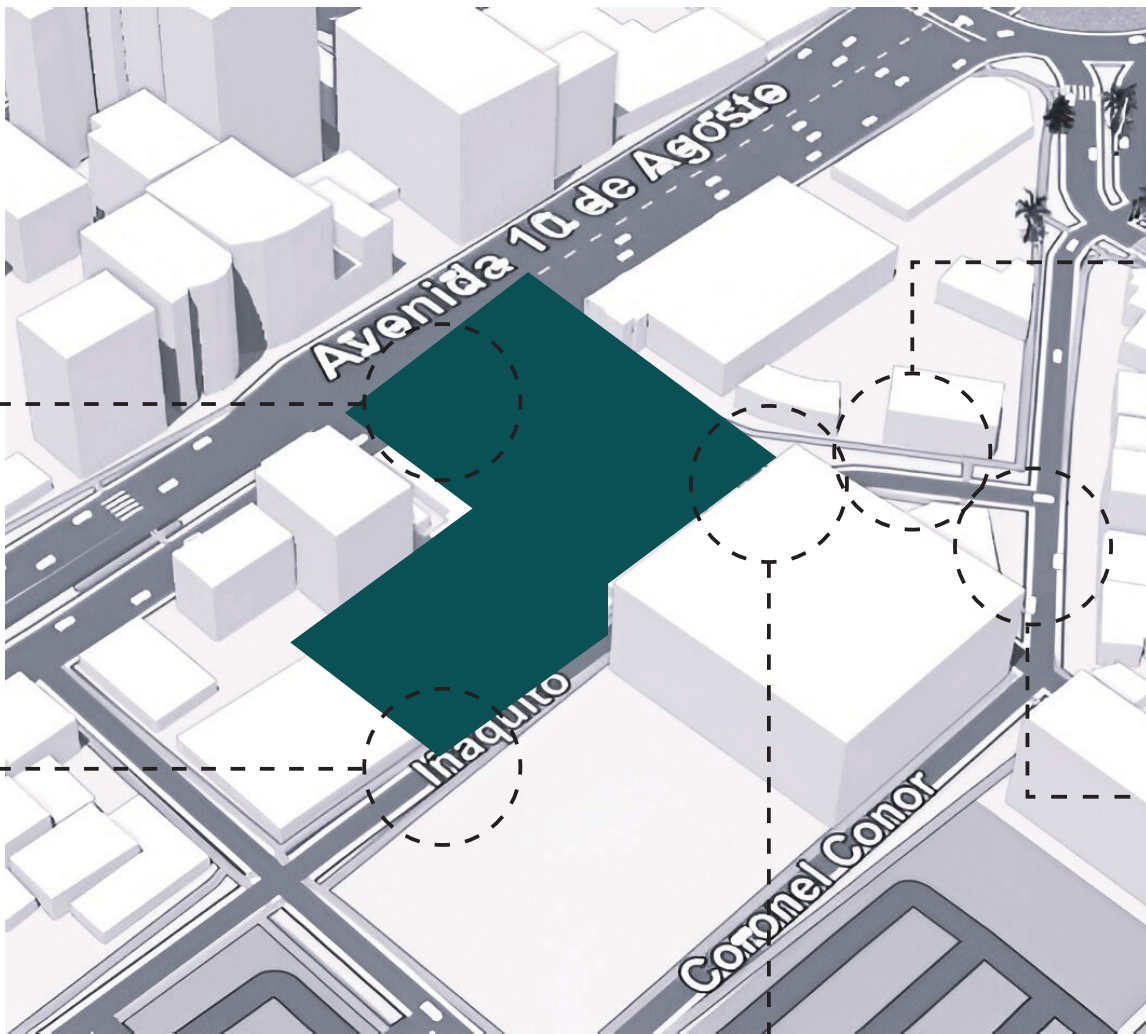
Pisos
Altura: 32 m
Número de pisos: 10m
Retiro posterior3m



2.7 VISUALES



Gráfico 07



Esquema 31



Gráfico 10



Gráfico 11



Gráfico 09



DIAGNÓSTICO DE SITIO

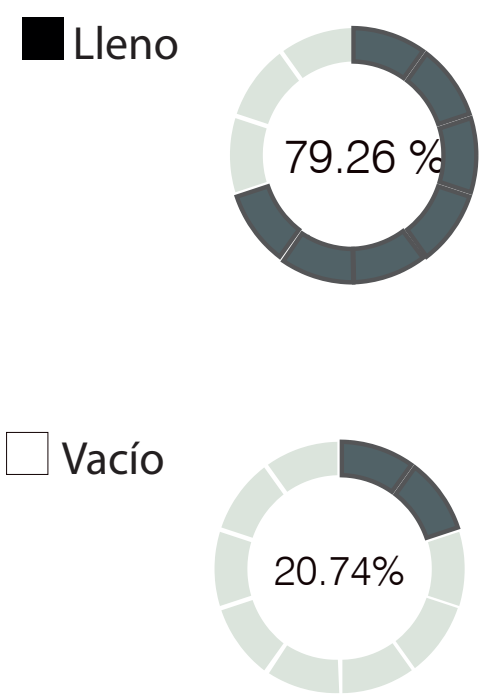
3.1

PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES

Aspecto	Problemáticas	Oportunidades
Movilidad y Conectividad	Predominio del tráfico vehicular lo que causa congestión, ruido y barreras para el peatón.	Alta accesibilidad por ejes viales y transporte público permite priorizar movilidad peatonal y reducir dependencia del automóvil.
Espacio público	Déficit de espacios públicos de calidad; la calle funciona más como vía de paso que como lugar de estancia.	Oportunidad de generar espacios activos a nivel de suelo que recuperen la vida urbana y la escala humana.
Trazado urbano	Trazado vial rígido y poco permeable, con fachadas cerradas y escasa relación edificio-calle.	Posibilidad de introducir permeabilidad en planta baja y mejorar la continuidad peatonal del tejido urbano.
Uso de suelo	Subutilización del suelo con edificaciones deterioradas y baja intensidad de uso.	Optimización del suelo urbano mediante una propuesta que incremente la intensidad y diversidad de actividades.
Actividad	Actividad comercial poco consolidada y concentrada en horas específicas, generando vacíos urbanos.	Potencial para activar el sector durante todo el día, fortaleciendo la economía local y el comercio de proximidad.
Seguridad urbana	Percepción de inseguridad por falta de actividad nocturna y espacios abandonados.	Activación constante del entorno que favorece la vigilancia natural y la seguridad urbana.

3.2 MORFOLOGÍA

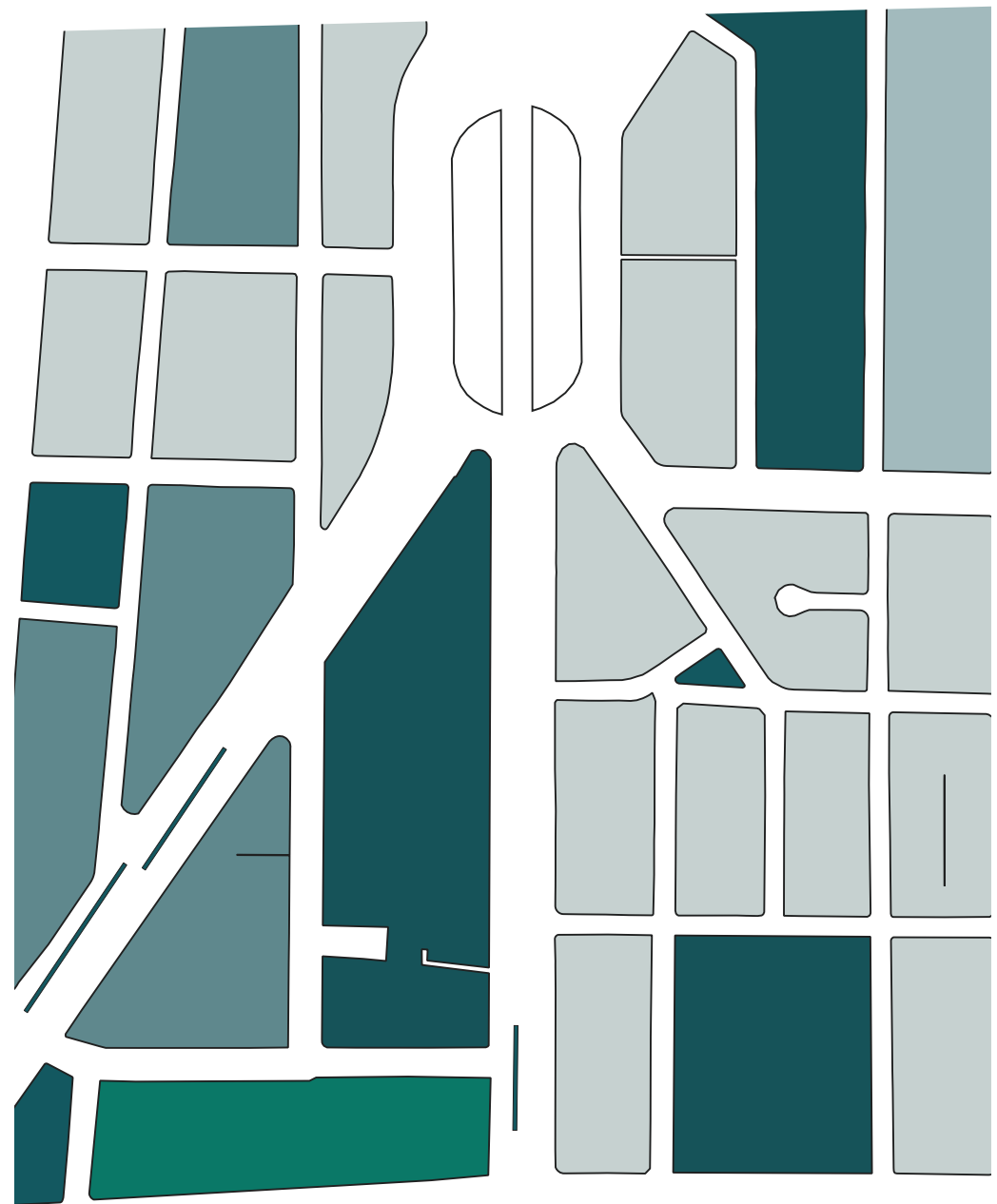
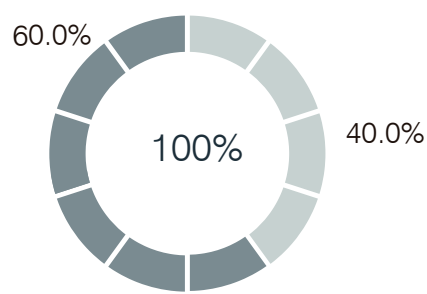
El análisis del sector revela un tejido urbano predominantemente de baja densidad con un 54.3% de vivienda unifamiliar, lo que se traduce en un uso ineficiente del suelo caracterizado por un 79.26% de áreas llenas y apenas un 20.74% de espacios vacíos. Ante este escenario, se propone una transición tipológica hacia la alta densidad mediante bloques de vivienda colectiva que utilicen la optimización vertical para liberar espacio público en la planta baja. Esta estrategia busca responder directamente a la demanda demográfica identificada en la zona, diseñando el remate residencial para captar al 34.4% de solteros y al 40.1% de arrendatarios que actualmente conforman el mercado potencial del sector.



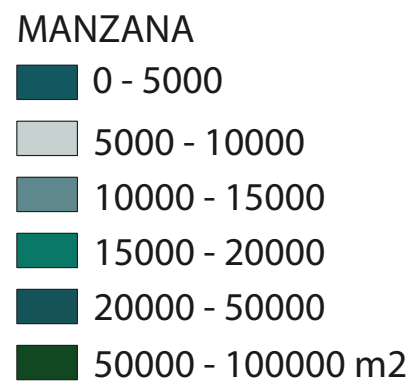
Esquema 32

3.3 TRAMA DE MANZANAS

El diagnóstico urbano de Ñaquito evidencia una desconexión crítica entre la infraestructura física y la realidad social del sector, donde un 54,3% de viviendas unifamiliares de baja densidad desaprovecha un suelo de alta centralidad. Esta tipología tradicional choca con una demanda demográfica joven y dinámica, compuesta por un 34,4% de solteros y una población mayoritariamente productiva de entre 20 y 39 años que busca proximidad y servicios. Al sumar que el 40,1% de los residentes vive en arriendo, se valida la urgencia de implementar vivienda colectiva vertical que ofrezca la flexibilidad y funcionalidad que el mercado actual exige. Por lo tanto, la propuesta de un edificio vivienda colectiva que integre oficinas para emprendedores locales y comercio en planta baja para reactivar el espacio público es la solución técnica necesaria para sustituir el 9% de infraestructuras deterioradas (como medias aguas) por un nodo de densificación que garantice seguridad, eficiencia económica y sostenibilidad urbana en el sector.



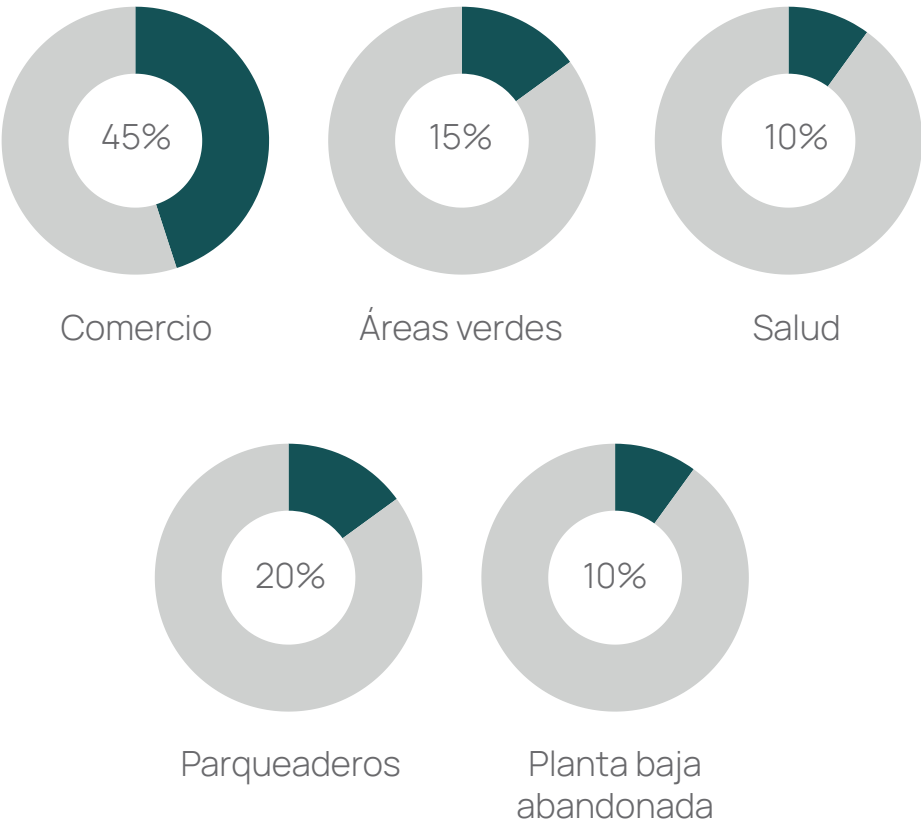
Esquema 33



3.5 EQUIPAMIENTOS

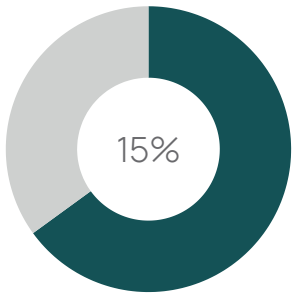


Es evidente que existe una alta concentración de equipamientos comerciales distribuidos a lo largo de los ejes principales, lo que evidencia una dinámica urbana activa asociada al tránsito peatonal y laboral. Los equipamientos de salud y las áreas verdes aparecen de forma puntual y dispersa, funcionando como apoyos específicos al tejido urbano. Asimismo, se identifican plantas bajas abandonadas y parqueaderos que generan discontinuidades en la actividad del entorno, pero que al mismo tiempo representan oportunidades para reactivar el espacio urbano. En conjunto, la distribución de los equipamientos revela un sector con potencial para fortalecer la vida urbana mediante la activación de usos en planta baja y la mejora de la relación entre residentes y usuarios temporales.

