

DE LO OBSOLETO A LO HABITABLE

Rehabilitación arquitectónica de un edificio subutilizado para vivienda colectiva.



Sebastián Santacruz Molina



UNIVERSIDAD INTERNACIONAL SEK
FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍAS

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

**“De lo obsoleto a lo habitable” Rehabilitación arquitectónica de un edificio subutilizado
para vivienda colectiva.**

SEBASTIÁN ANDRÉS SANTACRUZ MOLINA

Quito, Febrero 2026



DECLARACIÓN JURAMENTADA

Yo, SEBASTIÁN ANDRÉS SANTACRUZ MOLINA, con cédula de ciudadanía número 1720749710, 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

SEBASTIÁN
ANDRÉS
SANTACRUZ
MOLINA

Digitally signed by
SEBASTIÁN ANDRÉS
SANTACRUZ MOLINA
Date: 2026.03.03
14:03:46 -05'00'

Sebastián Andrés Santacruz Molina

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



DECLARATORIA

El presente trabajo de titulación:

“De lo obsoleto a lo habitable”

Realizado por:

Sebastián Andrés Santacruz Molina

como requisito para la obtención del título de:

ARQUITECTO / A

ha sido dirigido por el profesor

ENRIQUE FERRERAS CID

quien considera que constituye un trabajo original de su autor.

Firma del tutor del Trabajo de Titulación



“De lo Obsoleto a lo Habitable”

Por

Sebastián Andrés Santacruz Molina

Febrero, 2026

Aprobado:

Enrique, E, Ferreras, F, Tutor

Violeta, V, Rangel, R, Presidente del Tribunal

Verónica, V, Vaca, V, Miembro del Tribunal

Santiago, S, Morales, M, Miembro del Tribunal

Aceptado y Firmado: _____ día, mes, año

Violeta, V, Rangel, R.

Aceptado y Firmado: _____ día, mes, año

Verónica, V, Vaca, V.

Aceptado y Firmado: _____ día, mes, año

Santiago, S, Morales, M.

_____ día, mes, año

Violeta, V, Rangel, R.

Presidente(a) del Tribunal

Universidad Internacional SEK



DEDICATORIA

Quiero dedicarle esta tesis a la liberación colonial de América Latina y a la construcción de un territorio más justo en donde la arquitectura deje de instrumentalizarse en favor de la exclusión y los intereses elitistas segregadores. A los que se imaginan y luchan por ciudades descolonizadas por un habitar más digno y por la vida en comunidad, resistiendo al pensamiento extractivista y especulativo que se nos ha impuesto históricamente. Y finalmente, a mi perrito Bulu, que partió súbitamente durante este proceso de titulación a muy temprana edad.



AGRADECIMIENTO

Quiero agradecer profundamente a mis padres, por sostener este proceso con una paciencia que muchas veces superó la mía, por confiar incluso cuando yo dudaba y por acompañar cada etapa con una presencia constante.

A mi hermano Martín, que entre exámenes y desvelos propios de la medicina, compartió conmigo noches largas de trabajo. Su disciplina y su compromiso fueron una compañía real, no solo simbólica, durante este proceso.

A mi tutor, Enrique, por su rigor, su claridad crítica y por ayudarme a comprender que este trabajo de titulación podía ser también una toma de posición personal frente a la ciudad y la disciplina. Su acompañamiento fue determinante para darle dirección y coherencia a esta investigación.

A Néstor Llorca, por ampliar mi mirada y por insistir en que la arquitectura no es neutral, que puede cuestionar las lógicas dominantes y asumir una postura ética frente a la forma en que producimos ciudad.

A mis amigos Fernanda, Pedro, Paolo, Karen, Juan Diego, Renata y Byron, por sostener el ánimo en los momentos de mayor presión y por entender que este proceso exigía ausencias temporales. Su presencia hizo que el camino no fuera únicamente académico, sino también compartido.

RESUMEN (español, 300 palabras)

Esta investigación propone la **rehabilitación arquitectónica** de un edificio moderno de oficinas de hormigón armado construido en el año 1960 y ubicado en el **hipercentro de Quito**, para convertirlo en un modelo de **vivienda colectiva**. La tesis nace de la observación de la existencia de un centro urbano que se ha vaciado progresivamente vs una demanda creciente de vivienda que empuja a los habitantes de la ciudad hacia las periferias precarizando el habitar de la ciudad en general. En este contexto, el proyecto propone la reactivación de la ciudad construida mediante el **reuso adaptativo** de estructuras existentes, entendidas como infraestructura capaz de alojar nuevas dinámicas de residencia. La intervención se gestiona a partir de operaciones arquitectónicas específicas como: vaciados de losa para mejorar iluminación y ventilación natural, demolición selectiva, implantación de un nuevo núcleo de circulación vertical, activación de planta baja como interfaz urbana y un sistema de fachada circulable con un sistema de envolvente ligero y modular. La intervención integra células mínimas y departamentos familiares ordenados por espacios comunes en el edificio, fortaleciendo la vivienda como pilar social. El resultado, un proyecto que se posiciona como prototipo replicable en favor de la recuperación de un hipercentro abandonado, reduciendo el desperdicio material y aportando a la regeneración del tejido urbano consolidado.

Palabras clave: Hipercentro de Quito, Rehabilitación Arquitectónica, Reuso Adaptativo, Vivienda colectiva

ABSTRACT (english, 300 words)

This research proposes the **architectural rehabilitation** of a modern reinforced-concrete office building constructed in 1960 and located in **Quito's hypercenter**, transforming it into a **collective housing** model. The thesis emerges from observing the progressive vacancy of the urban center alongside a growing housing demand that pushes residents toward peripheral areas, precarizing the act of inhabiting the city as a whole. Within this context, the project proposes the reactivation of the built city through the **adaptive reuse** of existing structures, understood as infrastructure capable of accommodating new residential dynamics. The intervention is developed through specific architectural operations such as slab voids to improve natural lighting and ventilation, selective demolition, the insertion of a new vertical circulation core, the activation of the ground floor as an urban interface, and a circulable façade system with a lightweight modular envelope. The proposal integrates minimal housing cells and family apartments, organized through shared spaces distributed throughout the building, reinforcing housing as a social pillar. As a result, the project positions itself as a replicable prototype aimed at recovering an abandoned hypercenter, reducing material waste, and contributing to the regeneration of the consolidated urban fabric.

Keywords: Adaptive reuse, Architectural rehabilitation, Collective Housing, Quito's Hypercenter

Índice

Capítulo 1. Introducción	12
1.1 Introducción	13
1.2 Concepto clave: Precarización del espacio	14
1.3 Transformación del hipercentro y pérdida de permanencia	15
1.4 Expansión periférica	16
1.5 La contradicción estructural	17
1.6 Obsolescencia en edificios administrativos	18
1.7 Falta de modelos habitacionales en el hipercentro	19
1.8 Pregunta de investigación	20
 Capítulo 2. Análisis de sector (Eje de la 10 de Agosto)	21
2.1 Delimitación parroquial y hallazgo territorial	22
2.2 Delimitación y alcance del análisis	23
2.3 Capa 1: Inmuebles abandonados-subutilizados	24
2.4 Usos de suelo	25
2.5 Transporte público	26
2.6 Flujos peatonales	27
2.7 Concentraciones peatonales	28
2.8 Inmuebles en venta	29
2.9 Estado de pre-existencias	30
2.10 Valoración de las pre-existencias	31
2.11 Diagnóstico	32
 Capítulo 3. Planteamiento	33
3.1 Tema	34
3.2 Enfoque	35
3.3 Selección del inmueble a intervenir	36
3.4 Objetivos	37
 Capítulo 4. Marco teórico	39
4.1 Niveles de Intervención	40
4.2 El reuso adaptativo	42
4.3 Transformación Espacial	43
4.4 Mixtura programática	44
4.5 Vivienda Colectiva	45
4.6 Espacio Común y Vida Cotidiana	46
4.7 Incremento Espacial	47
4.8 Síntesis de marco teórico	48

Índice

Capítulo 5. Referentes arquitectónicos	49
5.1 Reuso adaptativo de edificios modernos	50
5.2 Vivienda colectiva contemporánea	51
5.3 Vivienda colectiva y espacios compartidos	52
5.4 Vivienda cooperativa	53
5.5 Bordes activos	54
5.6 Síntesis	55
Capítulo 6. Análisis de pre-existencia	56
6.1 Configuración general y composición volumétrica	57
6.2 Sistema estructural	58
6.3 Modulación y lectura de fachada	63
6.4 Basamento y planta baja	64
6.5 Retranqueos y transiciones volumétricas	65
6.6 Conclusiones de la pre-existencia	66
Capítulo 7. Estrategias	67
7.1 Estrategia general	68
7.2 Célula mínima y su organización	69
7.3 Organización de planta	70
7.4 Espacios comunales	71
7.5 Vacíos en pre-existencia	72
7.6 Fachada activa	73
7.7 Nuevo núcleo vertical interior	75
7.8 Planta baja y plaza de acceso	76
7.9 Sistema de envolvente modular	77
7.10 Esquemas de demolición	78
Capítulo 8. Proyecto arquitectónico	79
Capítulo 9. Proyecto técnico-constructivo	95
Capítulo 10. Conclusiones	107
10.1 Conclusiones	108
Bibliografías	109

Capítulo 1: Introducción

1.1 Introducción

Los centros de las ciudades concentran infraestructuras, servicios y redes de transporte que las convierten en territorios estratégicos en la vida urbana actual. En estas áreas se combinan múltiples intensidades como flujos cotidianos, intercambios, presencia institucional y accesibilidad. Sin embargo, esta situación de centralidad no garantiza por sí misma la continuidad del habitar urbano estable. El **hipercentro de Quito** muestra transformaciones en su dinámica de ocupación y en el funcionamiento de sus espacios públicos principalmente en ejes urbanos estructurantes como la **avenida 10 de Agosto**, en donde resalta el contraste entre conectividad metropolitana y pérdida de la actividad cotidiana.

Este caso determina un conflicto relevante, en donde parte de la estructura urbana consolidada se mantiene equipada y disponible mientras que algunos componentes del tejido construido atraviesan procesos de debilitamiento funcional, pérdida de su ocupación y pérdida de su permanencia. Dicha condición no solo afecta al desenvolvimiento del suelo central, sino que también incide en la manera en la que se distribuyen las oportunidades de ciudad relacionadas al acceso de servicios, calidad de vida y movilidad.

Por ende, entender el problema que afecta al hipercentro implica el reconocimiento de que la crisis urbana actual no se manifiesta únicamente como una carencia de infraestructura, sino como un desajuste entre el espacio construido existente y las formas contemporáneas de habitar. Esta tesis se posiciona en el marco de examinar como se expresan los procesos de la **precarización del espacio** en las centralidades y de qué manera se relacionan con el fenómeno del abandono, la subutilización y la reconfiguración del territorio. La decisión de estudiar el eje de la 10 de Agosto no parte de una elección, sino del reconocimiento de señales repetidas de subutilización dentro de un corredor urbano muy accesible.

1.2 Concepto clave: Precarización del espacio

La **precarización del espacio** se puede entender como un proceso progresivo en el que un entorno urbano pierde su capacidad de sostener condiciones adecuadas de sus usos, permanencia y calidad espacial. No se trata de un deterioro físico y visible únicamente, sino de un fenómeno más grande que involucra la disminución de las actividades cotidianas, discontinuidades funcionales, pérdida de legibilidad urbana y el debilitamiento del mantenimiento. De esta forma, la precarización se manifiesta tanto en elementos materiales como en relaciones sociales y temporales que afectan la vida diaria.

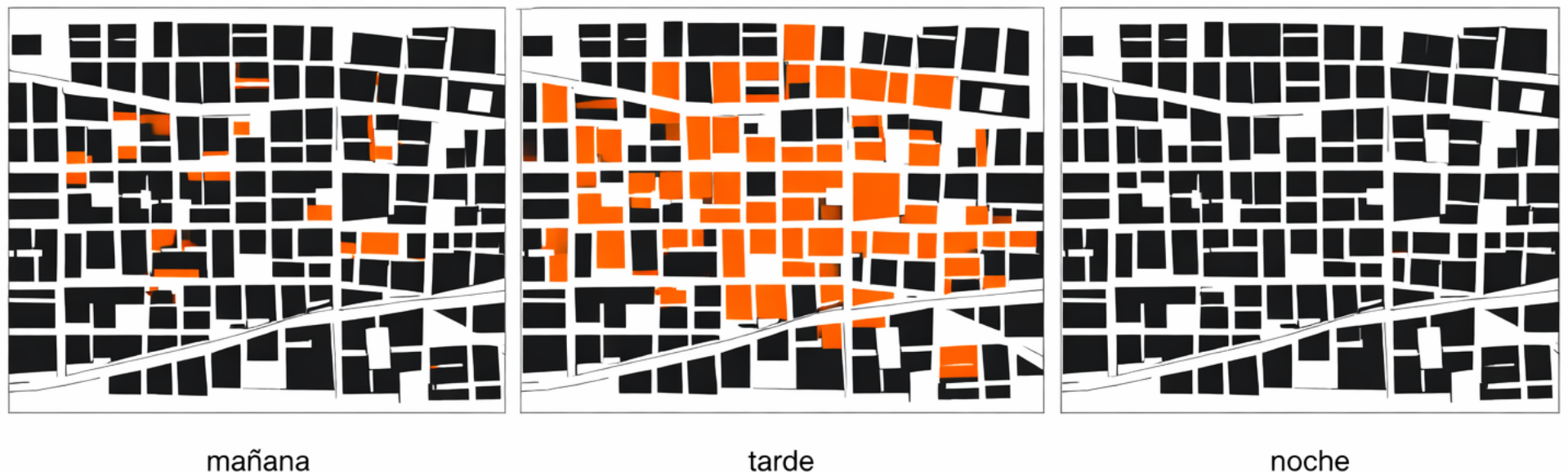
En contraste de una lectura que asocia lo precario únicamente con el déficit constructivo o la informalidad, la **precarización del espacio** también se produce en zonas consolidadas. Se puede manifestar en sectores centrales con infraestructura disponible pero con baja ocupación, menor diversidad programática o fragmentación entre el ritmo urbano del día y de la noche. Cuando esto pasa, se crea una condición urbana en la que la ciudad mantiene su forma, pero pierde algo de su capacidad de funcionamiento, apropiación e interacción.

La precarización, por ende, funciona como un indicador urbano que demuestra el distanciamiento entre la estructura material de la ciudad y su activación real. Desde este punto de vista, el hipercentro se concibe como un territorio en donde conviven **accesibilidad, vacancia, abandono, conectividad y pérdida de la permanencia**. Dichas condiciones conforman un área de estudio pertinente para identificar patrones que permitan generar un diagnóstico de mayor precisión.

1.3 Transformación del hipercentro y pérdida de permanencia.

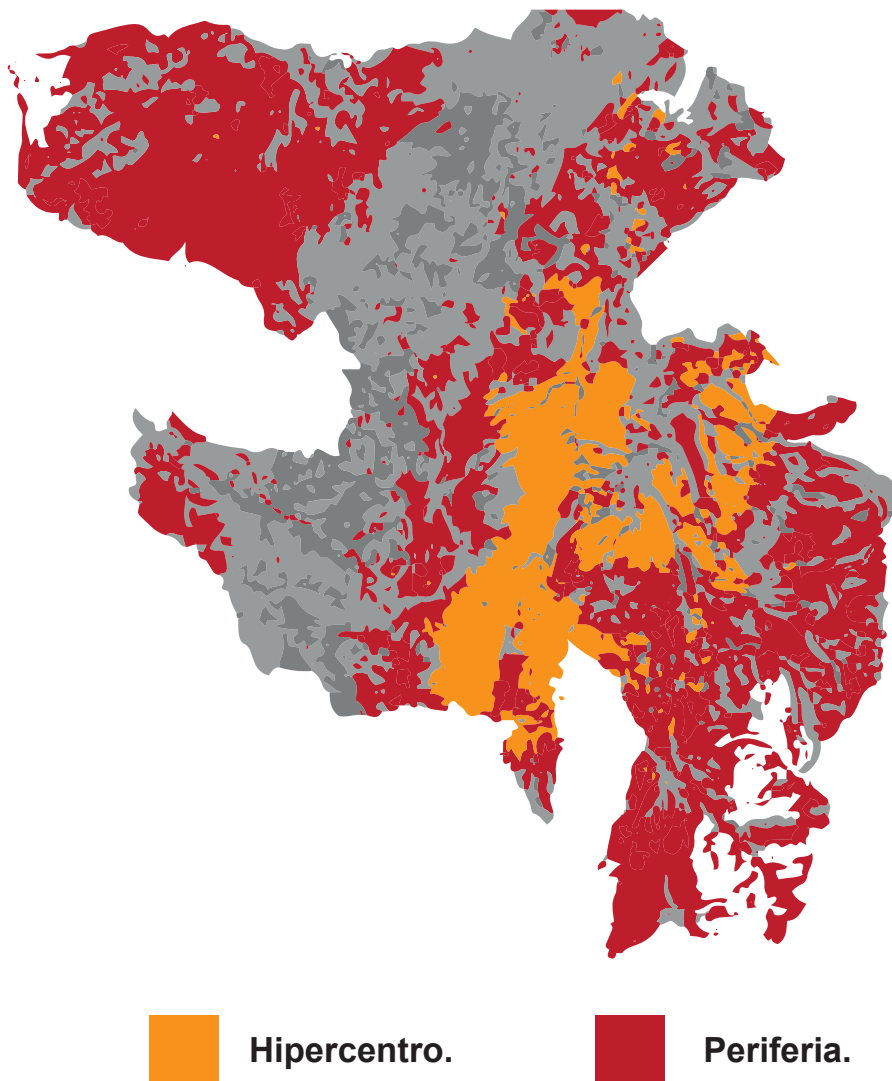
Las áreas centrales sufren transformaciones relacionadas a los constantes cambios económicos, reconfiguraciones de las actividades urbanas y reajustes de las formas de habitar. Estas dinámicas pueden generar territorios centrales con grandes índices de conexión, pero con actividades limitadas a momentos específicos del día, generando oscilación entre la presencia y el vacío urbano.

De esta manera, más que afirmar una condición única, se plantea la hipótesis de que el hipercentro esta perdiendo permanencia cotidiana gracias a una inestabilidad en la ocupación del tejido consolidado y a una relación (históricamente) fragmentada entre edificios y espacio público.



1.4 Expansión periférica.

Paralelamente a este **hipercentro vaciado**, la ciudad de Quito se expandió hacia las periferias por falta de vivienda accesible en las áreas centrales. Este crecimiento generó asentamientos con déficit de servicios, dependencia de transporte motorizado y baja calidad espacial. La **periferización del habitar** fragmenta la ciudad y limita las relaciones comunitarias, agravando las desigualdades socioespaciales e incidiendo negativamente en la calidad de vida.

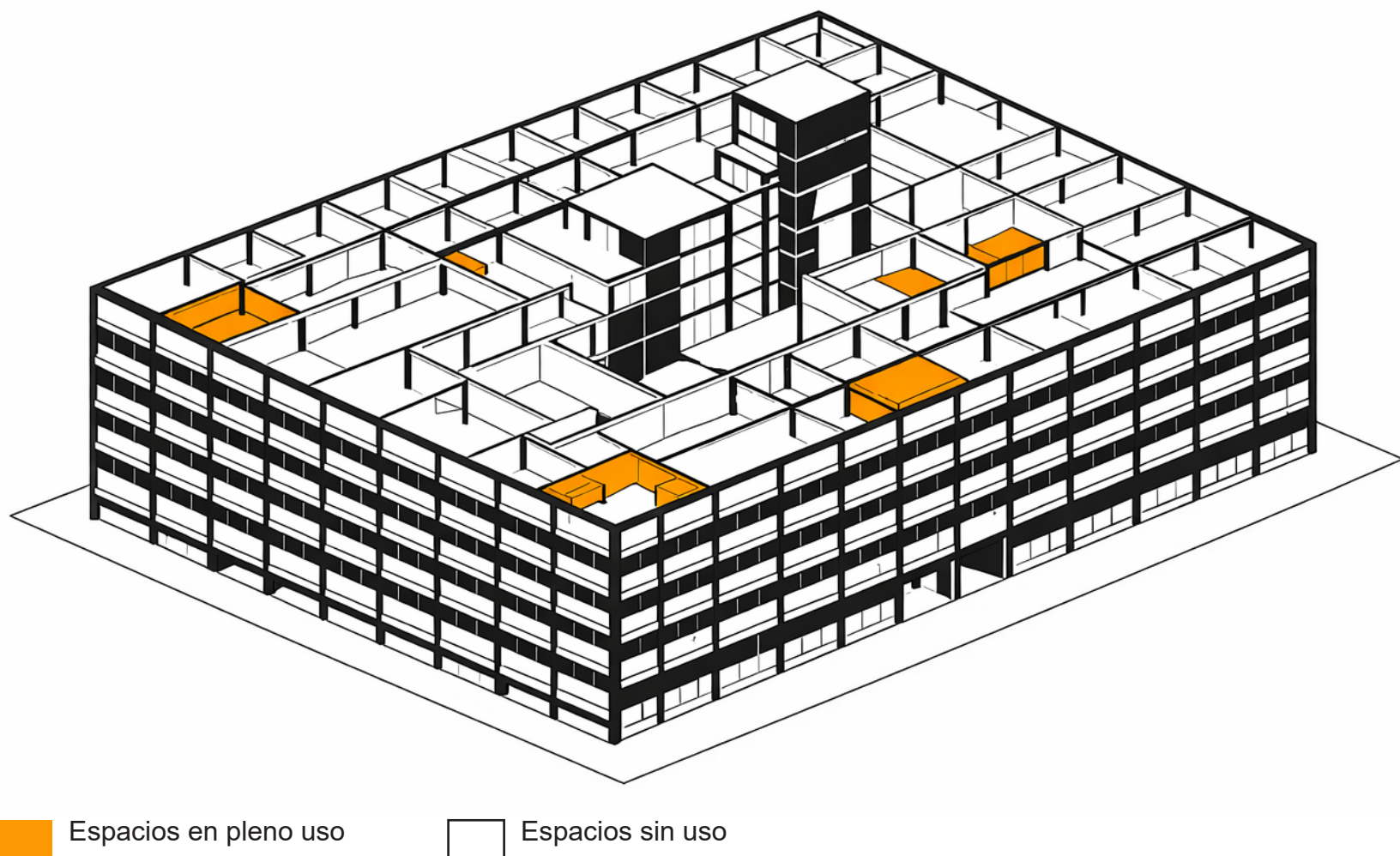


En este contexto, la **expansión periférica** se entiende como un síntoma de la incapacidad del tejido urbano consolidado de absorber y alojar las dinámicas residenciales contemporáneas. Este desplazamiento no solo responde a tomas de decisiones individuales, sino a un problema sistemático en el que el acceso a la vivienda y servicios funcionan en base a condiciones de desigualdad.

1.5 La contradicción estructural.

Se identifica una **contradicción estructural** en el hipercentro: existe una estructura consolidada y disponible, pero su uso es limitado y discontinuo. Esta condición nos permite cuestionar la eficiencia del territorio central y su capacidad de sostener la vida cotidiana más allá de sus funciones específicas.

El problema no yace únicamente en la falta de actividad, sino en el desajuste entre el espacio construido dominante y las necesidades actuales de ocupación, permanencia y diversidad programática. Consecuentemente, el hipercentro funciona como un espacio central en conectividad, pero parcial en materia de usos y habitar.

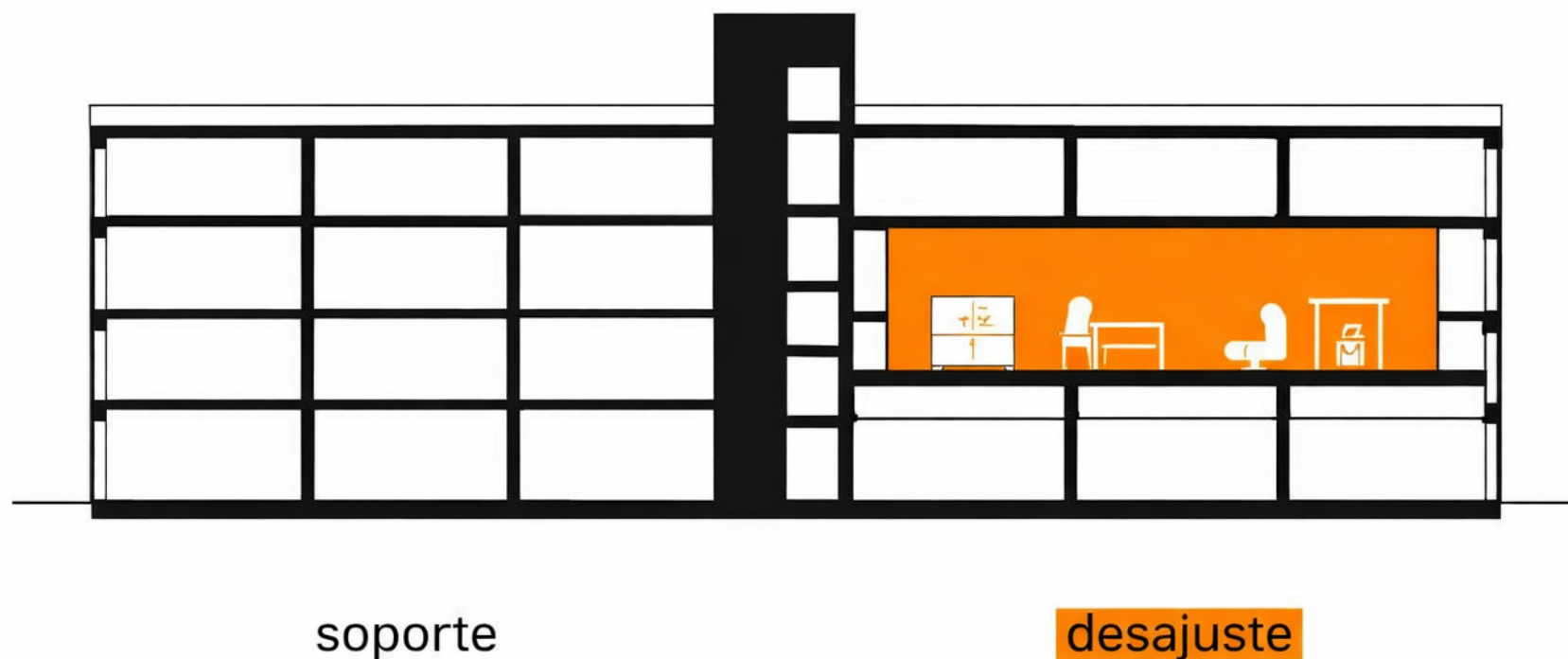


1.6 Obsolescencia en edificios administrativos.

Dentro del hipercentro, algunas tipologías edificadas presentan una condición de mayor vulnerabilidad frente a los cambios urbanos. Entre ellas se encuentran los edificios modernos de oficinas y administración, proyectados bajo lógicas de repetición estructural, plantas profundas y programas de alta especialización. Estas configuraciones son respuestas a un modelo específico que con el tiempo y los cambios en la sociedad pueden perder relevancia.

Dicha condición no implica solo el abandono, pero sí genera una pregunta central:

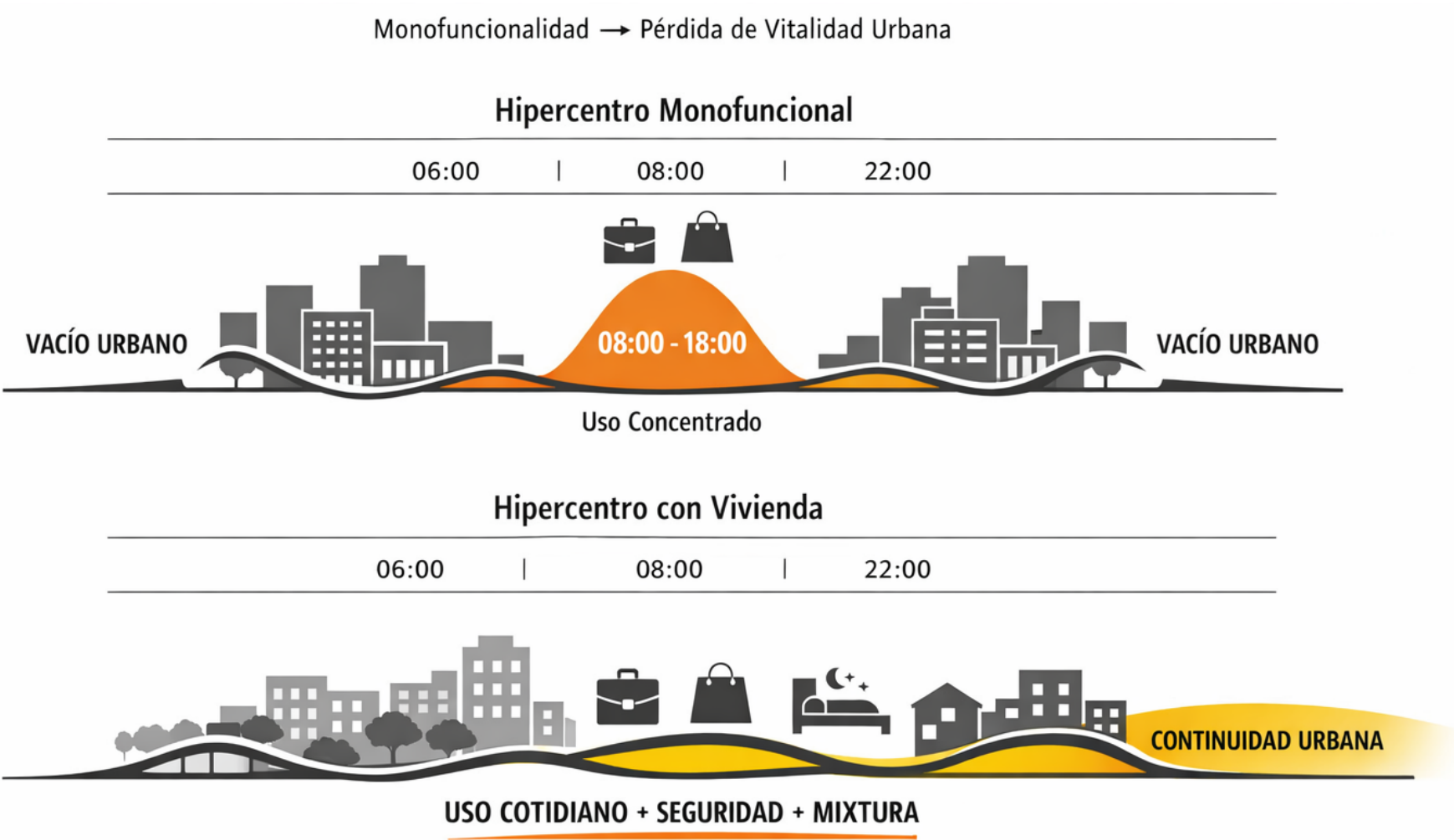
¿Qué pasa cuando una estructura vigente pierde compatibilidad con la vida contemporánea? En este sentido, los edificios modernos administrativos se entienden como soportes de gran potencial urbano que requieren ser leídos desde su capacidad de adaptarse.



1.7 Falta de modelos habitacionales en el hipercentro

El perder la permanencia en sectores centrales también se relaciona con la falta de modelos habitacionales que puedan sostener diversidades y la continuidad del territorio. Cuando el hipercentro se compone exclusivamente en torno a funciones comerciales y administrativas, su actividad se concentra en horas específicas, y disminuye fuera de ellas.

Esto causa impacto directamente en la vitalidad de la ciudad, ya que la vivienda estable conforma un factor clave para mantener el uso cotidiano del espacio público, la seguridad urbana y a mixtura programática. En este sentido, la falta de vivienda en la zona central fortalece a la **expansión periférica** y a la subutilización del tejido urbano consolidado.



1.8 Pregunta de investigación

En base a todo lo expuesto, se plantea la siguiente pregunta de investigación:

¿Cómo se expresa la precarización del espacio en el hipercentro de Quito, específicamente en la avenida 10 de Agosto y qué patrones territoriales permiten generar un diagnóstico para la toma de decisiones arquitectónicas?

Capítulo 2:

Análisis de sector

(Eje de la 10 de Agosto)

2.1 Delimitación parroquial y hallazgo territorial

PARROQUIAS RURALES



1990:	249,563	107.70% De crecimiento poblacional total
2001:	350,574	
2010:	414,922	
2020:	498,637	+1.84% Tasa de crecimiento poblacional anual.
2022:	518,379	

Según cifras del Inec, el distrito metropolitano de Quito desde la década de los 90s presenta un índice de crecimiento poblacional en la ruralidad de un 107.70%, aumentando en una tasa del 1.84% anual. Evidenciando una indiscutible expansión de la periferia.

Santacruz, Llorca, Ferreras. CIVICS. 2025.

Belisario Quevedo:



1990:	6,359	52.96% De decrecimiento poblacional total
2001:	3,368	
2010:	2,991	-3.95% Tasa de decrecimiento poblacional anual.
2022:	1,634	

Mariscal Sucre:

1990:	18,801	67.70% De decrecimiento poblacional total
2001:	15,841	
2010:	12,843	
2020:	10,102	-3.47% Tasa de decrecimiento poblacional anual.
2022:	6,072	

Bajando la escala del análisis, la parroquia Belisario Quevedo en el mismo período de tiempo presenta un 52.96% de decrecimiento mientras que la parroquia Mariscal Sucre presenta un índice del 67.70% de decrecimiento

Santacruz, Llorca, Ferreras. CIVICS. 2025.

La selección del eje de la avenida 10 de Agosto como área de observación responde a un hallazgo derivado del análisis territorial de abandono a escala parroquial. Esta lectura evidencia que dos parroquias (Belisario Quevedo y Mariscal) presentan unos índices de abandono considerables. Coincidentemente, el eje que delimita estas parroquias es la 10 de Agosto.

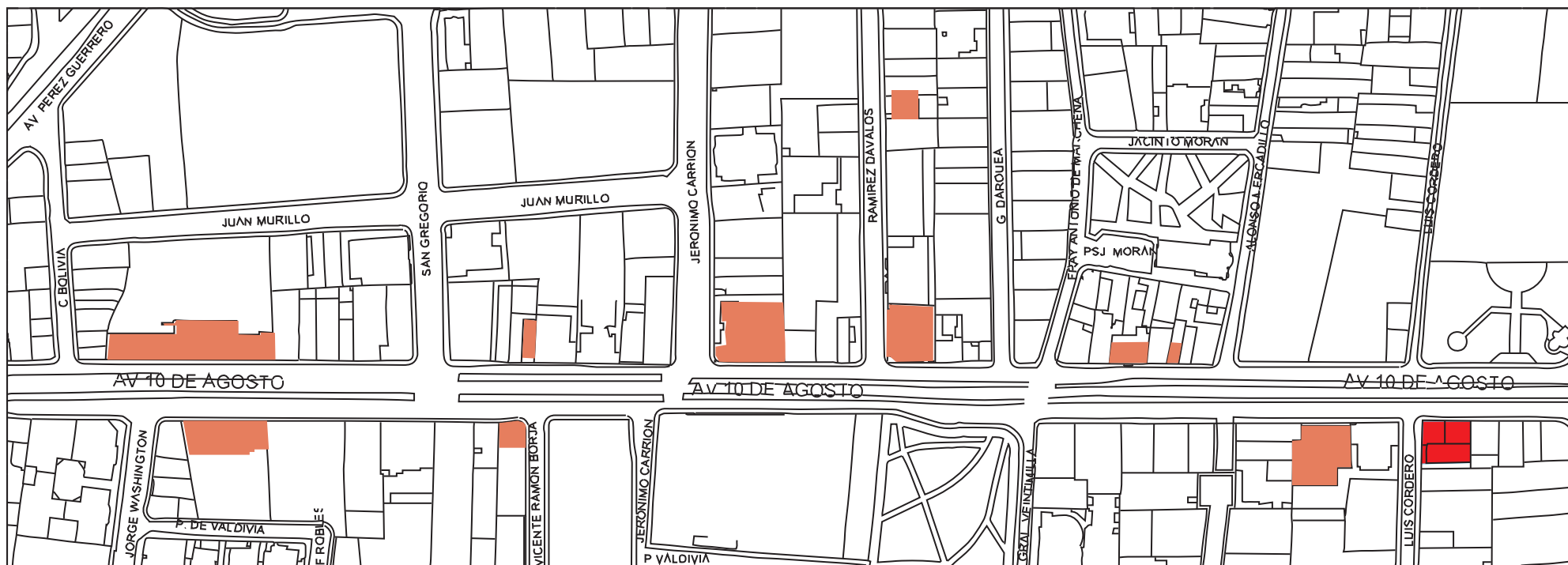
2.2 Delimitación y alcance del análisis

El análisis se enfoca en el eje urbano de la avenida 10 de Agosto como un corredor que estructura al hipercentro de Quito. Esta avenida articula transporte público, comercio, conectividad urbana y una gran presencia de edificios construidos. Su condición de infraestructura principal nos permite distinguir en una sola franja urbana los contrastes entre actividades, permanencia, vacancia y uso diario.

Este análisis se desarrolla a través de una lectura de capas, entendido como un método de estudio del territorio que permite reconocer patrones a partir de variables comparables. Estas capas se construyen en base a elementos medibles del territorio como la presencia de inmuebles sin uso, usos de suelo, redes de transporte público y comportamientos sociales y peatonales.



2.3 Capa 1: Inmuebles abandonados-subutilizados



Inmueble Abandonado/subutilizado.



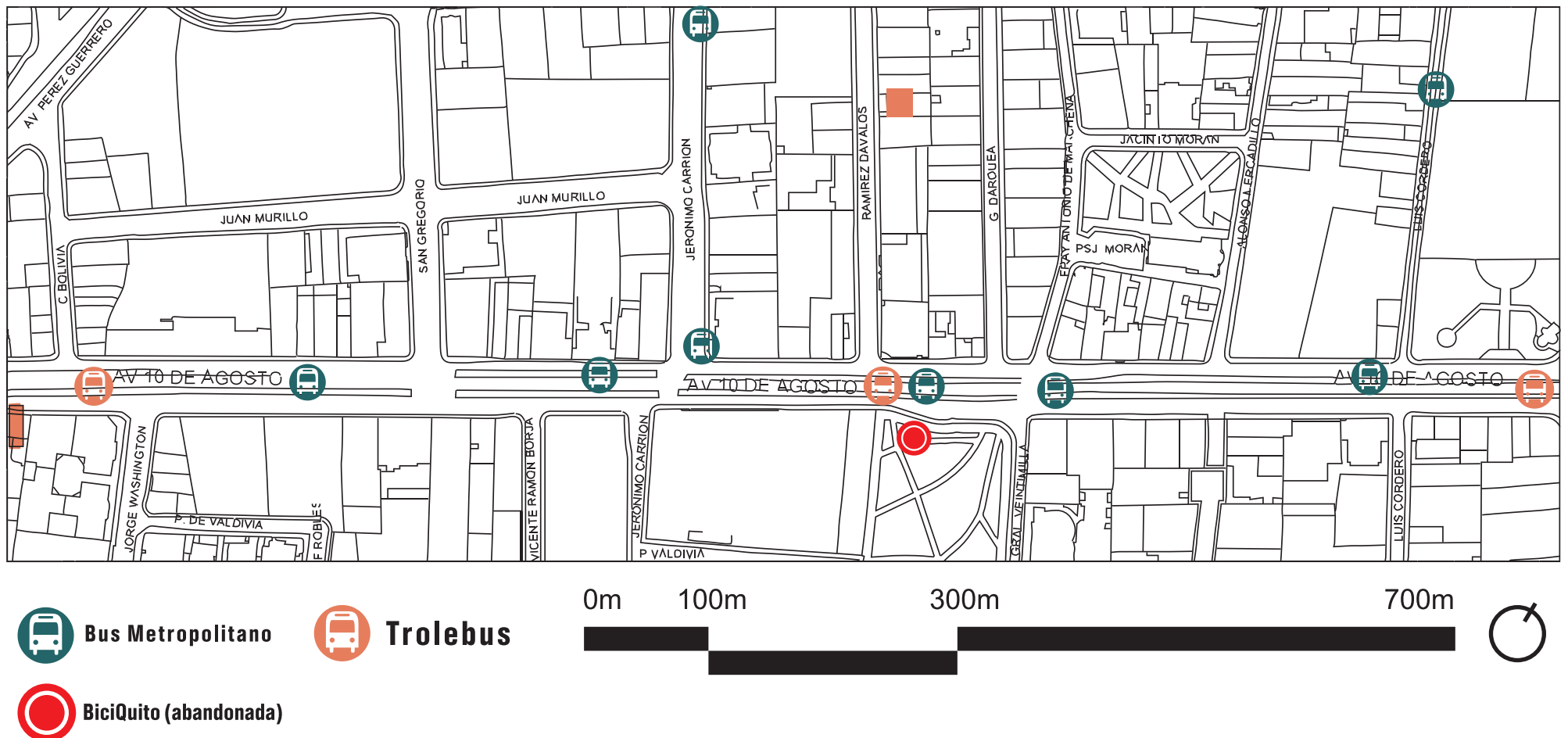
La zona de análisis se encuadra en la avenida 10 de Agosto entre las calles Patria y Colón. Reducir la escala del análisis permite determinar una condición puntual del sector. La mayoría de inmuebles resaltados presentan una escala superior a la doméstica, siendo edificios con más de 4 pisos.