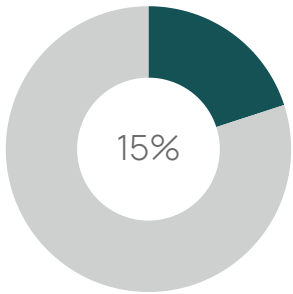




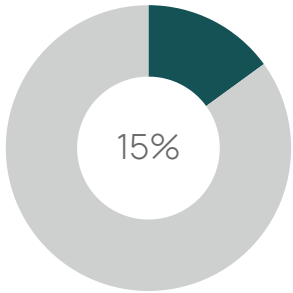
Es evidente el predominio del uso residencial, el cual configura la mayor parte del tejido urbano mediante manzanas compactas y continuas que consolidan un carácter habitacional definido. El comercio se localiza principalmente en frentes específicos y a lo largo de ejes estratégicos vinculados a vías de mayor jerarquía, donde se concentra una mayor intensidad de actividad urbana, flujo peatonal y presencia de usuarios temporales. Los usos clasificados como “otros” se distribuyen de manera puntual dentro del área de estudio, actuando como elementos de apoyo que complementan la función residencial. En conjunto, el gráfico muestra un tejido predominantemente habitacional con focos comerciales que dinamizan el espacio urbano y aportan vitalidad a la vida cotidiana del sector.



Uso residencial

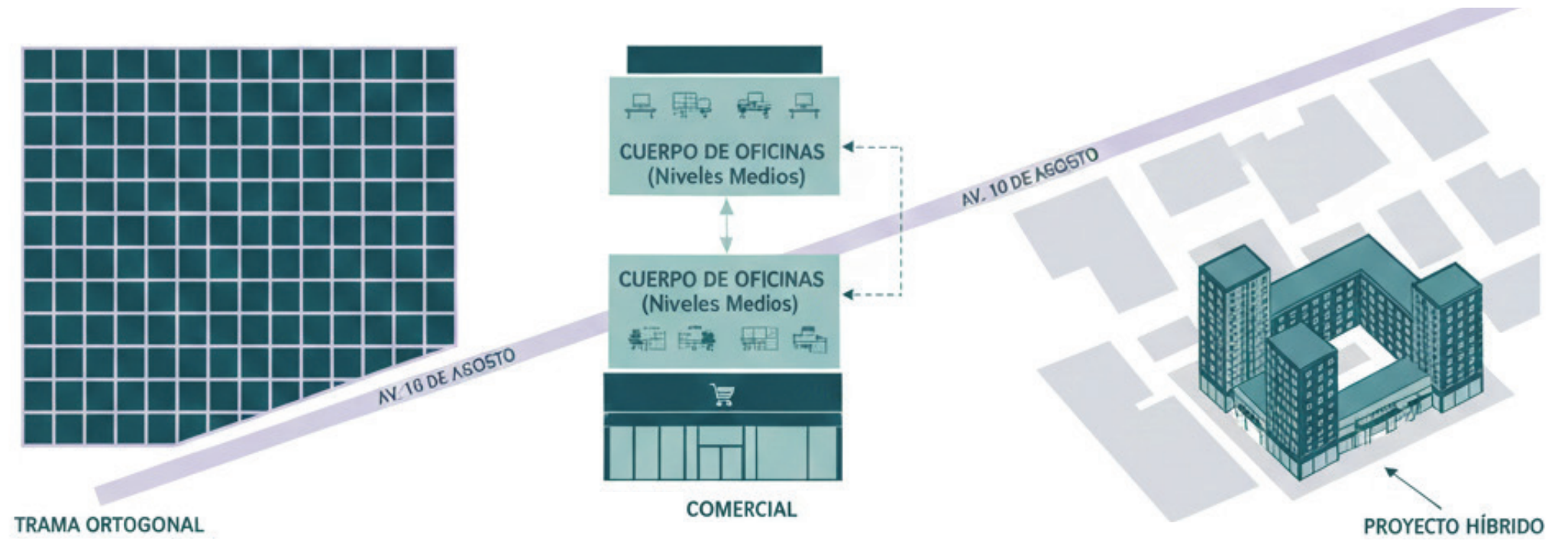


Uso comercial



Otros usos

SÍNTESIS DIAGNÓSTICO



Esquema 36

PROGRAMA Vivienda colectiva Y SUTURA URBANA-



Esquema 37

Zona Comercial: La base del edificio se propone como un espacio activo para emprendedores y nativos digitales (rango de 20-39 años), enfocado en mejorar la seguridad del entorno.

Cuerpo de Oficinas: Los niveles medios se destinan a áreas de trabajo, respondiendo a la población en edad productiva que predomina en la pirámide demográfica.

Inserción en la Trama: El diagrama muestra cómo el proyecto vivienda colectiva se inserta en la trama ortogonal, específicamente sobre el eje de la Av. 10 de Agosto, densificando lotes que actualmente se encuentran subutilizados.

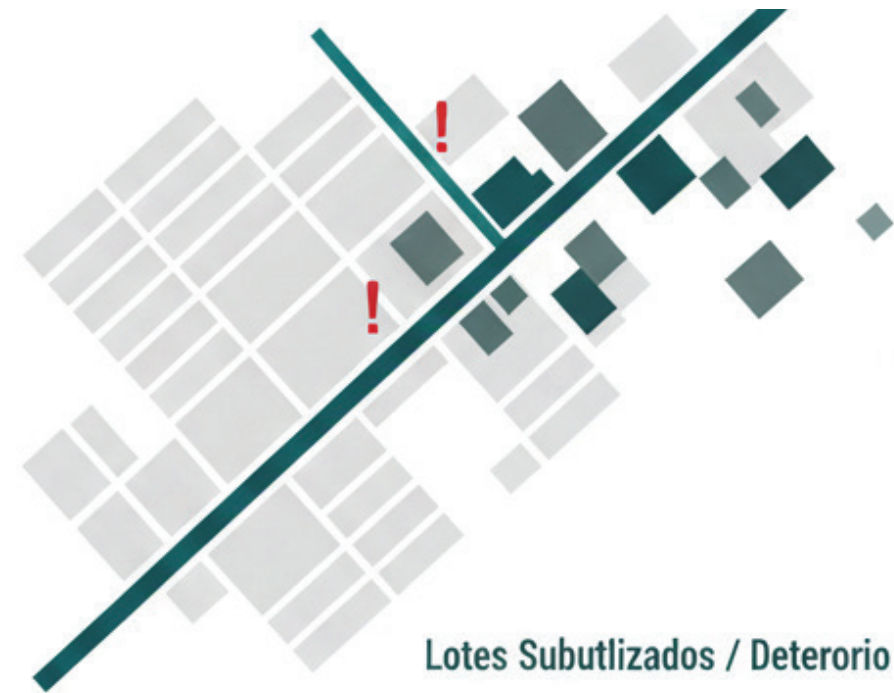
TRANSICIÓN TIPOLOGICA (DENSIFICACIÓN)

Estado Actual: Se ilustra un tejido de baja densidad compuesto mayoritariamente por vivienda unifamiliar (54.3%), lo que se califica como un uso ineficiente del suelo urbano.

Propuesta: Se observa la evolución hacia una alta densidad mediante bloques de vivienda colectiva. Este esquema busca la optimización vertical para liberar espacio público en la planta baja.

Segmentación: El remate residencial de estos edificios está diseñado para captar al 34.4% de solteros y al 40.1% de arrendatarios identificados en el sector.

FRAGMENTACIÓN TRAMA URBANA



Esquema 38

CONCLUSIÓN

El sector presenta una alta accesibilidad y concentración de actividades, pero con una estructura urbana fragmentada y un uso ineficiente del suelo. La baja densidad residencial, la presencia de plantas bajas inactivas y la discontinuidad del espacio público evidencian la necesidad de un proyecto vivienda colectiva que articule vivienda, comercio y trabajo, fortaleciendo la vida urbana y la permanencia de usuarios residentes y temporales.

PROPUESTA

Reconfigurar la trama fragmentada implementando un proyecto que densifique el tejido, active la planta baja y fortalezca la relación entre residentes y usuarios temporales, mejorando la calidad de vida urbana.





JUSTIFICACIÓN

El desarrollo de un edificio de vivienda colectiva, que se compone de comercio, oficinas y unidades de vivienda en el sector de Ñaquito en la ciudad de Quito; se justifica por la necesidad de revitalizar esta zona estratégica que enfrenta problemas de abandono, inseguridad y falta de dinamismo urbano. Este proyecto busca optimizar el uso de suelo mediante una combinación de funciones que fomenten la actividad económica y social, promoviendo un entorno más atractivo y seguro.

El diseño propuesto responde a las necesidades de jóvenes profesionales, estudiantes y personas que buscan un estilo de vida dinámico, con acceso rápido a su lugar de trabajo, estudio y entretenimiento. La integración de diferentes usos permitirá reducir tiempos de traslado, mejorar la calidad de vida y fortalecer la economía local mediante la generación de empleo y el impulso del comercio.

Desde el punto de vista urbano, el proyecto contribuirá en un modelo de ciudad compacta eficiente; promoviendo diferentes programas, áreas de estancia en planta baja y una constante afluencia de usuario en diferentes horarios del día.

Finalmente el edificio se alinea con los planes de desarrollo urbano de Quito, consolidando a Ñaquito como un sector clave para el crecimiento ordenado de la ciudad; ya que existe una demanda de usuarios que buscan un estilo de vida dinámico, que comprenda con acceso rápido a su lugar de trabajo, estudio y entretenimiento; esta integración de usos permitirá reducir tiempos de traslados, mejorará la calidad de vida y fortalecerá economía local mediante la generación de empleo y el impulso del comercio.

OBJETIVO GENERAL

Desarrollar un edificio vivienda colectiva con vivienda, comercio y oficinas en el sector de Ñaquito en Quito, que genere un ambiente habitable mediante la integración de plazas y áreas comerciales que promuevan la interacción comunitaria, fomenten la actividad económica y contribuyan a la revitalización del sector, optimizando la ocupación del suelo y mejorando la calidad de vida de sus habitantes y usuarios.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Establecer una implantación perimetral alineada a la línea de fábrica, configurando un vacío central que estructure el proyecto y ordene el conjunto edificatorio como estrategia principal de emplazamiento.
- Organizar el programa de la planta baja mediante la disposición estratégica de áreas comerciales y vacíos, promoviendo la permeabilidad espacial y consolidando un espacio comunal activo y accesible.
- Estructurar el edificio mediante núcleos de servicios como estrategia de orden espacial, permitiendo una lectura funcional clara entre espacios rígidos y flexibles a lo largo del proyecto.



5.1 REFERENTE TEÓRICO

SÍNTESIS TEÓRICA

Soluciones aplicadas al proyecto



Modelo 1



Modelo 2



Modelo 3

El espacio se va transformando de acuerdo a la al crecimiento del número familiar.

LA VIVIENDA CONTEMPORÁNEA Y LA NECESIDAD DE FLEXIBILIDAD

Jeremy Till / Tatjana Schneider, 2005 – 2007

Flexible Housing: Opportunities and Limits / Flexible Housing

La vivienda ha sido históricamente concebida como un espacio estable, diseñado para un tipo de familia y una forma de habitar relativamente fija. Sin embargo, en las últimas décadas, los cambios sociales, económicos y culturales han modificado profundamente esta condición. La diversidad de modelos familiares, el aumento de hogares unipersonales, el envejecimiento de la población, la incorporación del trabajo en casa y la inestabilidad económica han generado nuevas demandas sobre el espacio doméstico.

En este contexto, la vivienda deja de ser entendida como un objeto terminado y pasa a concebirse como un espacio en constante transformación. La flexibilidad surge entonces como una respuesta necesaria frente a la rigidez de los modelos tradicionales, permitiendo que la vivienda se adapte a distintas etapas de la vida de sus habitantes sin requerir cambios estructurales costosos o intervenciones mayores.

Jeremy Till plantea que la arquitectura residencial ha tendido a proyectarse desde una visión estática del usuario, mientras que el habitar real es dinámico y cambiante. Desde esta perspectiva, la flexibilidad no es un recurso formal ni una moda, sino una condición fundamental para garantizar la vigencia social de la vivienda a lo largo del tiempo.

SOPORTES Y ADAPTABILIDAD EN LA VIVIENDA COLECTIVA

N. John Habraken, 1961 / 1998

Soportes: una alternativa al alojamiento de masas

Habraken propone una visión alternativa a la producción masiva de vivienda, cuestionando los modelos uniformes que no consideran la diversidad de formas de habitar. Su teoría se basa en la separación entre los elementos permanentes del edificio, denominados soportes, y los elementos modificables, conocidos como infill.

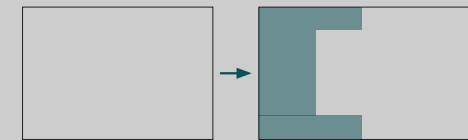
Los soportes corresponden a la estructura, las circulaciones y las instalaciones principales del edificio, es decir, aquellos componentes que deben mantenerse en el tiempo y responden a una lógica colectiva. El infill, por su parte, incluye la distribución interior y los cerramientos no estructurales, que pueden ser modificados por los usuarios según sus necesidades.

Este enfoque permite entender la vivienda como un sistema abierto, donde el proyecto arquitectónico no define completamente la vida doméstica, sino que establece un marco dentro del cual los habitantes pueden intervenir y adaptar el espacio. La propuesta de Habraken resulta especialmente relevante para la vivienda colectiva, ya que permite combinar estabilidad estructural con diversidad tipológica.

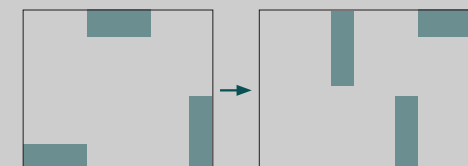
Desde el punto de vista del diseño, esta teoría aporta una base clara para organizar el proyecto en distintos niveles de permanencia, facilitando la adaptabilidad sin comprometer la coherencia del conjunto.

SÍNTESIS TEÓRICA

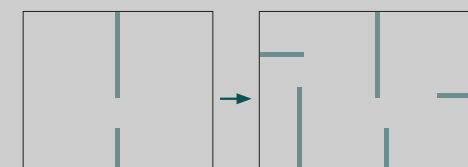
Soluciones aplicadas al proyecto



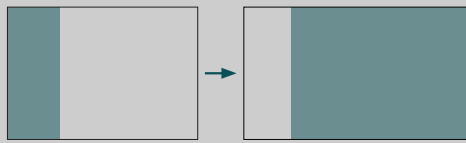
1. Transformación del espacio según su uso (espacio flexible).



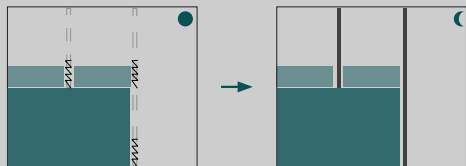
2. Definición de espacios a partir de mobiliario móvil.



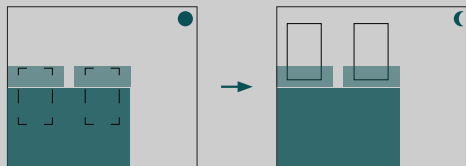
3. Disposición de paneles a modo de paredes divisoras de ambientes



1. Se definen espacios rígidos y espacios flexibles.



2. Paredes plegables para dividir ambientes según la función del espacio con respecto a la hora del día.



3. Transformación/movimiento del mobiliario según la función del espacio con respecto a la hora del día.

VIVIENDA COLECTIVA Y SISTEMAS ABIERTOS

Josep Maria Montaner, 2008

Sistemas arquitectónicos contemporáneos

Montaner analiza la vivienda colectiva desde una perspectiva crítica, entendiendo la arquitectura como un sistema capaz de responder a las transformaciones de la sociedad contemporánea. Para el autor, la vivienda no debe concebirse como una solución cerrada, sino como una estructura abierta que permita distintos modos de ocupación y uso.

En su reflexión, Montaner destaca la flexibilidad como una estrategia fundamental para enfrentar la diversidad social y cultural actual. La vivienda debe ser capaz de adaptarse a diferentes tipos de familias, a cambios en las dinámicas laborales y a nuevas formas de relación entre el espacio público y privado.

Este enfoque propone superar la vivienda estandarizada, promoviendo sistemas arquitectónicos que admitan variaciones internas sin perder orden ni claridad espacial. La flexibilidad, en este sentido, no se entiende como un recurso aislado, sino como parte de una lógica proyectual integral.

Para el diseño arquitectónico, esta visión refuerza la necesidad de trabajar con estructuras espaciales claras, capaces de absorber cambios a lo largo del tiempo sin requerir transformaciones radicales.

ESPACIOS SERVIDOS SERVIDORES

Louis Kahn

Teoría de los espacios servidos y servidores

Louis Kahn introduce una distinción fundamental entre los espacios destinados al uso principal, denominados espacios servidos, y aquellos que concentran servicios, instalaciones y circulaciones, conocidos como espacios servidores. Esta diferenciación permite organizar el proyecto arquitectónico a partir de una jerarquía clara entre lo técnico y lo habitable.

En el ámbito de la vivienda, los espacios servidores suelen agrupar baños, cocinas e instalaciones, mientras que los espacios servidos corresponden a los ambientes donde se desarrolla la vida cotidiana. Al concentrar los servicios, se libera el resto de la planta, permitiendo una mayor flexibilidad en la organización espacial.

Esta lógica resulta especialmente útil para proyectos que buscan adaptabilidad, ya que los cambios pueden realizarse en los espacios servidos sin afectar los sistemas técnicos del edificio. De este modo, el proyecto adquiere una estructura clara que facilita transformaciones futuras.

La propuesta de Kahn aporta una base conceptual sólida para diseñar viviendas capaces de evolucionar en el tiempo, manteniendo una relación equilibrada entre permanencia y cambio.

SÍNTESIS TEÓRICA

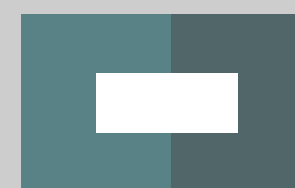
Soluciones aplicadas al proyecto



Modelo 1



Modelo 2



Modelo 3

Leyenda

— Servidor
— Servido

5.2 REFERENTE ARQUITECTÓNICO



Gráfico 14

Se plantea como un edificio vivienda colectiva que combina comercio en planta baja y oficinas en niveles superiores, funcionando como un articulador urbano dentro de un contexto consolidado. La base comercial activa el espacio público y fomenta la permanencia de peatones, mejorando la seguridad y la vitalidad del entorno inmediato. Los niveles medios y altos concentran áreas de trabajo, respondiendo a una población productiva que utiliza el edificio de forma diaria pero no permanente. Su inserción en la trama urbana demuestra cómo la densificación vertical y la mezcla de usos permiten aprovechar lotes subutilizados, fortaleciendo la relación entre residentes, trabajadores y usuarios temporales dentro de la dinámica urbana.

LOW2NO- REX

FICHA TÉCNICA

Arquitectos: REX

Ubicación: Helsinki, Finlandia

Año: 2009

Programa: usos mixtos



Circulación perimetral y vacío central como punto de concentración

Esquema 39



Gráfico 15

Es una intervención doméstica que replantea el concepto tradicional de vivienda mediante la flexibilidad espacial. PKMN Architectures propone un sistema de elementos móviles que permiten que un espacio reducido adopte múltiples configuraciones según las actividades cotidianas de la usuaria. Más que definir habitaciones fijas, el proyecto organiza el programa a partir del uso y el tiempo, demostrando cómo la arquitectura puede adaptarse a las necesidades cambiantes del habitante. La casa se entiende como un soporte activo, capaz de transformarse y optimizar cada metro cuadrado, priorizando la experiencia y la apropiación del espacio por parte del usuario.

YOLANDA'S HOUSE- PKMN

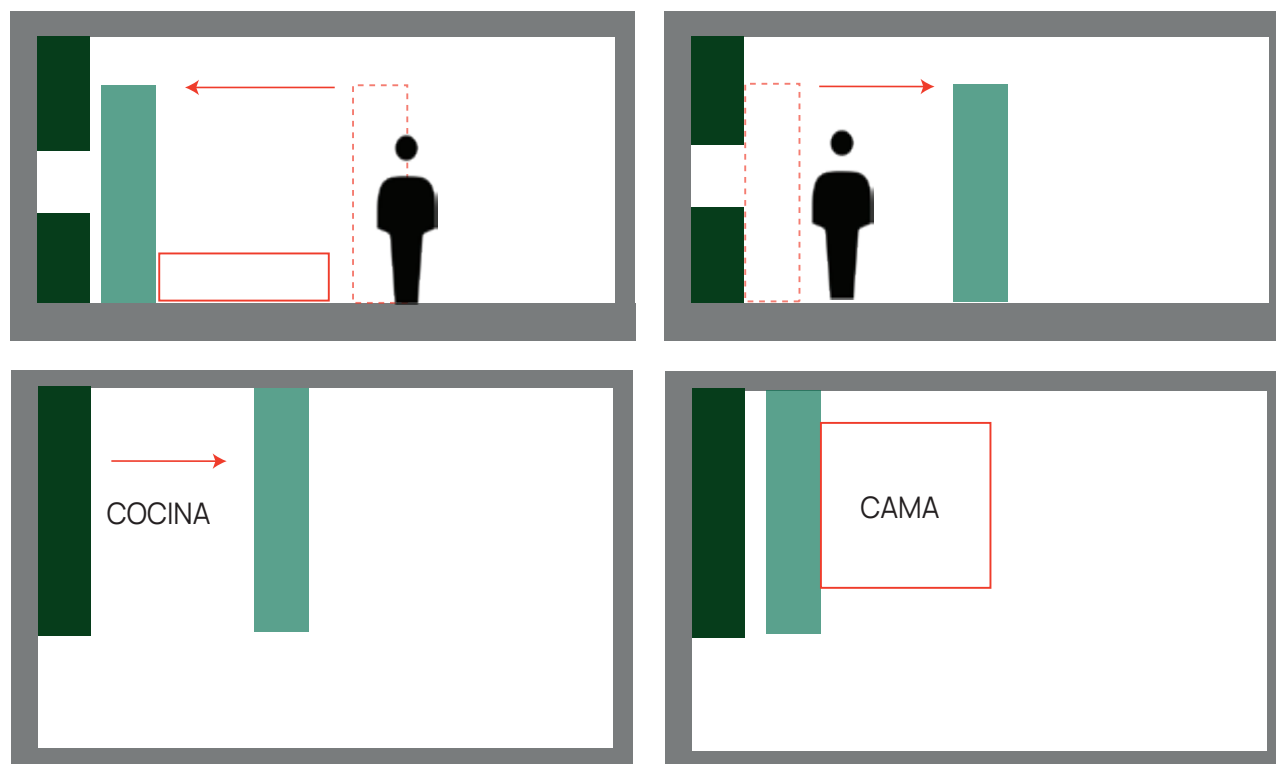
FICHA TÉCNICA

Ubicación: Madrid, España

Año: 2013

Programa: vivienda flexible con espacios transformables

Arquitectos: PKMN Architectures



Transformaciones del espacio según su uso

Esquema 40



Gráfico 16

67 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

FICHA TÉCNICA

Ubicación: Carabanchel, Madrid, España

Año: 2003-2005

Programa: Vivienda flexible

Arquitectos: Aranguren + Gallegos Arquitectos

Plantea una innovación en la vivienda social española mediante la introducción de flexibilidad espacial controlada. Las cocinas y baños se consideran núcleos fijos, mientras que el resto del espacio interior puede transformarse mediante paneles plegables que permiten abrir o cerrar estancias según el uso diario o nocturno, logrando así espacios diáfanos durante el día y dormitorios compartimentados por la noche. Esta estrategia responde a las estrictas limitaciones normativas y económicas propias de la vivienda de protección oficial, buscando maximizar la funcionalidad y adaptarse a las necesidades cambiantes de los usuarios. El proyecto ha sido ampliamente reconocido y citado como modelo de soluciones flexibles dentro del ámbito de la vivienda social contemporánea.



Almacenamiento de mobiliario
móvil



Áreas fijas: zonas de servicio y
húmedas



Espacio flexible



Forma de uso nocturno



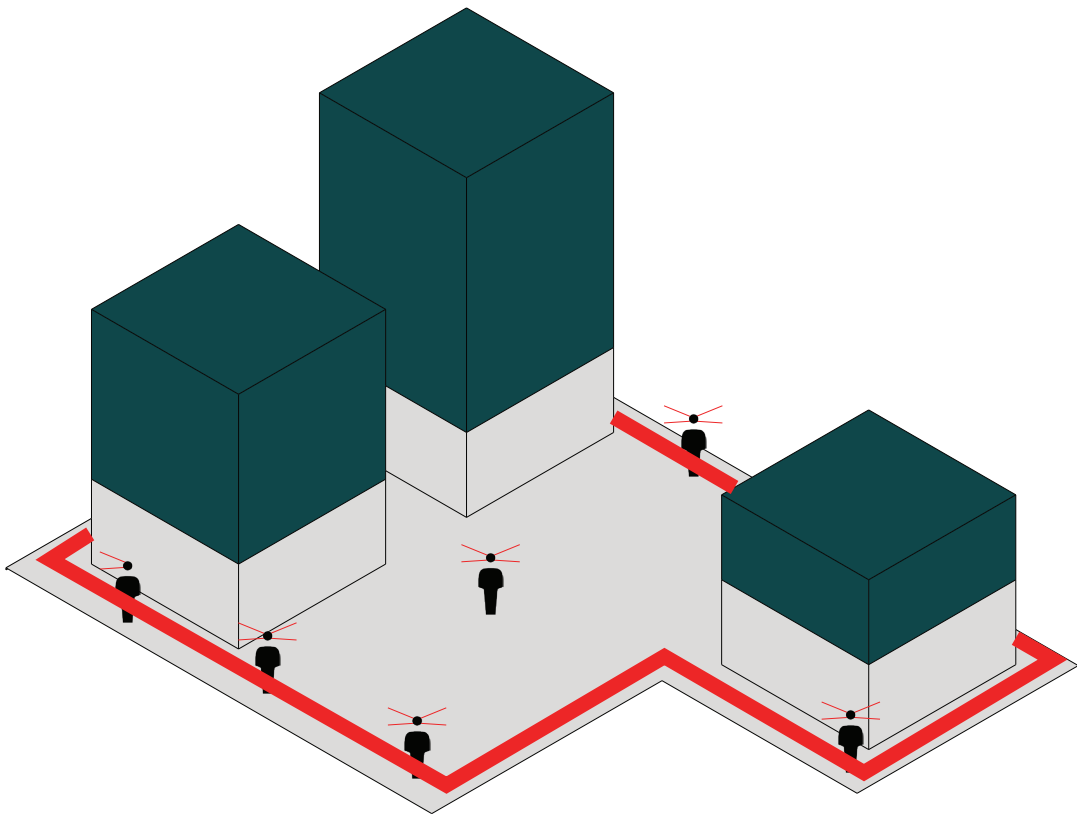
Forma de uso diurno

Esquema 41

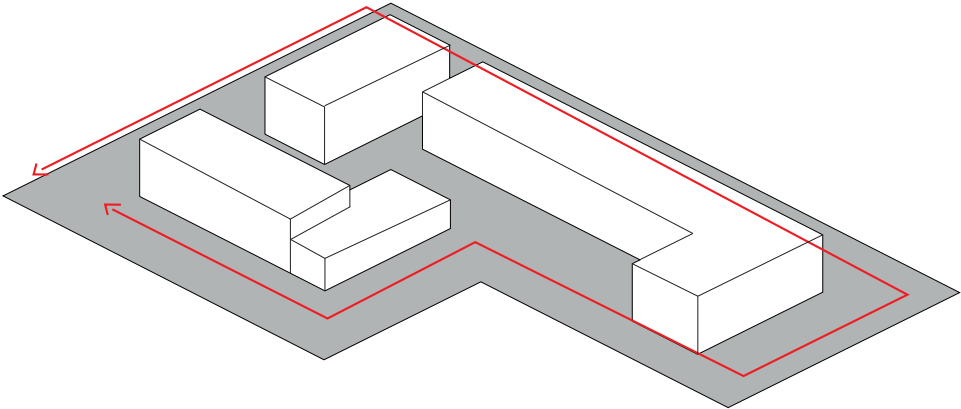


ORGANIZACIÓN PERIMETRAL

Maximizar la ocupación del suelo, optimizar la iluminación y crear un espacios central que ayuda a la relación con el entorno.



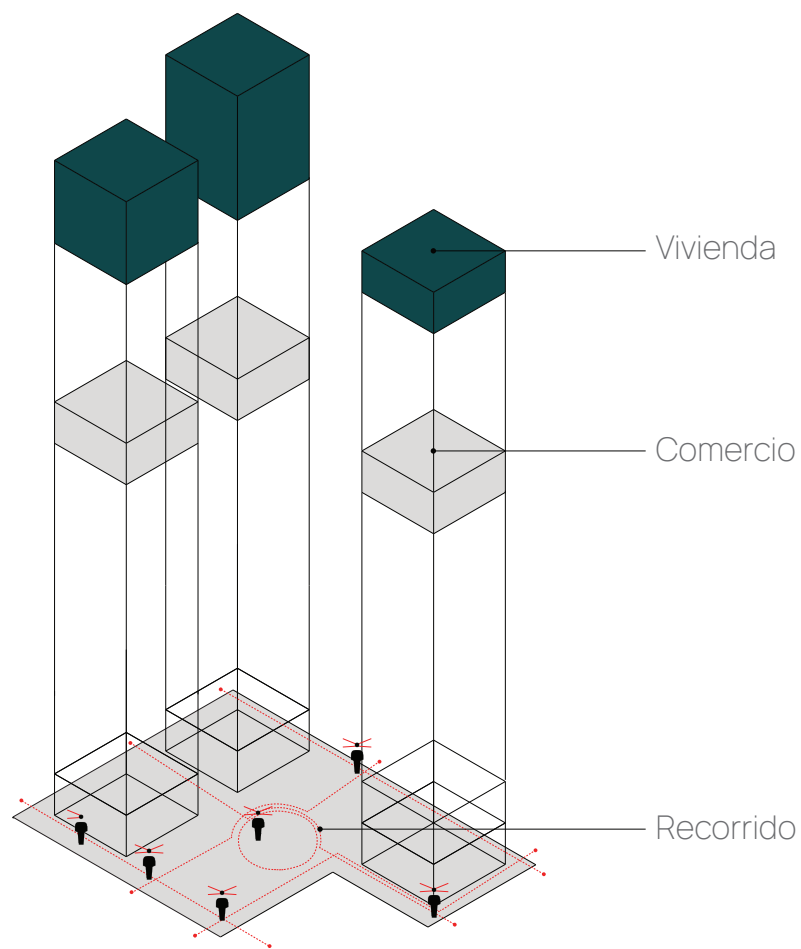
LEYENDA
Flujos de circulación
definidos



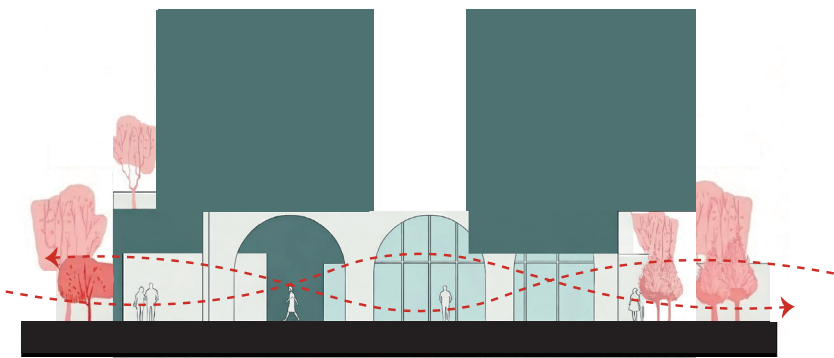
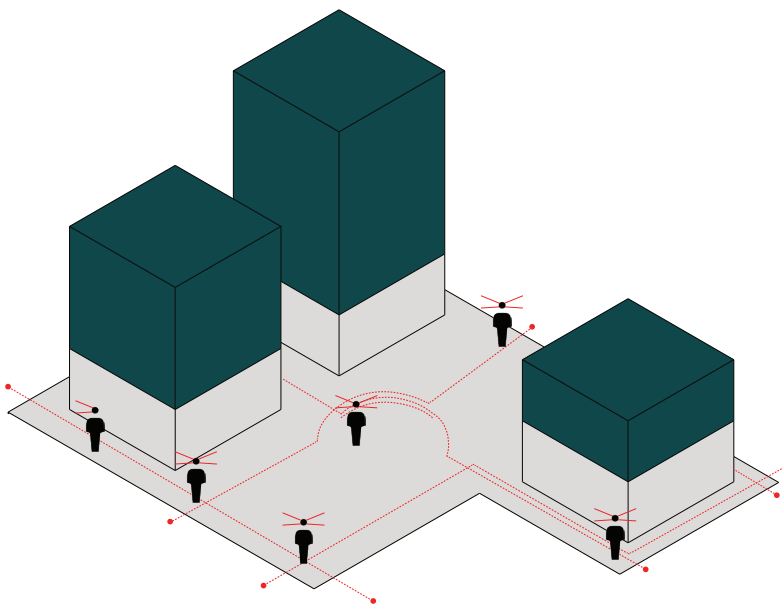
Esquema 42