2.4 Usos de suelo



En la zona estudiada predominan las actividades relacionadas al comercio manteniendo una pauta con las viviendas de manera aleatoria. La mayoría de inmuebles subutilizados-abandonados son de carácter comercial. Las actividades de ocio están directamente ligadas a parques y espacios abiertos. La densidad de usos relacionados a lo comercial convierten al sector en un corredor de paso.

2.5 Transporte público

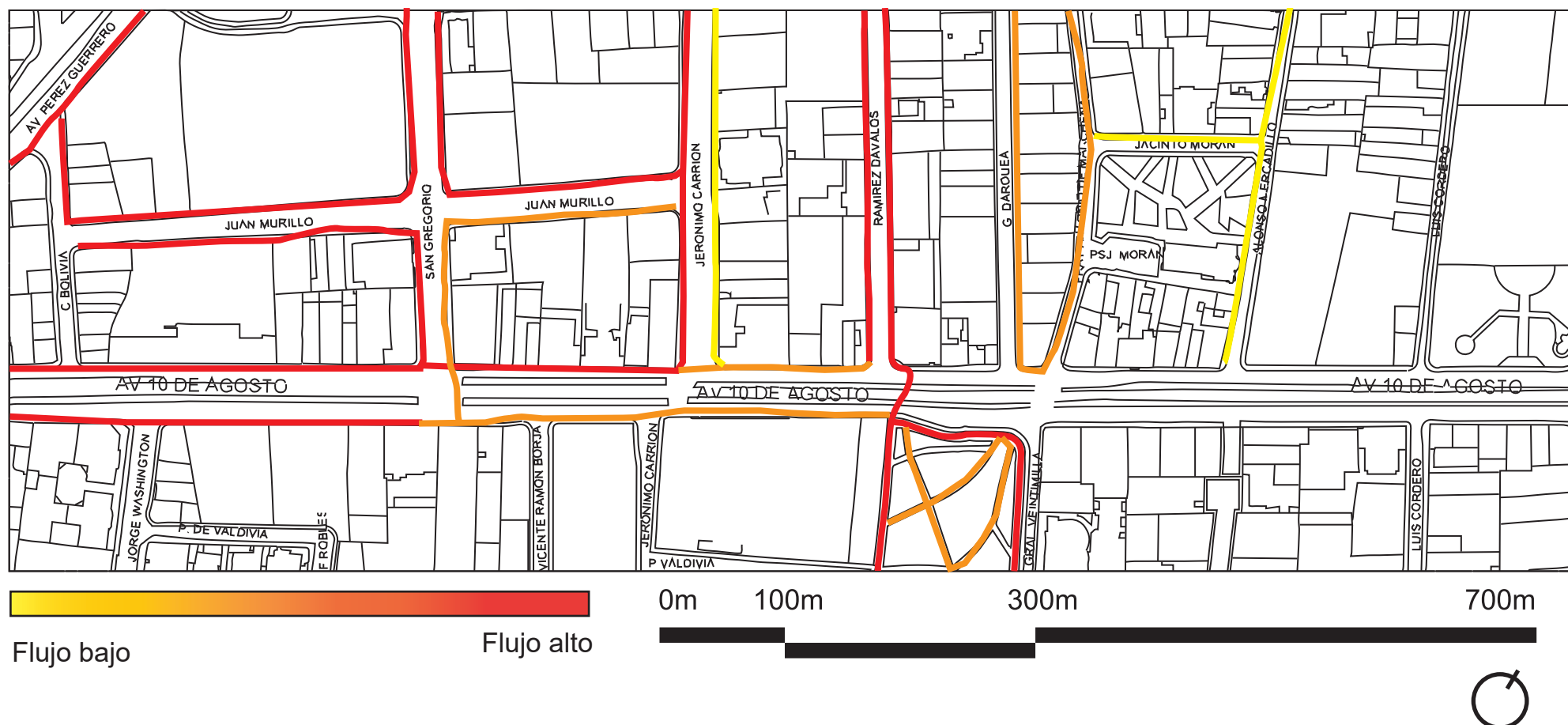


El transporte público se identifica como infraestructura predominante en el eje de la 10 de Agosto. La presencia de paradas de bus metropolitano, metro y trolebus refuerza la condición de corredor en el sector. La existencia de estos hitos de transporte público convierten al sector en un punto genuinamente accesible facilitando el ingreso constante de la población al hipercentro.

Esta capa permite evidenciar una tensión en concreto: la accesibilidad por sí misma no garantiza la permanencia de usuarios ni la calidad urbana. Existe una red de movilidad activa pero no siempre es acompañada por un borde urbano que sostenga su continuidad de uso.

2.6 Flujos Peatonales

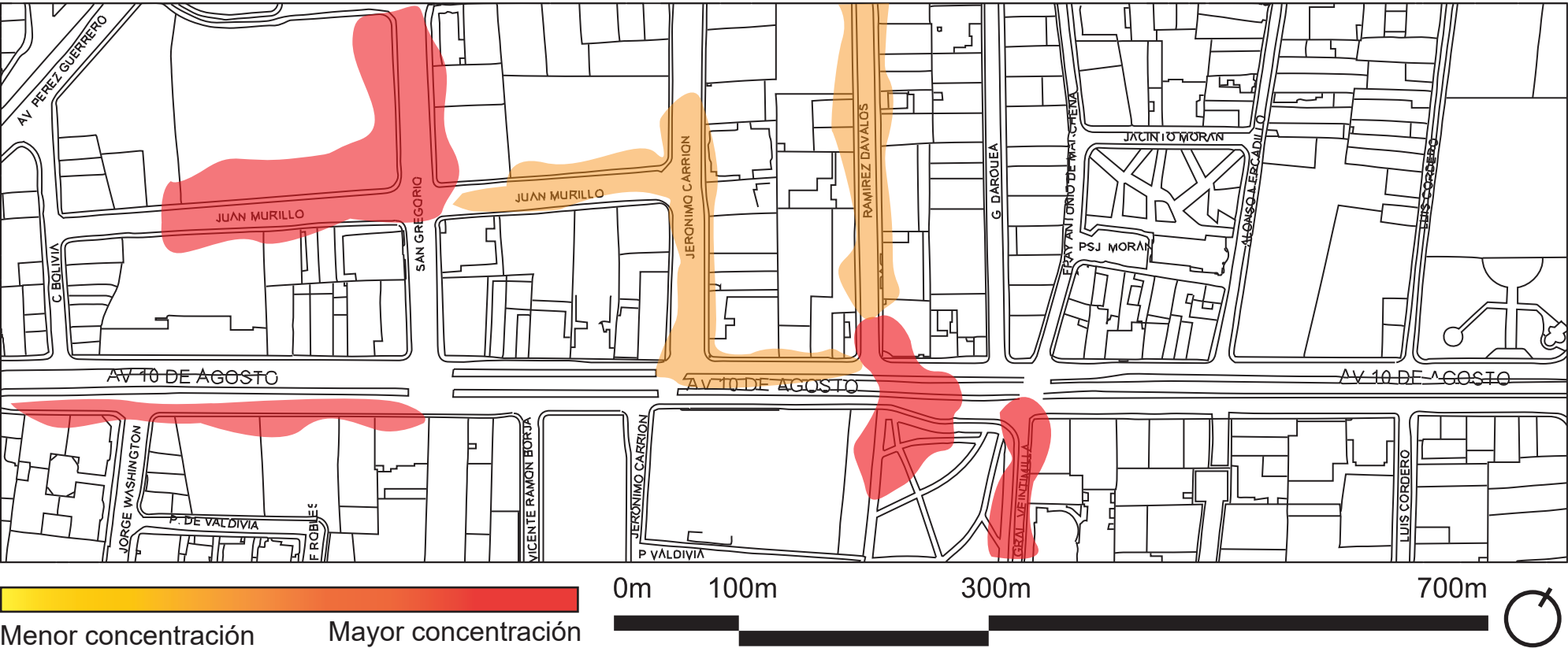
Lunes a mediodía



Levantar los flujos peatonales del sector permite crear un registro de direcciones y niveles de intensidad del movimiento diario. Esta capa describe el comportamiento real del espacio público en momentos de alta actividad, mostrando los recorridos dominantes y tramos de mayor tránsito. El levantamiento de flujos a partir de las 5 pm es casi imposible porque nadie recorre el lugar caminando en la tarde/noche.

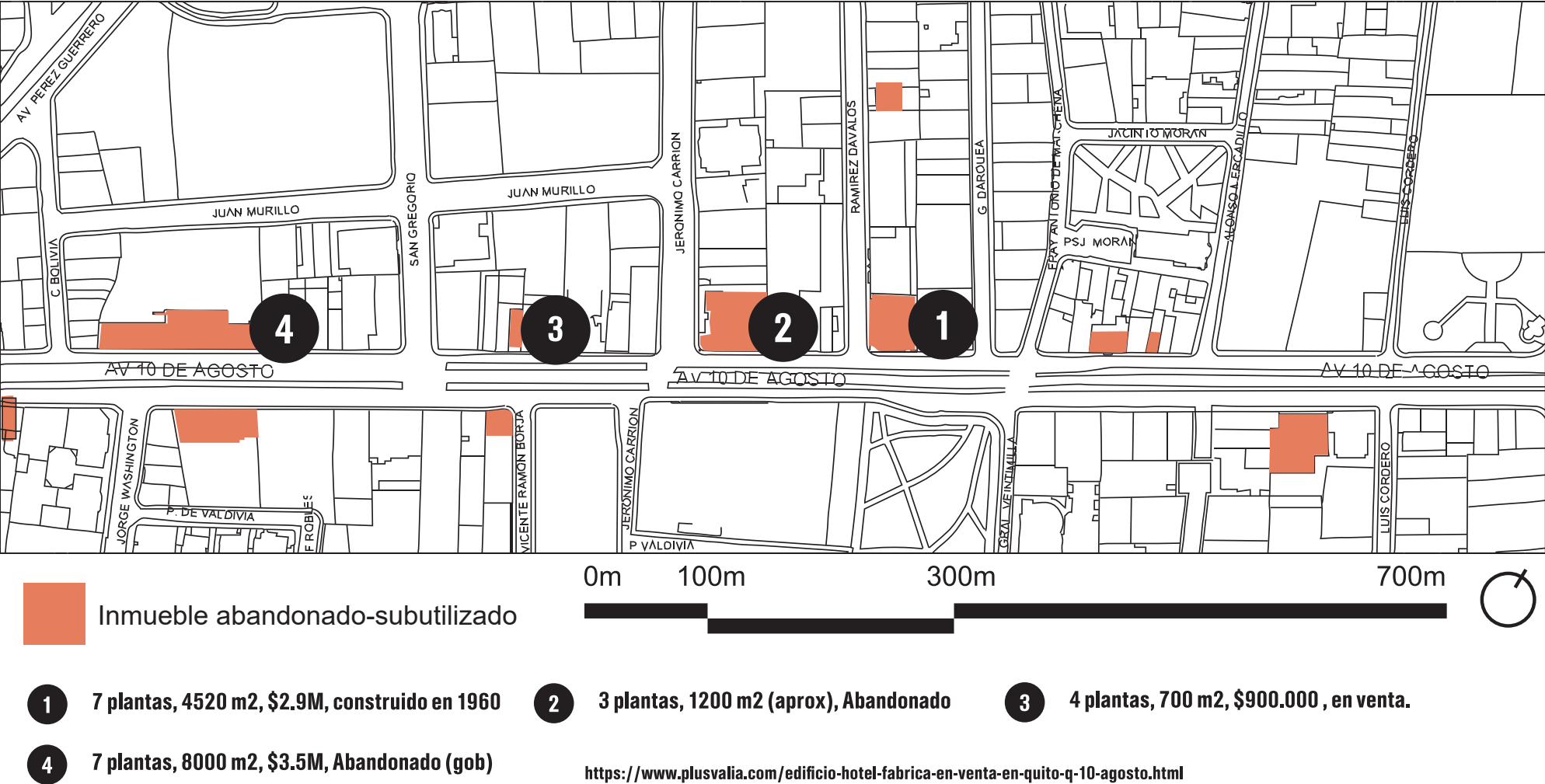
2.7 Concentraciones peatonales

Lunes a mediodía



El mapeo de concentraciones peatonales demuestra que las zonas de mayor concurrencia estan relacionadas a los usos de comercio, ocio y equipamiento médico.

2.8 Inmuebles en venta



La capa de análisis presenta un levantamiento de información disponible en la web en base a los costos de venta de algunos edificios (abandonados/subutilizados) en el área de estudio. Resaltan los elevados valores de venta de estos inmuebles demostrando que también existe una lectura errónea del sector por parte de los vendedores. Dicha condición esta condenada a no cambiar si no se interpretan las necesidades del sector y la ciudad.

2.9 Estado de pre-existencias.



El análisis de esta capa demuestra la presencia de edificaciones en estado de abandono total en el sector. Estos hitos se implantan en el tejido urbano consolidado revelando que la **precarización espacial** no se produce por falta de infraestructura sino por la pérdida de ocupación y continuidad de uso.

2.10 Valoración de las pre-existencias.

	Edificio A	Edificio B	Edificio C	Edificio D
				
Ubicación	10 de Agosto y Bolivia	10 de Agosto y Jerónimo Carrión	10 de Agosto y Ramírez Dávalos	10 de Agosto y Luis Cordero
Proximidad a transporte	4	4	5	4
Proximidad a servicios	4	5	5	4
Estado de ocupación	1	1	2	1
Estado estructural	4	2	4	4
Modulación estructural regular	3	2	5	5
Profundidad de planta adaptable	4	2	5	5
Posibilidad de vaciado	2	1	5	4
Basamento activo	1	1	5	1
Potencial de borde urbano	5	2	5	5
Puntuación	28	20	41	33

La selección del edificio a intervenir se realizó en base a los siguientes criterios:

1. Condición urbana, que incluye proximidad a transporte, proximidad a servicios y potencial de borde urbano. Estas variables permiten medir la capacidad del inmueble para integrarse a dinámicas metropolitanas existentes y contribuir a la reactivación del hipercentro.
2. Condición estructural y espacial, que contempla estado estructural, modulación estructural regular, profundidad de planta adaptable y posibilidad de vaciado. Estas variables evalúan la aptitud del edificio para absorber procesos de transformación espacial sin requerir sustitución del sistema portante.
3. Condición programática actual, representada por el estado de ocupación y la presencia de un basamento activo. Estas variables permiten identificar el grado de subutilización y el potencial de activación en relación con el espacio público.

Bajo este sistema, el **Edificio C (Alpisa)** alcanza la puntuación más alta (**41 puntos**), destacándose principalmente en modulación estructural regular, profundidad de planta adaptable, posibilidad de vaciado y potencial de borde urbano. Esta convergencia de factores evidencia que su elección no responde únicamente a su condición de subutilización, sino a su capacidad técnica y urbana para sostener una intervención de vivienda colectiva mediante reconfiguración espacial.

2.11 Diagnóstico.

Las capas analizadas muestran que el sector tiene las siguientes condiciones:

- El eje de la 10 de Agosto (entre Patria y Colón) se convierte en el sector de estudio partiendo de un análisis territorial de **abandono urbano de dos parroquias**.
- La presencia de inmuebles en estado de abandono total y parcial dentro del tejido consolidado es una muestra de que **la precarización del hipercentro** se manifiesta en **vacíos funcionales**.
- La subutilización edificada crea irrupciones en el borde urbano, disminuyendo la continuidad espacial y debilitando las relaciones entre edificios y espacio público.
- La interpretación de los usos de suelo demuestra que el eje presenta una actividad urbana segmentada, donde ciertos segmentos dependen de horarios puntuales y reducen su intensidad fuera de ellos.
- La capa de transporte público confirma que el sector mantiene una alta accesibilidad, por lo que se intuye que el problema no tiene que ver con la falta de conectividad, sino con el desenvolvimiento del tejido construido y su ocupación real.
- Las concentraciones peatonales se localizan en puntos específicos relacionados al comercio, demostrando que la permanencia es heterogénea y depende de condiciones específicas que permiten estancia.
- Los edificios abandonados y subutilizados pretenden venderse por valores entre los \$900.000 y \$3.500.000, que muy difícilmente se logrará puesto a que es una zona de 0 interés económico a gran escala.

Por ende, estas conclusiones permiten generar un diagnóstico que permite identificar las zonas prioritarias en donde la intervención arquitectónica debe concentrarse en mejorar condiciones de permanencia y en reactivar el tejido construido.

Capítulo 3:

Planteamiento

3.1 Tema

Partiendo del diagnóstico de territorio, se plantea como tema central **la intervención arquitectónica de una pre-existencia moderna para convertirla en vivienda colectiva**. Esta aproximación entiende a los edificios existentes como infraestructura disponible en el hipercentro, cuya condición actual evidencia una ruptura entre su presencia física y su nivel de ocupación real.

En la avenida 10 de Agosto, específicamente en el tramo Patria-Colón, se identificaron dinámicas concentradas en horas específicas, con una disminución de flujos y estancias desde las tardes, generando discontinuidad del borde urbano y limitando la capacidad del sector para sostener dinámicas de una vida cotidiana más allá de ser un lugar de paso.

Entendiendo estas condiciones, se plantea a la **vivienda colectiva** como una solución capaz de incorporar la permanencia y el uso continuo de la infraestructura del sector. Intervenir una pre-existencia permite reactivar al hipercentro desde el habitar, integrando relaciones comunitarias, diversidad de ocupaciones y permanencia en el sector como soporte urbano.

3.2 Enfoque.

El proyecto se plantea desde la lógica de la **intervención selectiva**, interpretando a la pre-existencia como un soporte estructural con la capacidad de ser reconfigurado sin necesidad de sustituirlo. El enfoque se basa entonces en **una serie de operaciones** para reorganizar una pre-existencia de carácter laboral/ administrativo y convertirla en **vivienda colectiva**.



3.3 Selección del inmueble a intervenir

La selección del edificio Alpisa se generó en base a los resultados obtenidos en la previa **matriz de valoración del estado de inmuebles** que se aplicó en la zona de estudio. Esta herramienta permite comparar distintas pre-existencias del sector en base a variables de ocupación, estados de fachada y proximidad con servicios y redes de transporte público, en donde el más beneficiado fue el edificio escogido para este proyecto.

Inmueble: Edificio Alpisa

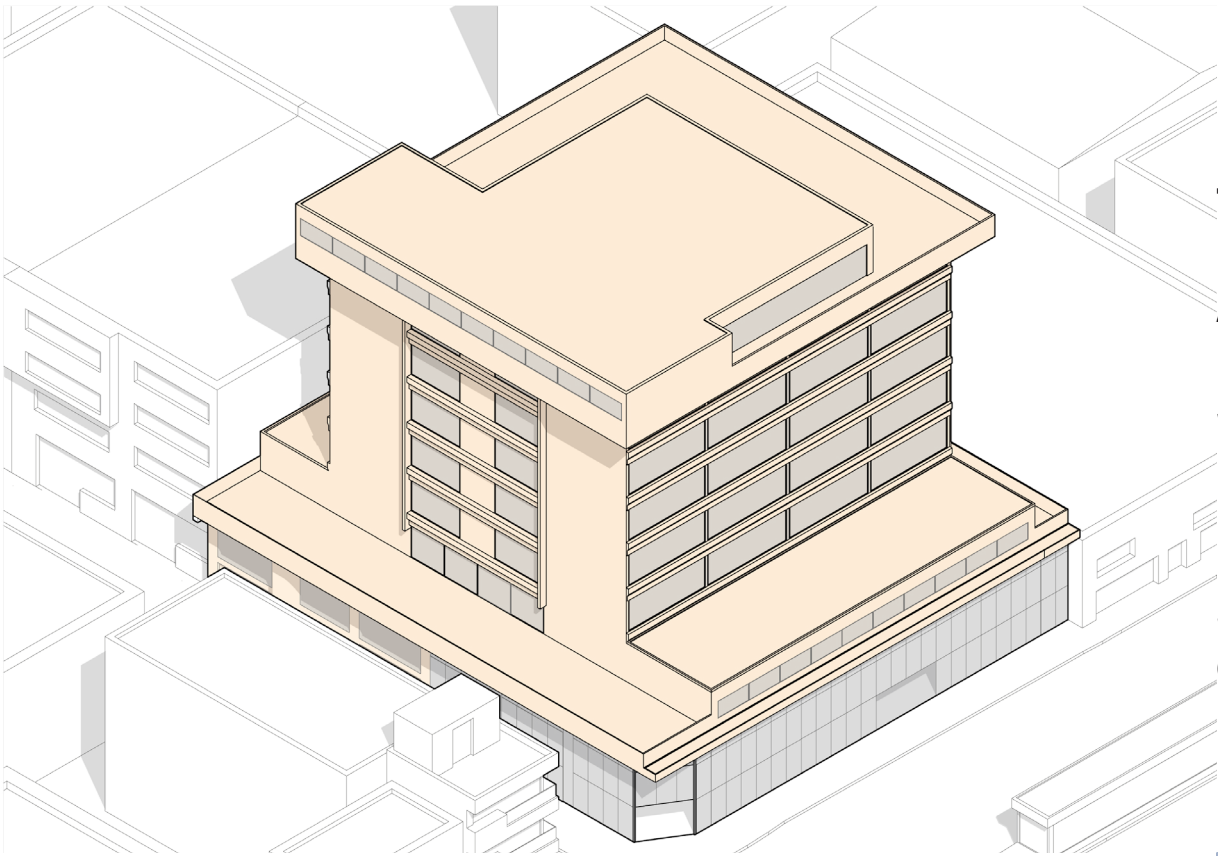
Ubicación: 10 de Agosto y Ramírez Dávalos

Tipología: Edificio de oficinas

Año de construcción: 1960

Sistema estructural:
Pórticos con losas alivianadas.

Estado:
Subutilización (funcionamiento comercial solo en plantas bajas).



Venta

2.900.000 USD

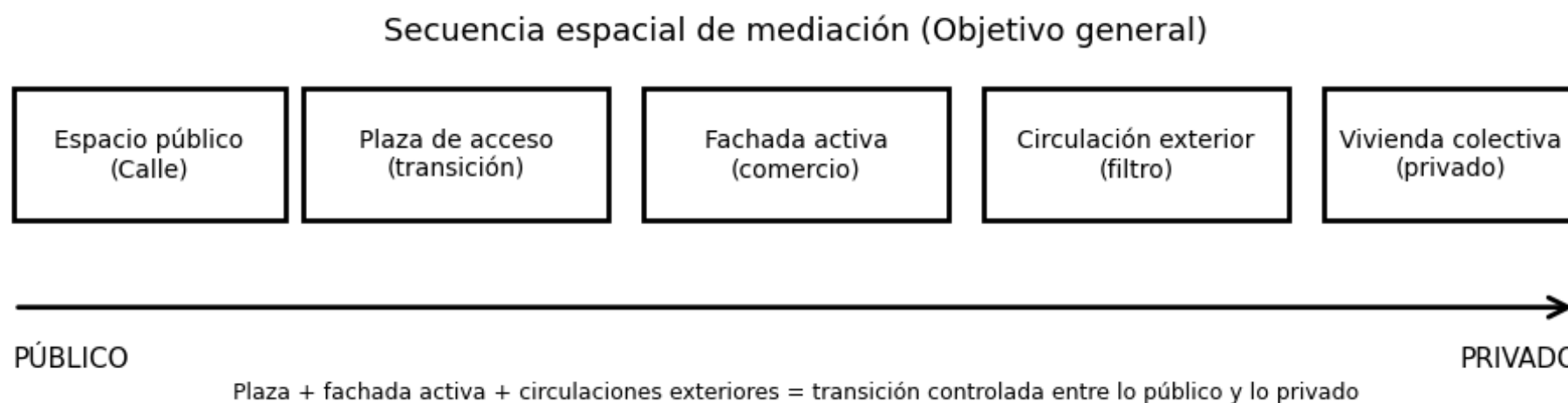
 **4520 M² Totales**  **4520 M² Cubiertos**  **775 M² Terreno**  **50 Ambientes**
 **18 Medios Baños**  **25 Parquederos**  **63 Años Antigüedad**



3.4 Objetivos.

Objetivo general:

Reconfigurar el edificio Alpisa mediante una secuencia de espacios de transición para mediar entre lo público y lo privado, incorporando un programa de vivienda colectiva y reactivar el entorno inmediato sin producir tensiones entre residentes y usuarios temporales.



Objetivos específicos:

1. Soporte y pre-existencia:

Evaluar el edificio Alpisa mediante un análisis estructural, funcional y de accesos para definir el nivel de intervención viable.

2. Transición público-privado:

Construir una secuencia espacial de mediación con umbrales y gradientes de acceso para reducir la fricción entre el espacio público y la vivienda colectiva.

3.4 Objetivos.

3. Continuidad urbana y borde activo:

Fortalecer la relación entre el edificio y el espacio público con una estructura de borde que albergue actividades cotidianas para incrementar la permanencia urbana en el sector desde la tarde..

4. Actividades compatibles con la vivienda:

Incorporar actividades de escala barrial con una organización programática controlada para complementar la vivienda colectiva sin comprometer su privacidad.

5. Accesibilidad y claridad de recorridos:

Optimizar la accesibilidad y la legibilidad de la pre-existencia con un sistema jerarquizado de circulaciones y accesos para garantizar la independencia de los flujos públicos de los residenciales.

6. Habitabilidad colectiva:

Consolidar un modelo de vivienda colectiva con tipologías complementarias y espacios comunales para promover la vida comunitaria.

Capítulo 4:

Marco teórico

4.1 Niveles de Intervención en pre-existencias.

Intervenir en una pre-existencia no implica una única manera de accionar. La transformación de lo construido puede establecerse en distintos **grados de intensidad**, alcance y profundidad. Determinar estos niveles se convierte en una acción necesaria para determinar el marco metodológico del proyecto y evitar imprecisiones terminológicas que ocurren si se emplean conceptos como reciclaje, reutilización y reuso adaptativo como sinónimos.

Reciclaje Arquitectónico: Se vincula primariamente a la **recuperación material**. Su campo de acción se basa en la reutilización de componentes constructivos existentes, reduciendo el desperdicio y reincorporando elementos al ciclo productivo. En este concepto, la transformación no altera la organización espacial de un edificio sino que opera sobre sus partes físicas.

Reconfiguración Espacial : Implica una operación más profunda de la lógica interna del edificio: Reorganizar circulaciones, liberar superficies, introducir vacíos o redistribuir programas sin sustituir el sistema estructural principal. La estructura aporticada permanece como infraestructura estable mientras el espacio se interpreta como un campo abierto a reorganización. Esta postura se aproxima a la noción de la transformación espacial como **liberación de potencial existente**, en donde el valor del proyecto yace en lo que el edificio puede llegar a ser. (Lacaton & Vassal, 2007).

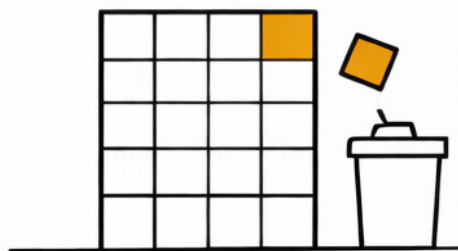
Reuso Adaptativo: Una integración de estas dimensiones dentro de una estrategia más amplia. No se limita solo a cambiar los usos, sino que hace una reinterpretación de la pre-existencia como un soporte que puede evolucionar en el tiempo. Según Brooker y Stone (2004), el **reuso adaptativo** consiste en mantener, ajustar e incorporar nuevos elementos en función de un modo contemporáneo de ocupación. Douglas (2006) complementa esta visión al establecer que la adaptación de edificios existentes es una alternativa sostenible frente a la demolición ya sea desde un punto de vista ambiental como urbano.

4.1 Niveles de Intervención en pre-existencias.

Plevoets y Van Cleempel (2019) sostienen que el **reuso adaptativo** es una práctica cultural además de técnica, reconfigurando el significado de un edificio dentro del tejido urbano. Desde este punto de vista, intervenir una pre-existencia no solo es resolver un problema de función, sino activar una estructura existente en relación con las dinámicas contemporáneas.

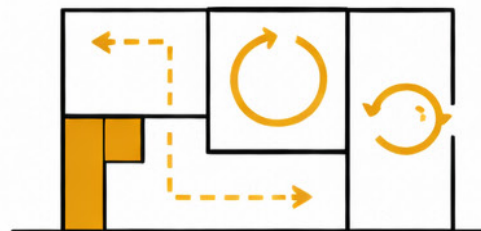
Definir los límites de estos niveles nos permite comprender que no toda intervención implica una sustitución, y que la ciudad consolidada tiene muchos soportes capaces de ser actualizados mediante distintas estrategias. En el contexto del hipercentro de Quito, donde el problema se relaciona a la pérdida de permanencia más que a la falta de infraestructura disponible, esta distinción es fundamental para definir el alcance de la propuesta arquitectónica.

RECICLAJE ARQUITECTÓNICO



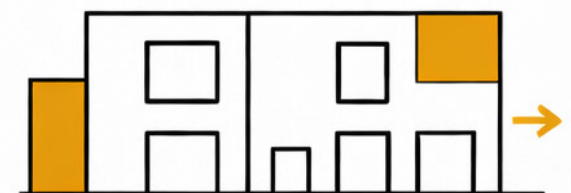
Recuperación
de materiales

RECONFIGURACIÓN ESPACIAL



Redistribución
interna

REUSO DAPTATIVO



Soporte
evolutivo

4.2 El reuso adaptativo en el contexto del hipercentro.

En territorios urbanos consolidados, el problema no siempre es la ausencia de infraestructura, sino también una desarticulación de las dinámicas contemporáneas de ocupación. La existencia de edificios subutilizados o abandonados en sectores centrales de la ciudad muestran una desvinculación entre el soporte construido y la permanencia urbana.

En este ámbito, intervenir una pre-existencia no implica solo resolver un programa arquitectónico, sino reinsertar continuidad al tejido consolidado. Operar sobre lo que ya existe permite activar estructuras disponibles sin la necesidad de seguir expandiendo la ciudad ni sustituir su memoria material.

En el hipercentro de Quito, donde la accesibilidad y la infraestructura siguen siendo vigentes, pero la ocupación residencial es baja, la intervención de edificios modernos administrativos se entiende como una estrategia de recuperación de la permanencia cotidiana. Actualizar el programa de estas estructuras nos ayuda a reincorporar vivienda y mixtura en un sector cuya actividad se concentra en horarios específicos.

Desde esta perspectiva, el **reuso adaptativo** no se propone como una categoría técnica aislada, sino como una herramienta para reactivar la centralidades en base a la incorporación de nuevos modos de habitar dentro de los soportes que ya están consolidados.



4.2 Operaciones de reuso adaptativo.

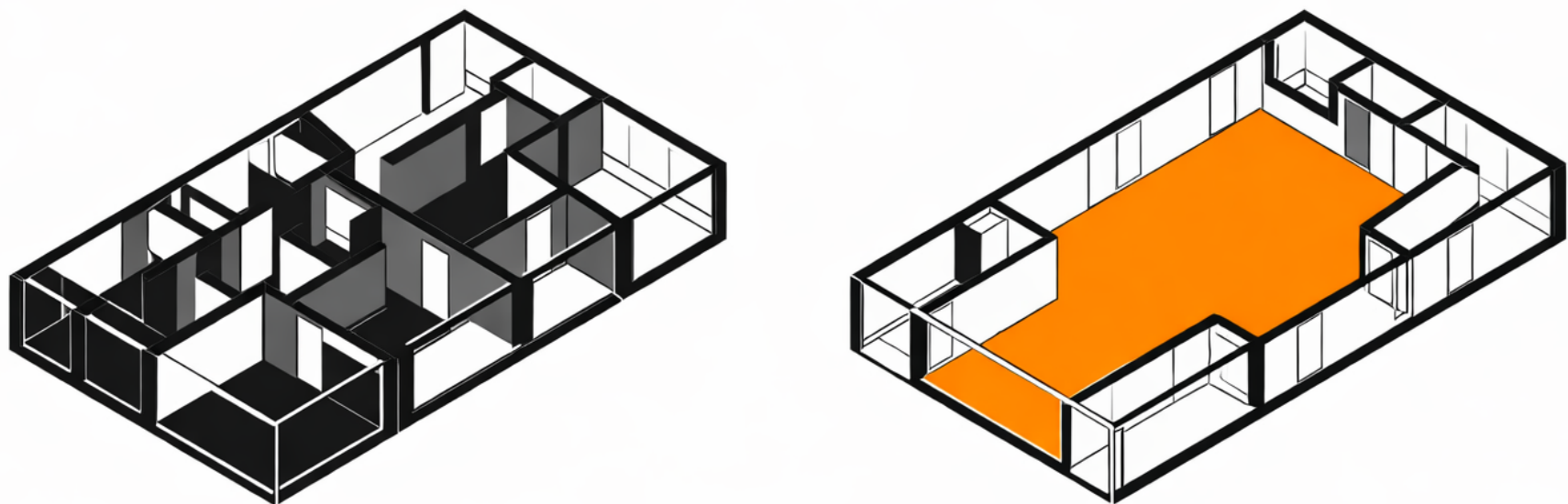
4.3 Transformación espacial.

Intervenir una pre-existencia no se limita solo a la actualización programática; significa una transformación de su organización espacial también. Si la estructura portante se entiende como infraestructura permanente, el espacio del interior se termina convirtiendo en un campo principal de la operación proyectual.

La **transformación espacial** consiste en liberar, reorganizar y redistribuir superficies dentro de un sistema que ya existe. Más que añadir volumen, la operación se trata de reinterpretar la relación entre lleno y vacío, entre permanencia y circulación, y entre interior-exterior. El proyecto se desplaza de una lógica de sustitución a una lógica de reconfiguración.

Lacaton y Vassal (2007) proponen entender al espacio como un recurso primario del proyecto. En una noción de incremento espacial, la intervención no corrige a un edificio desde la eliminación, sino que amplía sus posibilidades de uso en base a operaciones que mejoren las condiciones ambientales y de habitabilidad. Esta postura reconoce el valor del edificio desde su capacidad de evolucionar.

En el caso de edificios administrativos modernos, la **transformación espacial** no borra el soporte existente, sino que lo activa desde una nueva lógica de uso. La operación se convierte entonces en una herramienta de adaptación de un edificio a dinámicas contemporáneas de habitar.



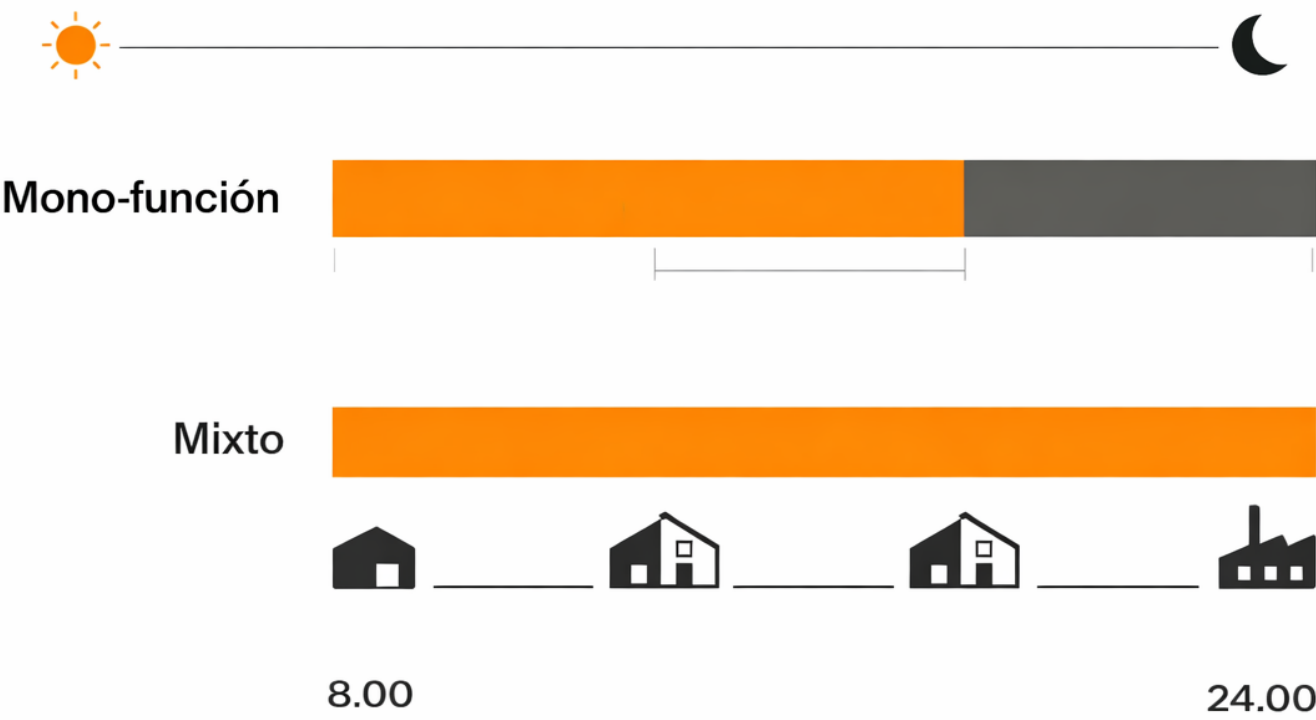
4.4 Mixtura programática como condición urbana.

El coexistir de distintas actividades dentro de un mismo sector conforma una condición histórica de ciudad densificada. La mezcla programática permite que un territorio mantenga actividad a lo largo del día, evitando concentraciones temporales que fragmentan la vida urbana.

Cuando los centros urbanos se estructuran únicamente en base a funciones administrativas o comerciales, su intensidad se concentra en horas específicas, creando vacíos temporales que afectan a la continuidad del espacio público. La especialización programática produce sectores eficientes pero también débiles en términos de permanencia cotidiana.

DOGMA (2017), en *Living and Working*, plantean que la separación estricta entre vivir y trabajar es una construcción social relativamente reciente que ha fragmentado la experiencia urbana. La cercanía entre actividades productivas y residenciales no solo optimiza el desplazamiento sino que construye presencia constante en el territorio.

En el hipercentro de Quito, donde el eje de la 10 de Agosto concentra actividades comerciales y administrativas, la mixtura programática funcionaría como un mecanismo para recuperar la permanencia de una estructura urbana consolidada.



4.4 Mixtura es presencia permanente.

4.5 Vivienda colectiva como continuidad urbana.

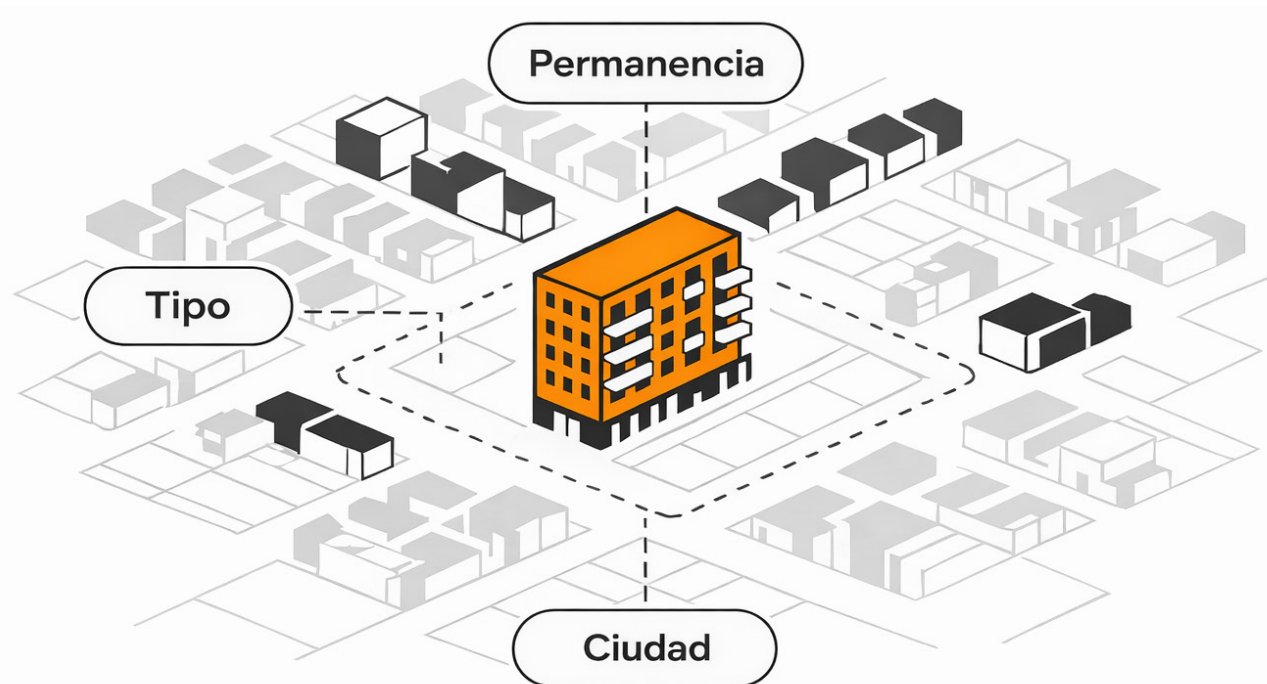
La **vivienda colectiva** no se reduce solo a la producción de unidades habitacionales dentro de una misma estructura. En el tejido consolidado, su incorporación supone una reinstalación de la permanencia cotidiana en sectores con actividades en horarios específicos.

A diferencia de otros programas urbanos, la vivienda introduce un uso contínuo, apropiación prolongada y presencia estable dentro de un sector. Esta condición habilita que el espacio público y el borde construido puedan mantener actividad más allá de la jornada laboral, fortificando la continuidad urbana.