PERMEABILIDAD EN PLANTA BAJA

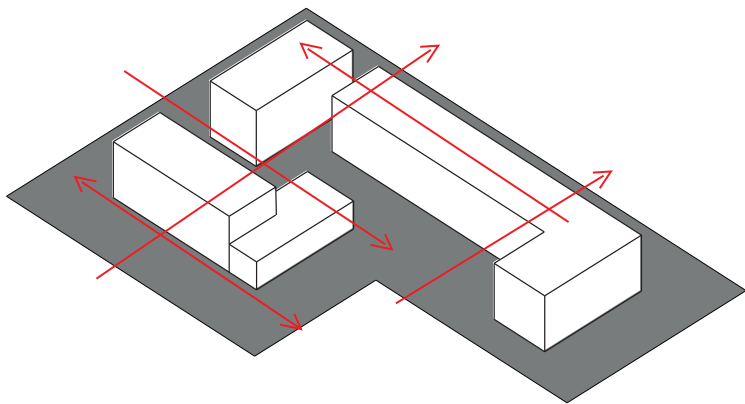
Fomentar la conexión con el entorno, mejora la accesibilidad y dinamiza el espacio público.



Esquema 43



Esquema 44

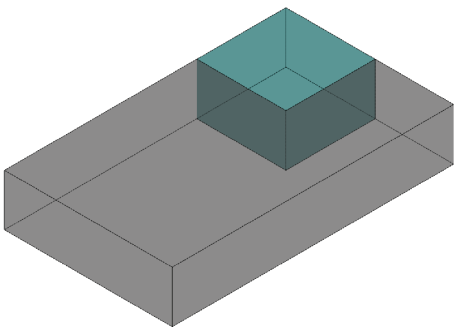


Esquema 45

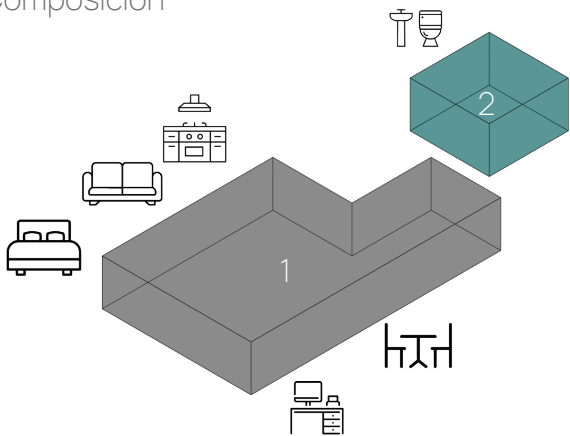
VIVIENDA FLEXIBLE

Diseñar unidades de vivienda flexibles que permitan el desarrollo de actividades contemporáneas y posterior transformación a futuro.

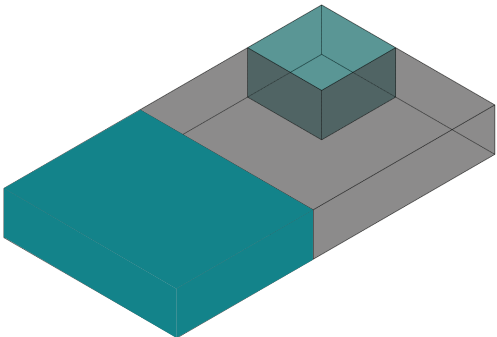
TIPO 1



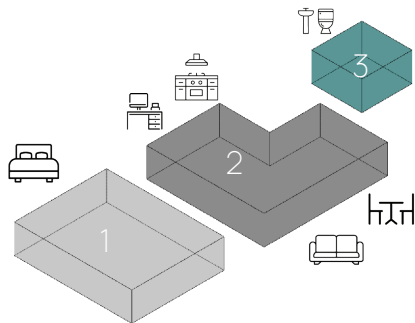
Composición



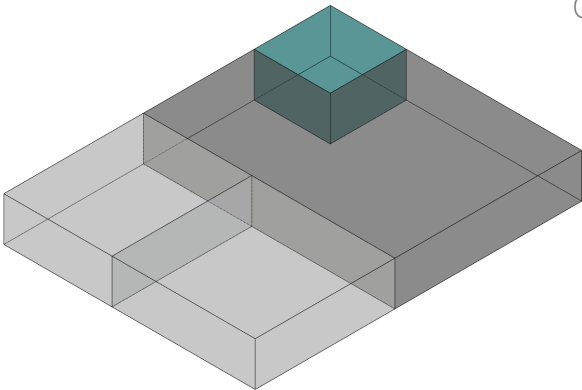
TIPO 2



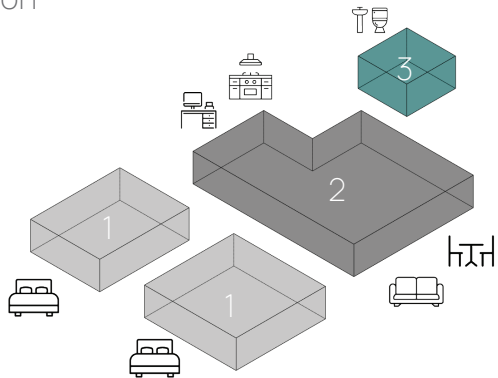
Composición



TIPO 3



Composición



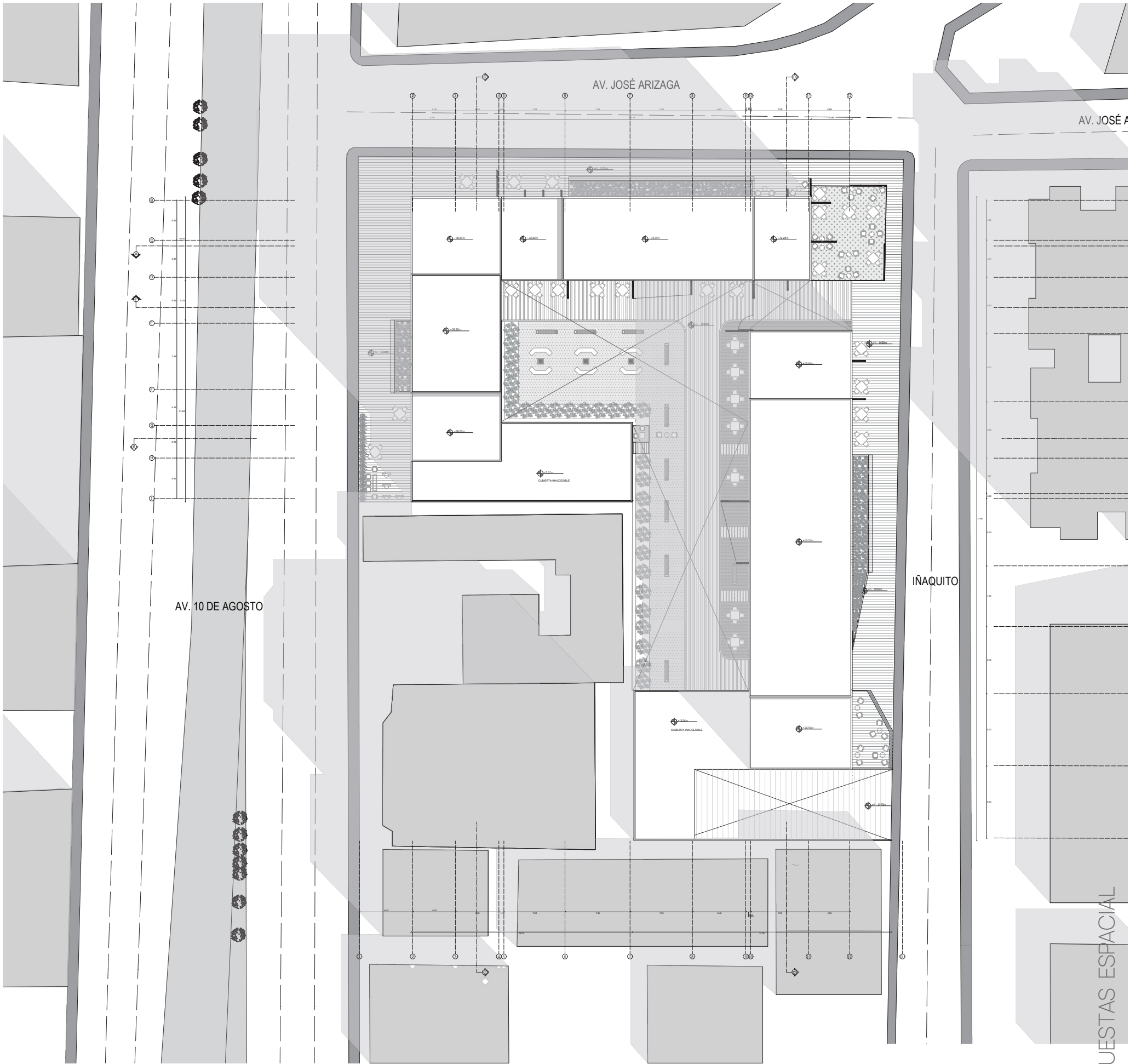
Esquema 46

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

ZONA	ESPACIO	CANTIDAD
SUB SUELO1 - 2	ESTACIONAMIENTO	92.00
	RAMPAS	2.00
	CIRCULACIÓN	2.00
	BODEGAS	114.00
	MOTOS	20.00
PLANTA BAJA	GYM	1.00
	FARMACIA	1.00
	RESTAURANTE	1.00
	BAR	1.00
	TIENDA	1.00
	LOBBY	3.00
	PLAZA INTERNA	1.00
	CIRCULACIÓN VERTICAL	3.00
	BAÑOS	7.00
PLANTA 1	OFICINAS	3.00
	BAÑOS	3.00
	SALA DE ESPERA	3.00
	SALA DE REUNIONES	4.00
PLANTA 2-3-4-5-6-7-8	VIVIENDA 1	21.00
	VIVIENDA 2	28.00
	VIVIENDA 3	6.00
	BODEGA	3.00

ÁREA (M2)	AFORO	TOTAL (M2)
21.00 m2	92	1900.00 m2
210.00 m2	0	420.00 m2
210.00 m2	0	1831.00 m2
9.15 m2	114	1040.00 m2
5.00 m2	20	100.00 m2
250.00 m2	40	250.00 m2
115.00 m2	10	115.00 m2
341.00 m2	30	341.00 m2
225.00 m2	30	225.00 m2
284.00 m2	40	284.00 m2
51.00 m2	10	153.00 m2
980.00 m2	50	980.00 m2
34.00 m2	0	102.00 m2
60.00 m2	6	420.00 m2
174.00 m2	27	522.00 m2
30.66 m2	16	92.00 m2
30.66 m2	14	91.00 m2
17.30 m2	8	1831.00 m2
35.20 m2	2	1040.00 m2
73.10 m2	4	2044.00 m2
100.66 m2	6	603.00 m2
7.66 m2	3	23.00 m2







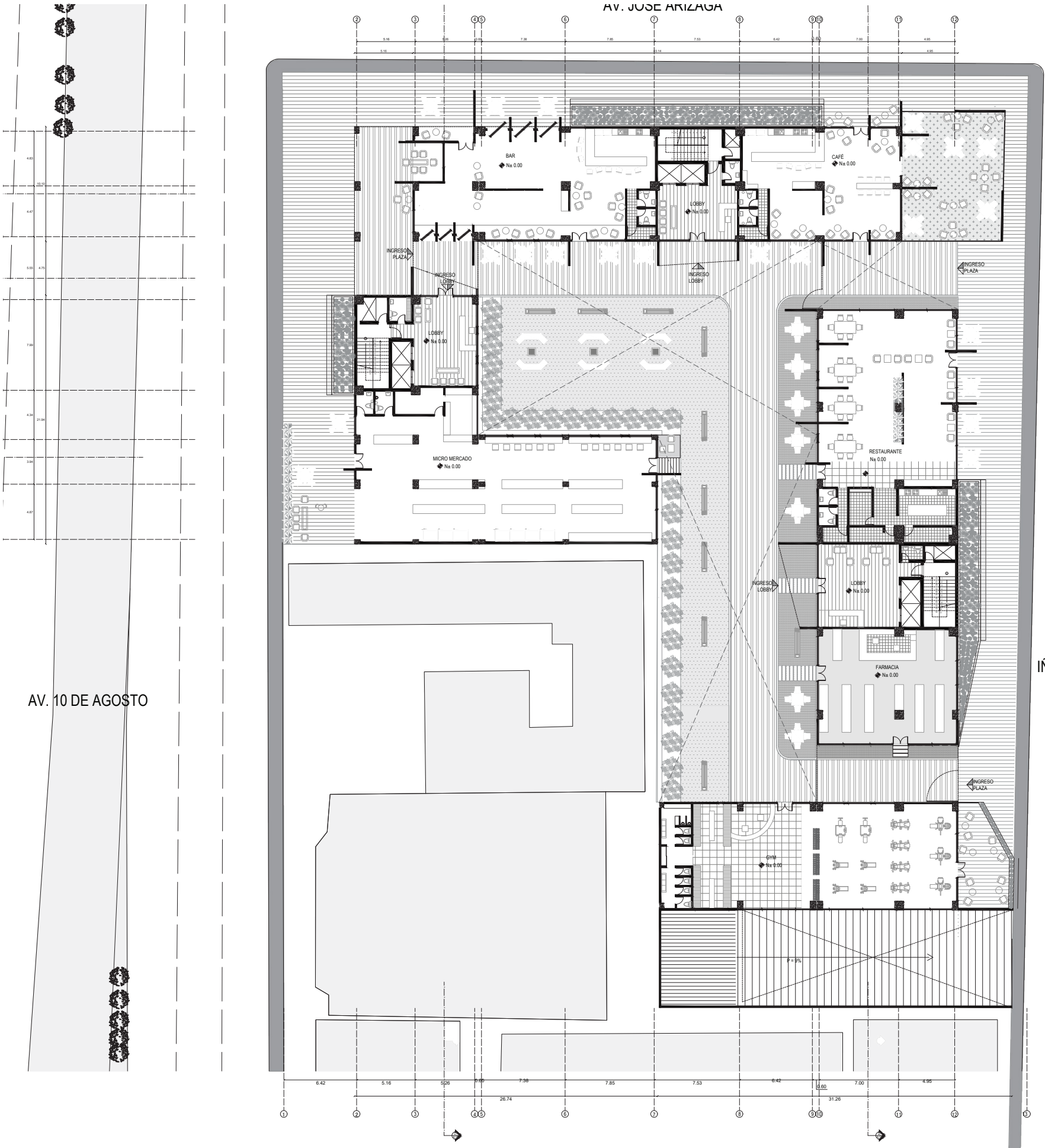
PLANTA N -7.90





PLANTA N - 3.96



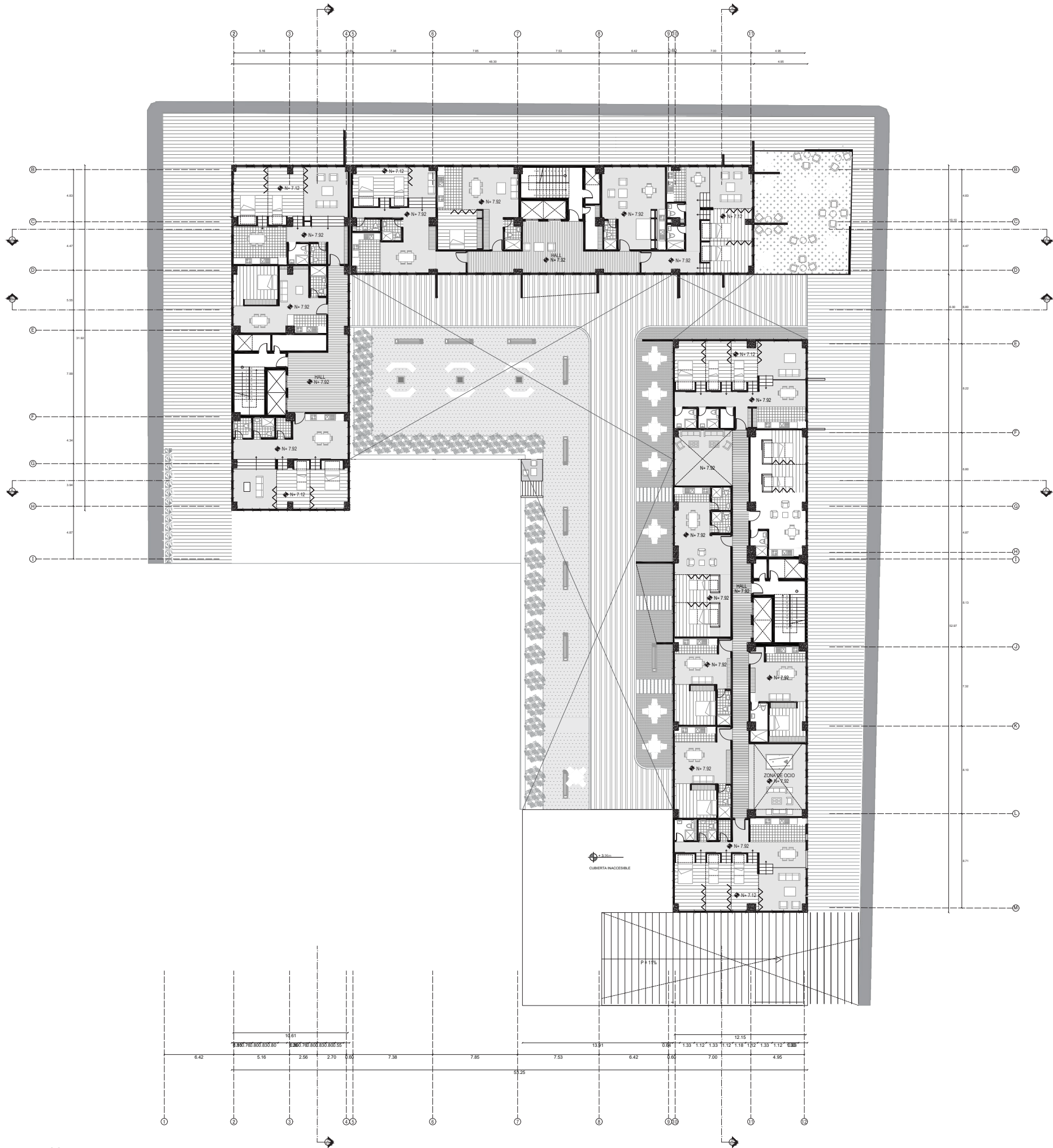


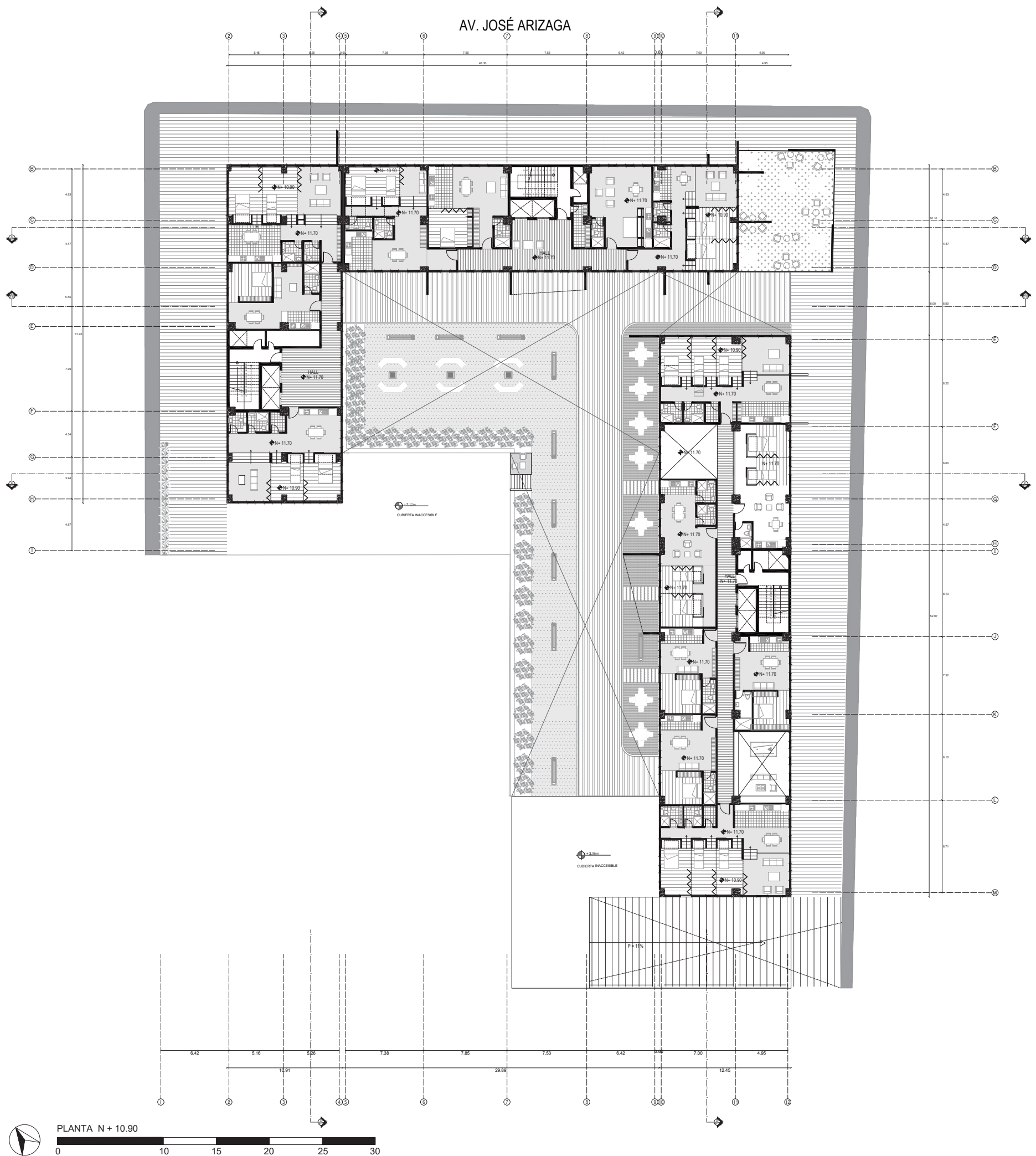
PLANTA N ± 0.00





PLAN 1:200.92

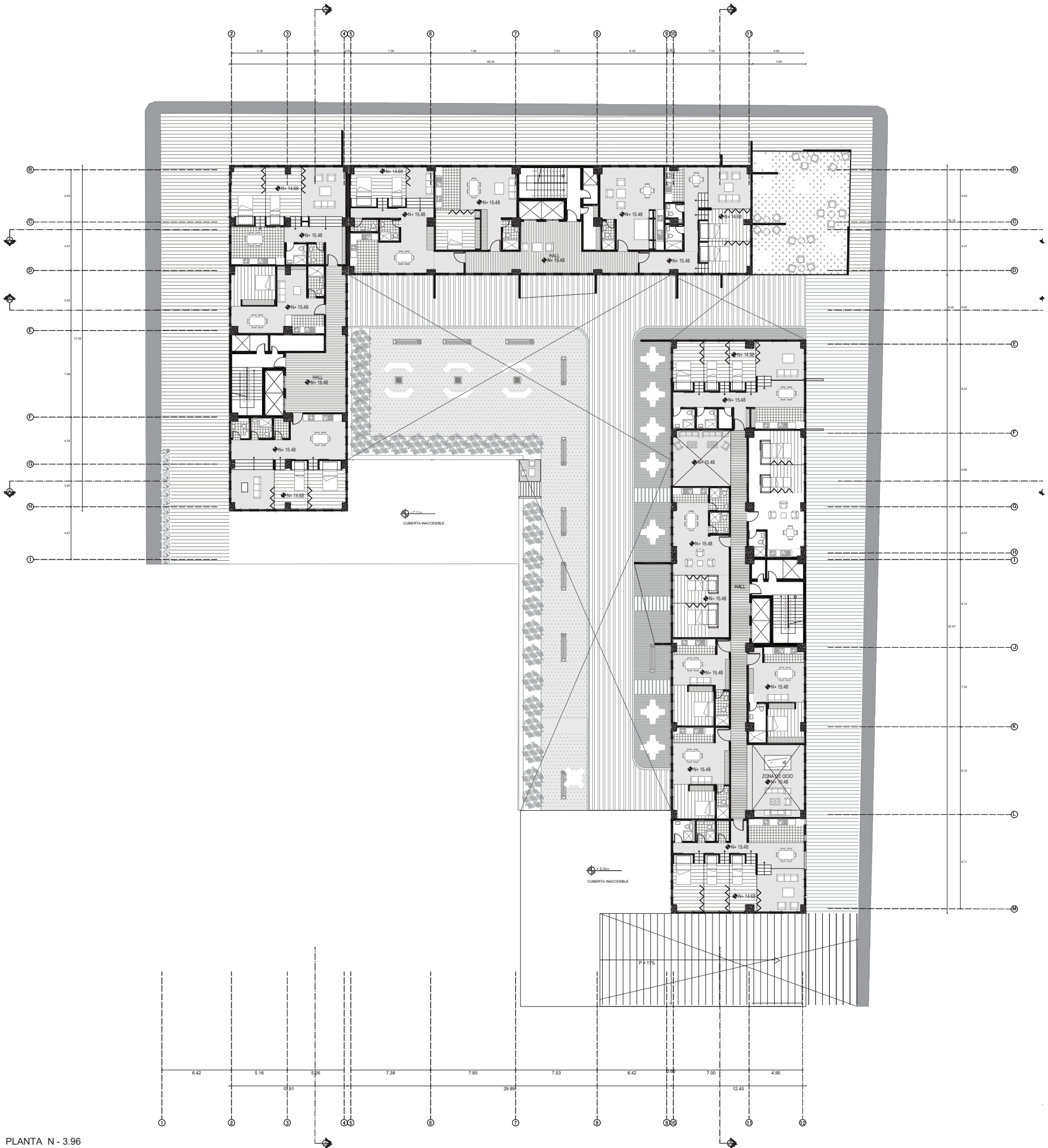


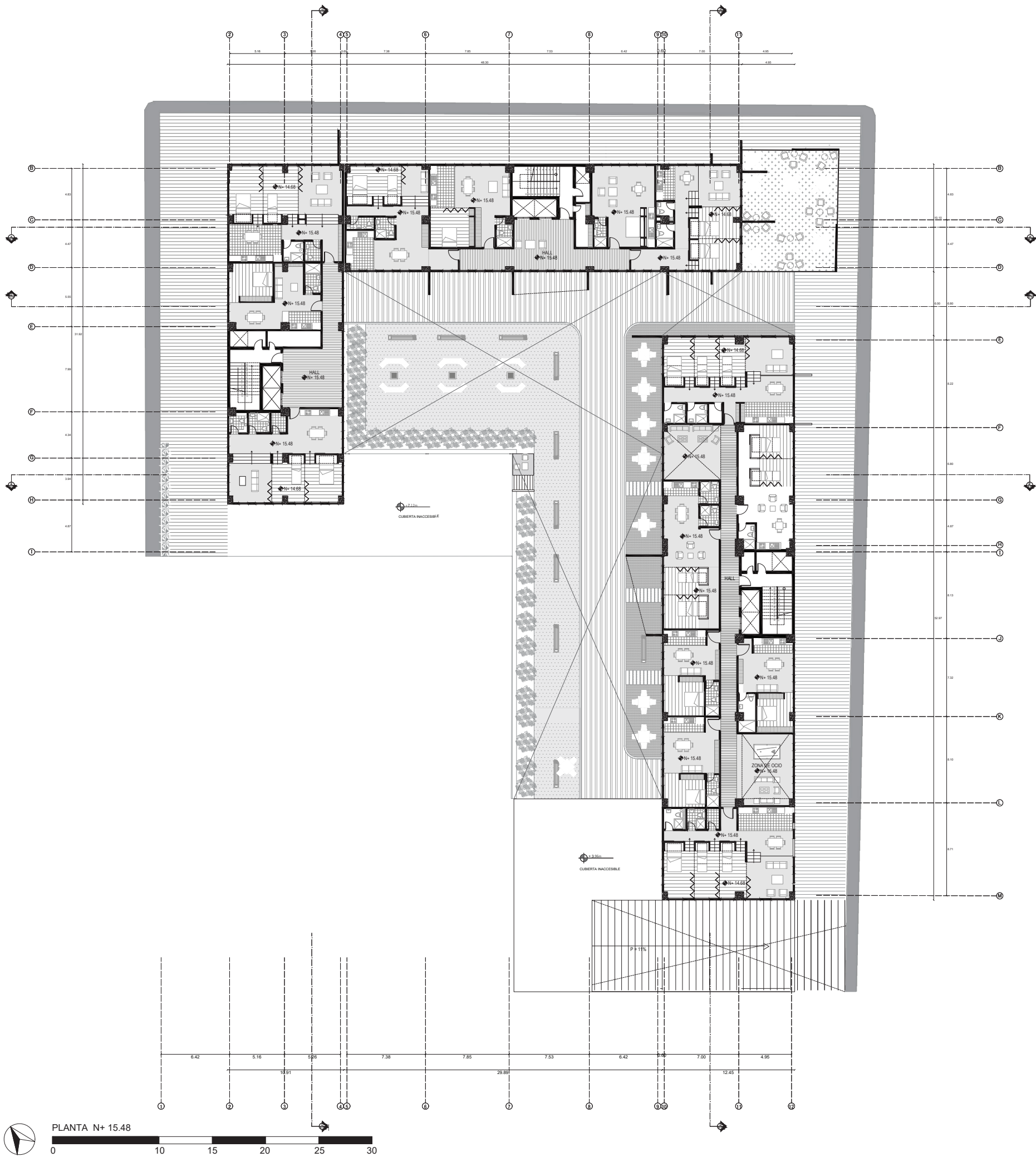