Aldo Rossi (1966) sostiene que la arquitectura participa en la construcción de la ciudad como un hecho colectivo, donde la permanencia y la morfología se consolidan a lo largo del tiempo. Desde este punto de vista, la vivienda colectiva no es solo una tipología residencial, sino un componente estructural que puede sostener memoria y continuidad en el territorio.

En áreas centrales que han perdido residencia estable, incorporar vivienda colectiva reequilibra la relación entre estructura disponible y ocupación real. Más que densificar, se trata de reinsertar la vida doméstica dentro de estos soportes, fortaleciendo la dimensión cotidiana del hipercentro.

De esta manera, la vivienda colectiva se entiende como una herramienta urbana que puede reactivar centralidades mediante la integración del habitar permanente en pre-existencias.

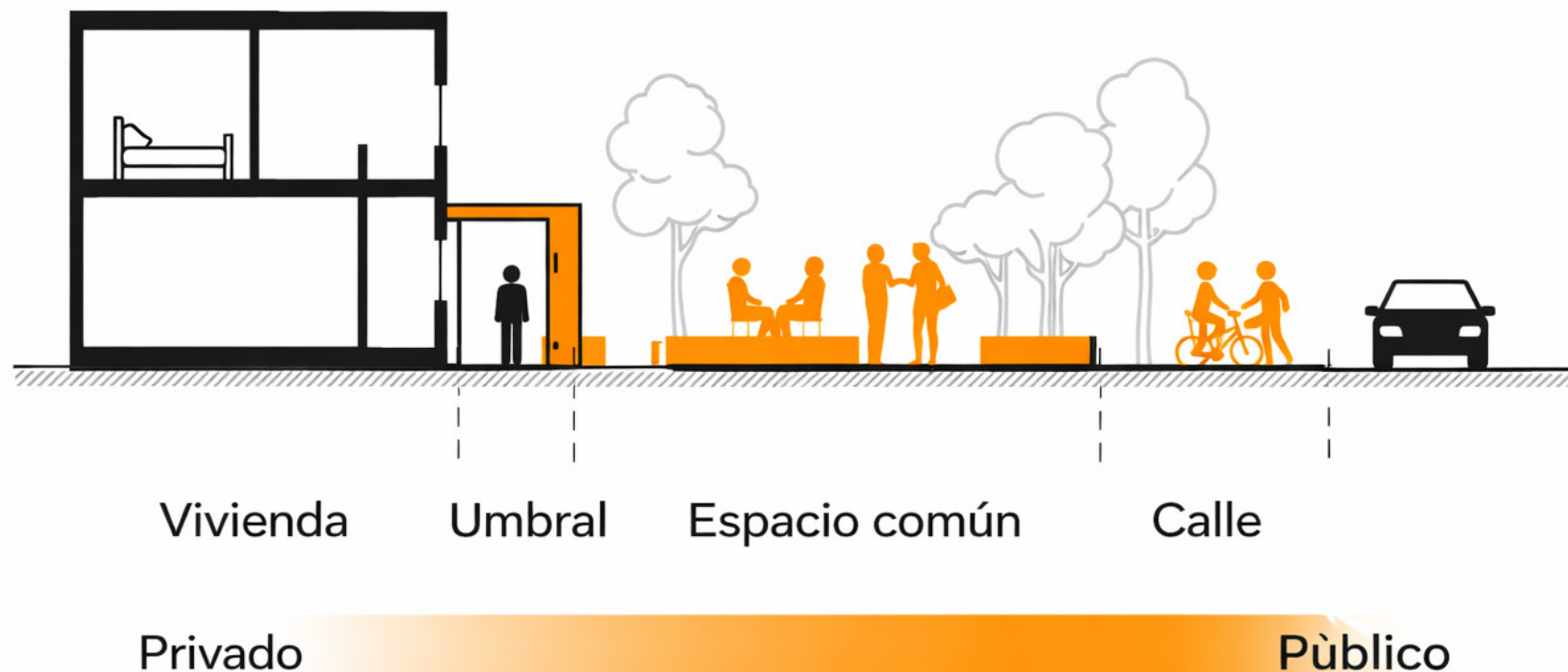


4.6 Espacio común y vida cotidiana.

La vivienda colectiva no se sostiene solo de la suma de unidades privadas. Su estructura espacial depende de la existencia de **ámbitos compartidos** que articulen la relación entre lo individual y lo colectivo. El espacio común permite generar gradientes entre lo público y lo privado, articulando transiciones que regulen el encuentro sin suprimir la autonomía doméstica. Más que áreas complementarias, estos espacios funcionan como dispositivos de mediación dentro del edificio.

Lefebvre (1968) plantea que el derecho a la ciudad incluye la apropiación activa del entorno. De esta forma, lo común no se limita solo al espacio público exterior sino que se puede incorporar en la estructura interna del habitar colectivo. Jahn Gehl (2011) fortalece esta idea al argumentar que la calidad de la vida urbana depende de las condiciones concretas que permitan la permanencia y el encuentro.

Desde esta perspectiva, el **espacio común** se entiende como una estructura relacional que sostiene la vida cotidiana. No conforma un residuo del programa, sino un componente que organiza la convivencia, la circulación y la apropiación dentro de la vivienda colectiva.



4.6 Umbrales y espacios intermedios.

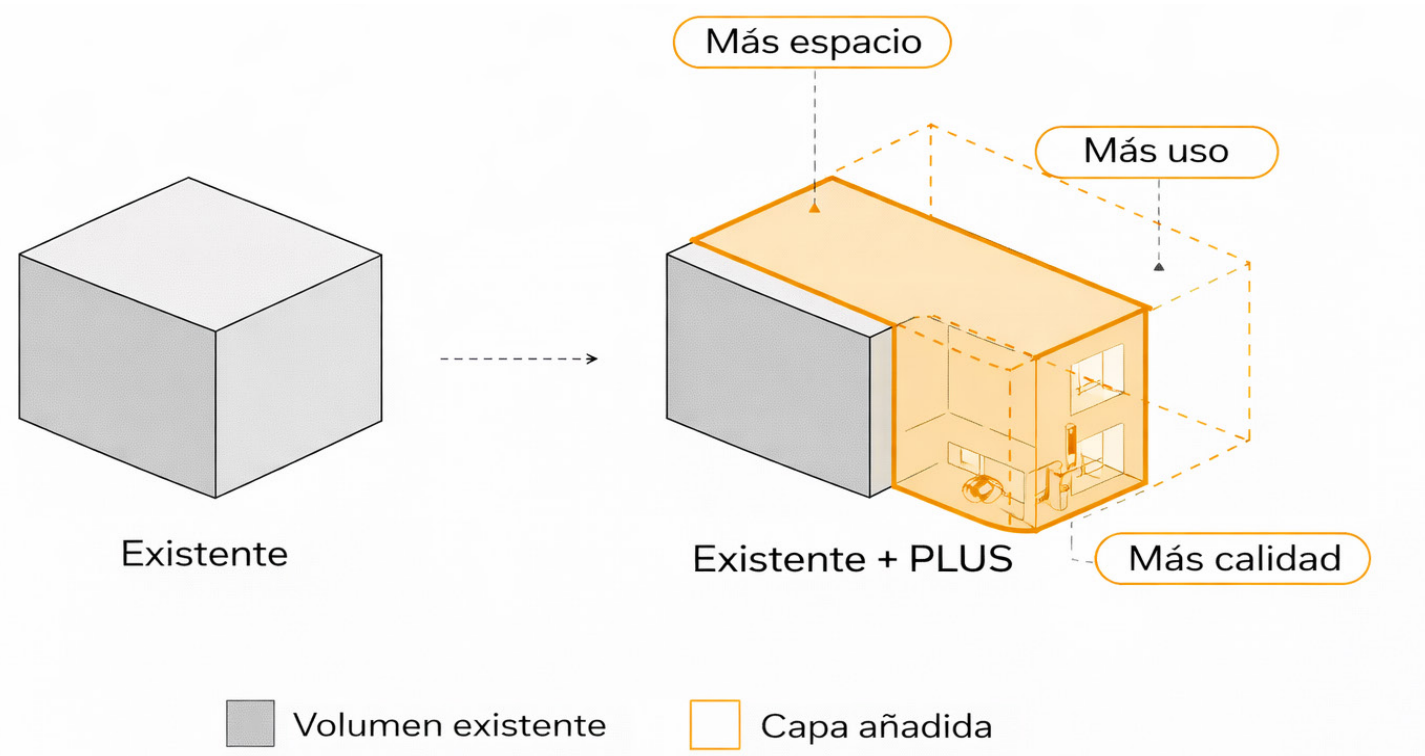
4.7 Incremento espacial como método.

Intervenir una pre-existencia no implica necesariamente sustituirla, sino ampliar las posibilidades que ofrece su espacio. El **incremento espacial** propone operar la pre-existencia agregando calidad antes que eliminar elementos contruidos, entendiendo que el valor del edificio no se gasta en su configuración original.

Lacaton y Vassal (2007) plantean que la arquitectura produce valor mediante el aumento de su superficie útil, la mejora de sus condiciones ambientales y la expansión de la relación dentro-fuera. Este enfoque se opone a la demolición como una solución y reconoce que el soporte estructural existente puede mutar y sostener nuevas dinámicas si la intervención es estratégica.

Este incremento no debe entenderse solo como una adición volumétrica. También puede manifestarse a través de la liberación de áreas interiores, reorganización de recorridos o incorporación de vacíos en favor de la transformación de la experiencia espacial.

Desde esta perspectiva, el **incremento espacial** se convierte en una metodología proyectual que amplía cualitativamente las condiciones del habitar, activando el potencial de una pre-existencia en vez de sustituirla por completo.



4.6 Incremento espacial.

4.8 Síntesis de marco teórico.

El análisis de los distintos niveles de intervención en pre-existencias permitió determinar un límite en el campo disciplinar del proyecto. No toda acción en un edificio existente implica sustitución total; existen grados que van desde la **reutilización funcional** hasta procesos más complejos de transformación espacial. Dentro de este marco, el **re-uso adaptativo** se entiende como una estrategia en capacidad de actualizar el programa y reorganizar el espacio sin eliminar lo que ya existe.

En territorios consolidados, donde el problema no es la falta de soporte físico sino la desarticulación en base a dinámicas contemporáneas, intervenir la pre-existencia se convierte en una postura frente al modelo de expansión urbana desmedida. La ciudad existente tiene estructuras capaces de ser reactivadas mediante operaciones selectivas que amplíen sus posibilidades de uso.

La mixtura programática se plantea como una condición para sostener la permanencia en áreas centrales especializadas. Incorporar vivienda colectiva introduce continuidad temporal y presencia estable en sectores con actividades concentradas y limitada a horas específicas. Dentro de esta lógica, el espacio común se convierte en una estructura relacional que articula la convivencia y genera gradientes entre lo público y lo privado.

Por último, el incremento espacial se convierte en un método proyectual que permite la ampliación cualitativa de las condiciones de habitabilidad sin sustituir el soporte estructural. Liberar, reorganizar, activar el espacio que ya existe se convierte en una estrategia de actualización de los edificios modernos dentro del tejido urbano consolidado.

En conjunto, estos principios configuran el marco teórico desde el cual se abordará la intervención arquitectónica del edificio alpisa. Se entiende a la pre-existencia como infraestructura disponible, a la vivienda colectiva como herramienta de continuidad urbana, y a la transformación espacial como un mecanismo de reincorporación de la permanencia en el hipercentro de Quito.

Capítulo 5:

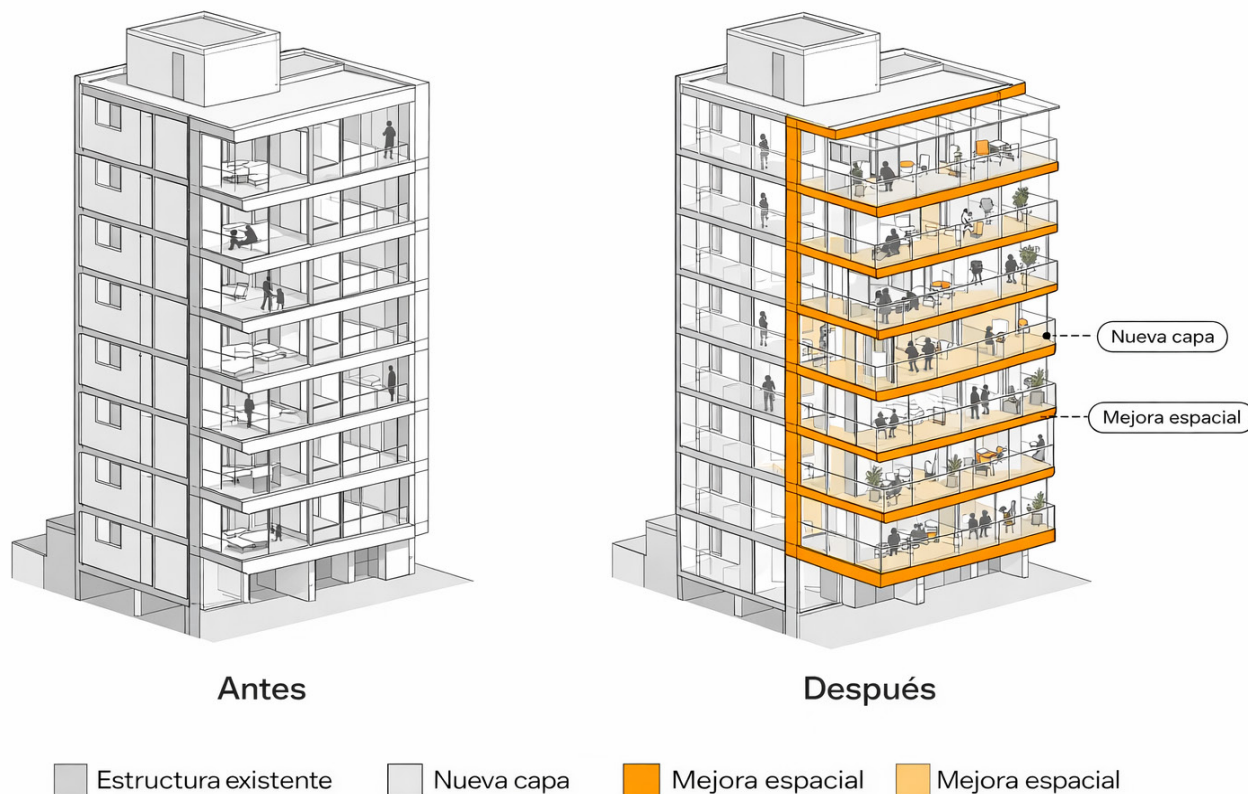
Referentes arquitectónicos

5.1 Reuso adaptativo de edificios modernos.

Tour Bois-le-Prêtre

Lacaton & Vassal + Druot - París, 2011.

La intervención en edificios modernos se plantea como una potencialidad para extender la vida útil de las pre-existencias, evitando su sustitución y reconociendo su valor de infraestructura disponible. El reuso adaptativo en este caso no se entiende como una recuperación del edificio únicamente sino como una reconfiguración de su desenvolvimiento espacial para mejorar las condiciones del habitar sin borrar el sistema que ya existe.



La torre se reconoce como un caso clave para el reuso adaptativo aplicado en la vivienda moderna en donde la operación proyectual se soporta en mantener la estructura principal y redefinir la relación entre el interior, la calidad del espacio y la fachada.

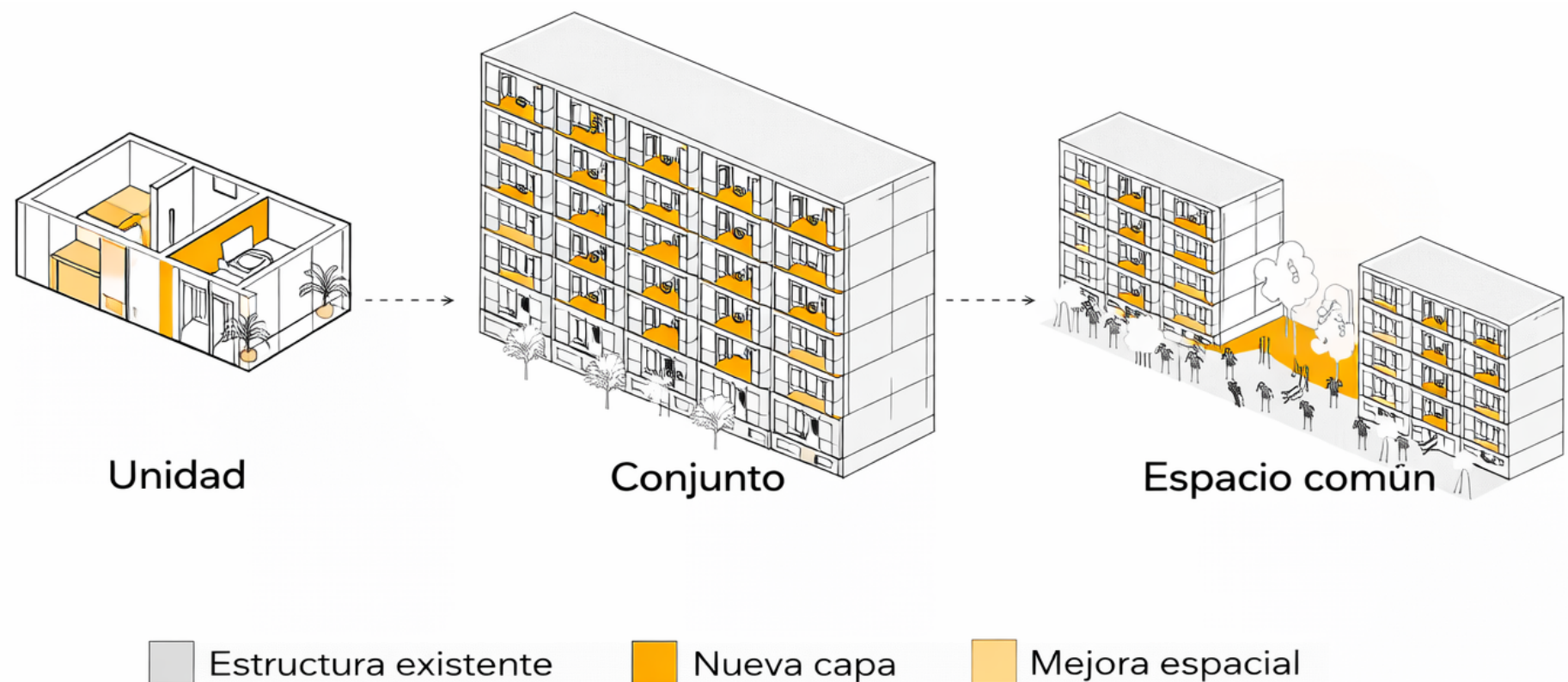
Este referente demuestra que una intervención puede ser una estrategia de continuidad y al mismo tiempo ser una transformación profunda de la experiencia del edificio.

5.2 Vivienda colectiva contemporánea.

Cité du Grand Parc

Lacaton & Vassal + Druot + Hutin - Bordeaux, 2017.

La vivienda colectiva contemporánea se manifiesta por su capacidad de sostener diversidades ocupacionales, permanencia cotidiana y organizaciones espaciales eficientes en una sola estructura. A parte del número de unidades, esta idea hace énfasis en la calidad del habitar, el espacio, la luz, la relación con el exterior y las posibilidades de apropiación.



5.2 Cité du Grand Parc.

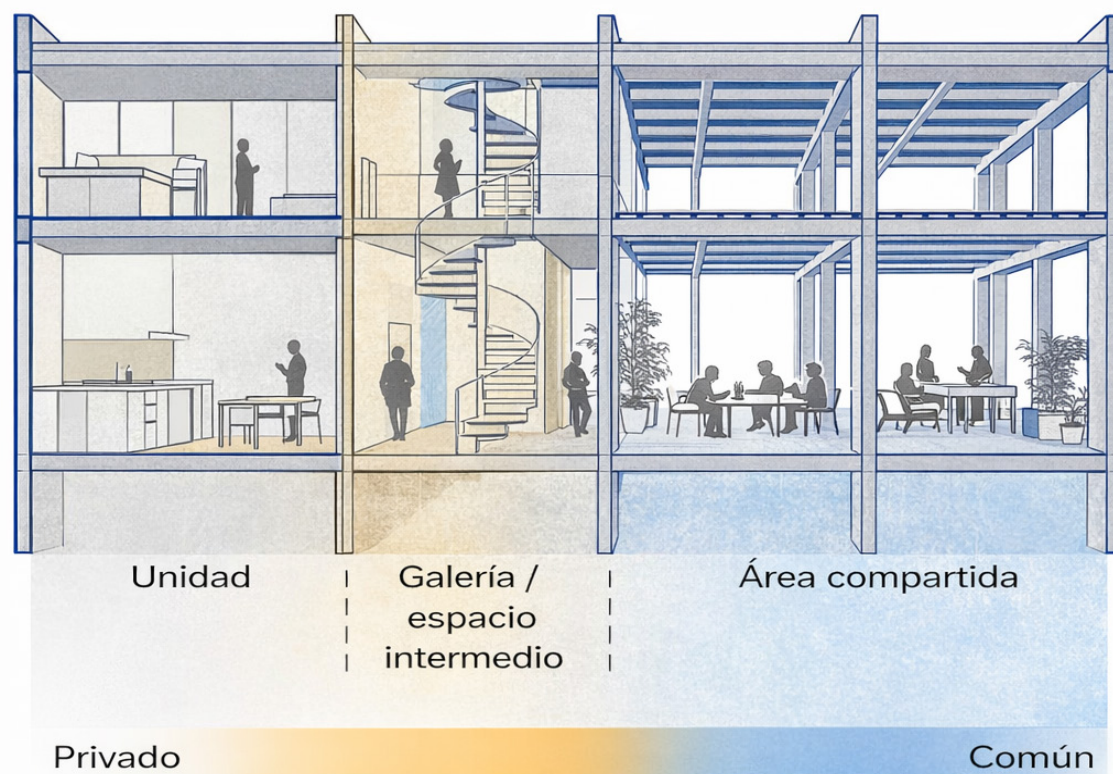
La Cité du Grand Parc es el ejemplo de esta postura, mediante una operación actualiza un conjunto de vivienda colectiva que ya existe, fortificando las condiciones del habitar sin desplazar la vida doméstica del lugar. El referente es una respuesta arquitectónica que entiende a la vivienda colectiva como una estructura urbana estable, con la capacidad de evolucionar sin dejar de lado su continuidad.

5.3 Vivienda colectiva y espacios compartidos.

Wohnregal

FAR frohn&rojas - Berlín, 2017.

En vivienda colectiva, los espacios compartidos cumplen un papel crucial: organizar relaciones cotidianas, articular gradientes de privacidad y permitir la existencia de la vida en comunidad sin depender del contacto forzado. Lo común se percibe como una estructura del espacio que regula la convivencia, los encuentros y los límites entre lo doméstico y lo colectivo.



Este proyecto resalta por proponer un sistema de residencia en donde la estructura y la organización del espacio funcionan en favor de usos colectivos y flexibles. El valor de este referente yace en la integración de los espacios intermedios y compartidos sin eliminar la autonomía de las viviendas, generando una lógica de convivencia basada en transiciones.

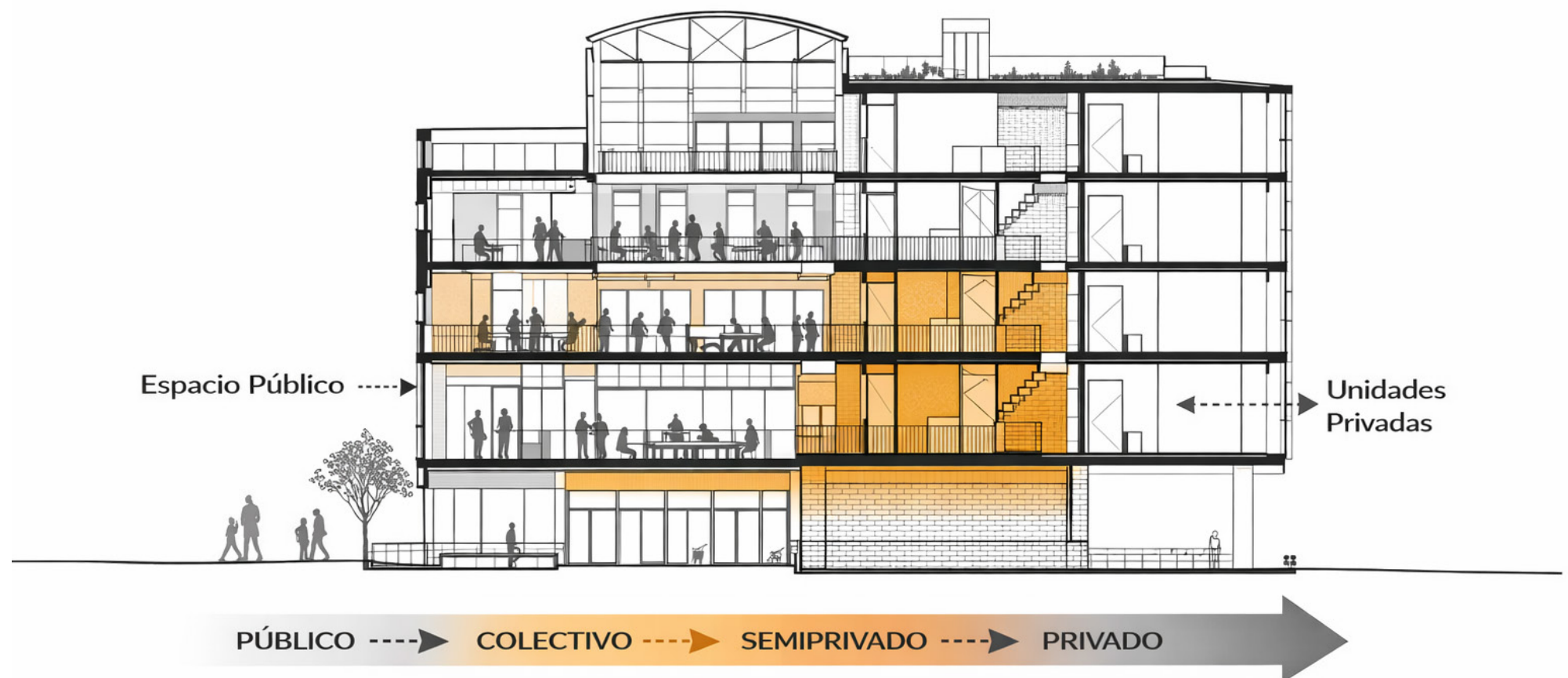
5.3 Gradientes entre privado y comunal.

5.4 Vivienda cooperativa y gestión colectiva de habitar.

Edificio La Borda

Lacol, arquitectura cooperativa - Barcelona, 2018.

La vivienda cooperativa se propone como un modelo habitacional donde la permanencia, la vida cotidiana y la accesibilidad se conforman desde lógicas de lo colectivo. A diferencia de los órdenes residenciales convencionales, este enfoque incluye dinámicas de convivencia basadas en acuerdos entre la comunidad y en la construcción de espacios compartidos como parte de un sistema doméstico y no como un complemento.



5.4 Vivienda cooperativa.

El edificio La Borda se convierte en un referente por articular la vivienda colectiva y la comunidad a través de una organización espacial que define transiciones entre lo público, lo colectivo y lo privado. Su configuración demuestra que la cooperación se puede construir, y que lo común forma parte de la estructura del edificio.

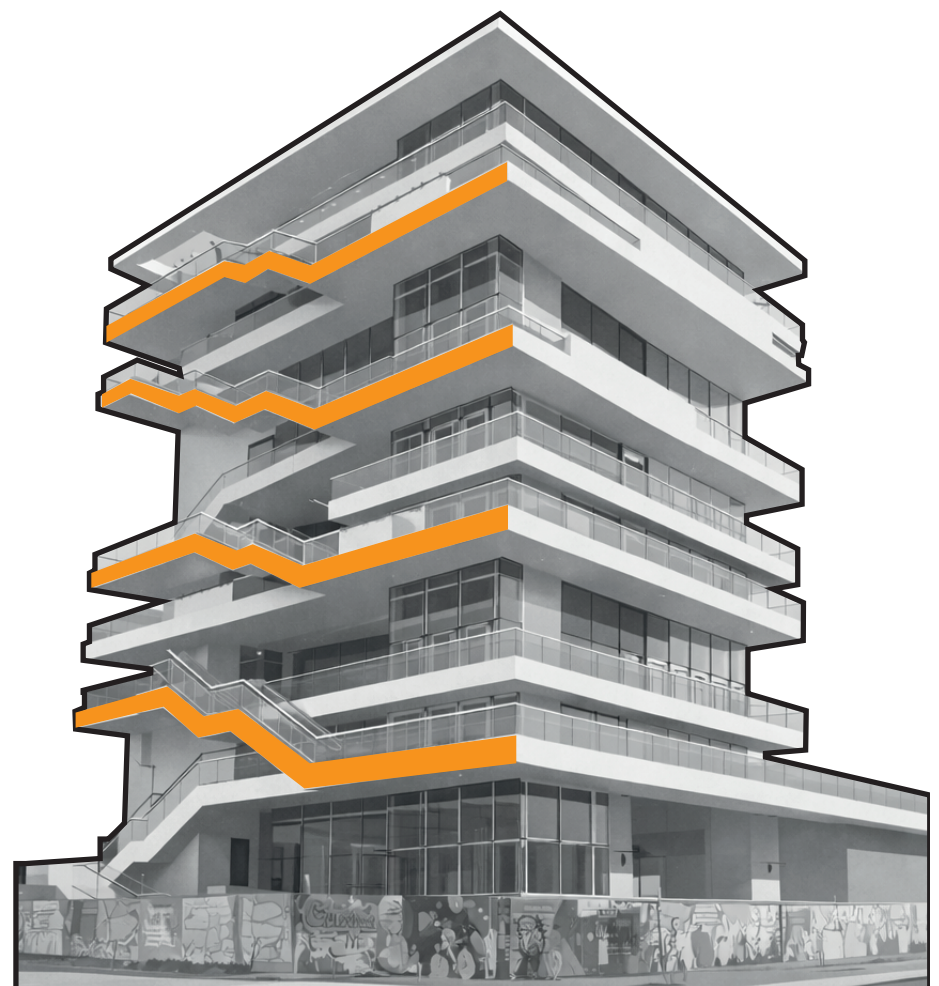
5.5 Bordes activos

Centro de la felicidad de Chapinero. *Alejandro Rogelis - Bogotá, 2019.*

Este proyecto propone una relación con la ciudad desde el envolvente que deja de funcionar como un límite y se vuelve un **espesor habitable**. Su fachada integra circulación perimetral y genera un **borde activo** que amplía la experiencia del edificio a sus exteriores. El recorrido se vuelve parte del proyecto y no únicamente un elemento de desplazamiento. La piel del edificio se convierte en una interfaz urbana que sostiene tránsito, permanencia y lectura del entorno.

En este referente la fachada circulable permite al edificio mantener su actividad y presencia más allá de su programa interior, reforzando su dimensión colectiva. El envolvente se entiende como un sistema que organiza movimiento y contacto visual con la ciudad, permeabilizando el edificio. Una demostración de cómo el borde arquitectónico puede operar como infraestructura social.

Esta circulación exterior funciona como un mecanismo de **activación programática indirecta**, al crear un borde con potencial de ocupación cotidiana.



Borde Activo/Fachada circulable.

5.5 Borde activo

5.5 Síntesis.

Los referentes analizados conforman un marco comparativo para entender como la arquitectura opera sobre las pre-existencias y la vivienda colectiva desde decisiones espaciales puntuales. Los casos demuestran que la intervención no se limita solo a conservar o reemplazar sino a reprogramar y reconfigurar las pre-existencias en favor de la habitabilidad y la permanencia de la vida urbana.

La ***Tour Bois-le-Pretre*** manifiesta el potencial del **reuso adaptativo** como herramienta de actualización de una estructura moderna sin negar su soporte. ***La Cité du Grand Parc*** demuestra cómo la **vivienda colectiva** se puede mejorar desde criterios contemporáneos del espacio y la calidad habitacional. Por otro lado, ***Wohnregal*** propone una lectura donde la vivienda colectiva se configura desde la flexibilidad y el rol del espacio compartido como ordenador de un conjunto. Y finalmente, ***La Borda*** propone un modelo de **vivienda cooperativa** que consolida comunidad en base a jerarquías espaciales claras entre lo público, lo colectivo y lo privado. Dentro de esta misma lógica, el ***Centro de la felicidad de Chapinero*** aporta una estrategia complementaria al mostrar cómo el **envolvente** puede dejar de ser un límite para convertirse en un **espesor habitable**, integrando circulación perimetral y generando un **borde activo** que amplía la experiencia de la ciudad al edificio.

De este análisis se rescatan 3 principios clave:

1. Ver la pre-existencia como soporte y no como un obstáculo.
2. Reforzar el habitar colectivo mediante espacios comunes y transiciones.
3. Construir límites y gradientes que permitan la convivencia entre usos sin crear tensión.

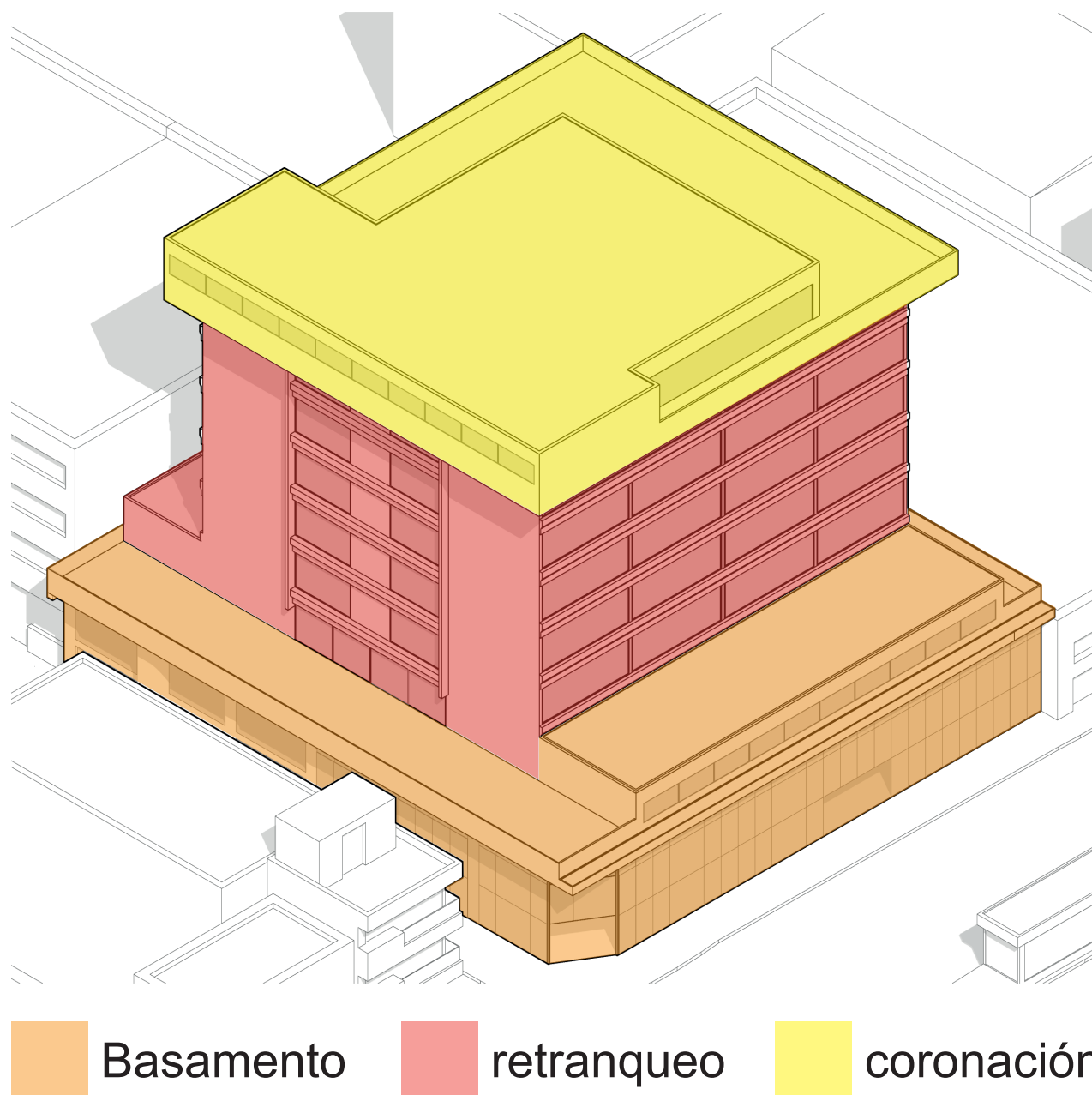
Capítulo 6:

Análisis de pre-existencia

6.1 Configuración general y composición volumétrica

Volumetría Edificio Alpisa

El edificio Alpisa se encasilla en una tipología moderna denotando una composición escalonada típica de su época, comenzando por un **basamento** de mayor ocupación, un cuerpo principal que se retrae y un volumen superior coronario que abarca un volado periférico. Esta relación de **podio + cuerpo + volumen superior** define una clara jerarquía entre la escala urbana de la base y la escala arquitectónica de los niveles superiores.



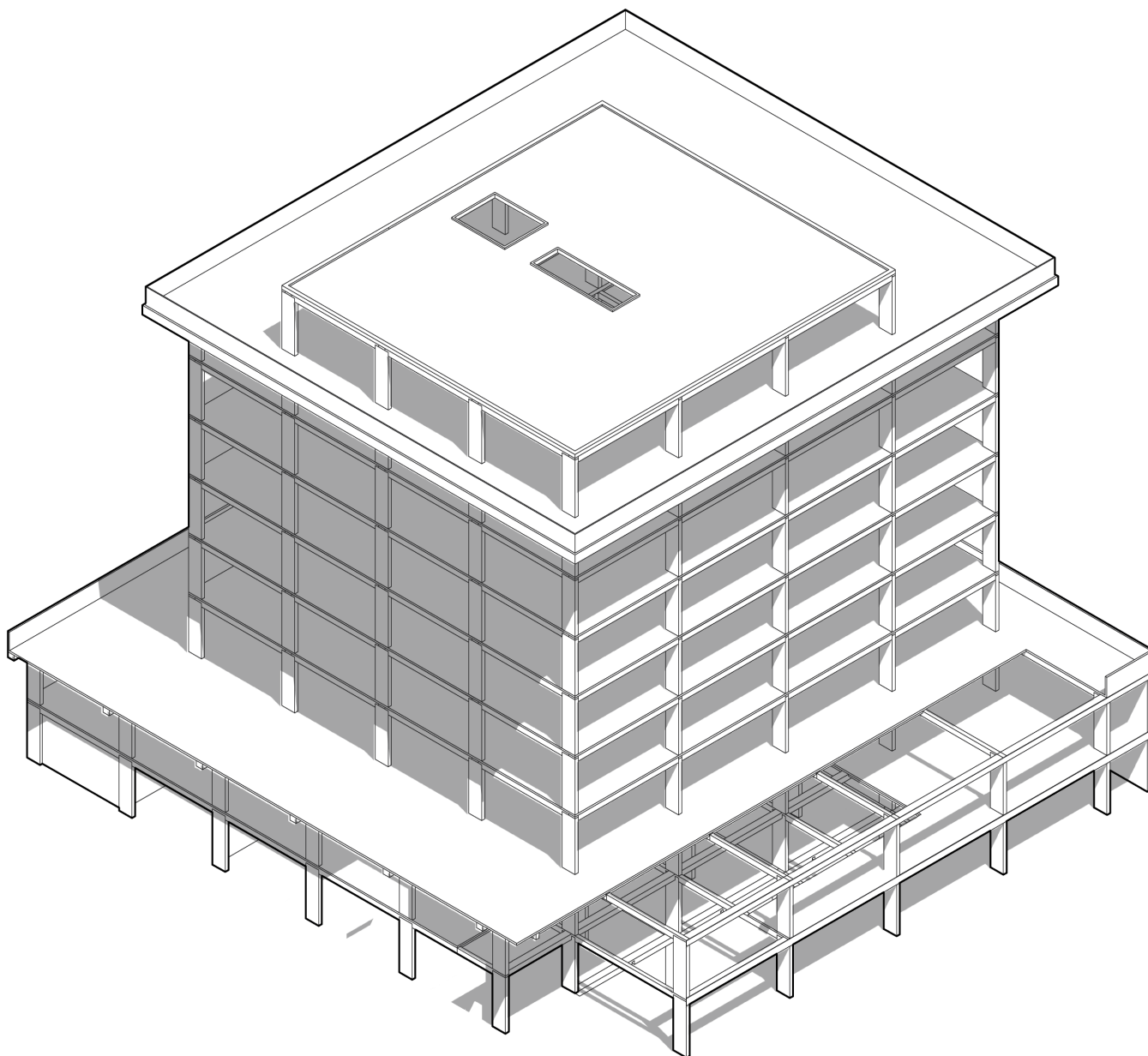
Basamento

retranqueo

coronación

6.2 Sistema estructural.

El edificio se organiza partiendo de un sistema estructural de hormigón armado conformado por pórticos regulares de columnas y vigas, configurándose como una retícula. Esta lógica establece el orden del edificio y condiciona la organización de las plantas reforzando su carácter modular.

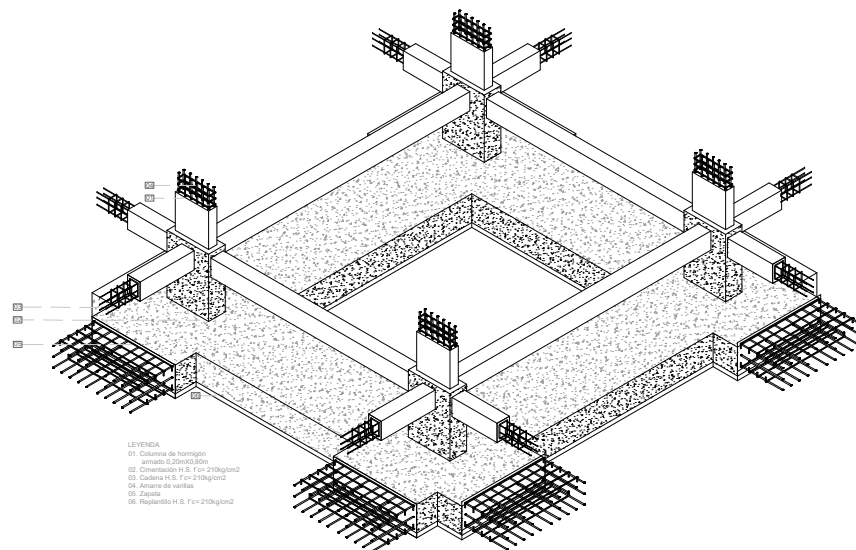


El diagrama muestra una diferencia entre el basamento de mayor extensión y apoyo perimetral, mientras el cuerpo superior se compacta y se reitera. Esta condición permite comprender a la estructura como el elemento más constante en el edificio.

La retícula funciona como infraestructura permanente de la pre-existencia y define el marco físico desde el cual se puede proponer una reorganización espacial posterior.

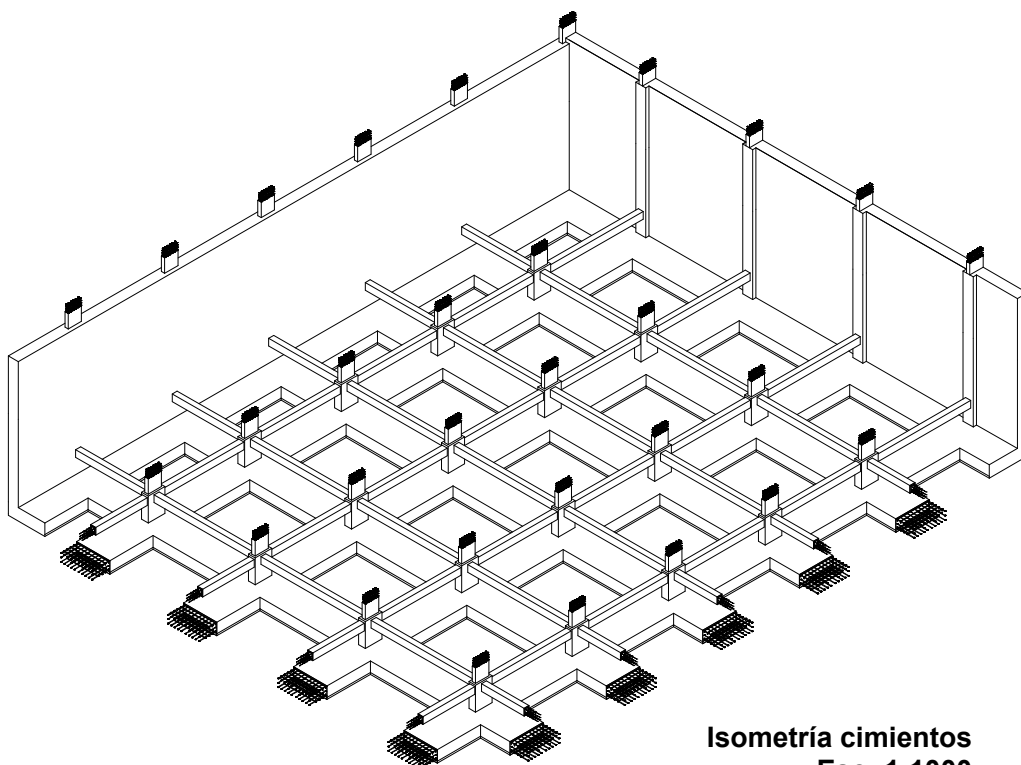
6.2 Sistema estructural.

A nivel de subsuelo, el edificio Alpisa cuenta con dos componentes principales: Un sistema de cimientos y un sistema de muros de contención que alojan dos niveles de subsuelos. El sistema estructural de hormigón armado característico del boom de la arquitectura moderna se representa en base a un sistema regular de organización.



Isometría Zapatas
Esc: 1-400

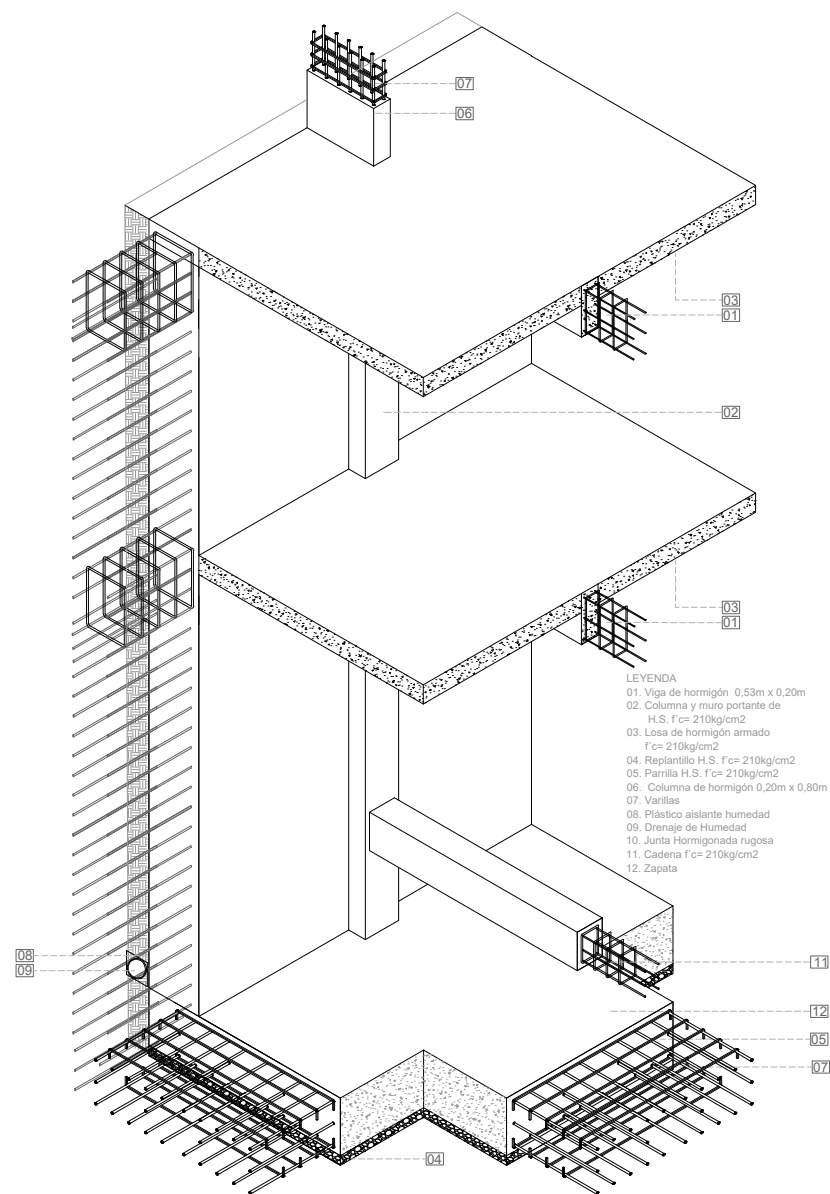
Las zapatas corridas crean una retícula regular con luces que varían entre los 4 y los 6 metros, reflejándose también en un sistema de cadenas que soportan una losa que limita al edificio con la tierra.



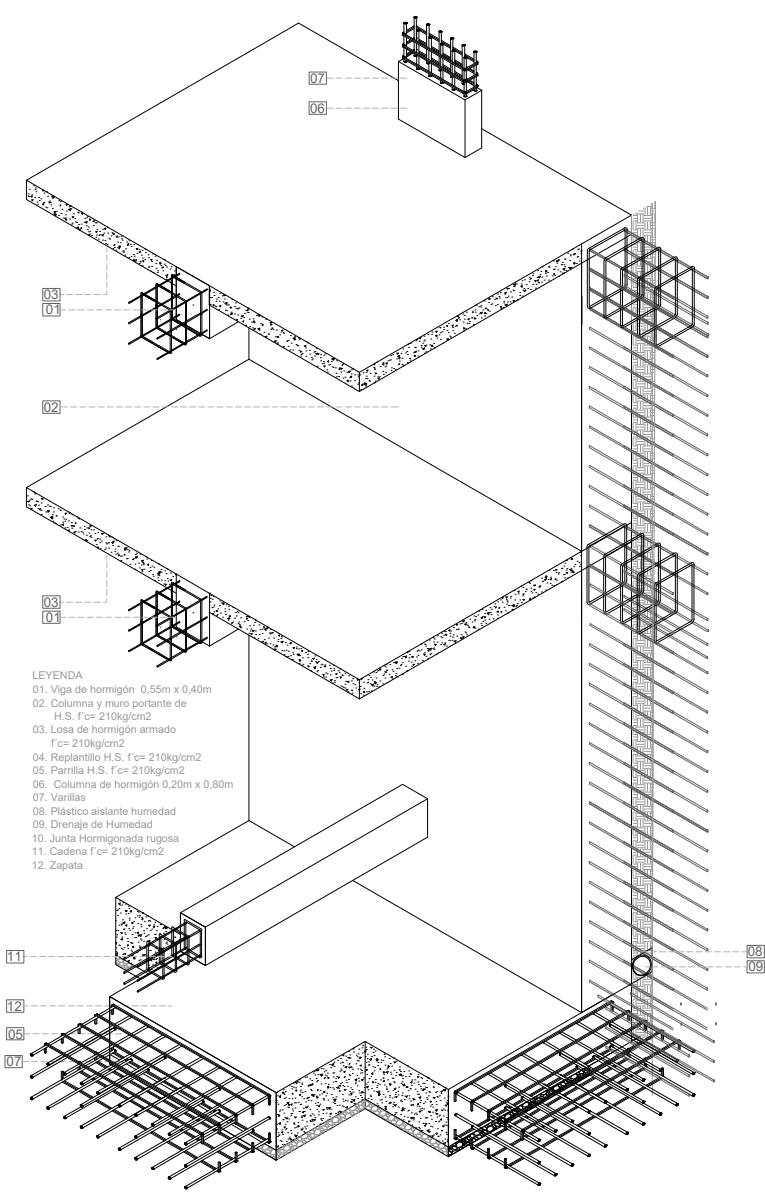
Isometría cimientos
Esc: 1-1000

Este esquema de cimientos muestra el ordenamiento reticular de las zapatas corridas y su conexión directa con un sistema de muros de contención que funcionan de manera perpendicular.

6.2 Sistema estructural.



Isometría muro de contención
Esc: 1-200

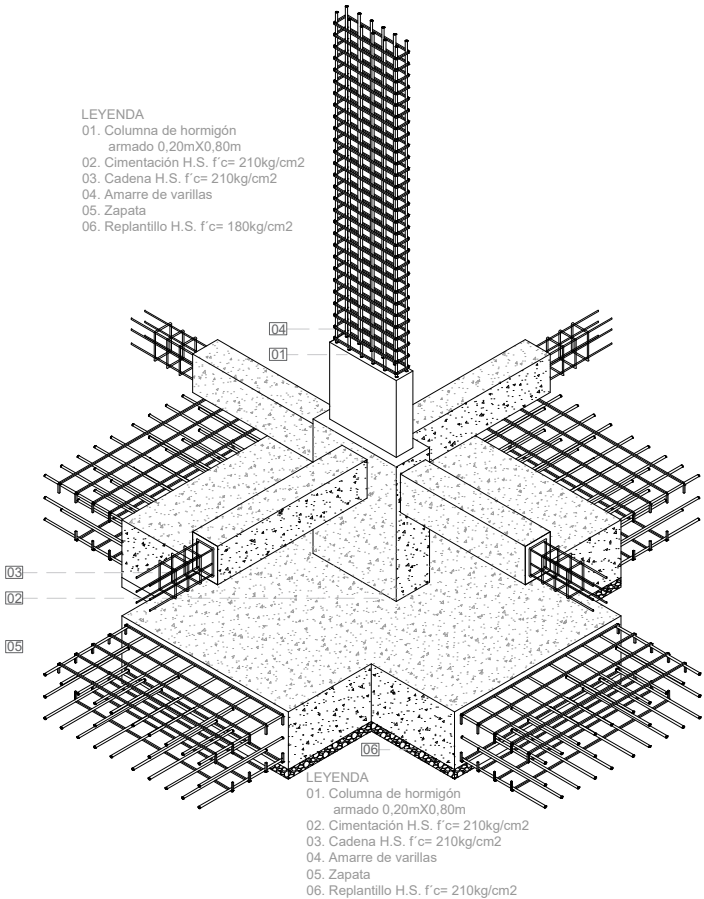


Isometría 2 muro de contención
Esc: 1-200

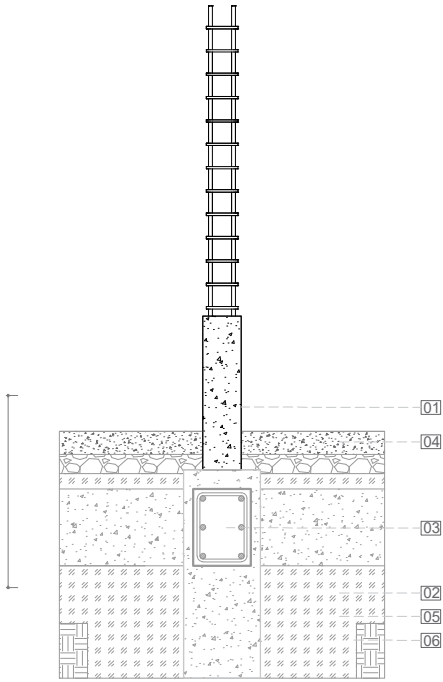
Los muros de contención del edificio Alpisa se configuran en base a la morfología rectangular de las columnas. El lado A de los muros mantiene una superficie en la que resalta el lado menor de las columnas, mientras que el lado B de los muros funciona como una superficie continua que abarca el lado mayor de las columnas.

6.2 Sistema estructural.

CUADRO DE COLUMNAS			
VIGA	1	SECCIÓN	0,20m x 0,80m
TIPO	TUBULAR ESTRUCTURAL	MATERIAL	Hormigón armado
FORMA	RECTANGULAR	OBSERVACIÓN	
EJES NIVEL	Todos los niveles		

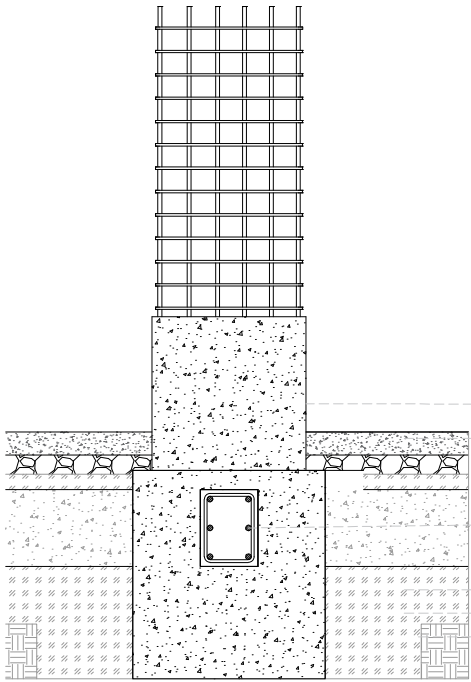


ELEVACIÓN
ESC: 1:25



- LEYENDA
- 01. Columna de hormigón armado 0,20mX0,80m
 - 02. Cimentación H.S. f'c= 210kg/cm2
 - 03. Cadena H.S. f'c= 210kg/cm2
 - 04. Contrapiso de hormigón armado
 - 05. Subrasante compactado
 - 06. Suelo natural

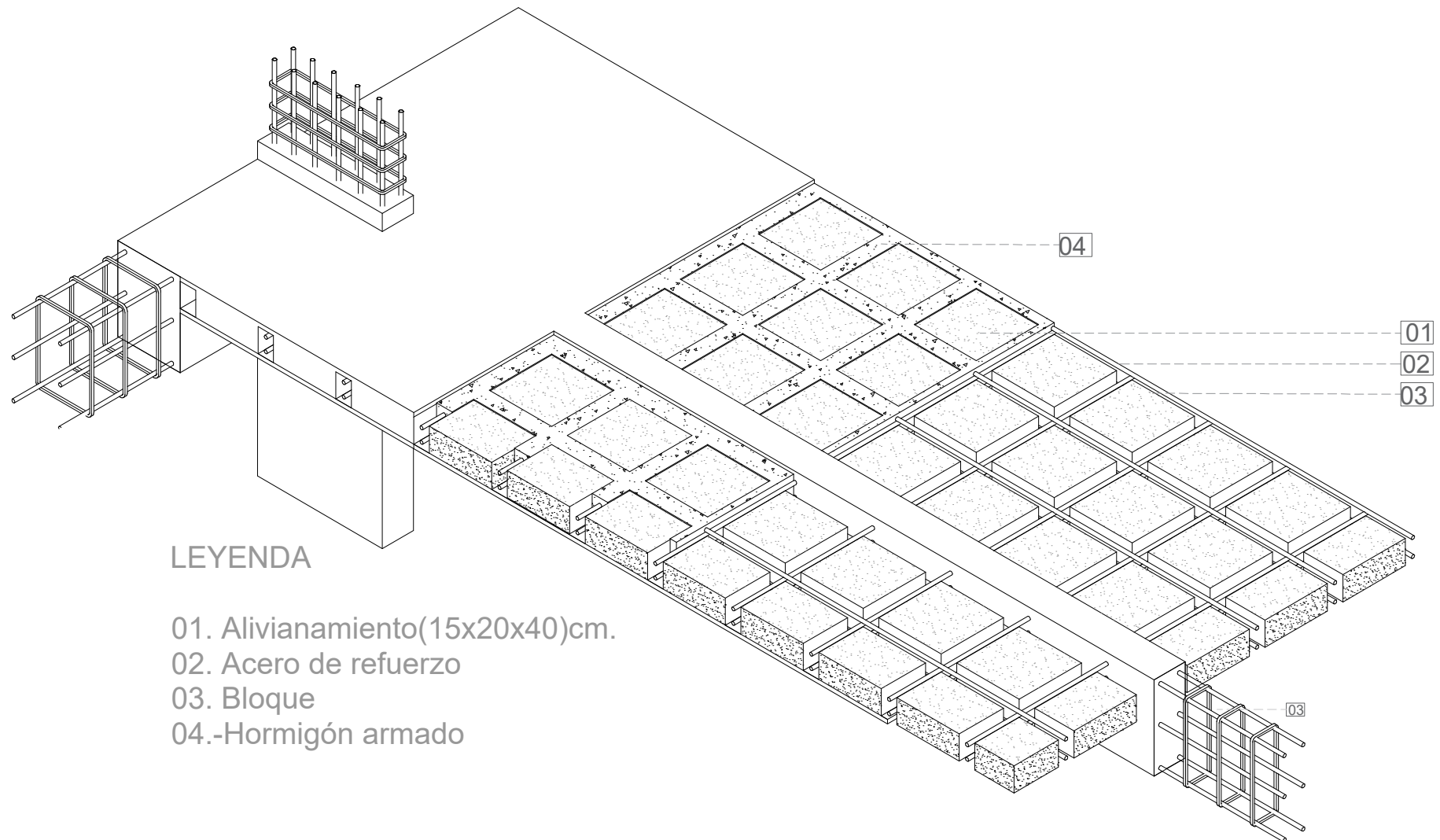
ELEVACIÓN
ESC: 1:25



- LEYENDA
- 01. Columna de hormigón armado 0,20mX0,80m
 - 02. Cimentación H.S. f'c= 210kg/cm2
 - 03. Cadena H.S. f'c= 210kg/cm2
 - 04. Contrapiso de hormigón armado
 - 05. Subrasante compactado
 - 06. Suelo natural

Las columnas del edificio alpisa mantienen una morfología regular y similar en todas sus inmediaciones. Las dimensiones de 89cm x 20cm determinan un comportamiento estructural que actúa en dos direcciones favoreciendo una configuración de plantas libres que benefician las posibilidades y la flexibilidad de la intervención en cuanto a lo estructural.

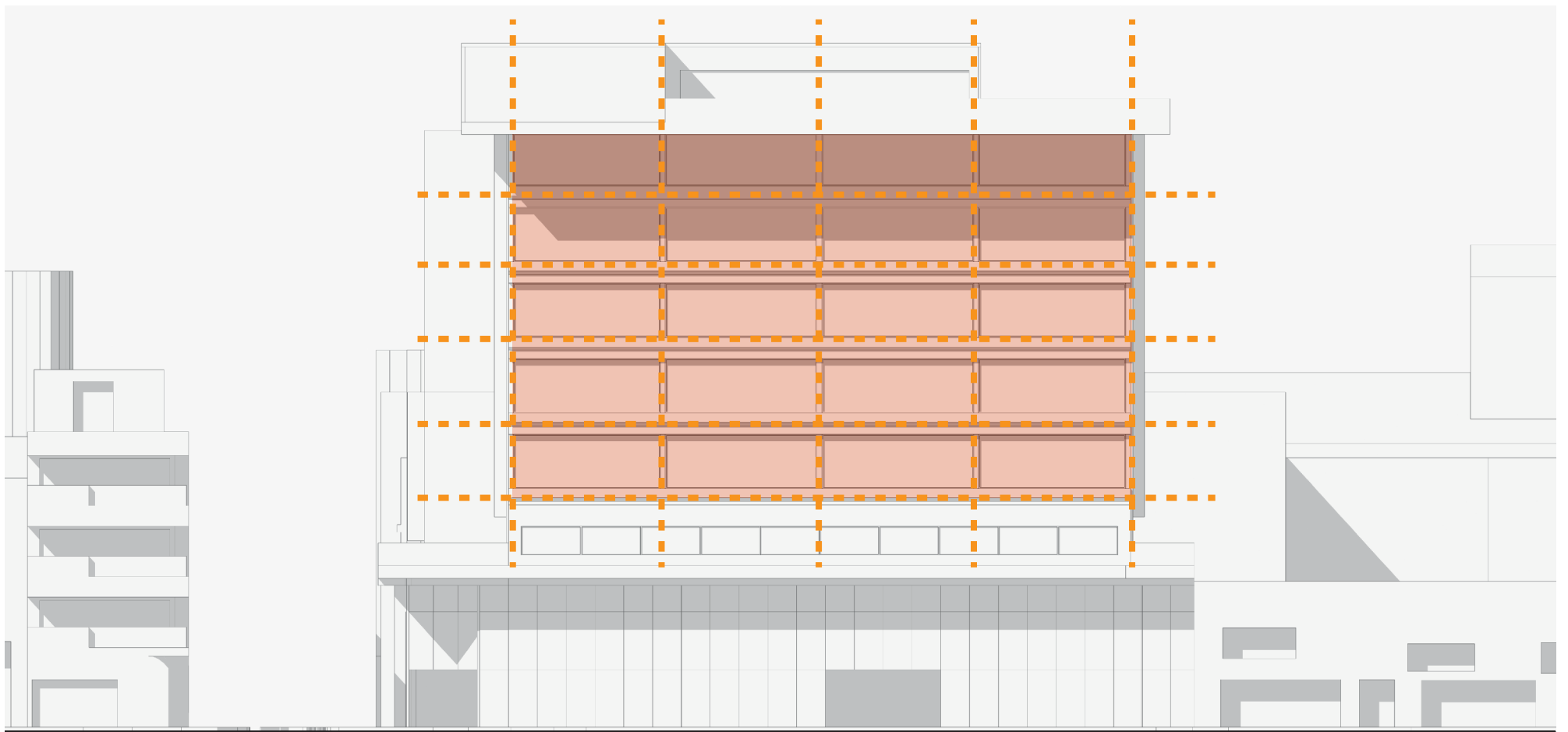
6.2 Sistema estructural.



Una sección isométrica del sistema de losas expone que las losas son alivianadas y contienen un sistema de nervios de varillas (característico de los edificios modernos de la época). Esto ayuda a que las columnas y vigas puedan soportar más cargas ajenas a la estructura del edificio, y en el caso de esta intervención, a tener más libertad de reconfiguración de las mismas.

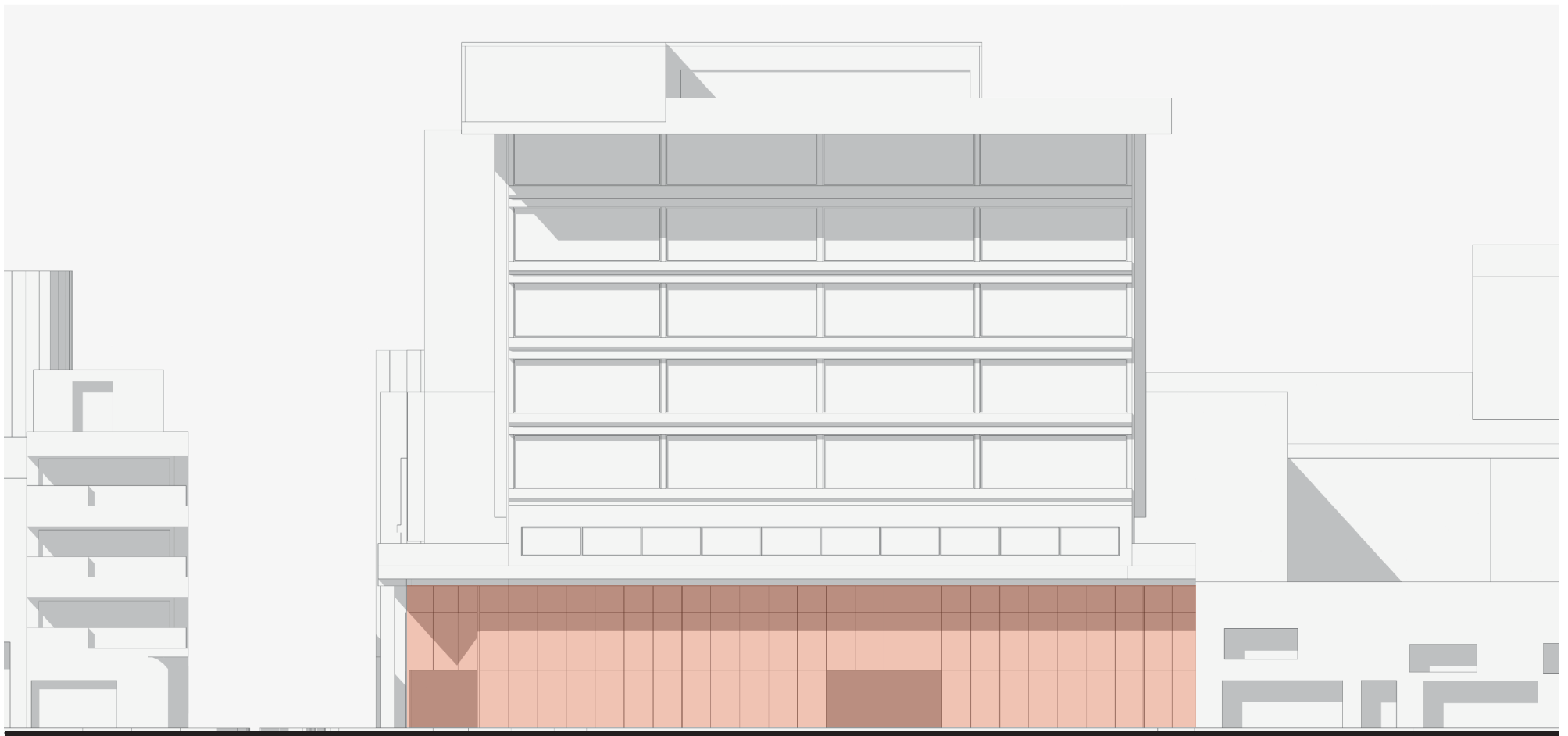
6.3 Modulaci3n y lectura de fachada.

El cuerpo retranqueado del edificio demuestra una organizaci3n seriada mediante una fachada de ritmo horizontal dominante que se compone por bandas contínuas de repetic3n regular de los vanos. Dicha modulaci3n responde a una tipologí3 administrativa en donde la repetic3n de niveles y racionalidad del sistema constructivo se manifiestan en el envoltente.



6.4 Basamento y planta baja

El basamento se entiende como el contacto más directo entre la calle y el edificio, por lo que es la condición más relevante para la interpretación del rol urbano de la pre-existencia. Esta planta baja presenta mayor permeabilidad gracias al uso de muros de vidrio, lo que sugiere una relación más directa con el exterior en comparación con los niveles superiores



Esta condición presenta a la base como un plano de transición entre el espacio público y el interior del edificio. La lectura de la planta baja se convierte en un elemento fundamental para evaluar el desempeño urbano del edificio, especialmente en un eje ordenador como es la 10 de Agosto.

6.5 Retranqueos y transiciones volumétricas

El diseño del edificio presenta una operación de retranqueos que generan superficies horizontales intermedias que funcionan como terrazas transicionales en la masa edificada. Este escalonamiento interrumpe la verticalidad continua de la volumetría generando pausas en a morfología general. Estas operaciones refuerzan la lectura del edificio como una composición de partes.



6.5 Retranqueos.

Más allá de la condición formal del edificio, estas plataformas son puntos donde el edificio modifica su relación con el contexto: **cambios de escala, discontinuidad de la ocupación volumétrica y variaciones del borde**. Dichos elementos aportan complejidad espacial y define los límites entre el basamento, el cuerpo principal y la corona.

6.6 Conclusiones de la pre-existencia

El edificio Alpisa se conforma a partir de un sistema estructural de pórticos de hormigón armado con losas alivianadas, organizados mediante una retícula regular que define una modulación general en la planta. Esta condición permite que el edificio tenga un soporte estructural claro y estable, capaz de absorber reorganizaciones espaciales sin comprometer la integridad de la pre-existencia.

La presencia de cimientos continuos y muros de contención evidencian que la estructura fue concebida para cargas permanentes significativas, lo que permite entender a la estructura como un sistema sobredimensionado en relación a programas residenciales contemporáneos. Esta condición amplía el margen de intervención dentro de las losas.

En el ámbito espacial, la profundidad de planta y la organización seriada son una respuesta a la lógica administrativa basada en repetición y eficiencia. Sin embargo, esta misma condición genera limitantes en cuanto a iluminación y ventilación natural, especialmente en las zonas que se alejan de la fachada. La falta de vacíos intermedios y la concentración de circulaciones en un solo núcleo refuerzan una estructura funcional rígida, poco adaptable a las dinámicas domésticas sin una reconfiguración interna.

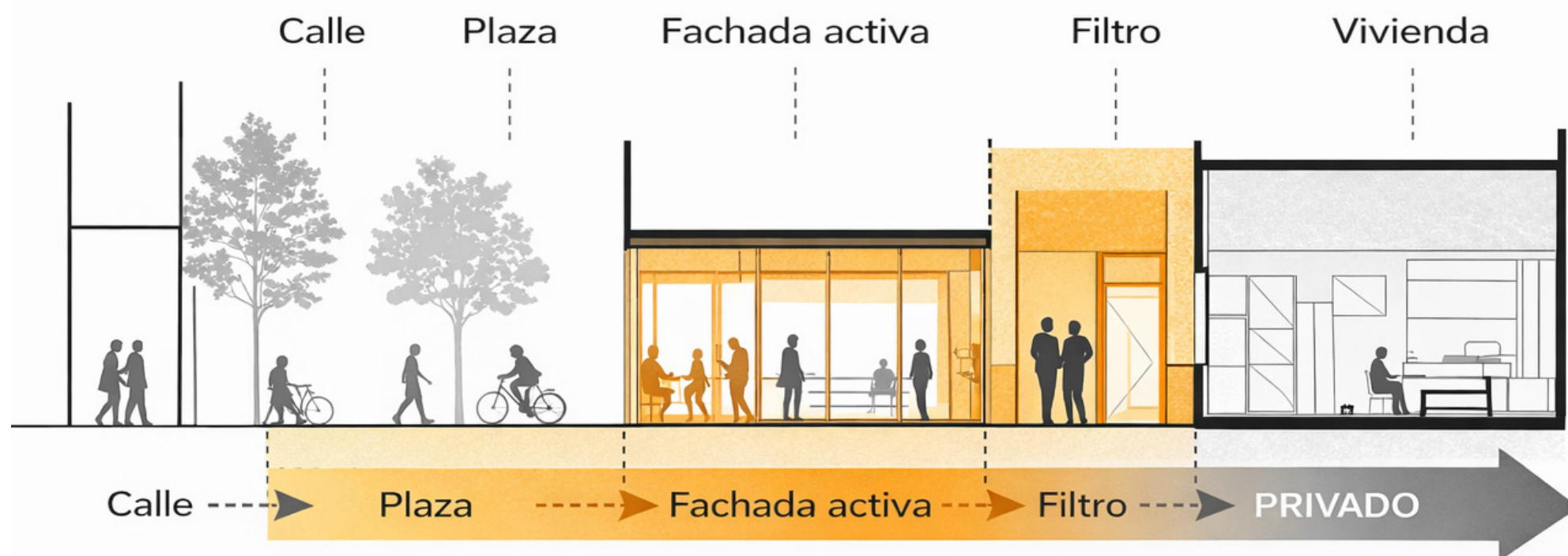
La volumetría escalonada, con un basamento permeable, cuerpo retranqueado y corona superior, introduce puntos estratégicos de transición que se pueden reinterpretar como plataformas de activación espacial. De la misma manera, la modulación de la fachada principal evidencia una lectura clara de la estructura, facilitando intervenciones controladas sin alterar la lógica general del sistema.

En conjunto, la pre-existencia no demuestra deficiencias estructurales que obliguen a su sustitución. Por el contrario, la retícula portante regular, la capacidad resistente y la claridad constructiva la posicionan como una estructura apta para procesos de reconfiguración selectiva. Los principales limitantes del edificio no son estructurales, sino funcionales y ambientales, justificando así una intervención centrada en la transformación espacial más que en la sustitución material.

Capítulo 7: Estrategias

7.1 Estrategia General.

La estrategia general del proyecto consiste en reconfigurar la relación entre el edificio y su entorno inmediato mediante un sistema de transiciones que reorganicen los límites entre lo público y lo privado. La intervención comprende que el conflicto principal del hipercentro de Quito no yace únicamente en la falta de conectividad, sino en la falta de permanencia y la discontinuidad del borde construido. Por lo que el proyecto se plantea como una **mediación** que pretende producir un edificio que integre la vida cotidiana y las actividades públicas necesarias para dinamizar el desenvolvimiento del sector.

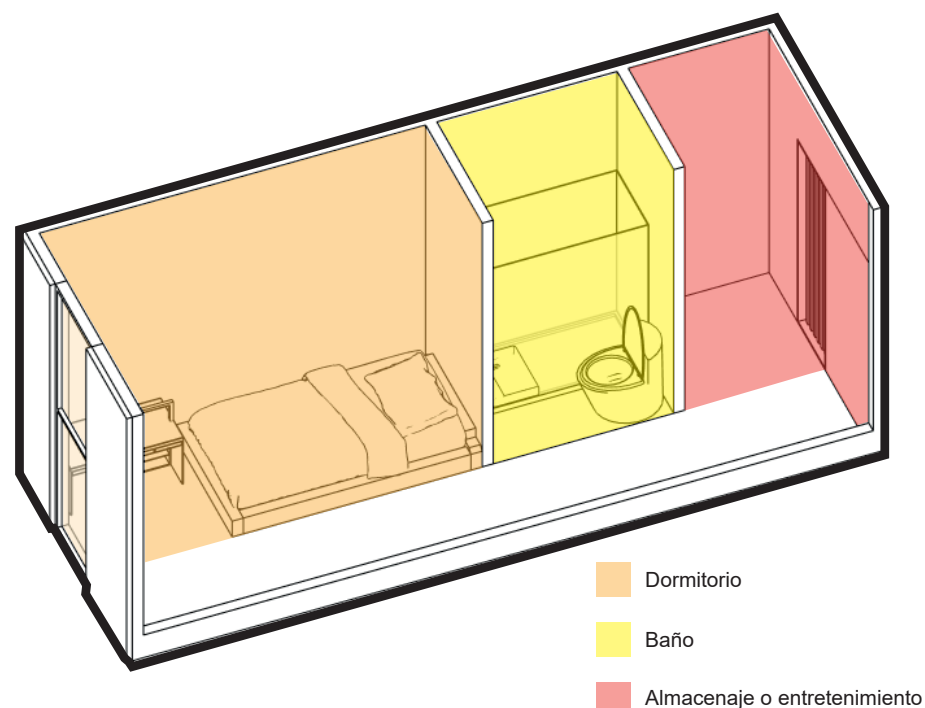


7.1 Estrategia general.

7.2 Célula mínima y su organización.

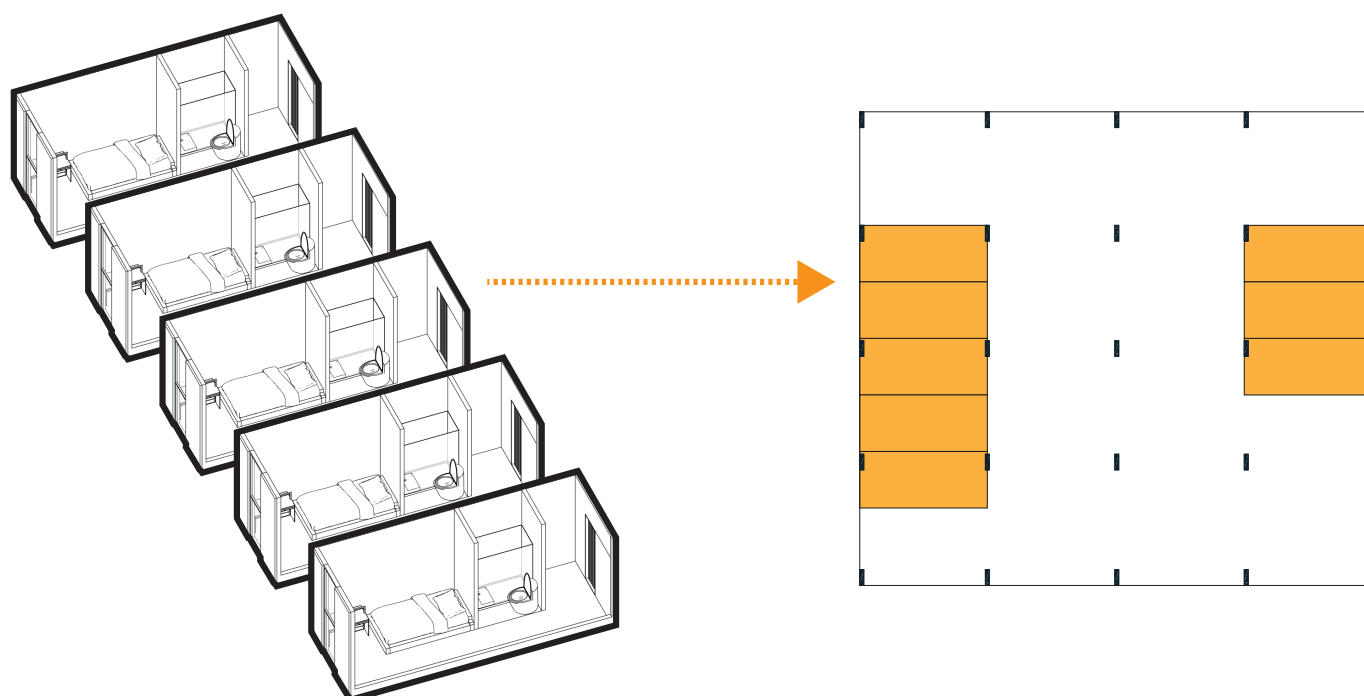
Se configura una **célula mínima de vivienda** utilizando como punto de partida la iluminación natural desplazando el área de descanso hacia esta. Se implanta un módulo de baño en el centro, y se delimita un espacio de almacenaje o entretenimiento en el otro extremo.

Las células mínimas no contemplan espacios de cocina o de reunión respondiendo a una intención de complementarlas con espacios comunales promoviendo una dinámica de relaciones sociales a través del espacio



7.1 Esquema de célula mínima.

Esquema de organización en la planta del edificio Alpisa.