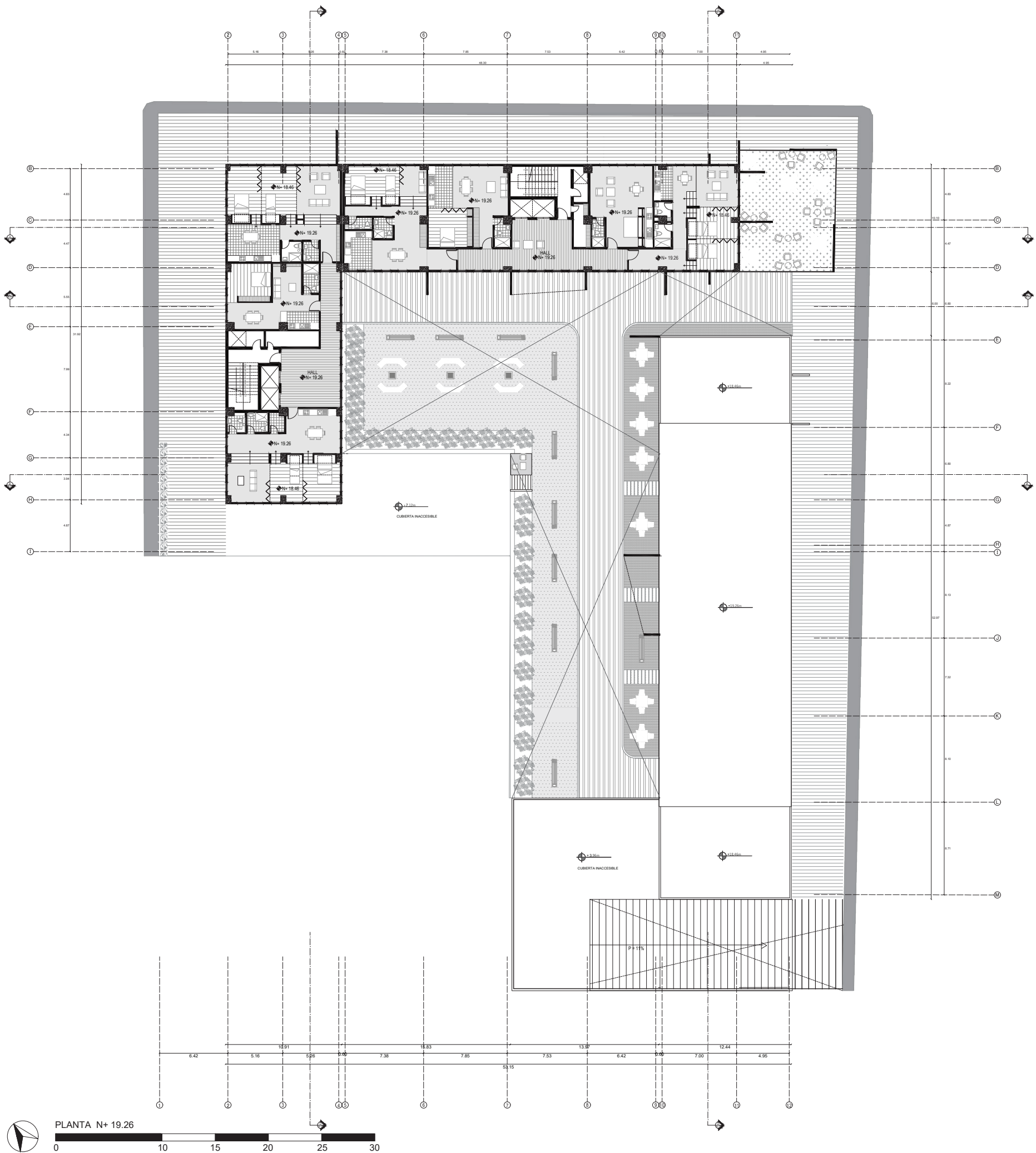


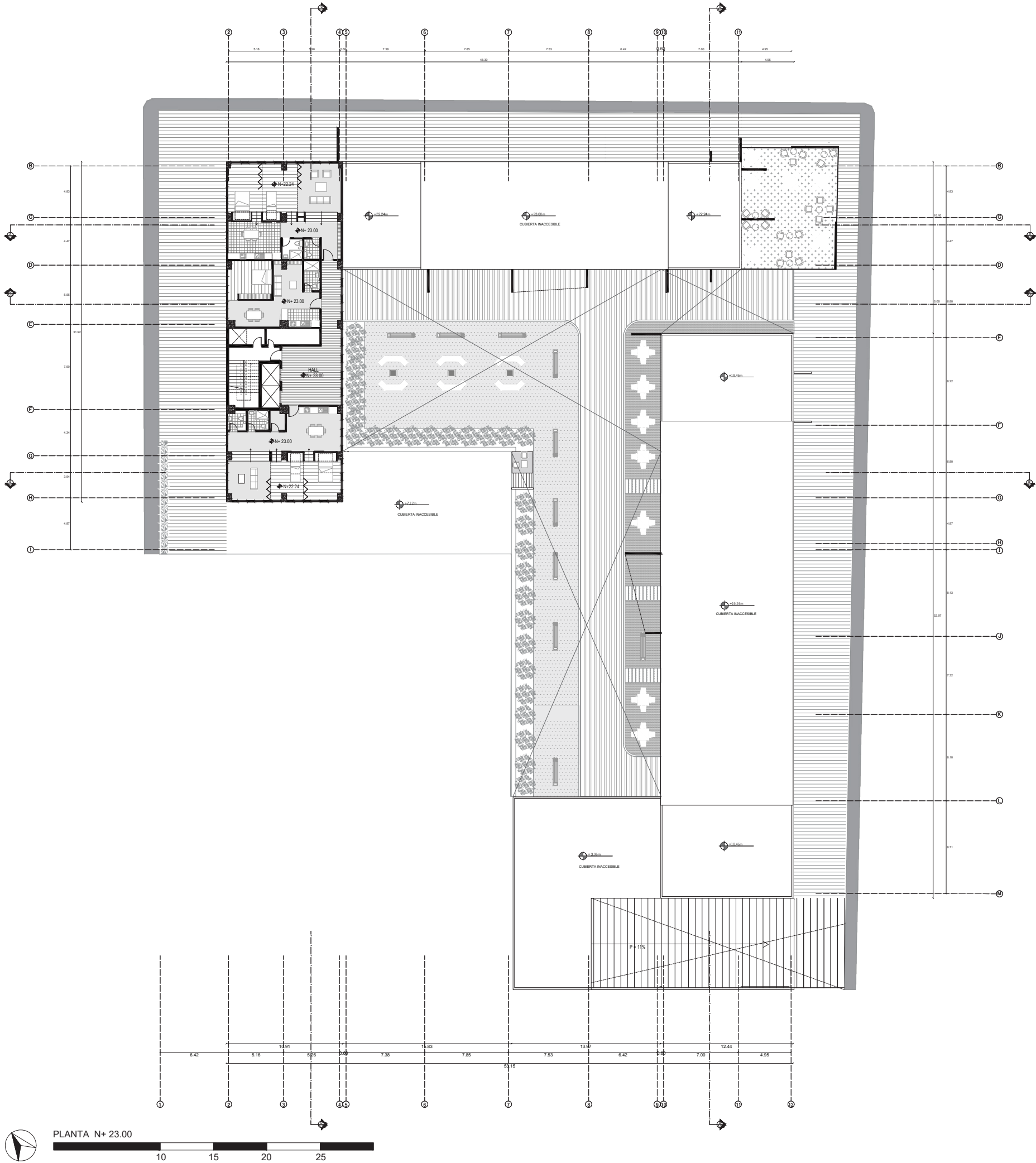
PLANTA N - 3.96

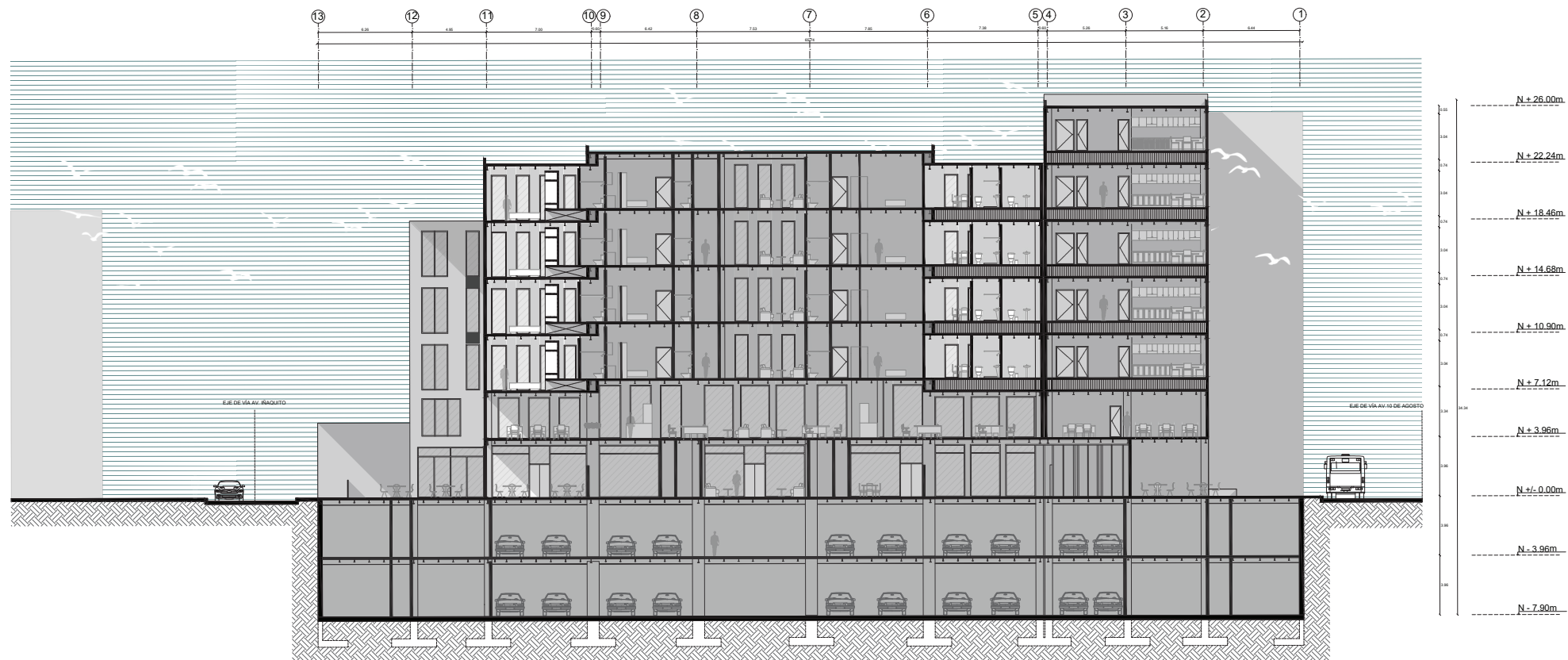
0 ESC. 1:200 10 15 20 25 30



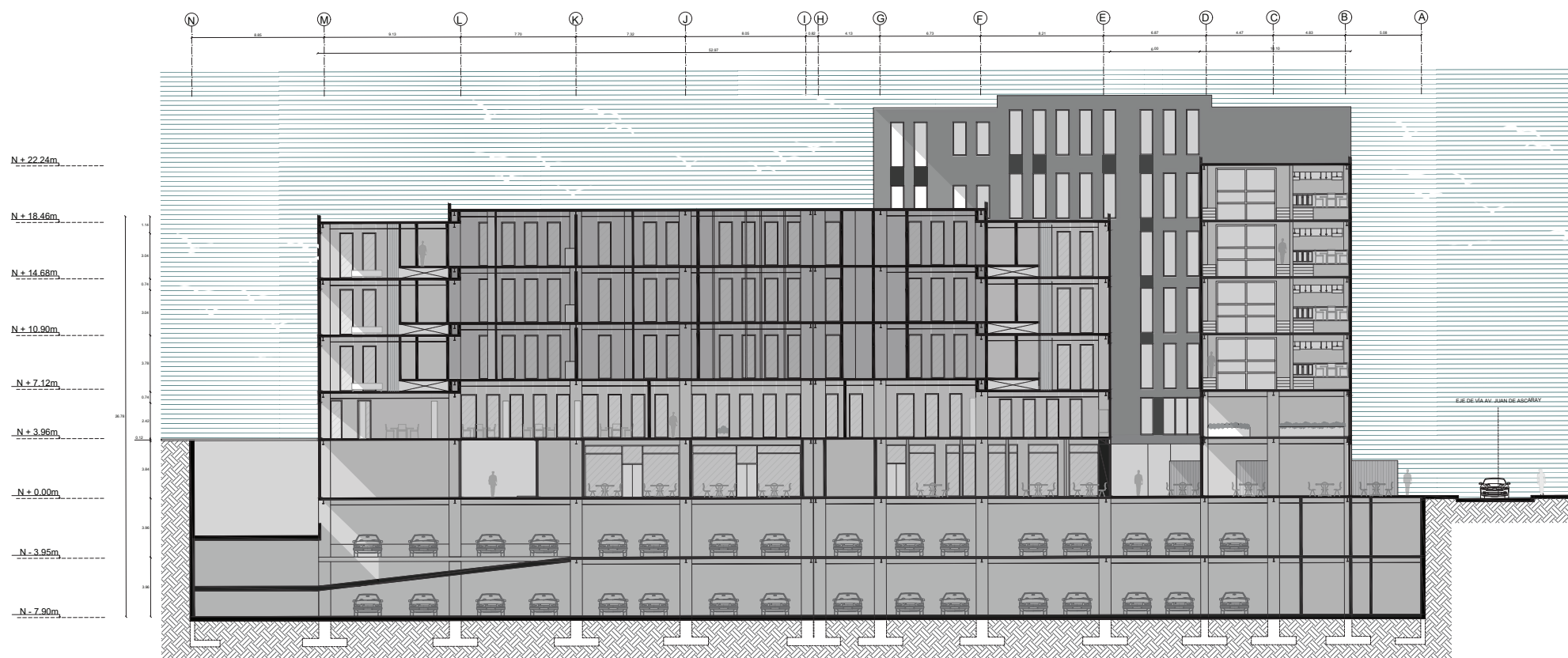






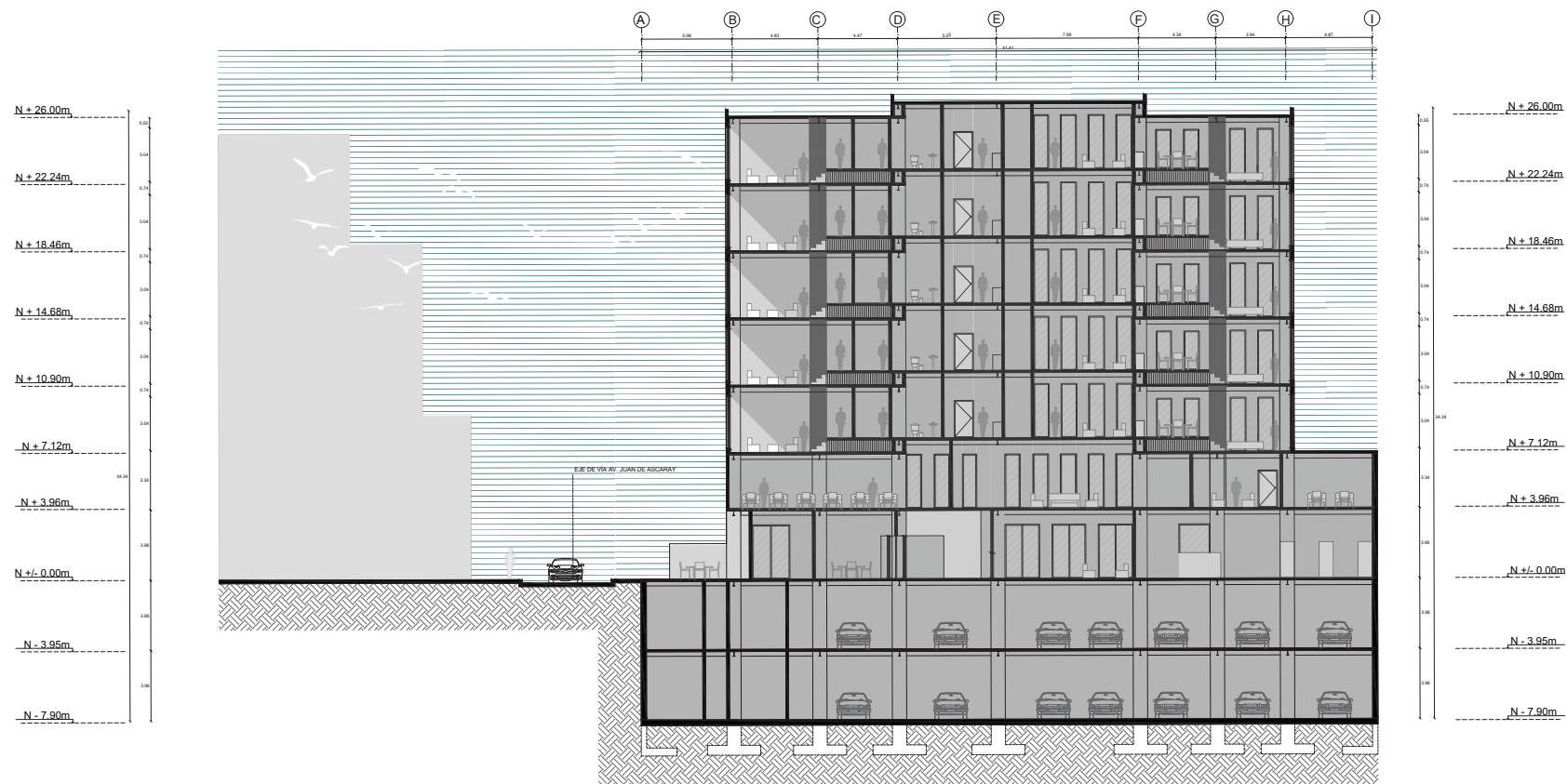


CORTE A-A'