7.2 Organización en planta.

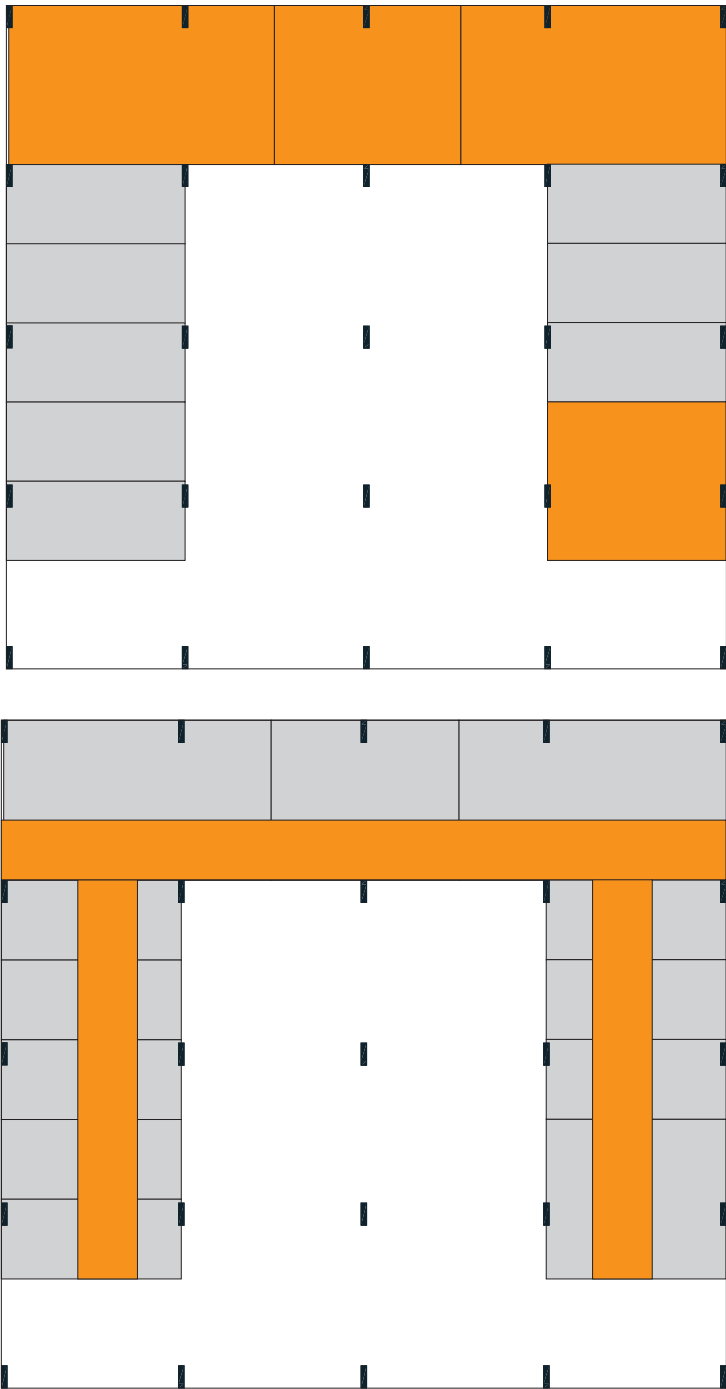
7.3 Organización de planta.

Se añaden a la planta de viviendas 4 departamentos familiares de modelos de habitar mixtos:

- Familia biparental o monoparental con dos hijos
- Familia biparental o monoparental con UN hijo
- Pareja

La configuración completa de viviendas rompe con una lógica seriada del habitar interior del edificio. Los 4 departamentos si se equipan de manera que sus habitantes puedan tener sus propias áreas de cocina.

Una vez configurada la disposición de las viviendas, se crean una serie de ejes o **bandas de servicios** que agrupan todos los servicios de baño, almacenamiento y cocinas alrededor de la planta. Generando transiciones en las células mínimas y delimitando las áreas de cocina en los departamentos familiares.

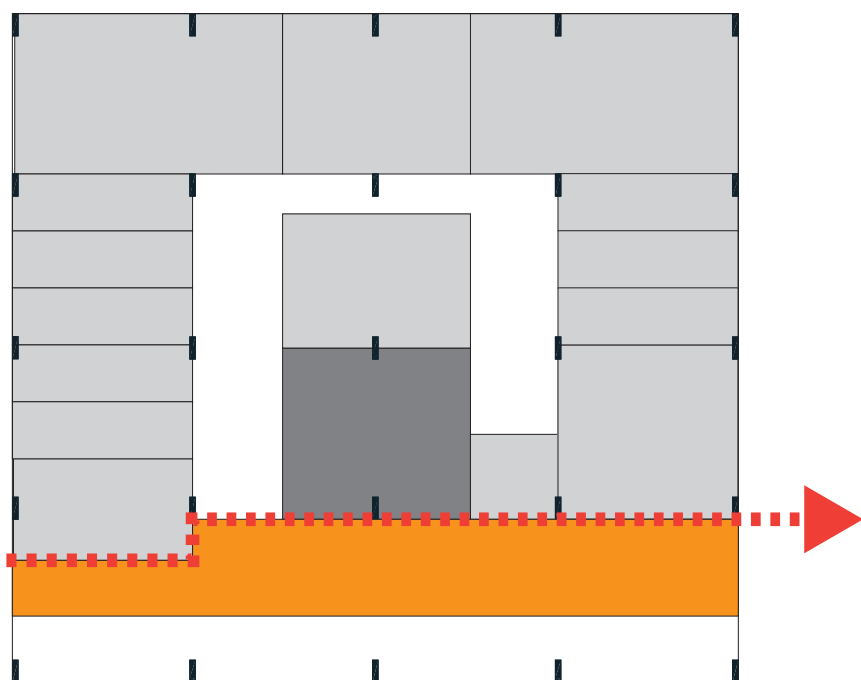


7.4 Espacios comunales.

Se utilizan los espacios restantes sin definir para implantar una serie de **espacios comunales** que contemplen las actividades de cocina, reunión y lavandería faltantes en las células mínimas de vivienda. Esta estructura fomenta la mixtura de todos los usuarios de cada planta de viviendas dinamizando sus relaciones y promoviendo la comunidad.



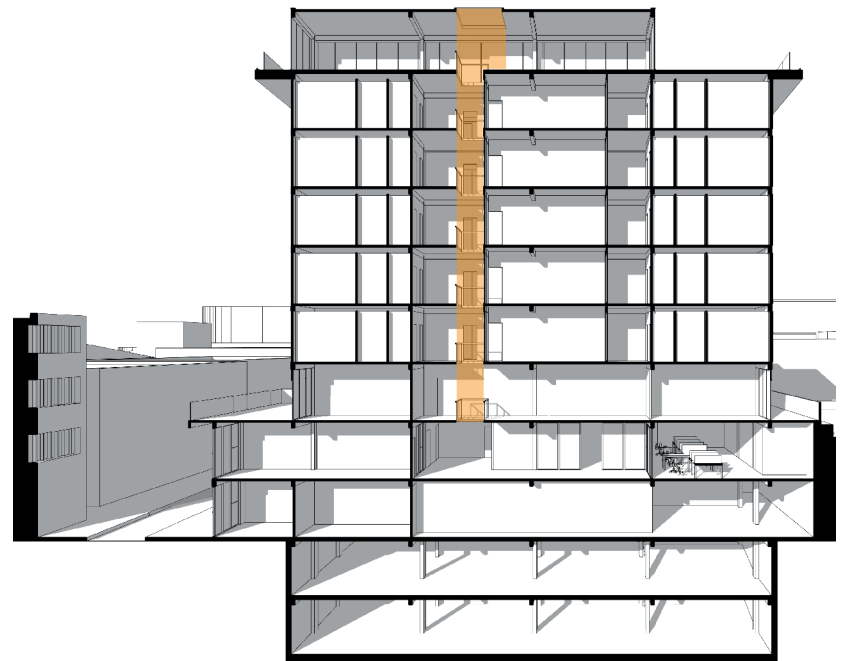
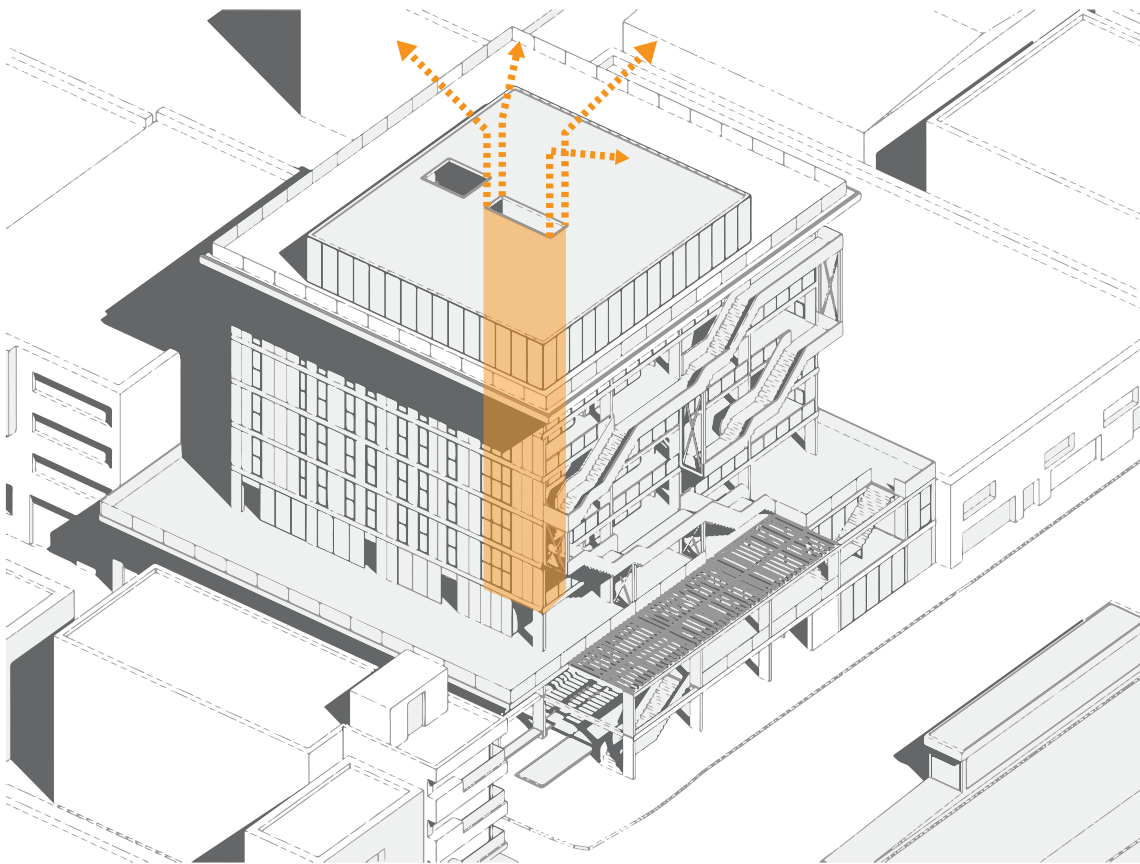
Esta serie de espacios comunes no son complementos sino **núcleos** para la vida colectiva. Este sistema permite que las viviendas sean más compactas sin perder su calidad espacial desplazando parte del habitar a los usos compartidos. La arquitectura se vuelve un soporte de vínculos y no solo de unidades.



Se crea una barrera divisoria en la franja inferior de la planta de viviendas que se **desconecta por completo** del programa residencial para utilizar la fachada principal como un **borde activo** que contenga áreas de comercio.

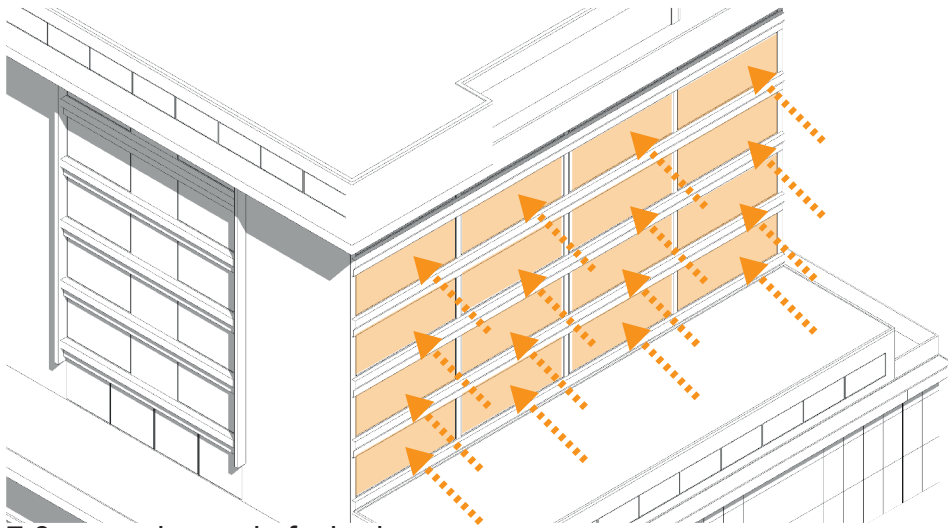
7.5 Vacíos estratégicos.

Implementar operaciones de **vaciado en losa** como dispositivos de reestructuración espacial nos permite dotar de **luz natural** en el edificio a profundidad y generar un sistema de ventilación cruzada reorganizando las relaciones visuales entre niveles. Dichos vacíos no son únicamente ambientales, sino que dinamizan la interacción social conectando verticalmente distintas partes de la vivienda colectiva. Esta intervención aprovecha la capacidad estructural de las losas de hormigón para perforarlas sin colapsar la lógica estructural original. Sin embargo, se añaden refuerzos estructurales metálicos para evitar cualquier inconveniente a futuro.

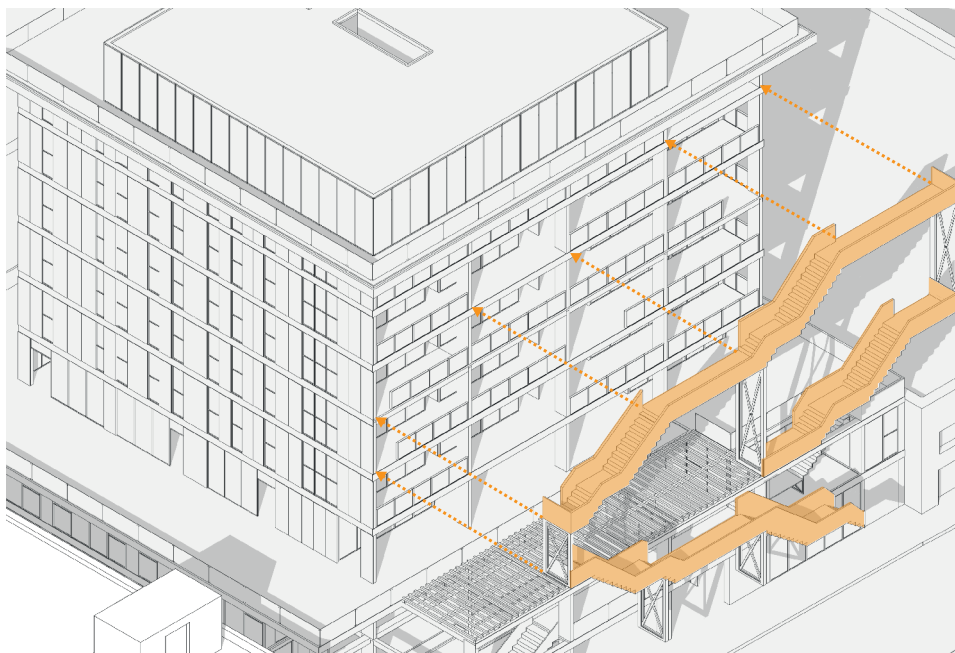
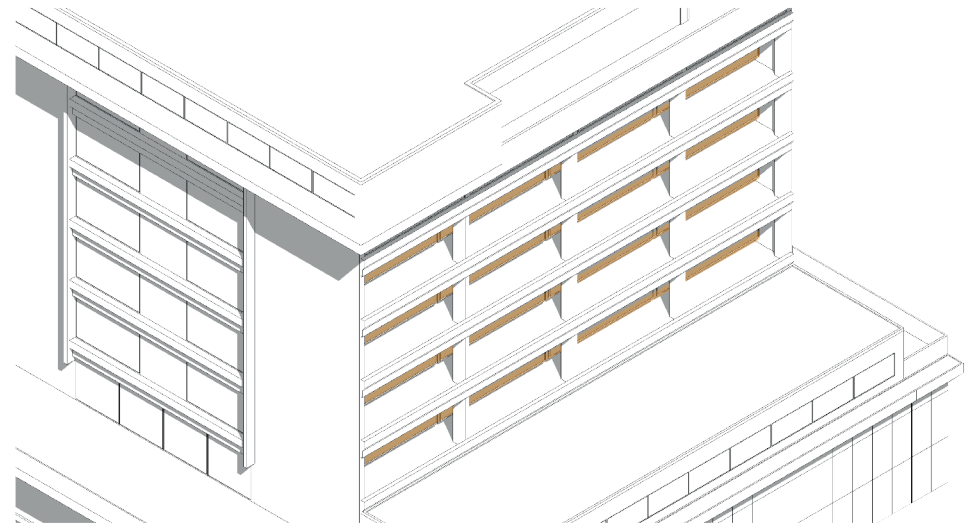


7.6 Fachada activa.

Se reorganiza la fachada principal del edificio en función de concebirse como un **borde activo** que libera al interior para la vivienda y los espacios comunales. Esta fachada como umbral social crea una experiencia urbana vertical que permite caminar el edificio como si fuera una calle elevada. Espacialmente se desplaza la fachada principal hacia el primer eje en interiores, dejando libre la sección periférica del edificio. Se implanta una serie de programas comerciales barriales que permiten mantener un recorrido continuo con la calle.



7.6 operaciones de fachada.

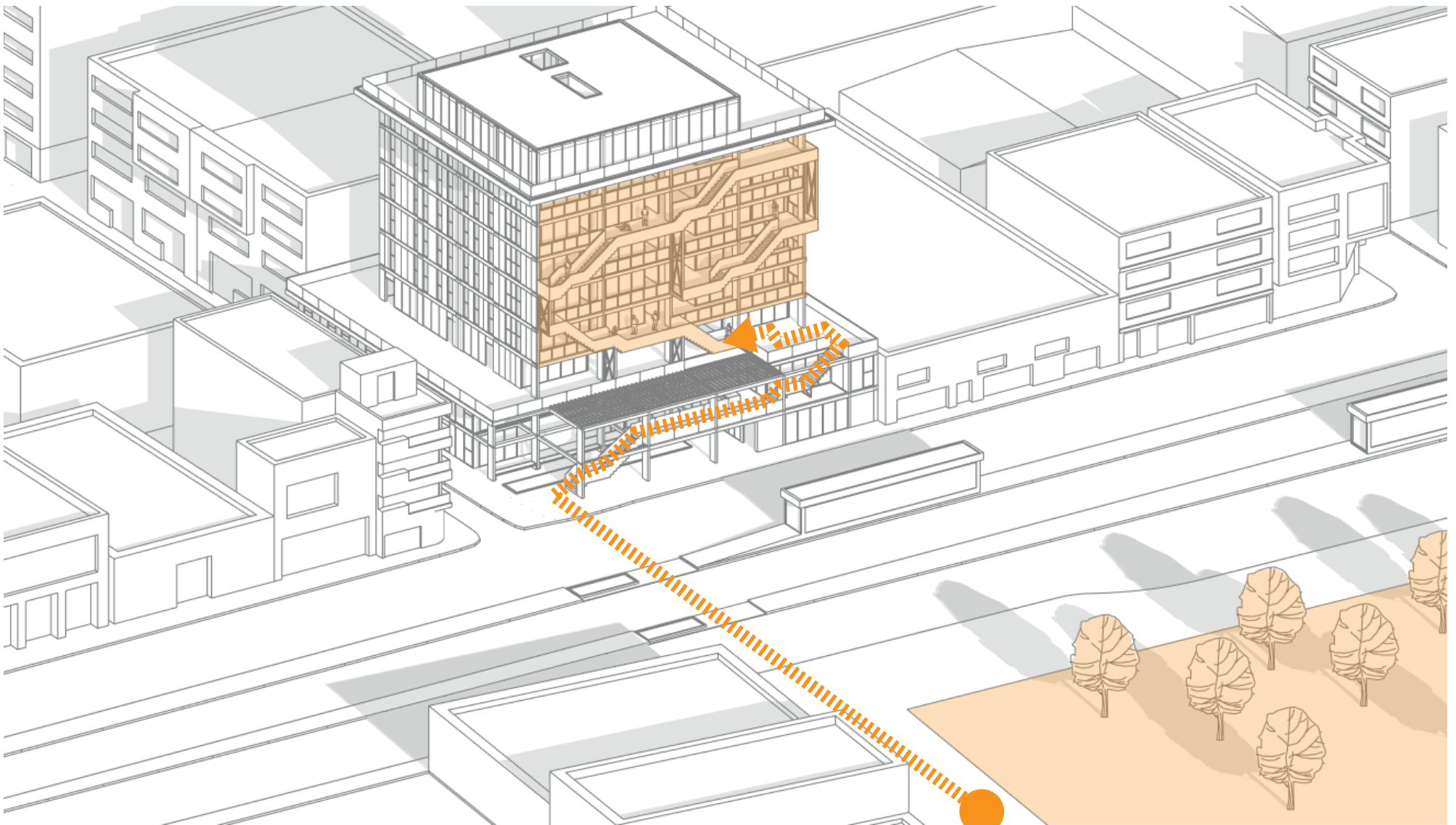


7.6 Circulación de fachada con escaleras metálicas.

Se ancla en la fachada activa un sistema exterior de escaleras metálicas que complementan al sistema de circulación y refuerzan la lectura del edificio como una estructura colectiva. Son un elemento visible y contrastante que comunica la permanencia de actividades y usos. Escoger el metal responde a una necesidad de rapidez y reversibilidad que evita sobrecargar la estructura existente y generando un contraste claro entre lo nuevo y lo antiguo.

7.6 Fachada activa.

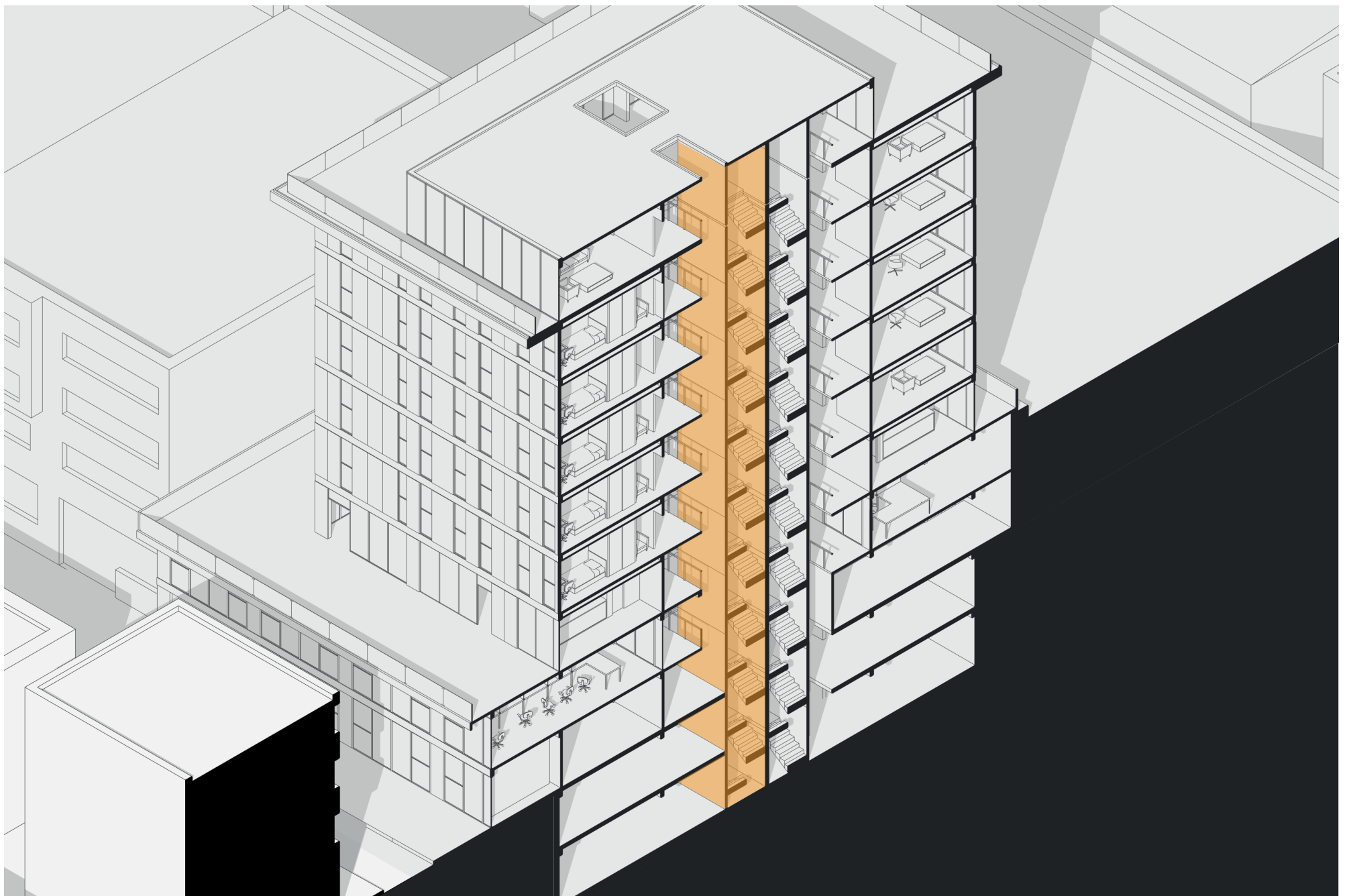
Esta operación de fachada activa nace de una lógica de conectar al parque Julio Andrade con el proyecto en base a darle continuidad en altura y en el edificio al recorrido público existente durante el día.



7.6 Continuidad con el parque.

7.7 Nuevo núcleo vertical interior.

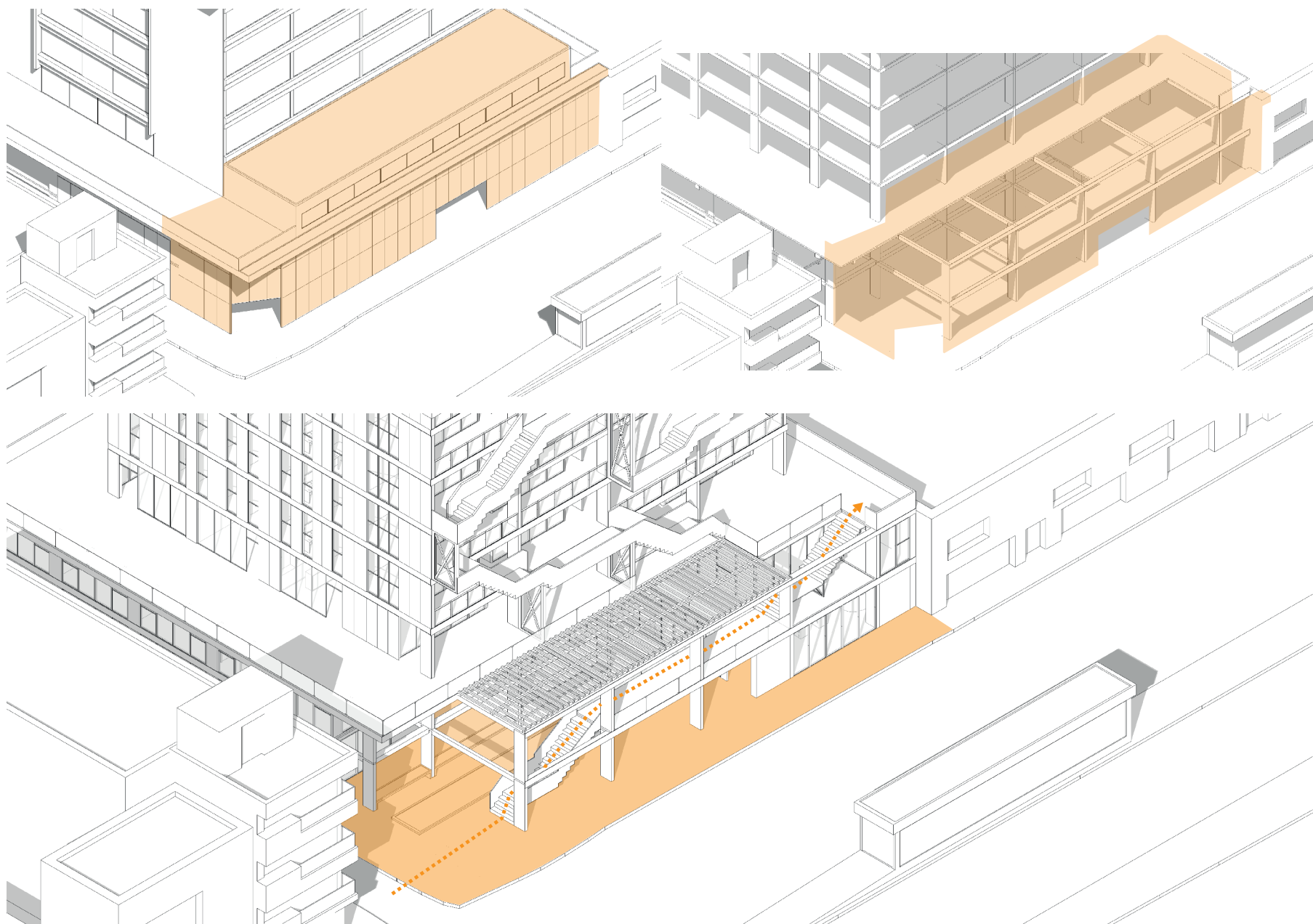
Se yuxtapone un nuevo núcleo de circulación vertical interna al núcleo existente respondiendo a la necesidad de dotar al edificio de un sistema alternativo de circulación vertical de emergencia. Dicha estrategia se complementa con la anterior de manera en que este núcleo de emergencia actúa solo para el ámbito público del edificio, dejando de lado la posibilidad de quienes habitan y quienes utilizan el proyecto se mezclen en altura con el fin de mantener la privacidad del área de vivienda.



7.7 Núcleo de circulación vertical interior.

7.8 Planta baja y plaza de acceso.

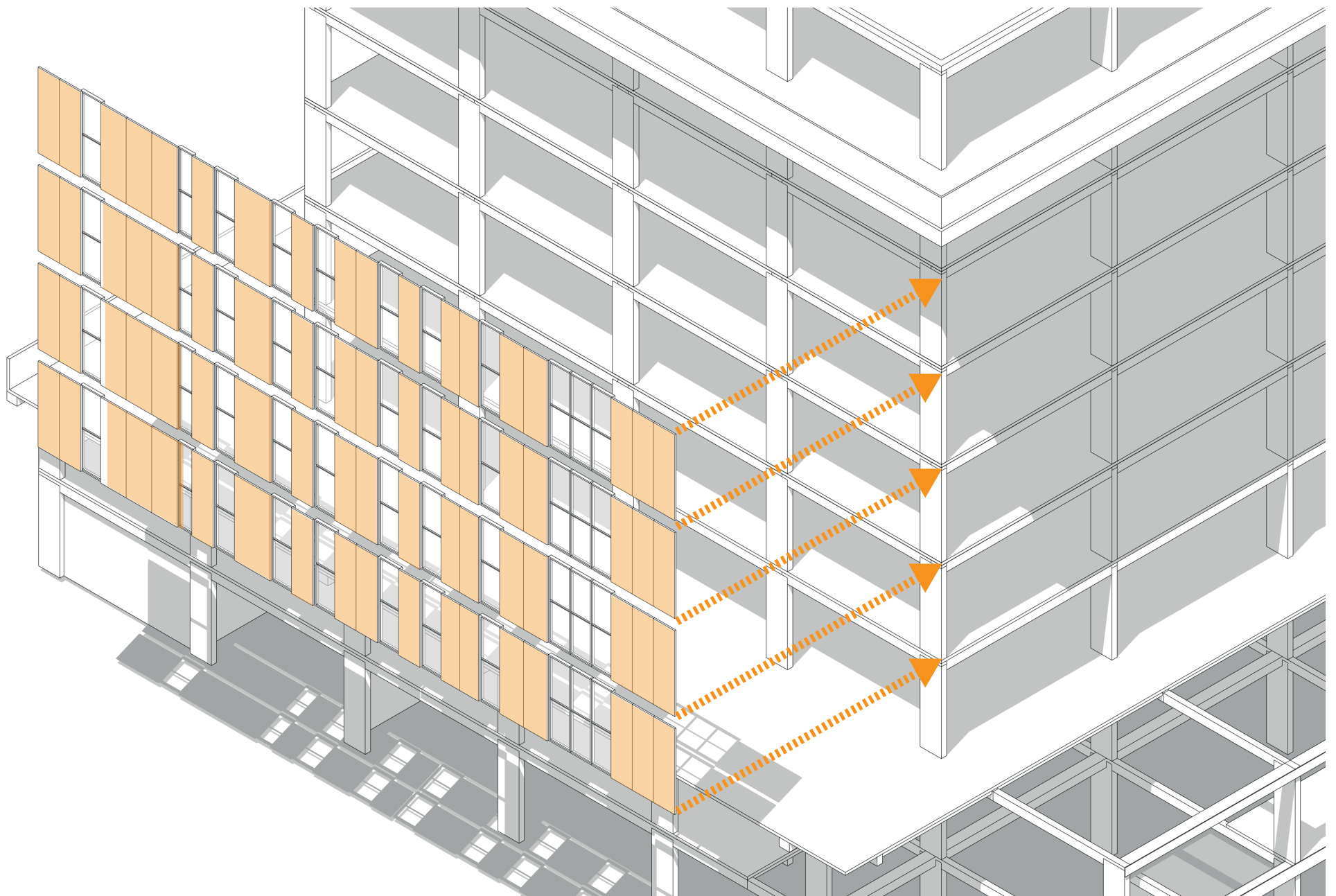
Se reconfigura a la planta baja para transformarla en un espacio de intercambio entre la ciudad y el edificio. Eliminar los muros y las losas de la esquina del edificio nos permite crear una plaza de acceso que funciona como un dispositivo de recepción colectiva, aportando permeabilidad y actividad a nivel de calle. Con esta operación se busca romper la lógica del “edificio cerrado” habitual en edificios de oficinas, reemplazandola por una lógica de vecindad y permanencia. Se entiende a la activación del primer nivel como el paso número 1 para la reactivación del hipercentro.



7.8 Plaza de acceso.

7.9 Sistema de envoltente modular.

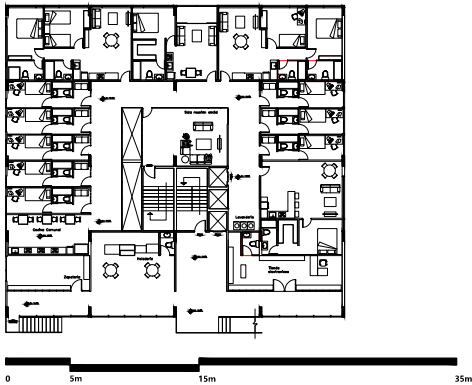
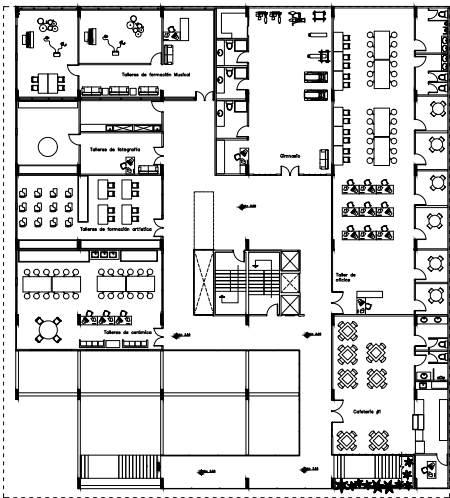
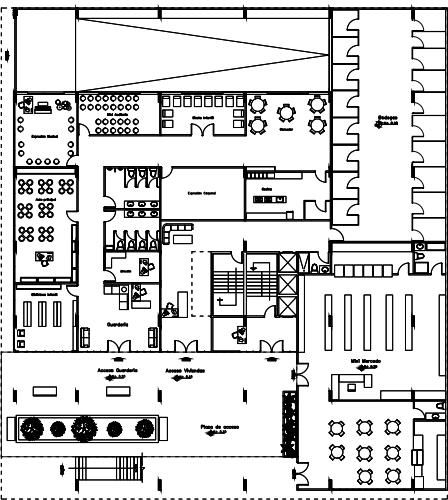
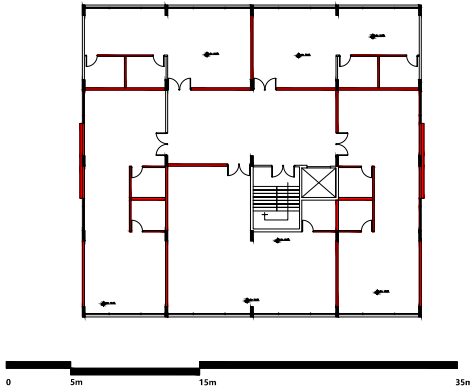
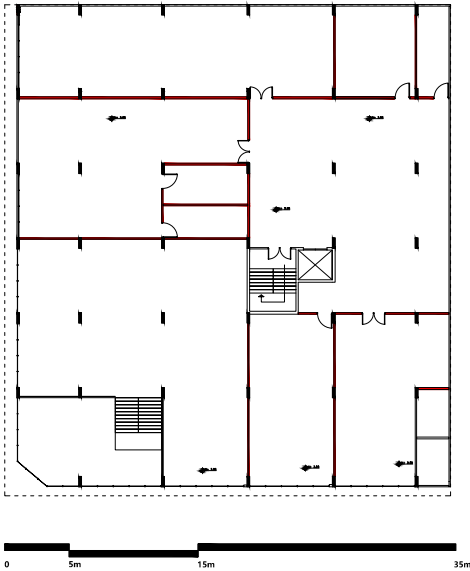
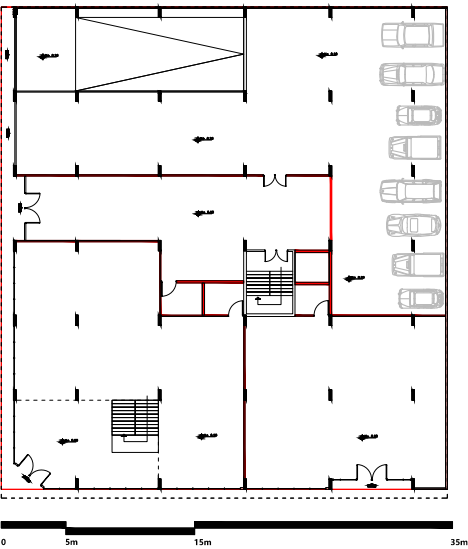
Se implanta un nuevo sistema de fachada compuesto de paneles de fibrocemento modulares anclados a un sistema de bastidores metálicos. Este sistema de envoltente regula la iluminación, privacidad y control climático, aportando al desempeño del edificio sin negar su estructura original. La modulación de esta piel nos permite el mantenimiento y el reemplazo por piezas, prolongando la vida útil del sistema. Esta fachada actúa como un filtro contemporáneo sobre la arquitectura moderna, dinamizando su relación con la ciudad.



7.9 Fachada modular.

7.10 Esquema de demolición.

Se codifica de rojo las paredes a demoler en el edificio. Los gráficos en la parte superior muestran el estado actual de la pre-existencia, mientras que los gráficos de la parte inferior muestran la reconfiguración y la intervención del espacio en los niveles más importantes del edificio. Se mantiene la estructura original y las paredes interiores se reconfiguran por completo.

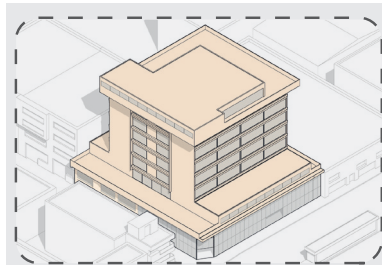


Capítulo 8:

Proyecto arquitectónico

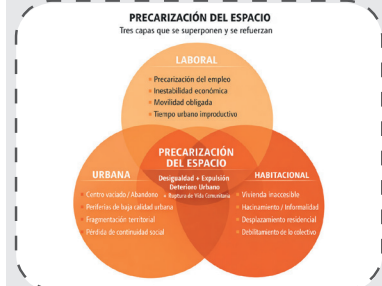
DE LO OBSOLETO A LO HABITABLE:

Rehabilitación arquitectónica de un edificio subutilizado para vivienda colectiva



Antecedentes:

La rápida expansión de las periferias de Quito dejan una potente: El abandono de edificios en el hipercentro, trayendo consigo el deterioro del tejido consolidado precarizando el espacio urbano de forma considerable. Esta problemática es más común en ejes viales históricos como la avenida 10 de Agosto (pilar fundamental del desarrollo moderno de Quito).



Un rápido mapeo de la avenida 10 de Agosto en su sector moderno refleja que las manzanas de mayor afección en términos de abandono se encuentran entre la avenida Patria y la avenida Colón.



Manzanas con edificios abandonados
Ejes viales secundarios
Eje vial 10 de Agosto

El abandono de estas pre-existencias modernas implica un desperdicio energético y material, afectando también al entorno inmediato: degradación del espacio público, pérdida de actividad cotidiana, ruptura del tejido social y debilitamiento de la seguridad. Un edificio vacío es un vacío urbano que interrumpe la continuidad de la ciudad y reduce la intensidad de la vida cotidiana.



Mientras el hipercentro se vacía, Quito se expande hacia la periferia por la falta de vivienda accesible en áreas centrales. Esto produce asentamientos con déficit de servicios, mayor dependencia del transporte y baja calidad espacial. La periférica fragmenta la ciudad, debilita los vínculos comunitarios y profundiza las desigualdades socioespaciales, afectando la calidad de vida.

Tema:



El reciclaje arquitectónico de una pre-existencia para convertirla en vivienda colectiva.

Enfoque:



El proyecto se plantea desde la lógica del reuso adaptativo, interpretando a la pre-existencia como un soporte estructural con la capacidad de ser reconfigurado sin necesidad de sustituirlo. El enfoque se basa entonces en una serie de operaciones selectivas para reorganizar una pre-existencia de carácter laboral/administrativo y convertirla en vivienda colectiva.