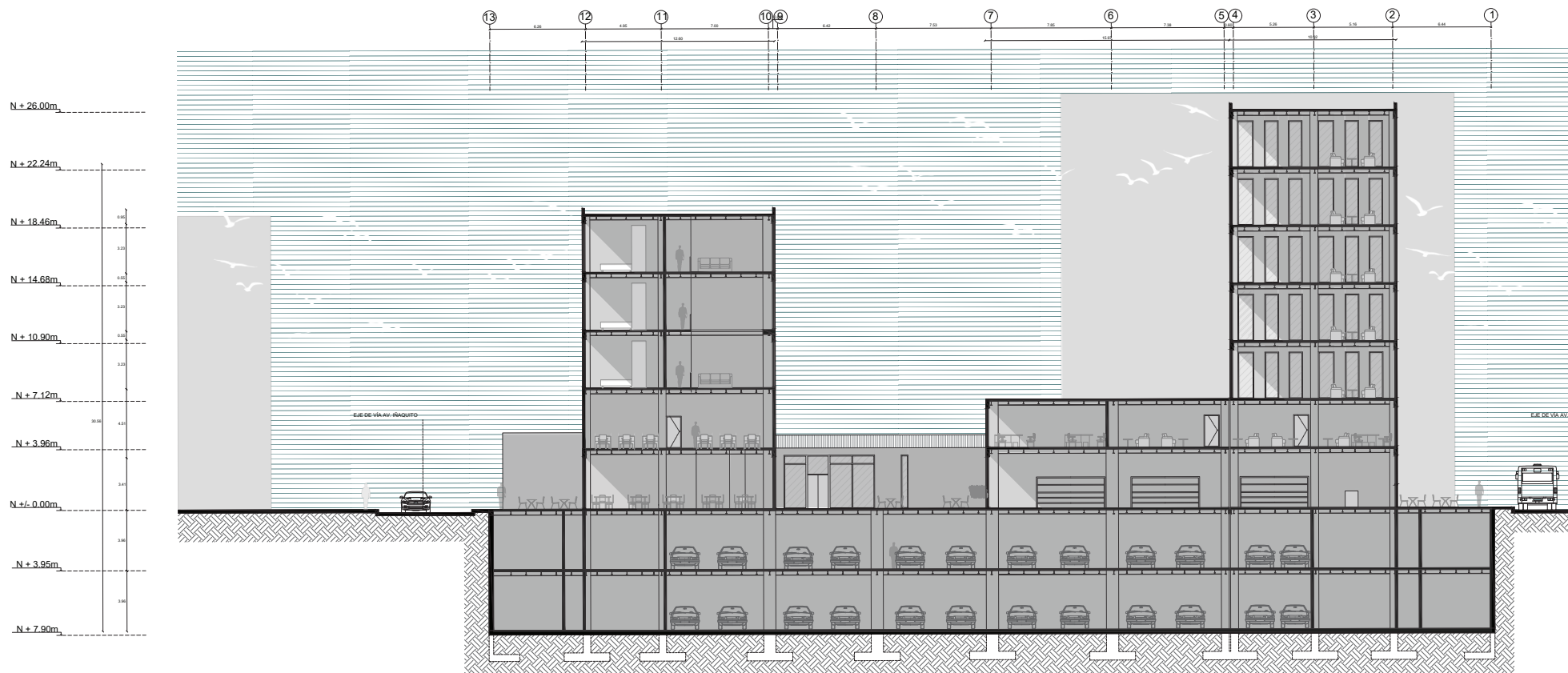
CORTE B-B'





CORTE C-C'

0 10 15 20 25 30



CORTE D-D'

0 10 15 20 25 30



FACHADA NORTE

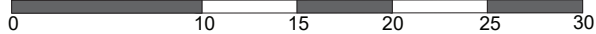


FACHADA NORTE





FACHADA ESTE



FACHADA OESTE



TRIDIMENSIONAL

VISUALIZACIÓN DEL PROYECTO



VISTA INTERIOR

VISUALIZACIÓN DEL PROYECTO



VISTA EXTERIOR

VISUALIZACIÓN DEL PROYECTO





RESPUESTA TÉCNICA

PROPIEDADES DEL MATERIAL

ACERO ESTRUCTURAL

ORIGEN	COMPOSICIÓN	USO	RENDIMIENTO
Materail artificial	Homogenea e isotrópico	Uso en edificios de gran altura (rascacielos), naves industriales, grandes luces y puentes.	Cubre las luces más grandes posibles, superando a la madera y el hormigón.

PESO	PROGRAMA	COSTE	FLEXIBILIDAD
Material de alta densidad (pesado), pero su alta resistencia permite estructuras esbeltas y ligeras en conjunto.	Estructuras industrializadas que permiten un montaje rápido, seco y preciso en obra.V	Coste inicial elevado (material y protección), pero rentable por la rapidez de ejecución y durabilidad.	Permite modificaciones, refuerzos y ampliaciones con facilidad. Material dúctil.

FABRICACIÓN	PROPIEDADES MECANICAS	PROPIEDADES FÍSICAS	COMPATIBILIDAD SISTEMA ESTRUCTURAL
Proceso industrial controlado en taller y ensamblaje mediante soldadura o pernos.	– Alta resistencia a tracción y compresión.– Módulo elástico alto (gran rigidez). – Comportamiento dúctil (avisa antes del colapso).	– Es conductor térmico (requiere protección contra el fuego) y eléctrico. – Es 100% reciclable.– Requiere protección contra la corrosión.	Se emplea en pórticos rígidos, cerchas, mallas espaciales y sistemas compuestos (Steel Deck).

ESFUERZOS

Resistencia simétrica: Soporta igual de bien la Compresión y la Tracción, además de la Flexión y Corte.

PROPIEDADES DE VIGAS DE ACERO



- Presentan alta capacidad resistente, lo que permite resolver luces amplias con elementos esbeltos.
- Tienen un comportamiento dúctil, ofreciendo mayor seguridad ante cargas extremas o sismos.
- Su peso propio es reducido en relación con la resistencia que ofrecen, disminuyendo cargas sobre la estructura.
- Poseen un comportamiento estructural predecible, facilitando el control de deformaciones.
- Son fabricadas industrialmente, lo que garantiza precisión y calidad constante.
- Permiten una ejecución rápida en obra, reduciendo tiempos de construcción.
- Se adaptan con facilidad a sistemas mixtos, especialmente con hormigón armado.
- Admiten modificaciones y ampliaciones sin afectar el sistema estructural general.
- Pueden dejarse expuestas, aportando ligereza visual y lectura clara de la estructura.

TIPO DE COLUMNA	CARACTERISTICA	RANGO DE ALTURA
 Perfil Laminado en "I" o "H"	Producidos en caliente en una sola pieza. Son el estándar en edificación residencial y oficinas. Alta inercia en el eje fuerte para resistir flexión. Rápida conexión mediante pernos o soldadura.	6 30+
 VIGA ALVEOLAR	Fabricada a partir de un perfil "I" cortado y resoldado con desplazamiento. Aumenta el peralte (altura) y la rigidez sin añadir peso extra. Las perforaciones permiten el paso de instalaciones (ductos/tuberías) a través de la viga.	3 30
 VIGA EN CELOSÍA	Fabricada mediante la soldadura de chapas de acero planas. Gran resistencia a la torsión y flexión en ambos ejes. Utilizada en estructuras de transición, puentes o cuando la estética requiere superficies lisas.	15 40+

PROPIEDADES DEL MATERIAL

HORMIGON

ORIGEN	COMPOSICIÓN	USO	RENDIMIENTO
Material Pétreo Artificial ("Roca líquida").	Mezcla de aglomerante (cemento), agregados (arena, grava/ri-pio), agua y aditivos químicos.	Elementos a compresión (muros de gravedad, cimentaciones ciclópeas), pavimentos y como matriz para estructuras armadas.	Excelente resistencia a cargas verticales directas. Muy frágil ante movimientos laterales o tracción.
PESO	PROGRAMA	COSTE	FLEXIBILIDAD
Material de alta densidad (aprox. 2300 - 2400 kg/m³)	Obra húmeda. Depende de tiempos químicos de fraguado (endurecimiento) y curado (hidratación).	Material de bajo coste y fácil disponibilidad de materias primas locales.	Fluido en estado fresco (adopta la forma exacta del encofrado/-molde) y rígido en estado endu-recido.
FABRICACIÓN	PROPIEDADES MECANICAS	PROPIEDADES FÍSICAS	COMPATIBILIDAD SISTE-MA ESTRUCTURAL
En planta de hormigón (premez-clado) o in situ. Proceso de reac-ción química exotérmica.	Material cerámico/pétreo: Muy alta resistencia a la compresión, pero nula resistencia a la trac-ción.	Resistente al fuego (incombusti-ble), duradero a la intemperie y aislante acústico por masa.	Funciona como la "masa" que recubre el esqueleto. Compati-ble químicamente con el acero (pH alcalino protege al metal).

ESFUERZOS

Soporta grandes esfuerzos de Compresión. Falla (se rompe/fisu-ra) súbitamente ante esfuerzos de Tracción, Flexión o Corte.

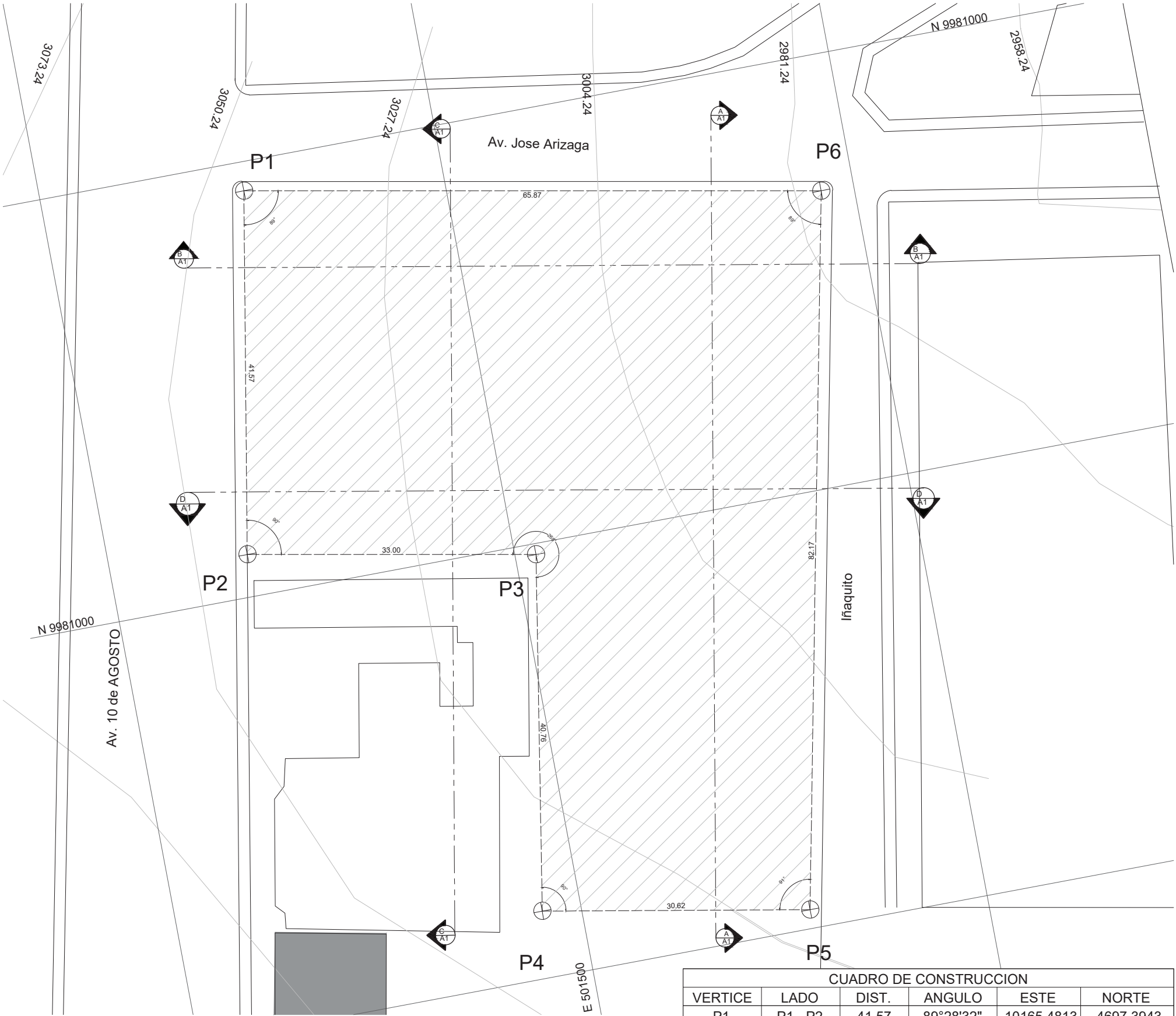
PROPIEDADES DE COLUMNAS DE HORMIGON



- Alta resistencia a compresión, lo que las hace ideales para soportar cargas verticales elevadas.
- Buen comportamiento sísmico cuando se combinan adecuadamente el hormigón y el acero de refuerzo.
- Rigidez estructural, que limita deformaciones y aporta estabilidad al edificio.
- Durabilidad elevada, especialmente frente a la intemperie y al desgaste por uso.
- Trabajo conjunto hormigón-acero, donde el hormigón resiste compresión y el acero absorbe tracción.
- Versatilidad formal, permitiendo distintas secciones y dimensiones según el diseño estructural.
- Buen desempeño al fuego, ya que el hormigón protege naturalmente al acero de refuerzo.
- Compatibilidad con sistemas mixtos, facilitando la unión con vigas metálicas u otros materi