Problema:

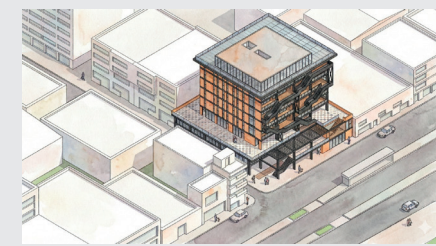


Abandono del hipercentro + vacancia edificada + alto costo de vivienda generan expansión periférica precaria, segregación urbana y pérdida de vida cotidiana central.

Diagnóstico:



El edificio Alpisa evidencia un problema urbano mayor: edificios centrales con alto valor material permanecen subutilizados mientras crece la necesidad de vivienda. Esta tesis lo entiende no como ruina, sino como recurso



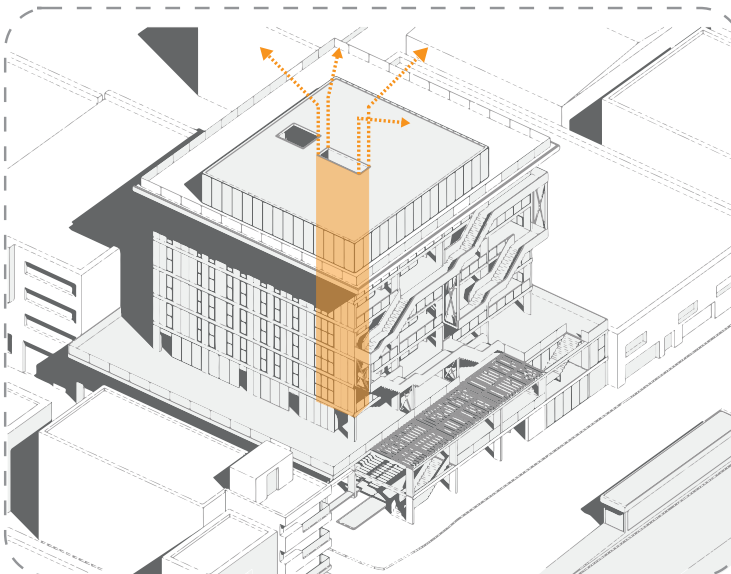
Sebastián Santaacruz Molina

18-Febrero-2026

Proyecto de titulación

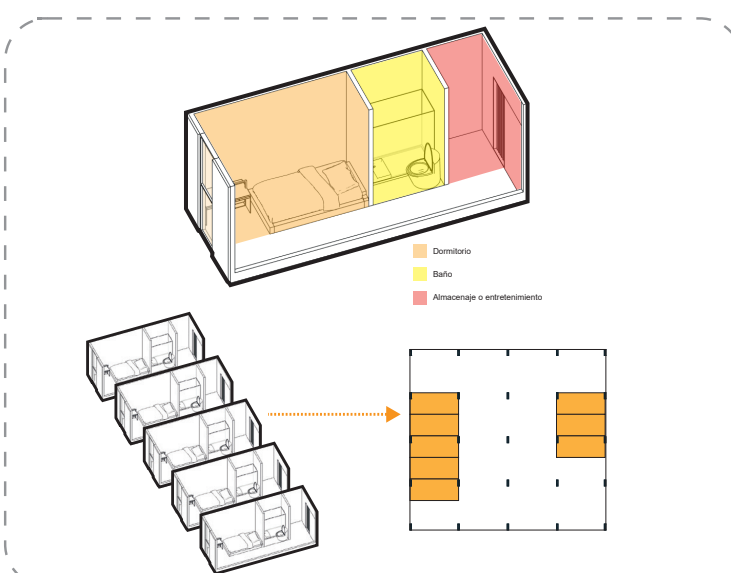
Tutor: Enrique Ferreras Cid

Estrategias de intervención:



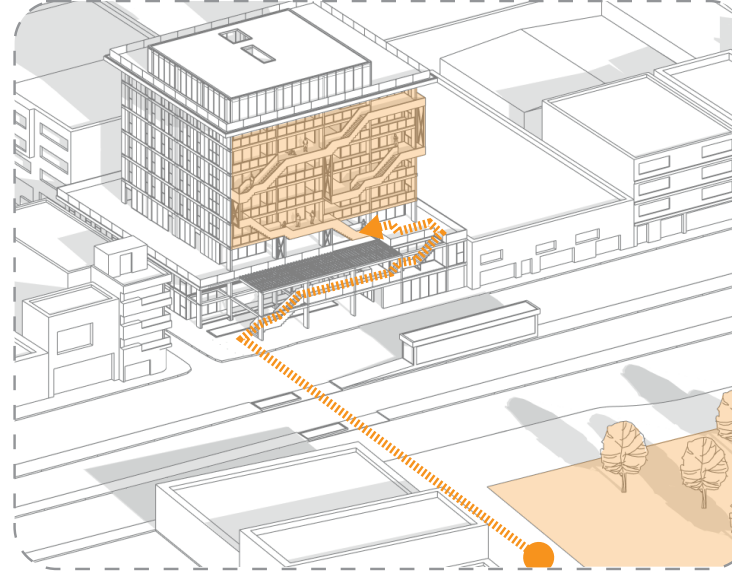
Vacios estratégicos

Vaciados en losa permiten incorporar luz y ventilación cruzada en profundidad, conectando visual y socialmente los niveles. La intervención perfora las losas de hormigón sin alterar su lógica estructural, incorporando refuerzos metálicos puntuales.



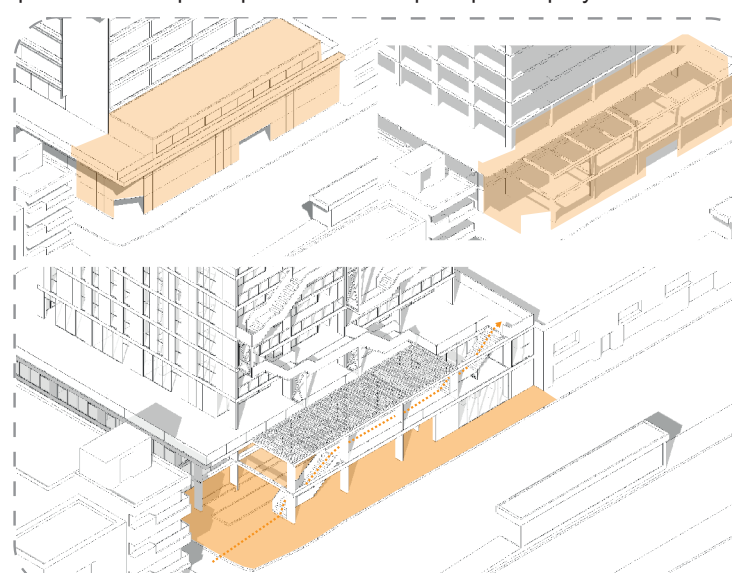
Creación de células mínimas

Se configura una célula mínima de vivienda utilizando como punto de partida la iluminación natural desplazando el área de descanso hacia esta. Se implanta un módulo de baño en el centro, y se delimita un espacio de almacenaje o entretenimiento en el otro extremo. Estos módulos se apilan linealmente en los extremos norte y sur de la planta del proyecto.



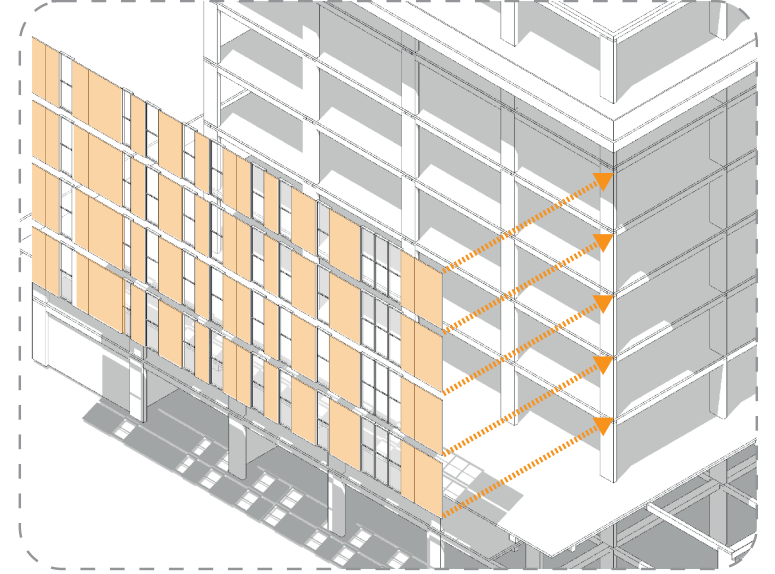
Fachada Activa

La fachada se redefine como borde activo y umbral social, liberando el interior para vivienda y espacios comunes. Se crea una extensión del recorrido público del parque Julio Andrade para anclar un sistema de escaleras metálicas externas. Se llena la fachada de tiendas de barrio para traer el espacio público al frente principal del proyecto.



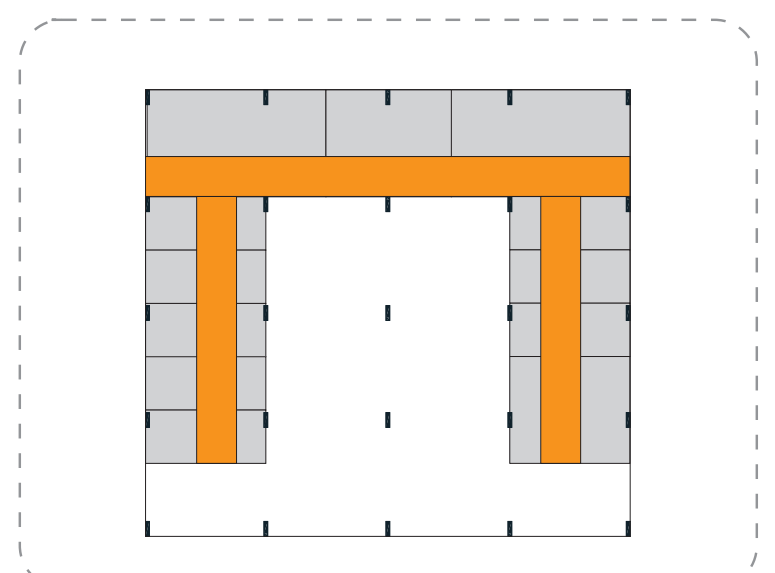
Planta baja activa y plaza de acceso.

La planta baja se reconfigura como espacio de intercambio ciudad-edificio. Al liberar muros y losas en la esquina se crea una plaza de acceso que aporta permeabilidad, actividad y recepción colectiva, reemplazando la lógica del edificio cerrado por una de vecindad.



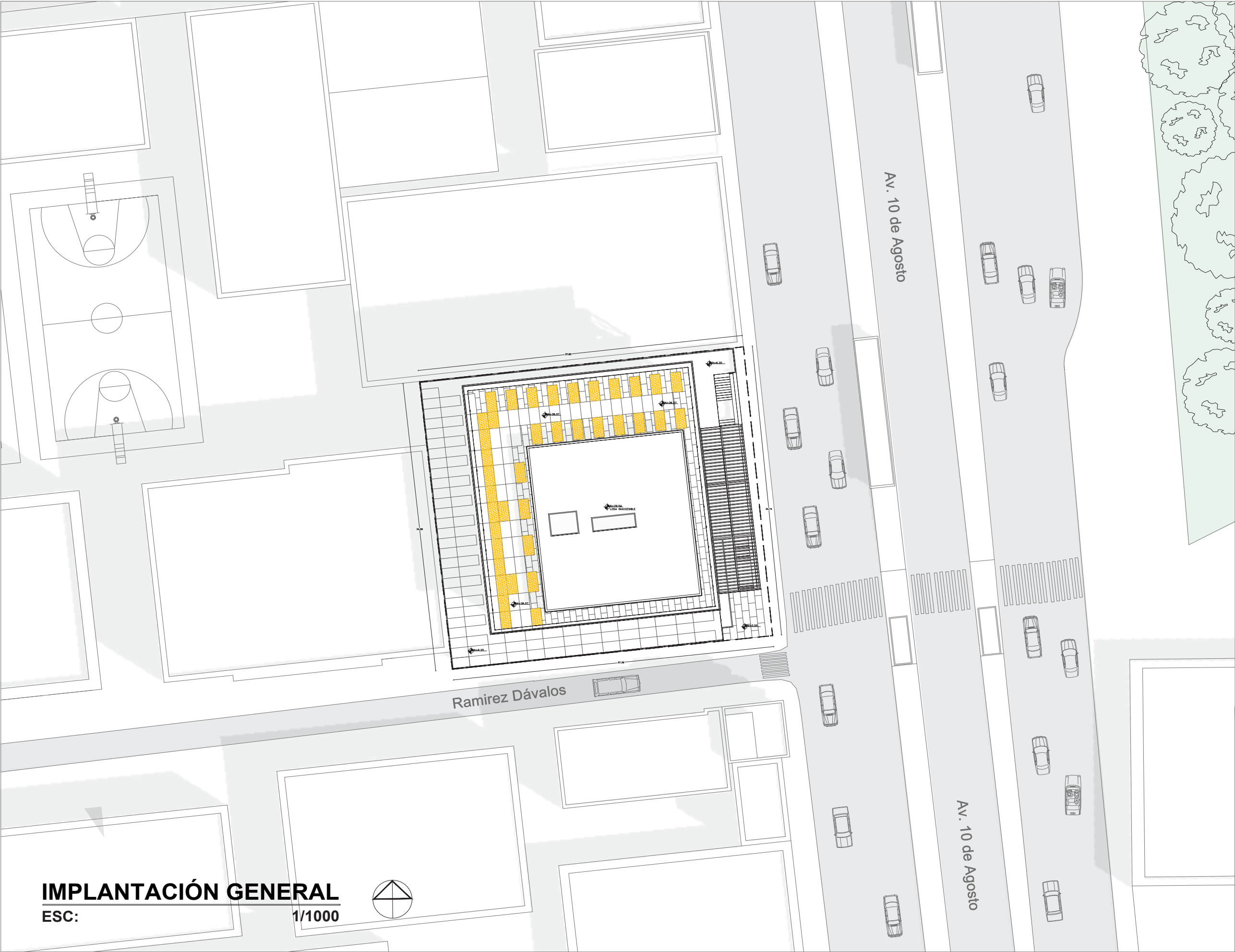
Sistema de envoltorio modular

Se incorpora una nueva fachada modular de fibrocemento sobre bastidores metálicos, que regula luz, privacidad y clima sin ocultar la estructura original. Su modulación facilita mantenimiento y reemplazo, actuando como filtro contemporáneo hacia la ciudad.



Bandas de Servicio

Se alinean los servicios de baños y cocinas en los interiores de las viviendas para que todos los espacios de descanso y reunión se beneficien de iluminación natural y para crear transiciones entre lo comunal y lo privado.



IMPLANTACIÓN GENERAL

ESC: 1/1000

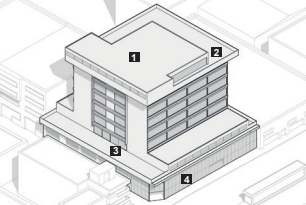


Ubicación de proyecto

Esquina Av. 10 de Agosto y Gral. Ramírez Dávalos.

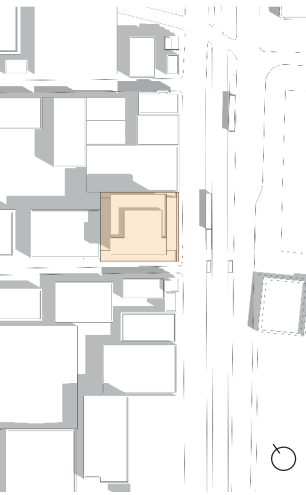
Operando en una pre-existencia:

El proyecto consiste en el reciclaje de un edificio subutilizado para convertirlo en vivienda colectiva. El estado actual refleja lo siguiente:



- 1. Planta superior: Ventanal continuo, funciona como mirador.
- 2. Terraza: Cabeza del proyecto con volados.
- 3. Marquesina: Terraza intermedia volada.
- 4. Mezzanine: Elemento base que separa el edificio del suelo.

Implantación Pre-Intervención



El edificio se implanta de manera compacta sobre el lote, ocupando casi la totalidad de su huella y estableciendo una relación rígida con el contexto inmediato. Su planta baja funciona como un plano cerrado y poco permeable, priorizando el uso privado y limitando la interacción con el espacio público. La volumetría responde a una lógica funcional propia de la arquitectura de oficinas de mediados del siglo XX, sin articulaciones significativas con la trama urbana ni aportes a la vida colectiva del entorno.

DE LO OBSOLETO A LO HABITABLE

Rehabilitación arquitectónica de un edificio subutilizado para vivienda colectiva.

AUTOR:

SEBASTIÁN SANTACRUZ MOLINA

TUTOR:

ENRIQUE FERRERAS CID

CONTENIDO:

IMPLANTACIÓN GENERAL

ESCALA:

1/1000

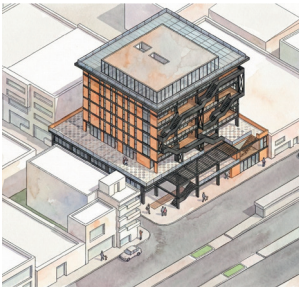
FECHA:

18/FEBRERO/2026

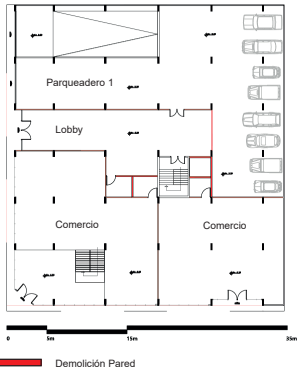
LÁMINA

A-01

UISEK
UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DEL SEK



Esquema Demolición



Programa Planta Baja

Espacio	Metraje (m)
Plaza de Acceso	246
Mini-Mercado	163
Lobby viviendas	61
Lobby Público	17
Bodegas	160
Baño Lobby viviendas	4.15
Cocina Mini-mercado	13
Baño Mini-Mercado	3.5
Baño Mini-Mercado 2	5.8
Lobby Guardería	32.8
Biblioteca infantil	25
Aula Principal	41
Expresión Musical	25.7
Mini Auditorio	18.61
Sala siesta	20.23
Comedor Guardería	20.9
Cocina Guardería	24
Baños Guardería	26.4
Expresión Corporal	25.7
Dirección Guardería	10.15
Circulación Vehicular	155.38
Circulación Guradería	62
Metraje Total	1161.32

DE LO OBSOLETO
A LO HABITABLE

Rehabilitación arquitectónica de un edificio subutilizado para vivienda colectiva.

AUTOR:
SEBASTIÁN SANTACRUZ MOLINA
TUTOR:
ENRIQUE FERRERAS CID

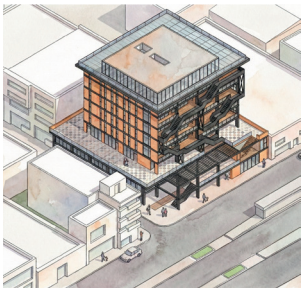
CONTENIDO:
PLANTA N+0.00

ESCALA:
1/200

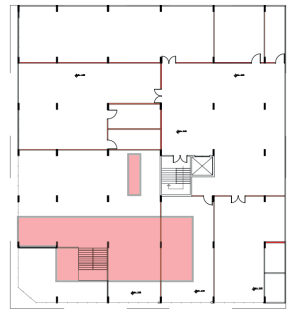
FECHA:
18/FEBRERO/2026

LÁMINA
A-02





Esquema Demolición



Programa Educativo

La segunda planta alberga un conjunto de talleres educativos de oficios, música, fotografía, artes y cerámica que requieren condiciones de iluminación, ventilación y control acústico más estables que las de la planta baja. Su ubicación en un nivel intermedio permite un acceso directo desde los espacios públicos del edificio, sin interferir con las dinámicas residenciales. La proximidad a la cafetería y al gimnasio refuerza el carácter colectivo del nivel, favoreciendo el encuentro, el aprendizaje informal y la apropiación cotidiana del edificio como una infraestructura social activa.

Programa Planta N+3.00

Espacio	Metraje (m)
Circulación-Neutrales	253
Cafetería	67.73
Baños Cafetería	12.53
Oficina Cafetería	6.41
Cocina Cafetería	14.61
Taller Oficinas	152.95
Banda Servicios Oficinas	62.23
Gimnasio	82.88
Banda Servicios Gym	29.65
Formación Musical	108.27
Fotografía	63.58
Formación Artística	63.46
Taller Cerámica	86.86
Metraje Total	1004.18

DE LO OBSOLETO A LO HABITABLE

Rehabilitación arquitectónica de un edificio subutilizado para vivienda colectiva.

AUTOR:
SEBASTIÁN SANTACRUZ MOLINA
TUTOR:
ENRIQUE FERRERAS CID

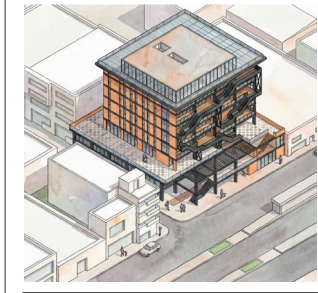
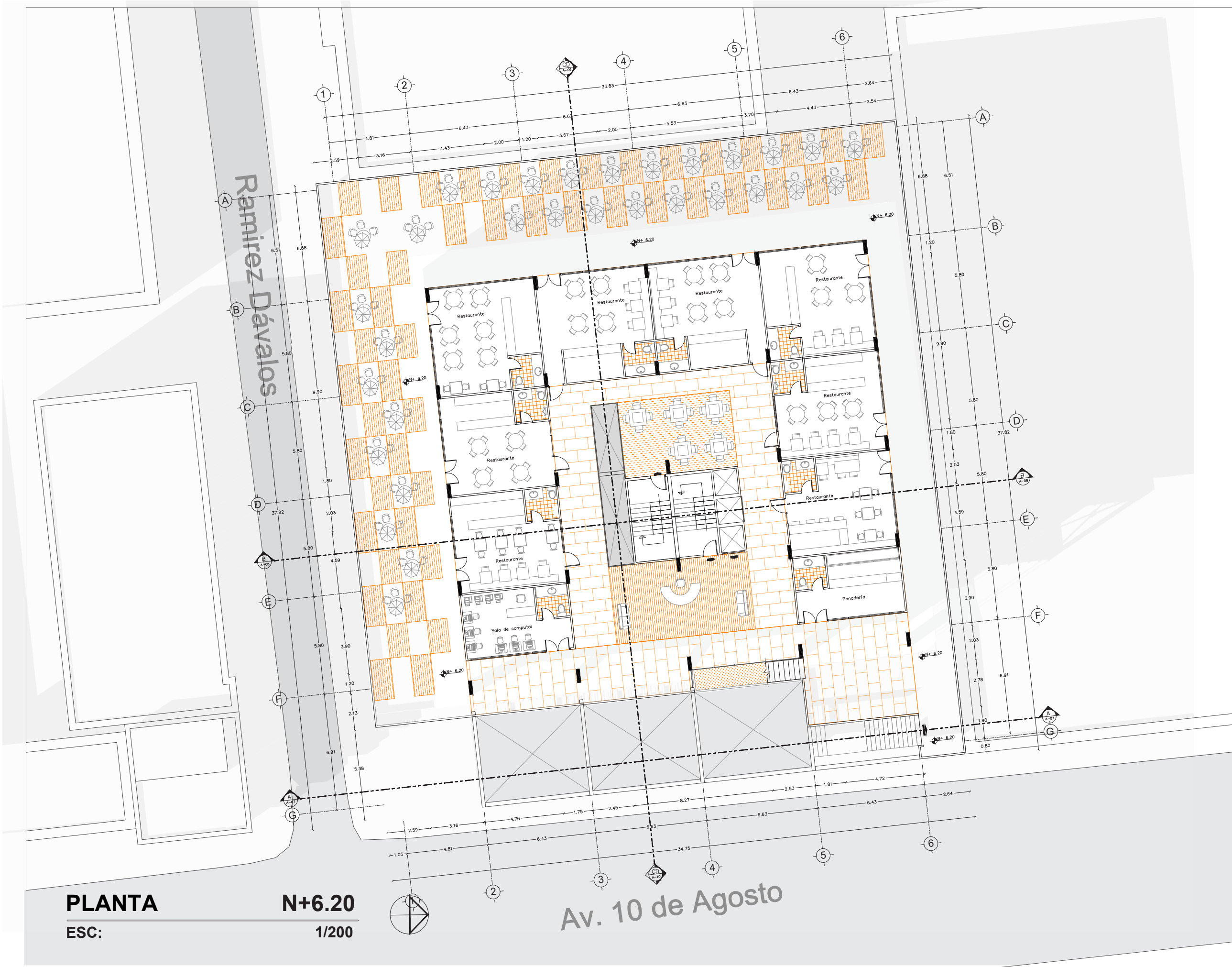
CONTENIDO:
PLANTA N+3.00

ESCALA:
1/200

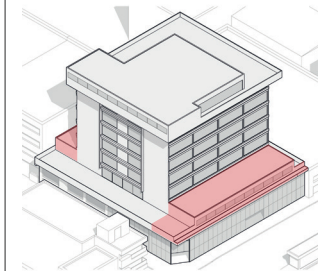
FECHA:
18/FEBRERO/2026

LÁMINA
A-03

UISEK
UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DEL SEÑOR



Esquema Demolición



Eliminación de volúmenes

Programa Gastronómico

La demolición de los volúmenes frontal y posterior libera una marquesina continua y transforma este nivel en una plataforma pública elevada. La implantación de diez restaurantes y terrazas exteriores activa el edificio desde una lógica colectiva, generando un espacio de permanencia, intercambio y apropiación urbana protegido del sol y abierto a la ciudad. Desde este nivel se inicia la secuencia de tiendas bariales en la fachada principal, estableciendo un frente activo continuo que refuerza la relación del edificio con la calle y articula los programas colectivos con el tejido urbano.

Programa Planta N+3.00

Espacio	Metraje (m)
1 Centro de cómputo	24.04
2 Restaurante 2	36.08
3 Restaurante 3	36.54
4 Restaurante 4	40.47
5 Restaurante 5	41.47
6 Restaurante 6	42
7 Restaurante 7	40.47
8 Restaurante 8	36.54
9 Restaurante 9	36.08
10 Panadería	24.04
C Comedor Central	206.72
Metraje Total	584.45

DE LO OBSOLETO
A LO HABITABLE

Rehabilitación arquitectónica de un edificio subutilizado para vivienda colectiva.

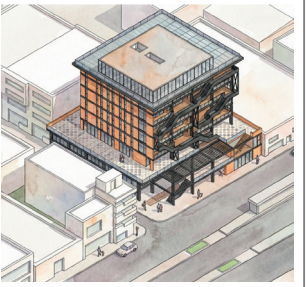
AUTOR:
SEBASTIÁN SANTACRUZ MOLINA
TUTOR:
ENRIQUE FERRERAS CID

CONTENIDO:
PLANTA N+6.20

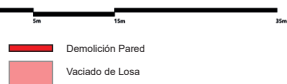
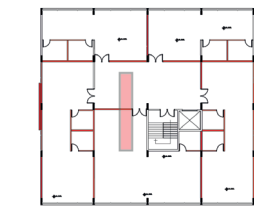
ESCALA:
1/200

FECHA:
18/FEBRERO/2026

LÁMINA
A-04
UISEK
UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DEL SEK



Esquema Demolición



Programa de vivienda

Las plantas de vivienda se organizan a partir de un sistema mixto que combina células mínimas y departamentos familiares, permitiendo diversidad tipológica y flexibilidad de ocupación. Las unidades se articulan en torno a un espacio central compartido que actúa como núcleo de encuentro y ventilación, reforzando la vida comunitaria. Cada planta incorpora cocina y lavandería comunitarias, reduciendo superficies privadas, optimizando recursos y promoviendo dinámicas colectivas que entienden la vivienda como una infraestructura social más que como un conjunto de unidades aisladas.



Programa Planta N+12.68

Espacio	Metraje (m)
Dpto familiar 1	60
Dpto familiar 2	38
Dpto familiar 3	54
Dpto familiar 4	45
Células Tipo (x8)	104
Cocina comunitaria	20
Sala central	30.44
Comercio barrial	88.7
Circulación frontal	55.71
Circulación central	72.79
Metraje Total	588.84

DE LO OBSOLETO A LO HABITABLE

Rehabilitación arquitectónica de un edificio subutilizado para vivienda colectiva.

AUTOR:
SEBASTIÁN SANTACRUZ MOLINA
TUTOR:
ENRIQUE FERRERAS CID

CONTENIDO:
PLANTA N+12.68

ESCALA:
1/200

FECHA:
18/FEBRERO/2026

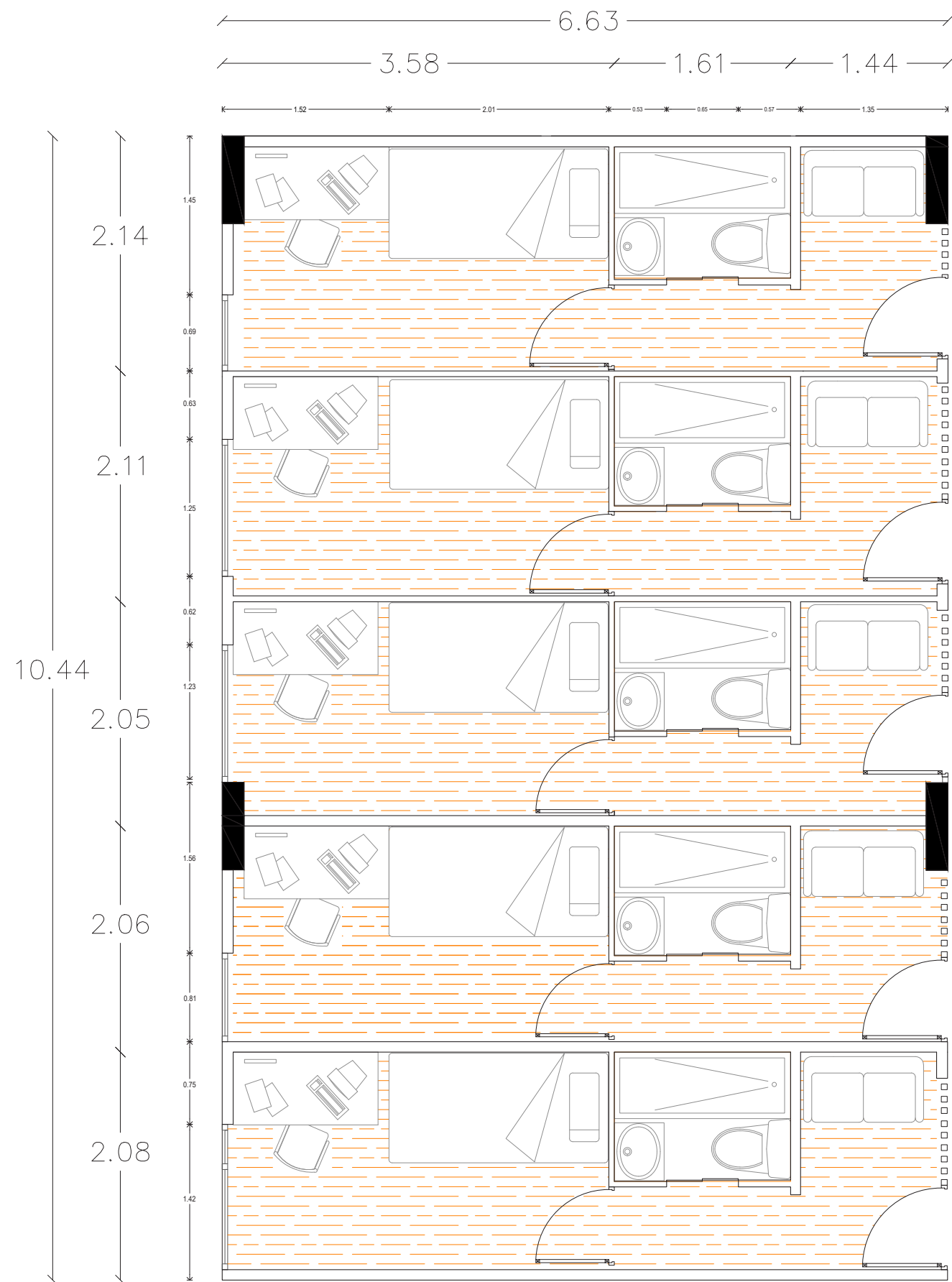
LÁMINA
A-05
UISEK
UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DEL SEK

Ramírez Dávalos

Av. 10 de Agosto

PLANTA
ESC:
N+12.68
1/200





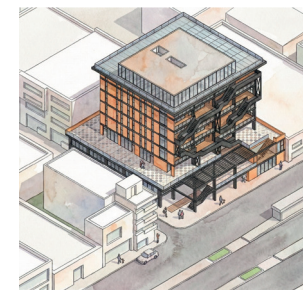
MÓDULOS DE VIVIENDA
ESC: 1/100



VISTA MÓDULO VIVIENDA MIN.



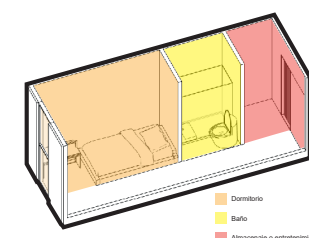
VISTA INTERIOR COCINA COMUNAL



Cuadro de áreas:

Espacio	Metraje (m)
Dormitorio	7.7
Baño	2.17
Área almacenaje	2.88
Circulación	1.2
Total célula	13.95
8 células	111.6

Esquema de distribución:



**DE LO OBSOLETO
A LO HABITABLE**

Rehabilitación arquitectónica de un edificio subutilizado para vivienda colectiva.

AUTOR:
SEBASTIÁN SANTACRUZ MOLINA

TUTOR:
ENRIQUE FERRERAS CID

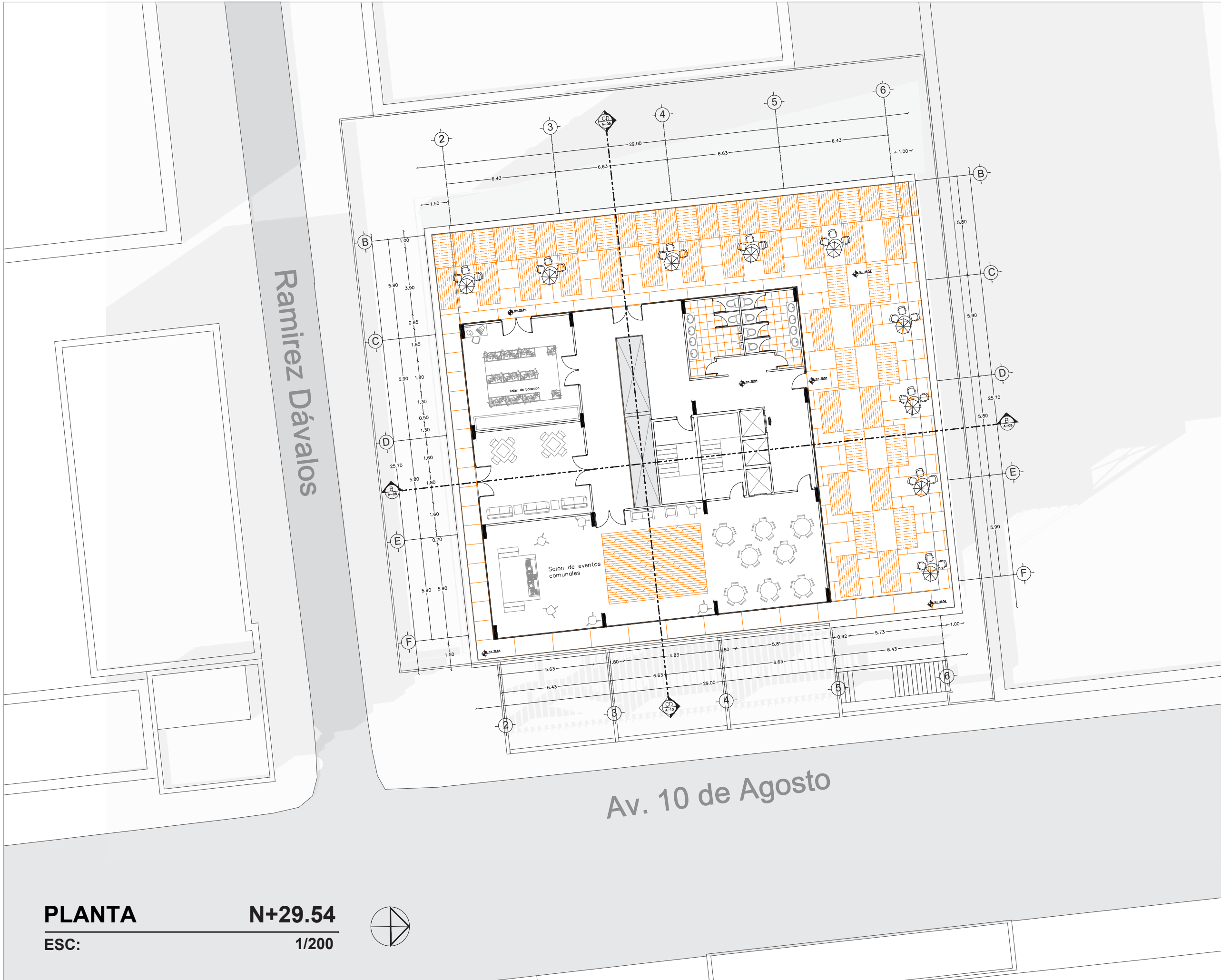
CONTENIDO:
PLANTA MÓDULOS DE VIVIENDA

ESCALA:
1/100

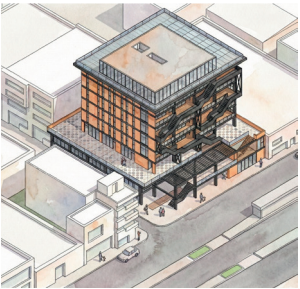
FECHA:
18/FEBRERO/2026

LÁMINA
A-06

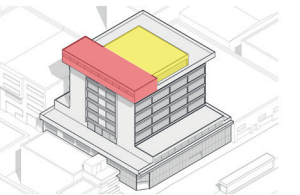
UISEK
UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DEL SEK



PLANTA **N+29.54**
ESC: 1/200



Esquema Demolición



- Mantener Estructura
- Demolición

Programa Planta Alta

La planta alta concentra programas de uso colectivo que fortalecen la vida comunitaria del conjunto, integrando un salón de eventos, una sala de juegos, baños y un taller de botánica. El salón de eventos cuenta con acceso público independiente, lo que permite su uso por parte del barrio sin interferir con las dinámicas residenciales. La ubicación de estos programas en el nivel superior favorece el control acústico, la flexibilidad de uso y la apertura hacia el exterior, consolidando este nivel como un espacio de encuentro que amplía la dimensión social del proyecto más allá de la vivienda.

Programa Planta N+29.54

Espacio	Metraje (m)
Taller botánica	60
Baños	38
Sala de juegos	54
Eventos	45
Recepción	104
Metraje Total	301

DE LO OBSOLETO A LO HABITABLE

Rehabilitación arquitectónica de un edificio subutilizado para vivienda colectiva.

AUTOR:
SEBASTIÁN SANTACRUZ MOLINA
TUTOR:
ENRIQUE FERRERAS CID

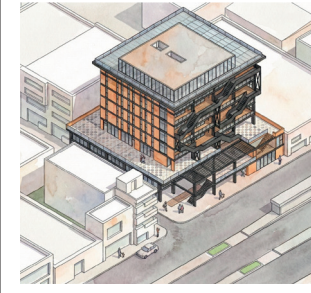
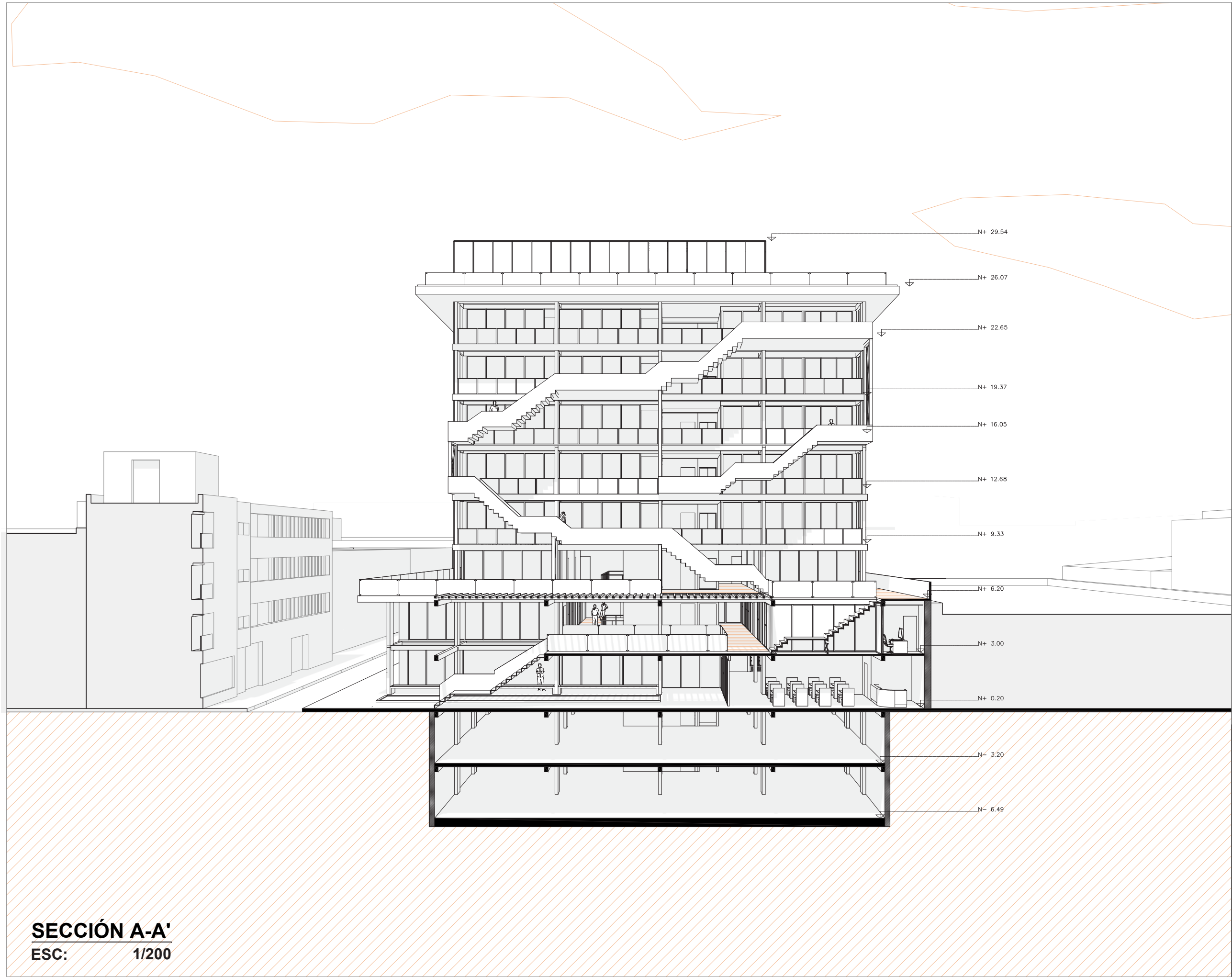
CONTENIDO:
PLANTA N+29.54

ESCALA:
1/200

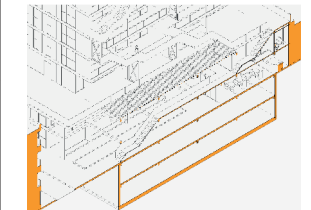
FECHA:
18/FEBRERO/2026

LÁMINA
A-07

UISEK
UNIVERSIDAD INTERDISCIPLINARIA DE SEVILLA



Esquema de Sección



El esquema de la sección A-A' abarca todo el frente de la intervención del edificio Alpisa. Esta sección muestra claramente las adiciones y sustracciones generadas en el basamento de la pre-existencia, demostrando la integración del edificio con el barrio y difuminando los límites.

SECCIÓN A-A'
ESC: 1/200

**DE LO OBSOLETO
A LO HABITABLE**
Rehabilitación arquitectónica de un edificio subutilizado para vivienda colectiva.

AUTOR:
SEBASTIÁN SANTACRUZ MOLINA
TUTOR:
ENRIQUE FERRERAS CID

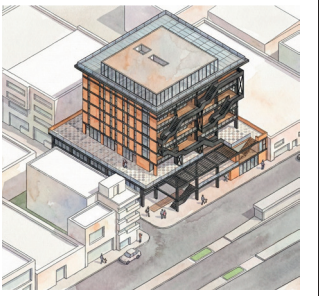
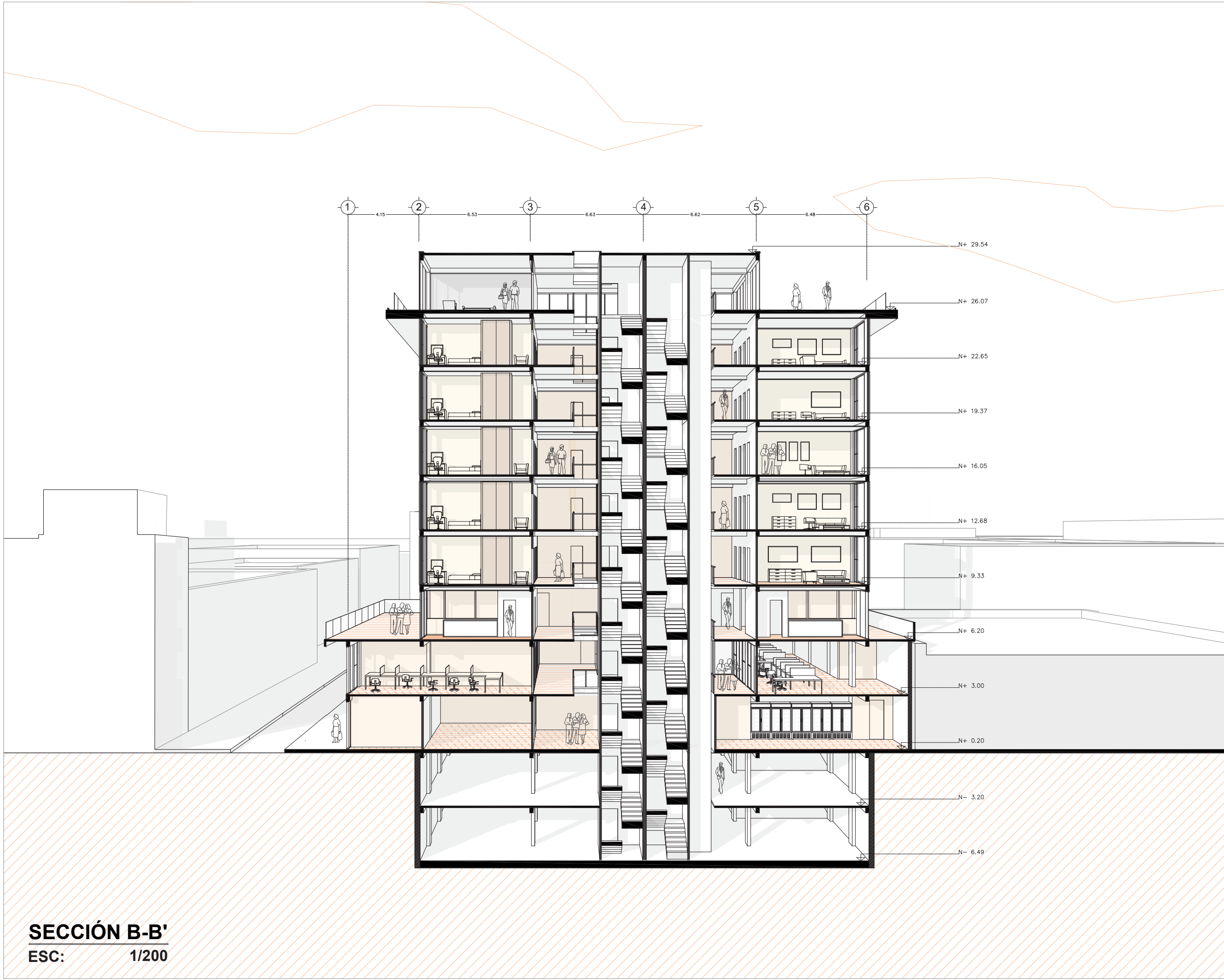
CONTENIDO:
SECCIÓN A-A'

ESCALA:
1/200

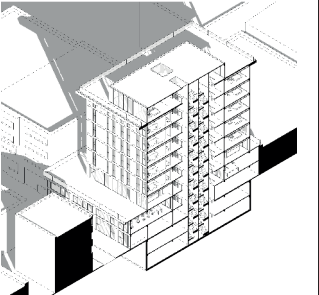
FECHA:
18/FEBRERO/2026

LÁMINA
A-08



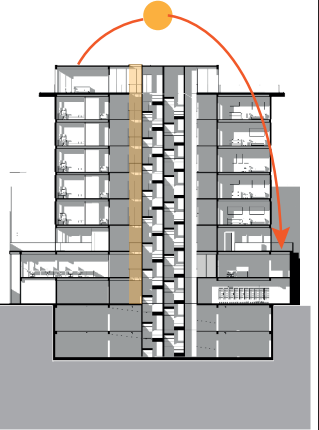


Esquema de Sección



Esta sección fugada evidencia la organización vertical del edificio a partir de un sistema de vacíos que permiten el ingreso de luz natural y la ventilación hacia las plantas de vivienda. Las células mínimas y los departamentos familiares se articulan en torno a estos vacíos, garantizando calidad espacial y relaciones visuales entre niveles. En planta baja, el minimercado, el taller de oficios y el taller de expresión artística consolidan un frente activo y productivo vinculado a la calle, mientras que en el nivel de la marquesina las terrazas exteriores y los restaurantes refuerzan el carácter colectivo del edificio, estableciendo una continuidad programática entre lo público, lo productivo y lo doméstico.

Vaciado de losas.



**DE LO OBSOLETO
A LO HABITABLE**
Rehabilitación arquitectónica de un edificio subutilizado para vivienda colectiva.

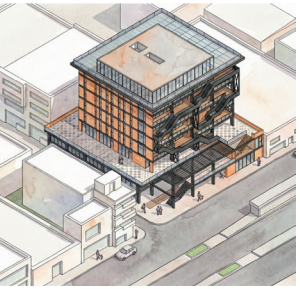
AUTOR:
SEBASTIÁN SANTACRUZ MOLINA
TUTOR:
ENRIQUE FERRERAS CID

CONTENIDO:
SECCIÓN B-B'

ESCALA:
1/200

FECHA:
18/FEBRERO/2026

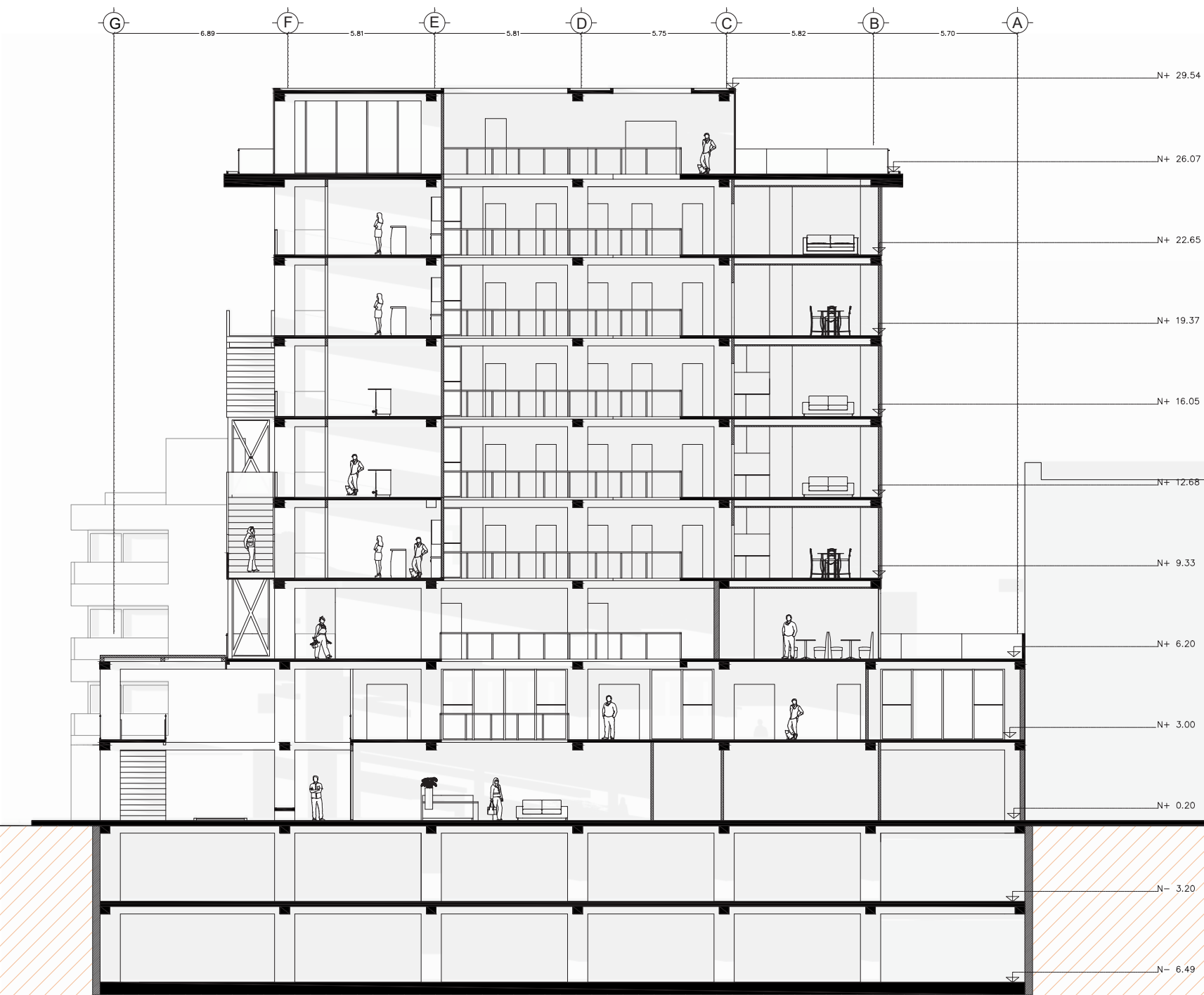
LÁMINA
A-09
UISEK
UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DEL ECUADOR



Esquema de Sección



El esquema de la sección C-C' permite ver cómo los vacíos estratégicos articulan relaciones visuales verticales en el centro del edificio, permitiendo la entrada de luz natural en todas las plantas y generando conexiones entre los habitantes.



SECCIÓN C-C'
ESC: 1/200

DE LO OBSOLETO
A LO HABITABLE

Rehabilitación arquitectónica de un edificio subutilizado para vivienda colectiva.

AUTOR:
SEBASTIÁN SANTACRUZ MOLINA

TUTOR:
ENRIQUE FERRERAS CID

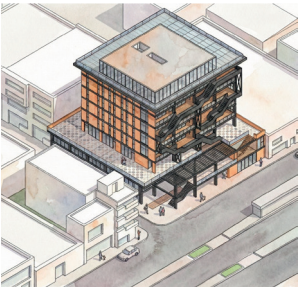
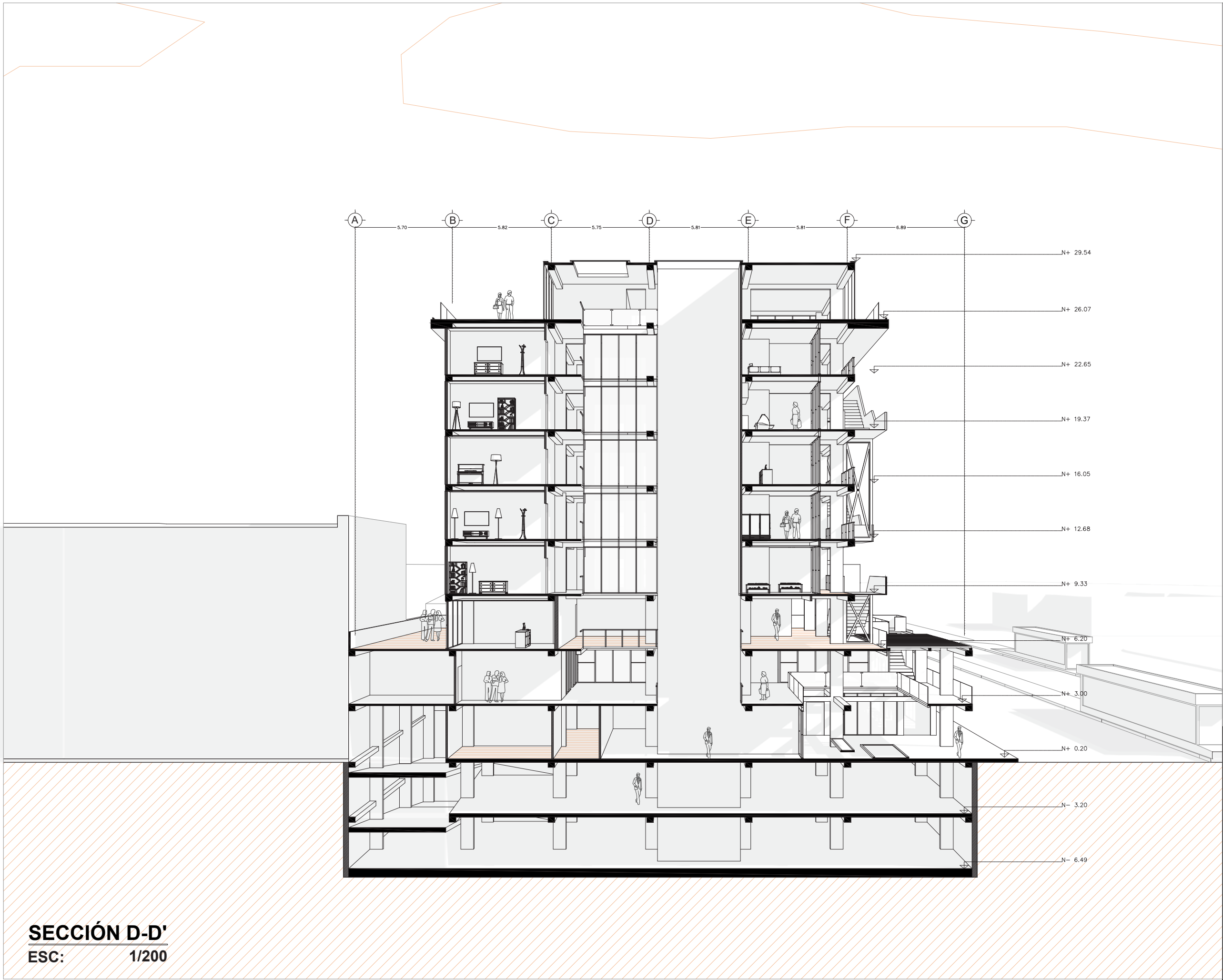
CONTENIDO:
SECCIÓN C-C'

ESCALA:
1/200

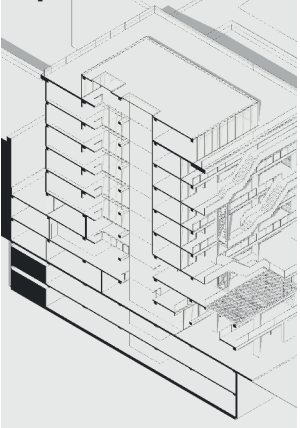
FECHA:
18/FEBRERO/2026

LÁMINA
A-10





Esquema De Corte



Vacio vertical paulatino de losa

En el corte se aprecia un vacío vertical que atraviesa el edificio y actúa como un dispositivo ambiental, permitiendo el ingreso de luz natural hacia los niveles interiores y las plantas de vivienda. Este vacío no solo mejora las condiciones de iluminación y ventilación, sino que también organiza las relaciones espaciales entre programas, generando visuales cruzadas y reforzando la lectura del edificio como un sistema continuo más que como una superposición de plantas aisladas.

DE LO OBSOLETO A LO HABITABLE

Rehabilitación arquitectónica de un edificio subutilizado para vivienda colectiva.

AUTOR:
SEBASTIÁN SANTACRUZ MOLINA

TUTOR:
ENRIQUE FERRERAS CID

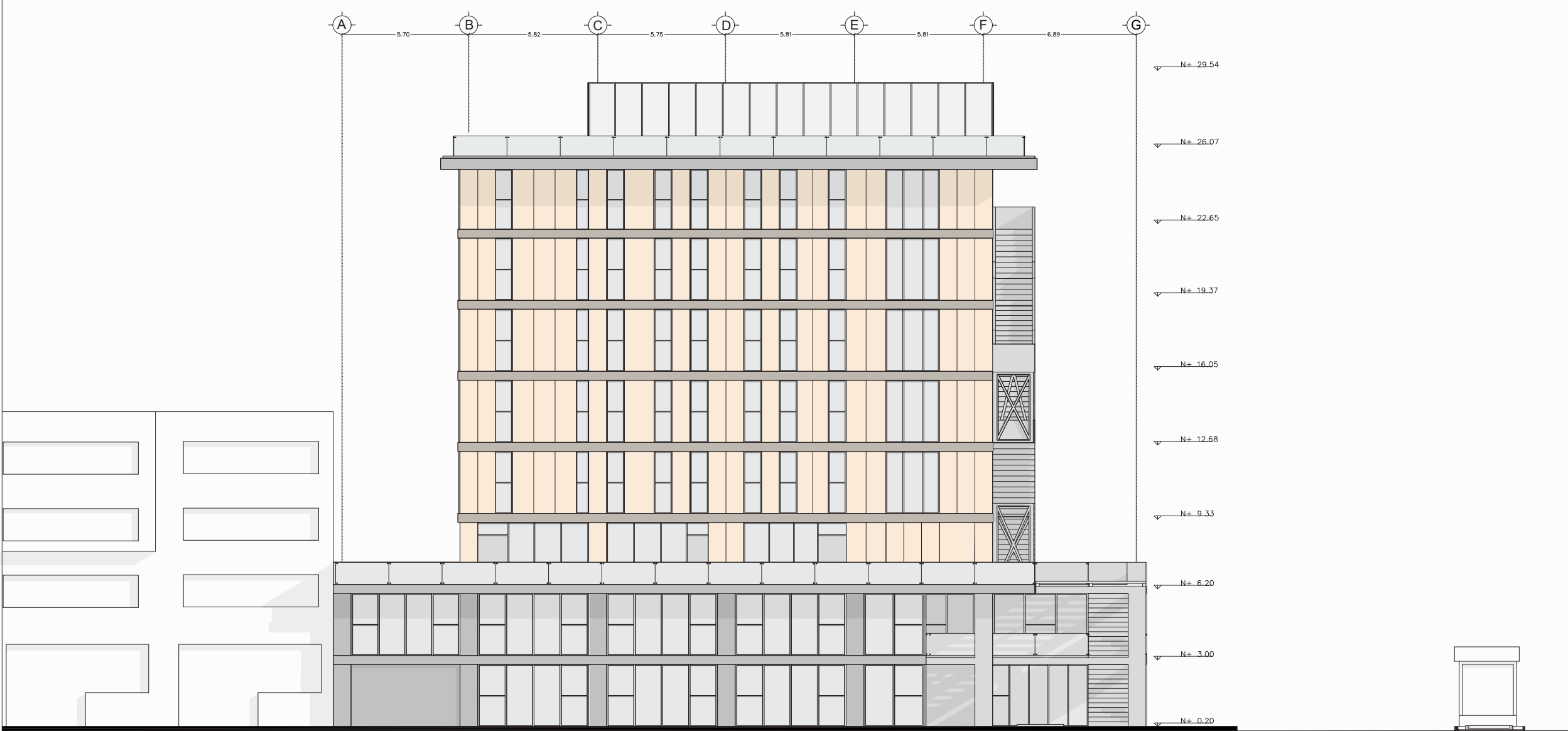
CONTENIDO:
SECCIÓN D-D'

ESCALA:
1/200

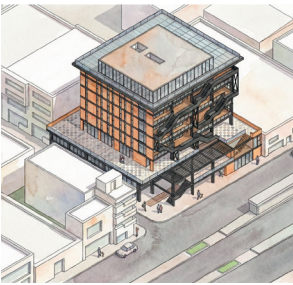
FECHA:
18/FEBRERO/2026

LÁMINA
A-11

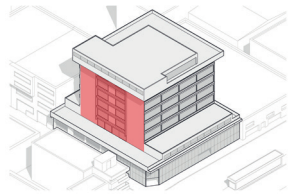




FACHADA AV. RAMIREZ DÁVALOS
ESC: 1/200

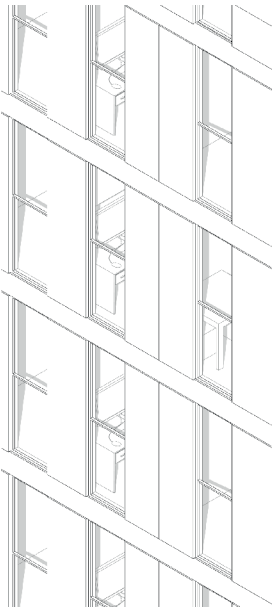


Esquema Demolición



Sistema modular en fachada

La fachada se resuelve mediante un sistema modular de paneles verticales de fibrocemento, cuyas proporciones replican las dimensiones de las ventanas, permitiendo una lectura unificada entre llenos y vacíos. Este sistema ordena la envolvente a partir de un ritmo regular, facilita la adaptación a las distintas configuraciones programáticas y refuerza la intervención contemporánea sin borrar la estructura original del edificio. La modulación permite además un montaje eficiente, control solar y mantenimiento simplificado, consolidando la fachada como un dispositivo constructivo y expresivo del reuso adaptativo..



**DE LO OBSOLETO
A LO HABITABLE**

Rehabilitación arquitectónica de un edificio subutilizado para vivienda colectiva.

AUTOR:
SEBASTIÁN SANTACRUZ MOLINA

TUTOR:
ENRIQUE FERRERAS CID

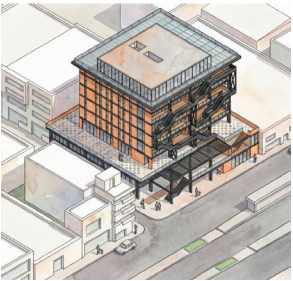
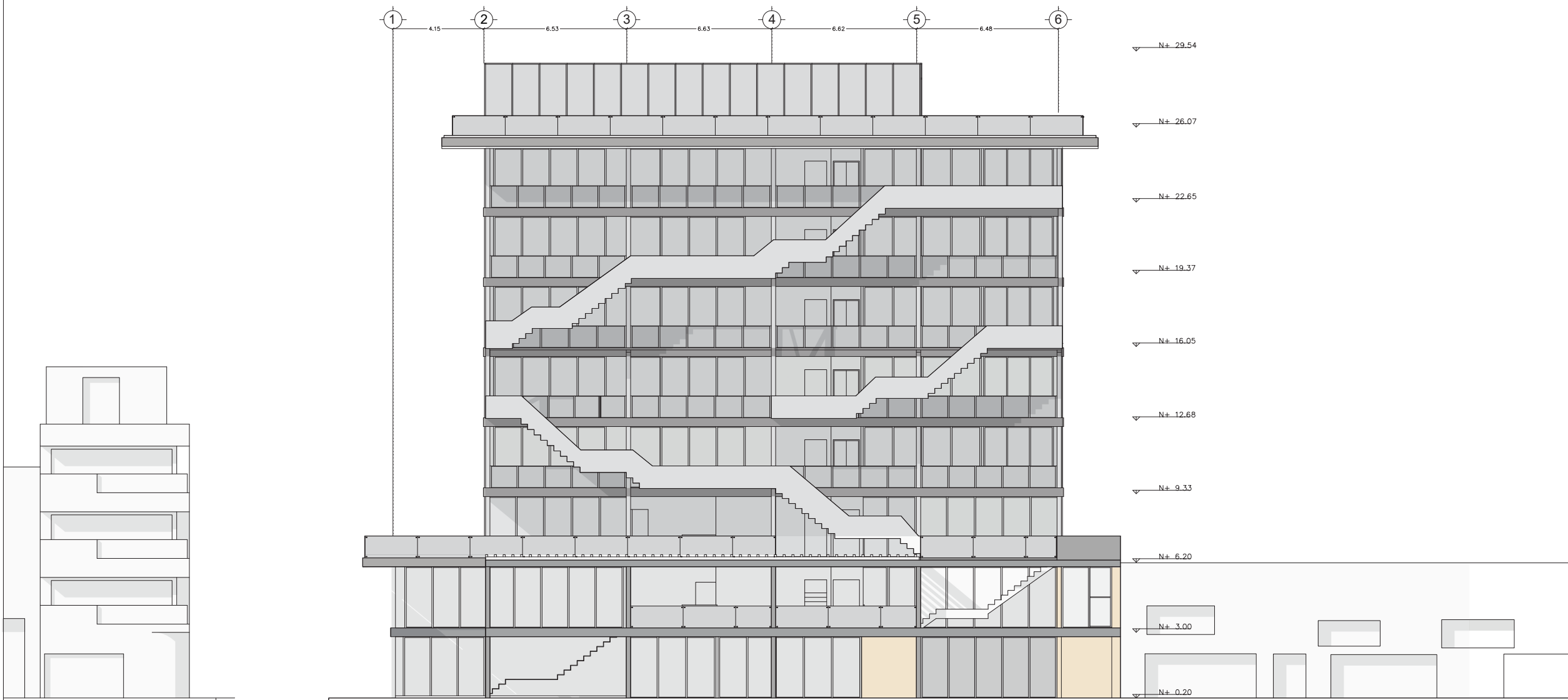
CONTENIDO:
FACHADA RAMIREZ DÁVALOS

ESCALA:
1/200

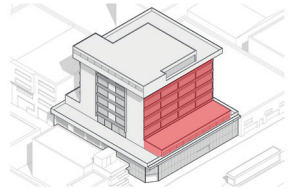
FECHA:
18/FEBRERO/2026

LÁMINA
A-10

UISEK
UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DEL SECTOR

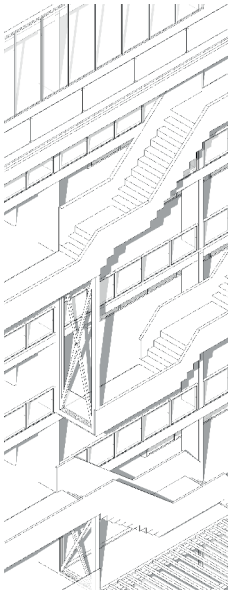


Esquema Demolición



Sistema de escaleras exteriores

El sistema de escaleras exteriores dispuesto sobre la fachada frontal hacia la Av. 10 de Agosto funciona como un dispositivo de circulación y activación urbana, haciendo visibles los recorridos y conectando los distintos niveles de uso colectivo del edificio. Su implantación refuerza la permeabilidad visual y programática de la fachada, permite accesos públicos diferenciados y libera el interior de circulaciones innecesarias. Más que un elemento funcional, las escaleras construyen una fachada habitable y circular, transformando el edificio reutilizado en una infraestructura abierta y vinculada a la dinámica metropolitana.



FACHADA AV. 10 DE AGOSTO

ESC: 1/200

DE LO OBSOLETO
A LO HABITABLE

Rehabilitación arquitectónica de un edificio subutilizado para vivienda colectiva.

AUTOR:
SEBASTIÁN SANTACRUZ MOLINA

TUTOR:
ENRIQUE FERRERAS CID

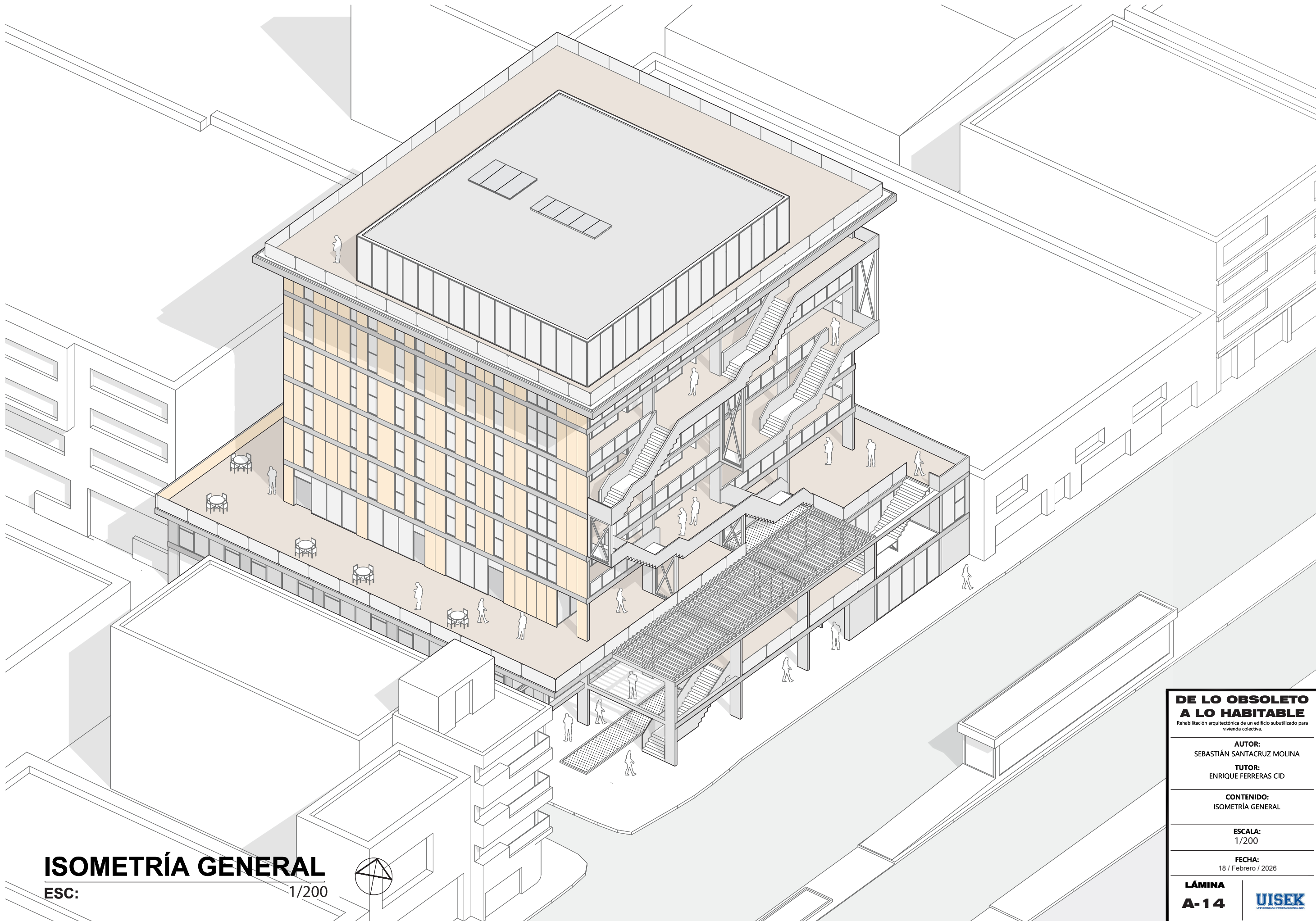
CONTENIDO:
FACHADA 10 DE AGOSTO

ESCALA:
1/200

FECHA:
18/FEBRERO/2026

LÁMINA
A-13





ISOMETRÍA GENERAL

ESC: 1/200



DE LO OBSOLETO A LO HABITABLE

Rehabilitación arquitectónica de un edificio subutilizado para vivienda colectiva.

AUTOR:
SEBASTIÁN SANTACRUZ MOLINA

TUTOR:
ENRIQUE FERRERAS CID

CONTENIDO:
ISOMETRÍA GENERAL

ESCALA:
1/200

FECHA:
18 / Febrero / 2026

LÁMINA
A-14

UISEK
UNIVERSIDAD INTERMUNICIPAL DE SUCRE

Capítulo 9:

Proyecto técnico-constructivo

DE LO OBSOLETO A LO HABITABLE

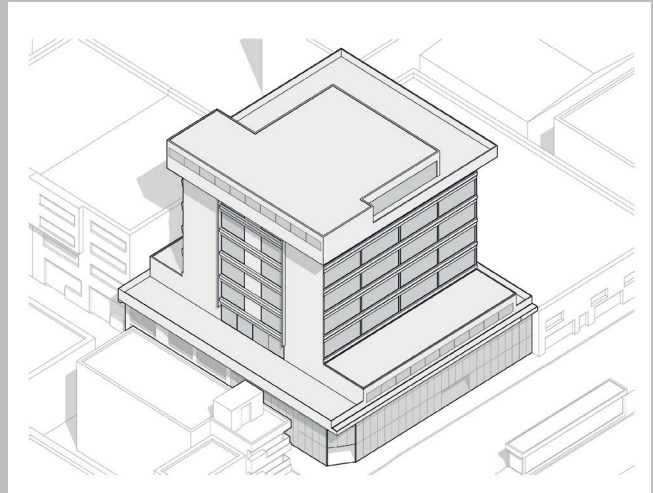
Rehabilitación arquitectónica de un edificio sub-utilizado para vivienda colectiva

El proyecto tiene su origen en la operación de un edificio existente cuyas características resaltan en una estructura aporticada de hormigón armado con losas aligeradas posicionadas en una secuencia de reducción paulatina desde la base del edificio. A continuación una tabla de evaluación y selección de sistemas estructurales según las estrategias planteadas en el plan de intervención.

A continuación una tabla de evaluación y selección de sistemas estructurales según las estrategias planteadas en el plan de intervención.

Estrategia	Solución	Sistemas	Lamina
Fachada circulable	Una serie de tramos de escaleras exteriores que recorran todo el edificio por su fachada frontal.	Escaleras metálicas de tol doblado, vigas cantilever ascendentes.	C-04
Diafragmas exteriores de refuerzo	Solución estructural de la fachada circulable.	Diafragmas arriostrados en forma de cruz de San Andrés que soportan y mantienen juntas las escaleras exteriores	C-03
Plaza de acceso	Abrir el proyecto al público creando un espacio de confort climático.	Pérgola metálica anclada a la estructura existente tras ser vaciada en la esquina principal del edificio.	C-05
Circulación vertical diferenciada	Diferenciar la circulación vertical privada de la pública tomando en cuenta las medidas de seguridad.	Un núcleo de circulación vertical auxiliar para emergencia yuxtapuesto al núcleo de circulación vertical existente.	C-06
Bandas de servicios	Alinear todos los servicios de las plantas	Paredes de yeso que permiten una configuración libre una vez derrocados los muros de mampostería existentes	C-02
Sistema de fachada modular	Buscar un sistema que unifique el nuevo lenguaje del edificio	Sistema de bastidores metálicos en donde se anclan planchas de fibrocemento moduladas.	C-01

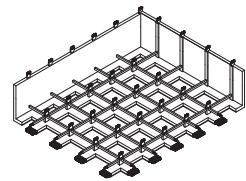
Estado Actual:



La edificación preexistente corresponde a una estructura aporticada de hormigón armado, compuesta por losas, vigas y columnas diseñadas originalmente para uso de oficinas. El sistema estructural existente se conserva como soporte principal del proyecto, reconociendo su capacidad portante y su valor como infraestructura urbana reutilizable.

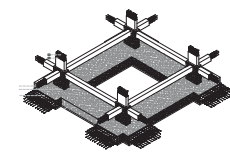
Pre-existencia:

Cimientos



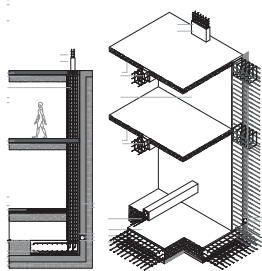
La cimentación existente, compuesta por zapatas corridas en ambas direcciones y vigas de amarre, genera una retícula estructural continua. Su trazado regular y buen estado la convierten en una base adecuada para el reuso, reduciendo la necesidad de excavaciones o refuerzos profundos.

Cadenas



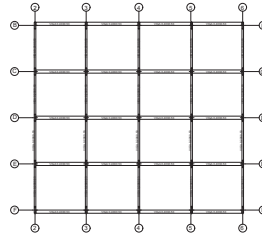
Las cadenas de amarre de hormigón simple conectan las zapatas en forma continua y regular. Refuerzan el sistema frente a asentamientos diferenciales y garantizan la transferencia de cargas, manteniendo una infraestructura estable apta para el reuso.

Muros de contención



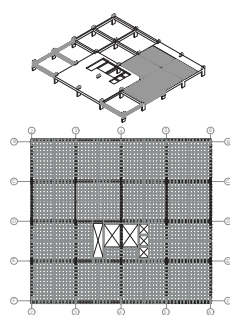
Muro de contención de hormigón armado integrado a columnas y vigas existentes, apoyado en zapata sobre base compactada. Cuenta con refuerzo continuo, amarre, impermeabilización y drenaje, asegurando estabilidad y aptitud para reciclaje estructural.

Vigas



La retícula estructural ortogonal incorpora vigas principales 0,40 x 0,53 m y secundarias 0,20 x 0,53 m. Su continuidad y repetición construyen un sistema racional, seriado y jerarquizado, coherente con la lógica original del edificio.

Losas



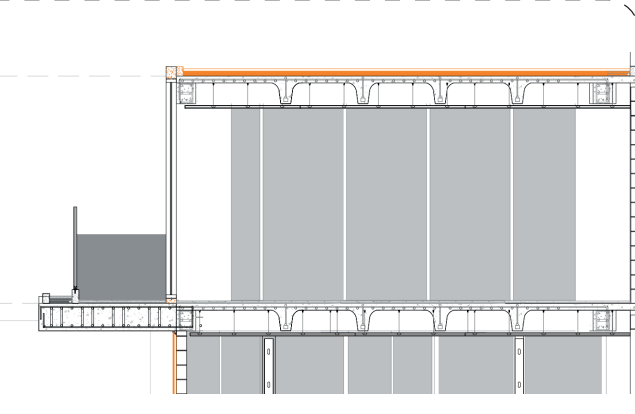
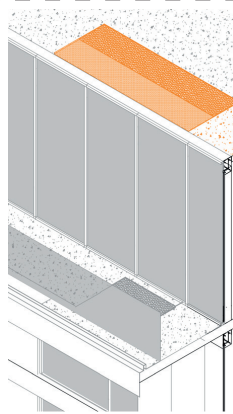
Las losas presentan una malla de refuerzo bidireccional. En los vaciados se añaden refuerzos perimetrales continuos que rigidizan los bordes y transfieren esfuerzos a las vigas, evitando concentraciones de tensión y pérdida de rigidez.