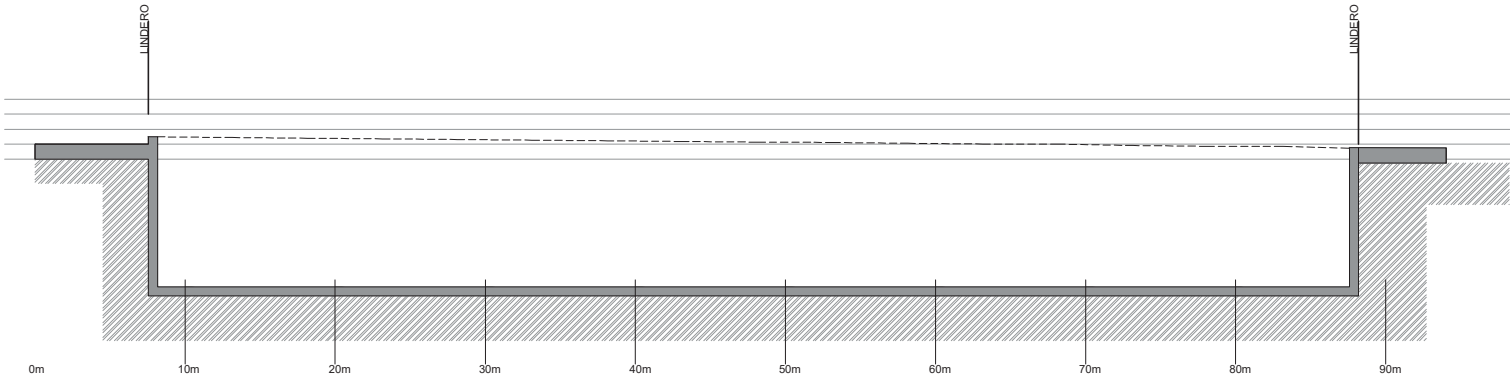
TIPO DE COLUMNA	CARACTERISTICA	RANGO DE ALTURA
 CUADRADA	- Es la sección más común y económica (encofrado simple). - Tiene la misma rigidez en ambos ejes (X e Y). - Distribución simétrica de las barras de acero. - Fácil de ocultar en esquinas de mampostería.	 2.4 a 3.5 m
 CIRCULAS	- Estéticamente superior para espacios abiertos o doble altura. - El refuerzo en espiral (zuncho) ofrece mayor confinamiento y ductilidad sísmica. - El encofrado es especial (más costoso). - No tiene "esquinas débiles"	 3.0 a 6.0 m
 RECTANGULAR	- Se utiliza para quedar "embebida" dentro de muros divisorios (arquitectura limpia). - Tiene mayor inercia (resistencia) en un sentido que en el otro. - Se orienta según donde se necesite mayor rigidez estructural.	 2.4 a 4 m

MATERIALIDAD		
VARIABLE	HORMIGON	ACERO
Consumo Energético	(-) (+)	(-) (+)
Resistencia/Peso	(-) (+)	(-) (+)
Reciclable	(-) (+)	(-) (+)
Tiempo de construcción	(-) (+)	(-) (+)
Comportamiento Sísmico	(-) (+)	(-) (+)
Fabricación	(-) (+)	(-) (+)
Coste	(-) (+)	(-) (+)
Luces	(-) (+)	(-) (+)
Flexibilidad	(-) (+)	(-) (+)
Presencia en la zona	(-) (+)	(-) (+)
Sustentable	(-) (+)	(-) (+)
Disponibilidad	(-) (+)	(-) (+)
Puede trabajar con otros materiales	(-) (+)	(-) (+)
Propiedades	(-) (+)	(-) (+)
Valoración	51	55

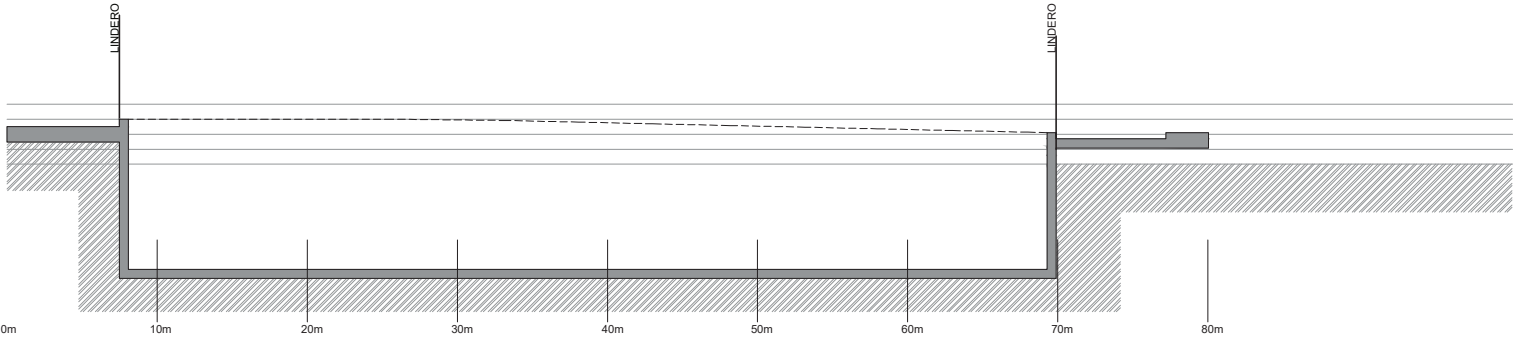


CUADRO DE CONSTRUCCION					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	41.57	89°28'32"	-10165.4813	-4697.3943
P2	P2 - P3	33.00	90°31'28"	-10172.7911	-4738.3202
P3	P3 - P4	40.76	268°59'58"	-10140.3606	-4744.4194
P4	P4 - P5	30.62	90°41'37"	-10147.1940	-4784.6048
P5	P5 - P6	82.17	91°11'15"	-10117.0749	-4790.1024
P6	P6 - P1	65.97	89°7'10"	-10100.6474	-4709.5877

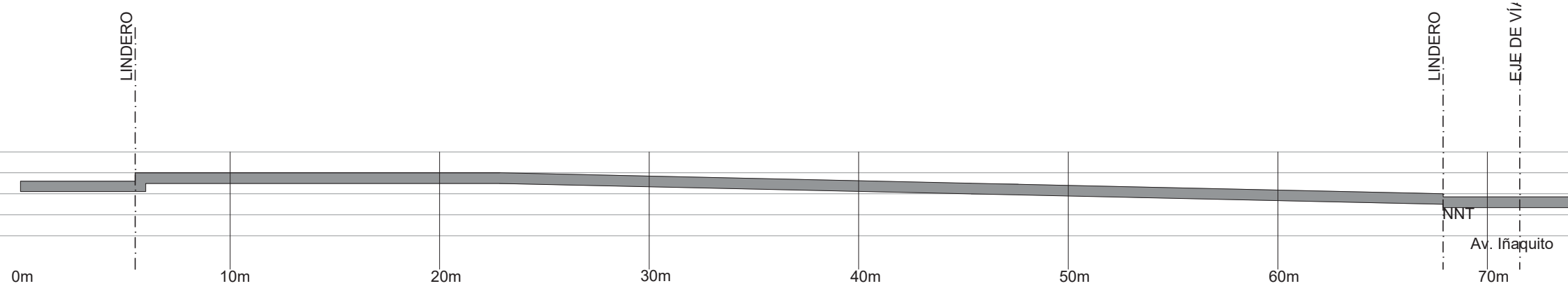
Area: 3993.78 m²
Area: 0.39938 ha
Perimetro: 294.10 ml



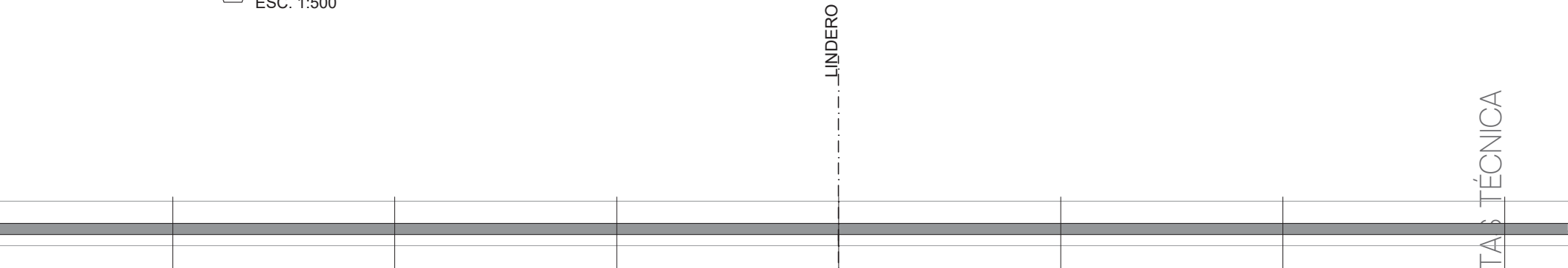
C01
02
CORTE A-A'
ESC. 1:500



C02
02
CORTE B-B'
ESC. 1:500



0m
C03
02
CORTE C-C'
ESC. 1:500



0m
C03
02
CORTE C-C'
ESC. 1:500



- Alexander, C., Ishikawa, S., & Silverstein, M. (1980). Un lenguaje de patrones. Gustavo Gili.
- Análisis urbano: Sector Ñaquito. (2021, 30 de agosto). Issuu.
https://issuu.com/alepandradei/docs/liovepd-f_merged_1gle___vignette
- Aranguren + Gallegos Arquitectos. (s. f.). Viviendas en Carabanchel.
<https://www.arangurengallegos.com>
- Arriaga, F. (2018). Estructuras mixtas de acero y hormigón. Editorial Arquitectura.
- Coral, K. (2003). Diagnóstico ambiental de la parroquia Ñaquito ubicada en la zona norte del Distrito Metropolitano de Quito [Tesis de grado].
<http://repositorio.ufro.edu.ec/handle/123456789/5188>
- Domínguez, R. (2023). Generación Z: Todo lo que necesitas saber de ellos. Quesito n°rio.
<https://www.quesitoipro.com/blog/es/generacion-z/>
- Fernández, J. (2019). Vivienda flexible y sostenibilidad. *Revista de Arquitectura Contemporánea*, 15(2), 45–59.
- Fernández, L. (2020). El acero en la arquitectura contemporánea. *Revista Ingeniería Avanzada*.
- Gehl, J. (2011). *Cities for people*. Island Press.
- Gómez, R. S., & Ramírez, P. (2017). Estrategias sísmicas en estructuras mixtas. *Structural Design Journal*.
- Habraken, N. J. (1998). Soportes: una alternativa al alojamiento de masas. Gustavo Gili.
 (Trabajo original publicado en 1961)
- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2022). Censo de Población y Vivienda 2022 – Sector La “Y”. <https://www.censoecuador.gob.ec>
- Jacobs, J. (1961). *The death and life of great American cities*. Random House.
- Kahn, L. I. (1973). *Between silence and light: Spirit in the architecture of Louis I. Kahn*. Shambhala.
- Lobiza, D. (2019). Transformaciones de la ciudad y el shopping center: Análisis en la escala del sector de Ñaquito y el Quicentro Shopping Center en Quito. *ACE: Architecture, City and Environment*, (40).
<https://raco.cat/index.php/ACE/article/view/359067>
- Low2No. (s. f.). Low2No sustainable development. <https://www.low2no.com>
- Lynch, K. (1981). *A theory of good city form*. MIT Press.
- Macon, N., & Data, L. (2014). *Materiales sostenibles en la construcción*. EcoArquitectura.
- Montaner, J. M. (2008). *Sistemas arquitectónicos contemporáneos*. Gustavo Gili.
- PKMN Arquitectos. (s. f.). All I Own House. <https://www.pkmn.es>
- Sánchez, M. (2021). Diseño de estructuras ligeras. *Ingeniería Contemporánea*.
- Schneider, T., & Till, J. (2005). Flexible housing: Opportunities and limits. *Architectural Research Quarterly*, 9(2), 157–166. <https://doi.org/10.1017/S1359135505000199>
- Schneider, T., & Till, J. (2007). *Flexible housing*. Architectural Press.
- T. J. (2019). Propiedades del hormigón en edificaciones modernas. *Journal of Sustainable Design*.

- Gráfico 01: Perspectiva ñaquito. Córdova, S. (2024)
- Gráfico 02: Collage contexto temporal. Córdova, S. (2024)
- Gráfico 03: Vista ñaquito y Arizaga. Córdova, S. (2024)
- Gráfico 04: Vista 10 de agosto. Córdova, S. (2024)
- Gráfico 05: Vista esquina terreno. Córdova, S. (2024)
- Gráfico 06: Vista ñaquito. Córdova, S. (2024)
- Gráfico 07: Vista 10 de agosto. Córdova, S. (2024)
- Gráfico 08: Vista arizaga. Córdova, S. (2024)
- Gráfico 09: Vista esquina terreno. Córdova, S. (2024)
- Gráfico 10: Vista ñaquito. Córdova, S. (2024)
- Gráfico 11: Vista jose arrizaga. Córdova, S. (2024)
- Gráfico 12: Ciudades para la gente . Córdova, S. (2024)
- Gráfico 13: Jan gehl. Córdova, S. (2024)
- Gráfico 14: Low2no-Rex. Córdova, S. (2024)
- Gráfico 15: Yolanda's house - pkmn. Córdova, S. (2024)
- Gráfico 16: 67 viviendas de protección publica. Córdova, S. (2024)
- Gráfico 17: Yolanda's house - pkmn. Córdova, S. (2024)
- Gráfico 18: Yolanda's house - pkmn. Córdova, S. (2024)
- Gráfico 19: Yolanda's house - pkmn. Córdova, S. (2024)
- Gráfico 20: 67 viviendas de protección publica. Córdova, S. (2024)
- Gráfico 21: 67 viviendas de protección publica. Córdova, S. (2024)
- Gráfico 22: 67 viviendas de protección publica. Córdova, S. (2024)

- Esquema 01: Mapa pichincha Ecuador. Córdova, S. (2024)
- Esquema 02: Mapa Quito, parroquia Iñaquito. Córdova, S. (2024)
- Esquema 03: Mapas parroquias DMQ. Iñaquito. Córdova, S. (2024)
- Esquema 04: Esquema entorno del terreno. Córdova, S. (2024)
- Esquema 05: Esquema entorno inmediato terreno. Córdova, S. (2024)
- Esquema 06: Esquema trazado urbano. Córdova, S. (2024)
- Esquema 07: Esquema patrón geométrico calles. Córdova, S. (2024)
- Esquema 08: Esquema forma de manzana. Córdova, S. (2024)
- Esquema 09: Esquema patrón geométrico manzanas. Córdova, S. (2024)
- Esquema 10: Esquema tipos de manzana. Córdova, S. (2024)
- Esquema 11: Esquema forma ocupación del suelo. Córdova, S. (2024)
- Esquema 12: Esquema flujos. Córdova, S. (2024)
- Esquema 13: Esquema de flujos. Córdova, S. (2024)
- Esquema 14: Esquema de interfases. Córdova, S. (2024)
- Esquema 15: Esquema de Equipamientos. Córdova, S. (2024)
- Esquema 16: Esquema análisis de actividades. Córdova, S. (2024)
- Esquema 17: Esquema de actividades. Córdova, S. (2024)
- Esquema 18: Esquema perfil urbano. Córdova, S. (2024)
- Esquema 19: Esquema demografía. Córdova, S. (2024)
- Esquema 20: Esquema tipo de vivienda. Córdova, S. (2024)
- Esquema 21: Esquema tenencia de vivienda . Córdova, S. (2024)
- Esquema 22: Esquema estado conyugal. Córdova, S. (2024)
- Esquema 23: Esquema accesibilidad. Córdova, S. (2024)
- Esquema 24: Esquema ubicación. Córdova, S. (2024)
- Esquema 25: Esquema usuario y flujos. Córdova, S. (2024)
- Esquema 26: Esquema usuario. Córdova, S. (2024)
- Esquema 27: Esquema estado actual. Córdova, S. (2024)
- Esquema 28: Esquema normativa. Córdova, S. (2024)
- Esquema 29: Esquema volumetrico. Córdova, S. (2024)
- Esquema 30: Esquema información lote. Córdova, S. (2024)
- Esquema 31: Esquema visuales. Córdova, S. (2024)
- Esquema 32: Esquema morfología. Córdova, S. (2024)
- Esquema 33: Esquema manzanas. Córdova, S. (2024)
- Esquema 34: Esquema equipamientos. Córdova, S. (2024)
- Esquema 35: Esquema diagnostico. Córdova, S. (2024)
- Esquema 36: Esquema síntesis. Córdova, S. (2024)
- Esquema 37: Esquema programa. Córdova, S. (2024)