Sistemas de la intervención:

Sistemas de cubiertas:

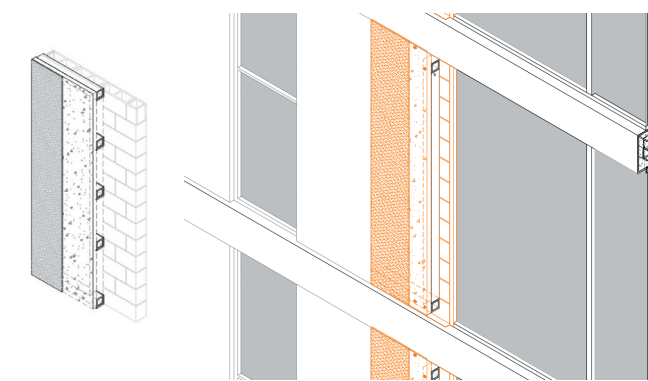
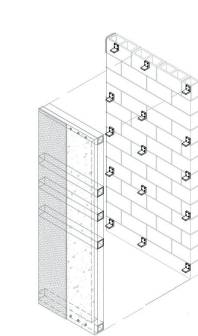
La intervención de la cubierta plantea las siguientes operaciones:

- Demolición parcial del cuerpo existente
- Forrado de pórticos con perfilierías
- Implementación de barandales de vidrio
- Impermeabilización.



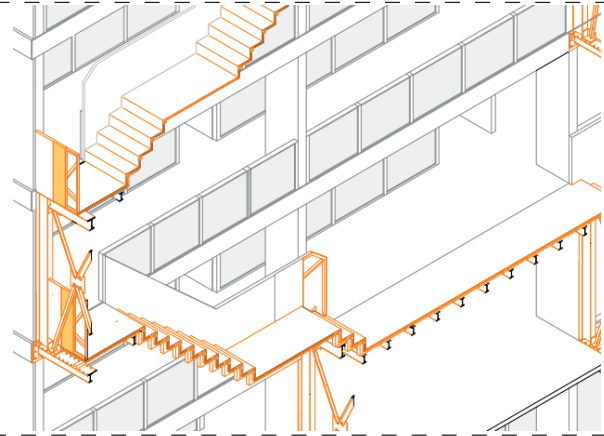
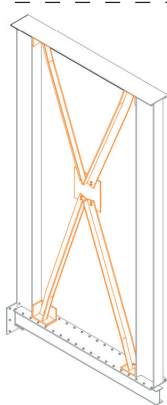
Sistemas de envolvente:

El nuevo sistema de fachada funciona mediante una serie de bastidores metálicos de tubo cuadrado de 3cm x 3cm anclados a la mampostería existente. Seguido de esto se anclan paneles modulados de fibrocemento a los bastidores para terminar con un proceso de acabado exterior y la implementación de un perfil impermeable.



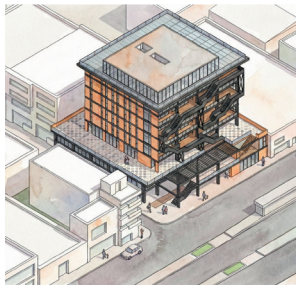
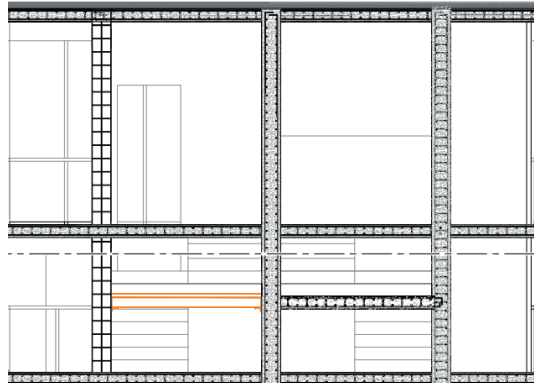
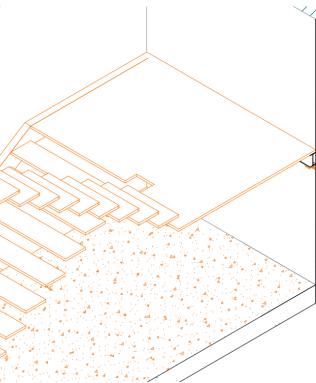
Escaleras exteriores:

El sistema de escaleras exteriores se ancla a la fachada principal del edificio mediante un conjunto de vigas en cantilever. Además, se anclan diafragmas de soporte estructural para el cuerpo de escaleras que nos permiten mantener la estructura erguida sin necesidad de utilizar columnas que afecten a la circulación en niveles inferiores. Estos diafragmas arriostrados se conocen popularmente como cruces de San Andrés.

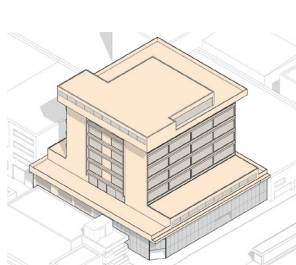


Núcleo Central:

En el interior del edificio se genera una operación de perforación de la losa existente para implantar un núcleo de circulación vertical de emergencia que se yuxtapone con el núcleo de circulación vertical existente. La materialidad de este nuevo núcleo consiste en muros de bloque con una estructura de gradas metálicas que evitan cargar peso al núcleo existente.



Esquema estado actual:



ÍNDICE LÁMINAS:

Sistema	Lamina
Cubierta	C-00
Fachada	C-01
Mampostería	C-02
Escalera Exterior	C-03
Diafragmas	C-04 / C-05
Wall Section General	C-06
Núcleo Interior	C-07

DE LO OBSOLETO A LO HABITABLE

Rehabilitación arquitectónica de un edificio subutilizado para vivienda colectiva.

AUTOR:
SEBASTIÁN SANTACRUZ MOLINA

TUTOR:
ENRIQUE FERRERAS CID

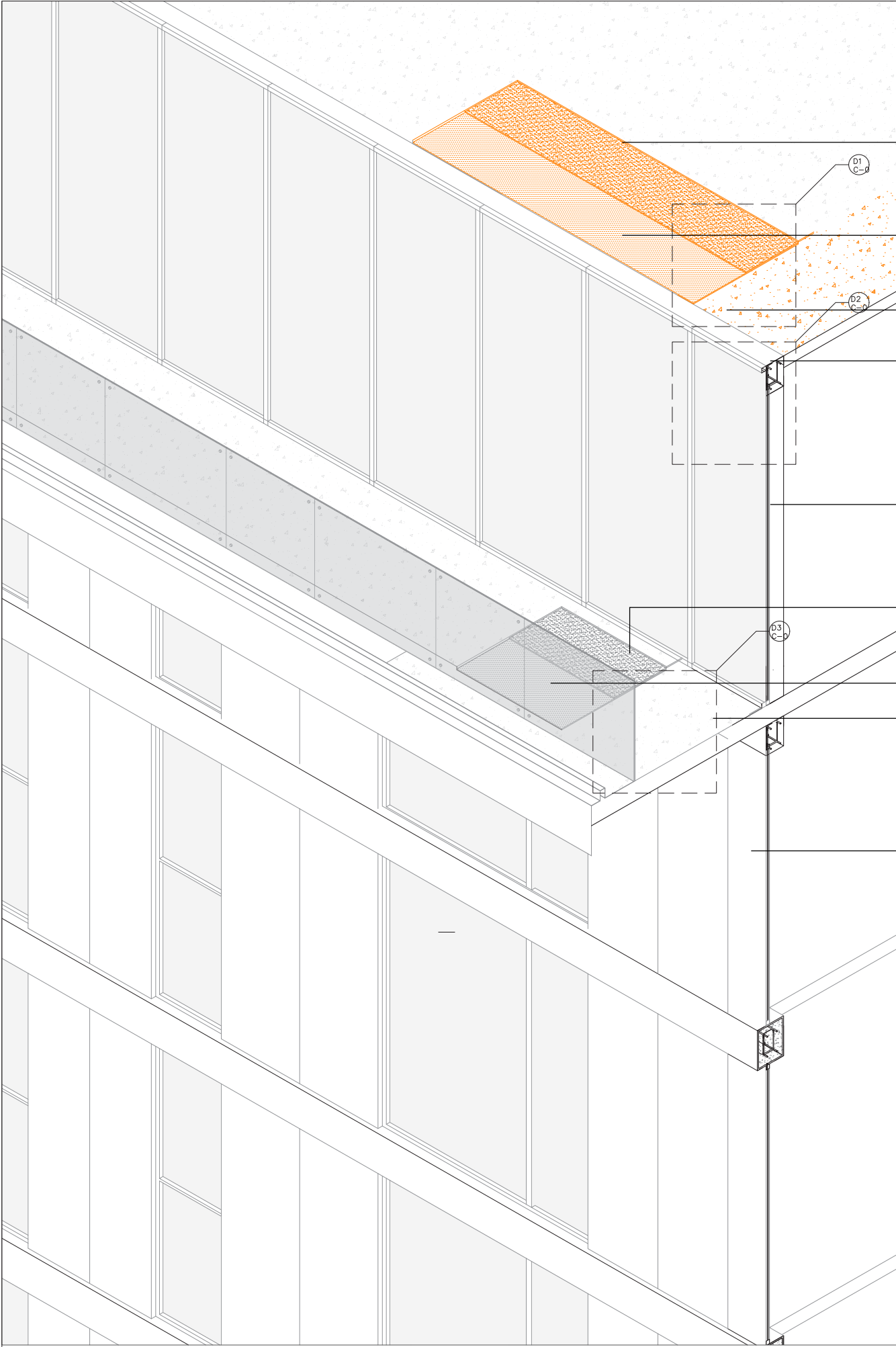
CONTENIDO:
MEMORIA CONSTRUCTIVA

ESCALA:
INDICADA

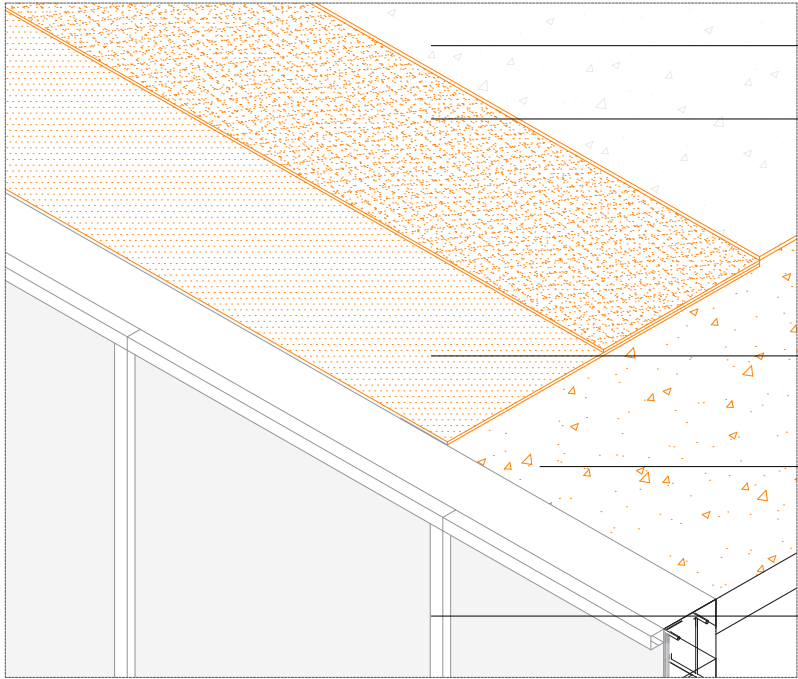
FECHA:
18 / Febrero / 2026

LÁMINA
MC-01

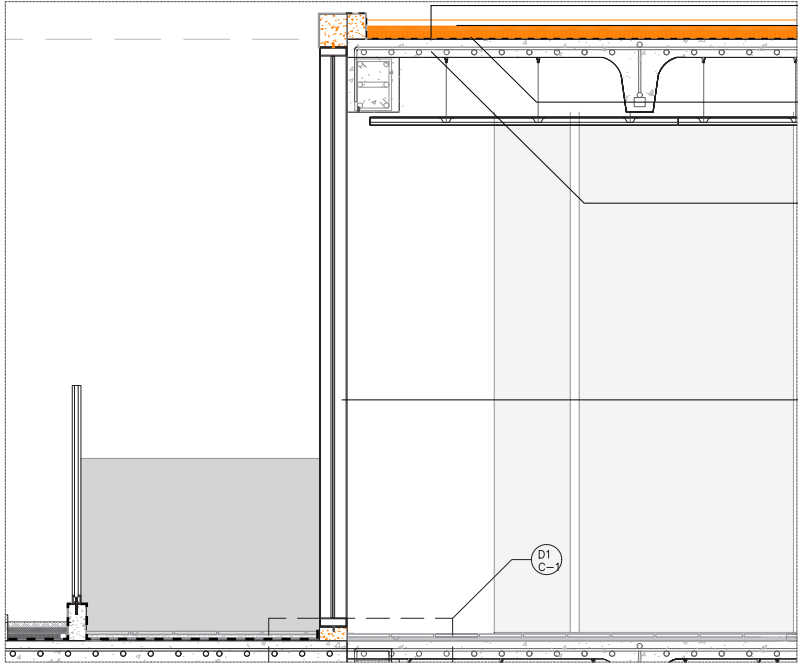
UISEK
UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DEL SECTOR



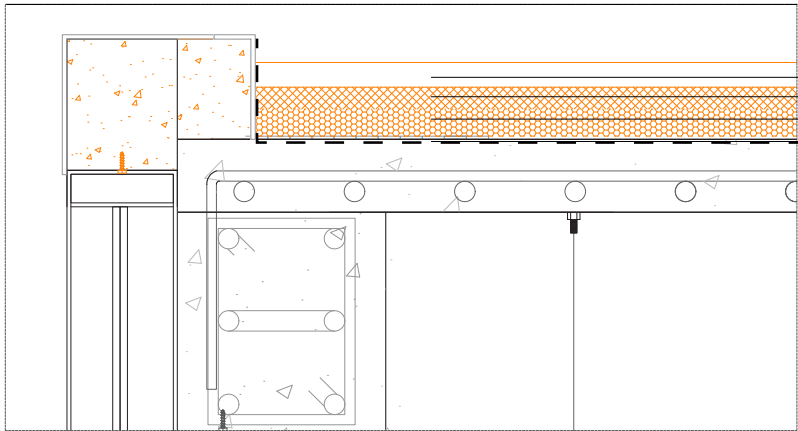
WS1 WALL SECTION MAMPOSTERÍA
C-00 ESCALA 1:80



D-01 AXO IMPERMEABILIZACIÓN TERRAZA
C-01 ESCALA 1:20



D-02 SECCIÓN CUBIERTA
C-01 ESCALA 1:40



D-03 UNIÓN TAPA FIBROCEMENTO ESTRUCTURA
C-01 ESCALA 1:20

IMPERMEABILIZANTE LÍQUIDO

LÁMINA ASFÁLTICA 10MM

ACABADO IMPERMEABILIZANTE POLIETILENO

ACABADO DE HORMIGÓN LOSA

PERFILERÍA DE VIDRIO 10MM

IMPERMEABILIZANTE LÍQUIDO

LÁMINA ASFÁLTICA 10MM

ACABADO IMPERMEABILIZANTE POLIETILENO

ACABADO DE HORMIGÓN LOSA

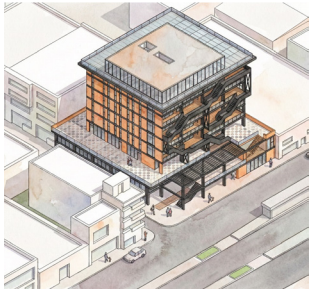
PERFILERÍA DE VIDRIO 10MM

IMPERMEABILIZANTE LÍQUIDO

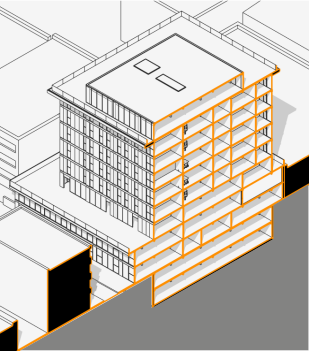
LÁMINA ASFÁLTICA 10MM

ACABADO IMPERMEABILIZANTE POLIETILENO

ACABADO DE HORMIGÓN LOSA



Esquema de Sección



Índice de detalles

1. Lámina asfáltica 10mm.
2. Acabado impermeabilizante polietileno
3. Acabado de hormigón losa.
4. Viga de hormigón.
5. Perfilera de vidrio 10mm.
6. Impermeabilizante líquido.
7. Lámina asfáltica 10mm.
8. Acabado de piso.
9. Sistema modular fachada fibrocemento.

DE LO OBSOLETO A LO HABITABLE

Rehabilitación arquitectónica de un edificio subutilizado para vivienda colectiva.

AUTOR:
SEBASTIÁN SANTACRUZ MOLINA
TUTOR:
ENRIQUE FERRERAS CID

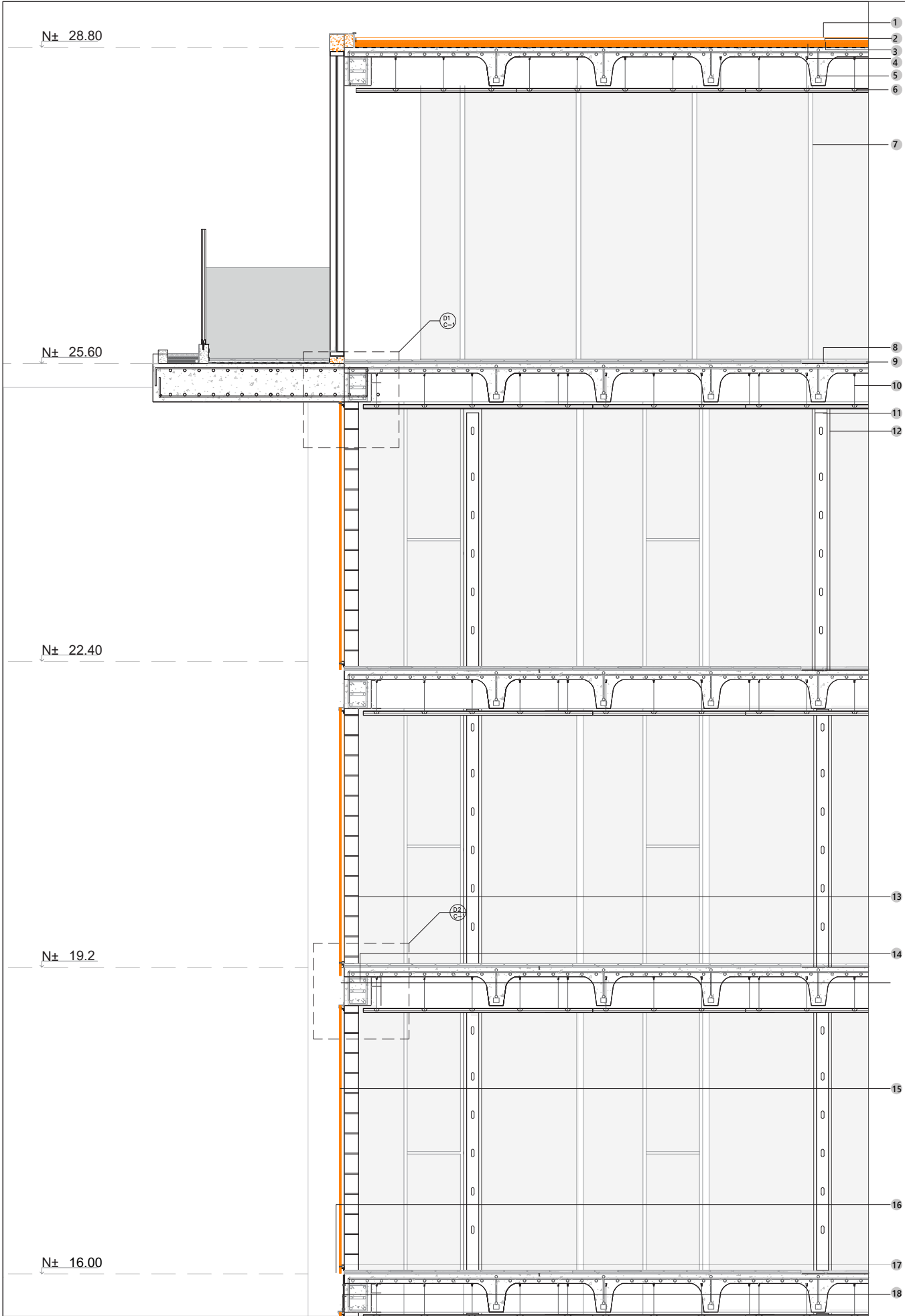
CONTENIDO:
WALL SECTION
CUBIERTAS

ESCALA:
INDICADA EN EL PLANO

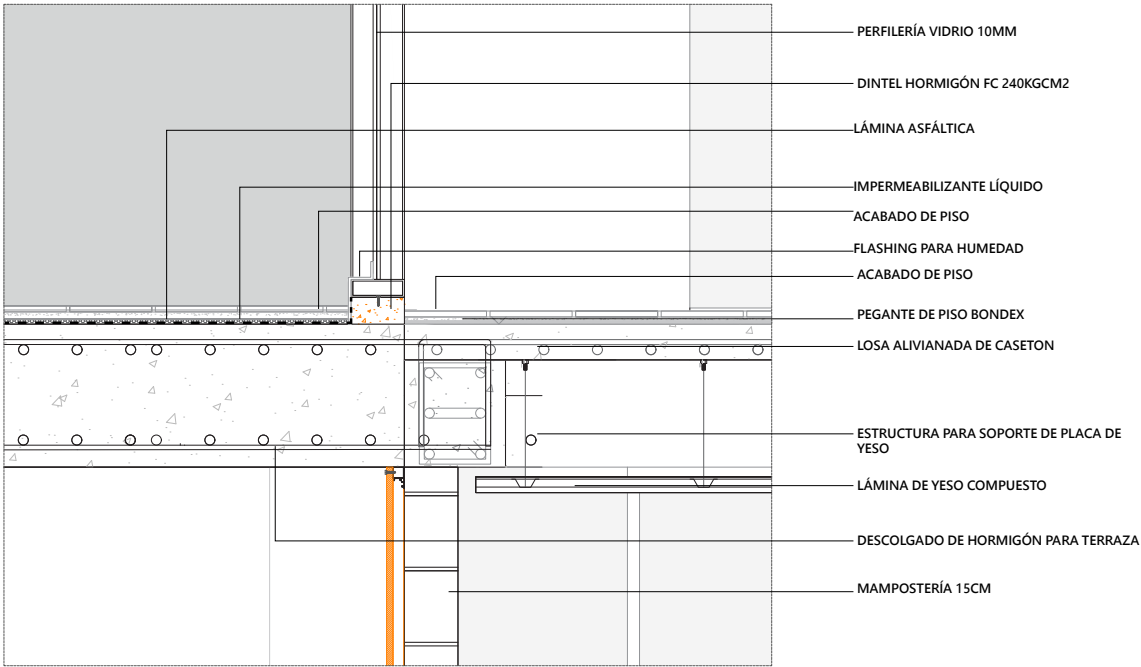
FECHA:
18/FEBRERO/2026

LÁMINA
C-00

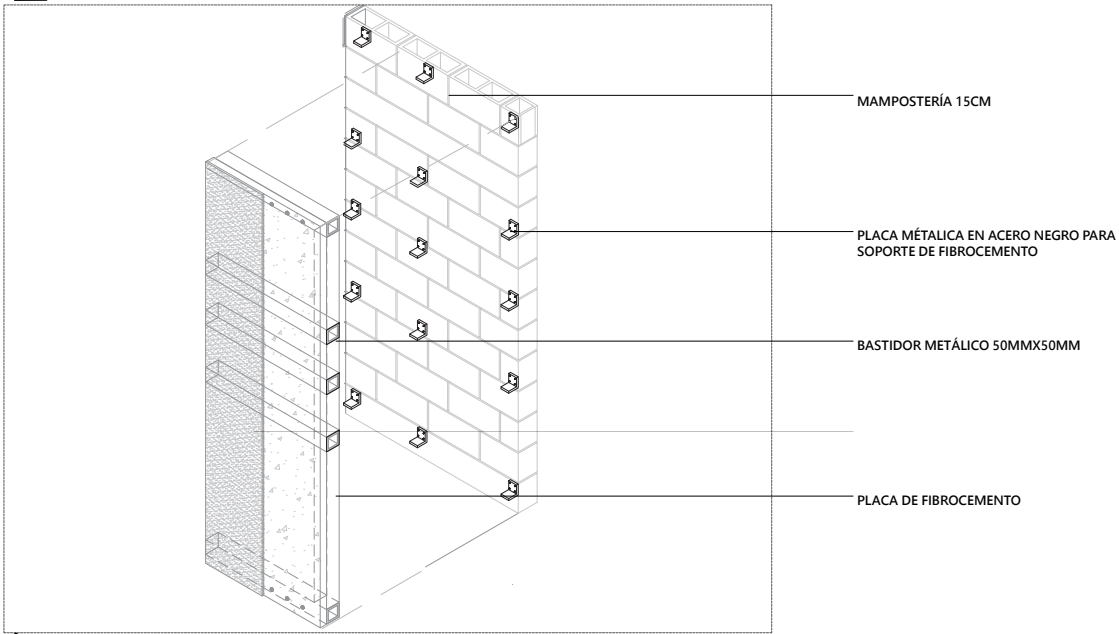
UISEK
UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DEL SECTOR



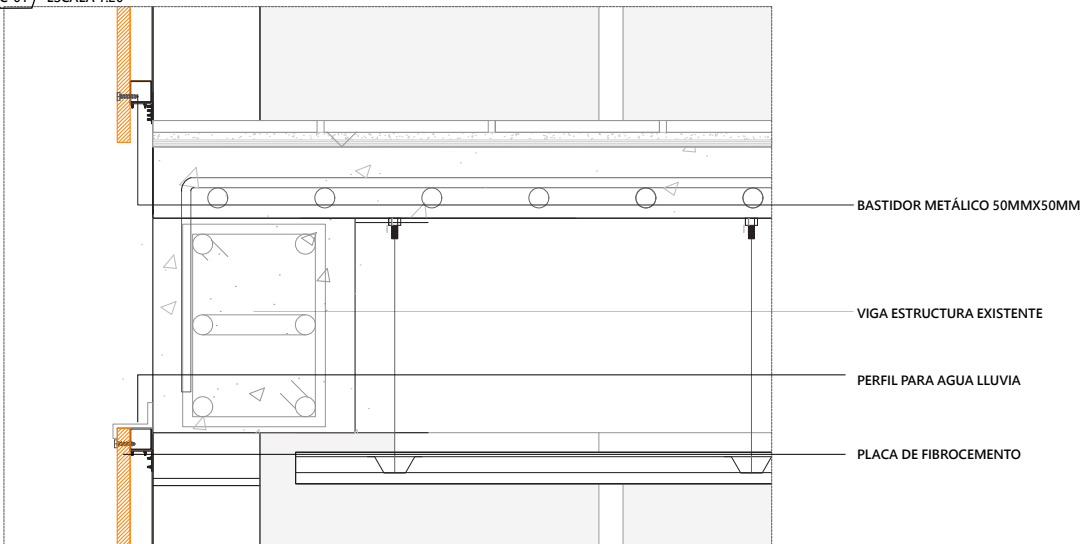
WS1 WALL SECTION MAMPOSTERÍA
C-01 ESCALA 1:40



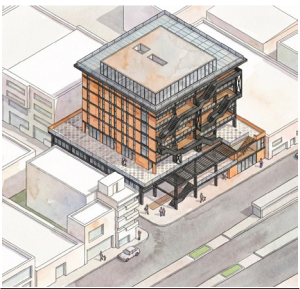
D-01 UNIÓN FIBROCEMENTO ESTRUCTURA
C-01 ESCALA 1:20



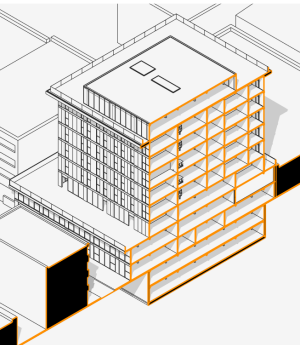
D-02 AXO UNIÓN FIBROCEMENTO ESTRUCTURA
C-01 ESCALA 1:20



D-03 UNIÓN TAPA FIBROCEMENTO ESTRUCTURA
C-01 ESCALA 1:20



Esquema de Sección



Índice de detalles

- Impermeabilizante líquido.
- Lámina asfáltica 10mm.
- Acabado impermeabilizante polietileno
- Plástico cobertor agua lluvia.
- Nervio de losa.
- Armado de cieloraso de yeso.
- Perfilería de vidrio 10mm.
- Acabado de piso.
- Pegante de piso bondex.
- Estructura para soporte de panel de yeso.
- Estructura Track & Estud.
- Mampostería panel de yeso.
- Mampostería pared de bloque.
- Viga de hormigón.
- Sistema modular de fachada panel fibro-cemento.
- Acabado de panel de fibrocemento.
- Bastidor tubo metálico 3cm x 3cm.
- Perfil plástico impermeabilizante.

DE LO OBSOLETO
A LO HABITABLE

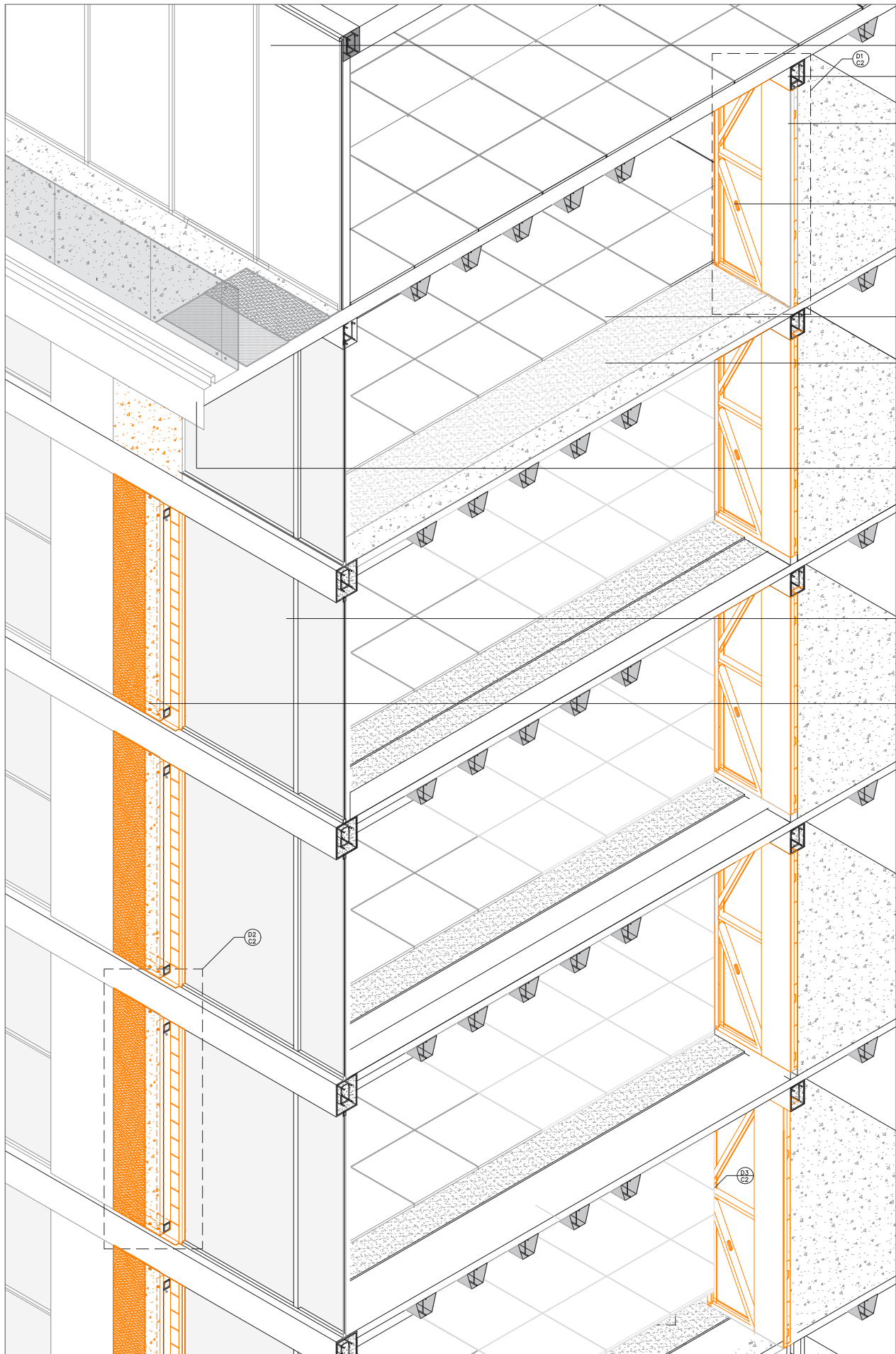
Rehabilitación arquitectónica de un edificio subutilizado para vivienda colectiva.

AUTOR:
SEBASTIÁN SANTACRUZ MOLINA
TUTOR:
ENRIQUE FERRERAS CID

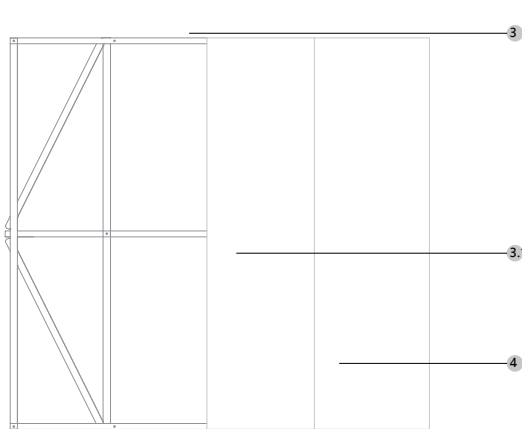
CONTENIDO:
WALL SECTION
SISTEMA DE ENVOLVENTES

ESCALA:
INDICADA EN EL PLANO

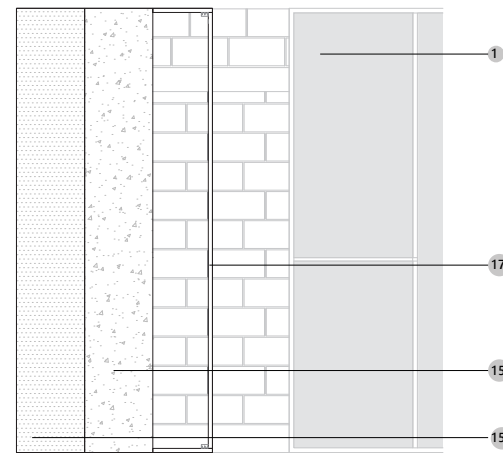
FECHA:
18/FEBRERO/2026



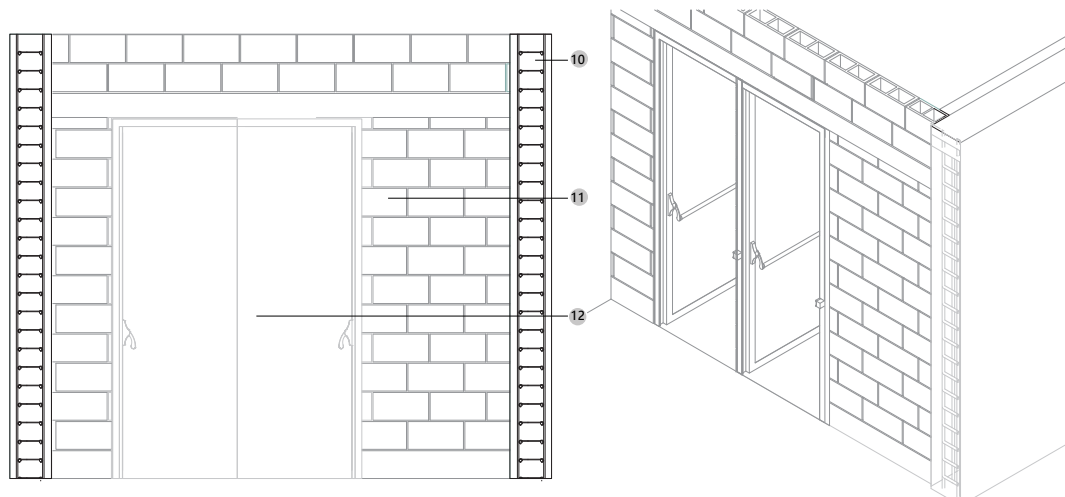
WS2 ISOMETRÍA WALL SECTION MAMPOSTERÍA
C-02 ESCALA 1:40



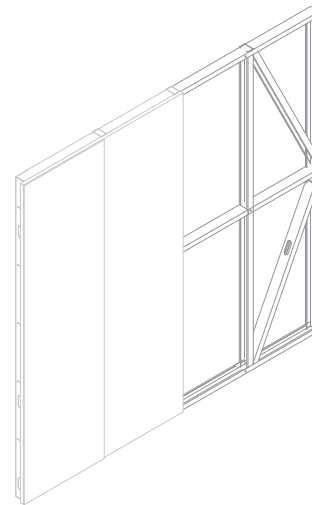
D-01 MAMPOSTERÍA PLACA DE YESO COMPUESTO
C-02 ESCALA 1:20



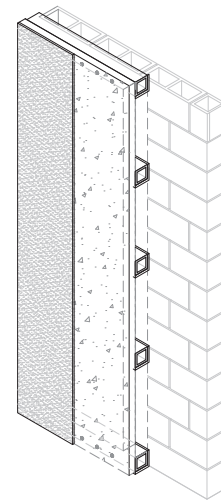
D-02 PARED ESTRUCTURAL FIBROCEMENTO
C-02 ESCALA 1:20



D-03 MAMPOSTERÍA NÚCLEOS DE CIRCULACIÓN
C-02 ESCALA 1:20

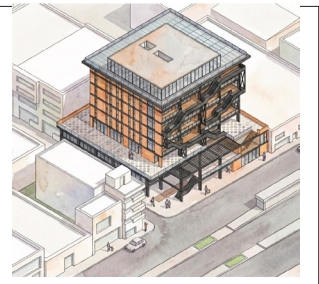


3. PLANCHA DE YESO COMPUESTO (GYPSUM)
3.1 ACABADO DE PINTURA & EMPASTE
4 ESTRUCTURA TRACKS-ESTUD

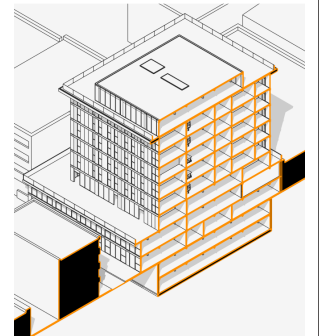


1. PERFILERÍA DE VIDRIO & ALUMINIO
17. TUBERÍA 300MMX300MM ACERO NEGRO
15. PLANCHA DE FIBROCEMENTO
15.3 ENLUCIDO Y PINTURA

10. MURO ESTRUCTURAL Ø 16CM-10
11. MAMPOSTERÍA BLOQUE 15CM
12. PUERTA DE SALIDA METÁLICA



Esquema de Sección



Índice de detalles

1. Perfilera de vidrio 10mm.
2. Viga de hormigón.
3. Mampostería panel de yeso.
4. Estructura Track & Estud.
5. Acabado de piso.
6. Pegante de piso bondex.
7. Perfil exterior volado corona.
8. Perfilera de vidrio 10mm.
9. Armado sistema fachada (bastidor, panel fibrocemento y acabado de color).
10. Estructura para soporte de panel de yeso.
11. Estructura Track & Estud.
12. Mampostería panel de yeso.
13. Mampostería pared de bloque.
14. Viga de hormigón.
15. Sistema modular de fachada panel fibrocemento.
16. Acabado de panel de fibrocemento.
17. Bastidor tubo metálico 3cm x 3cm.
18. Perfil plástico impermeabilizante.

DE LO OBSOLETO A LO HABITABLE

Rehabilitación arquitectónica de un edificio subutilizado para vivienda colectiva.

AUTOR:
SEBASTIÁN SANTACRUZ MOLINA
TUTOR:
ENRIQUE FERRERAS CID

CONTENIDO:
WALL SECTION
MAMPOSTERÍAS

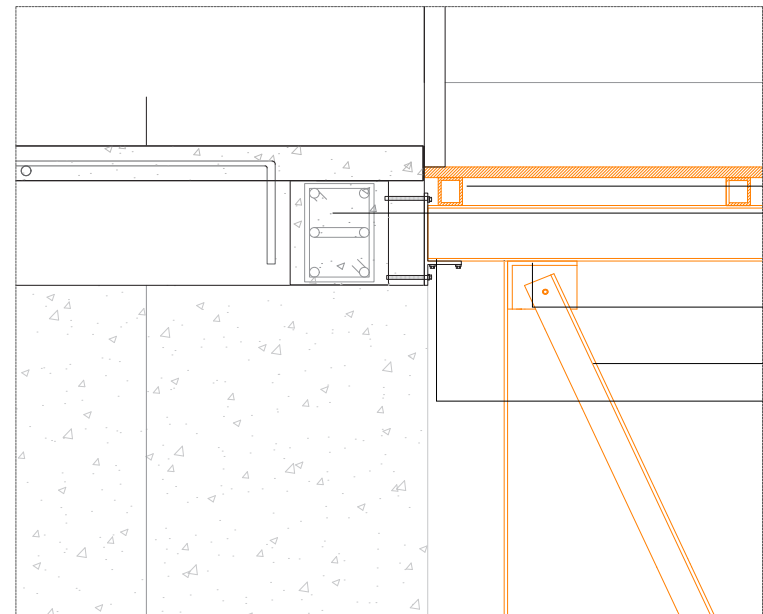
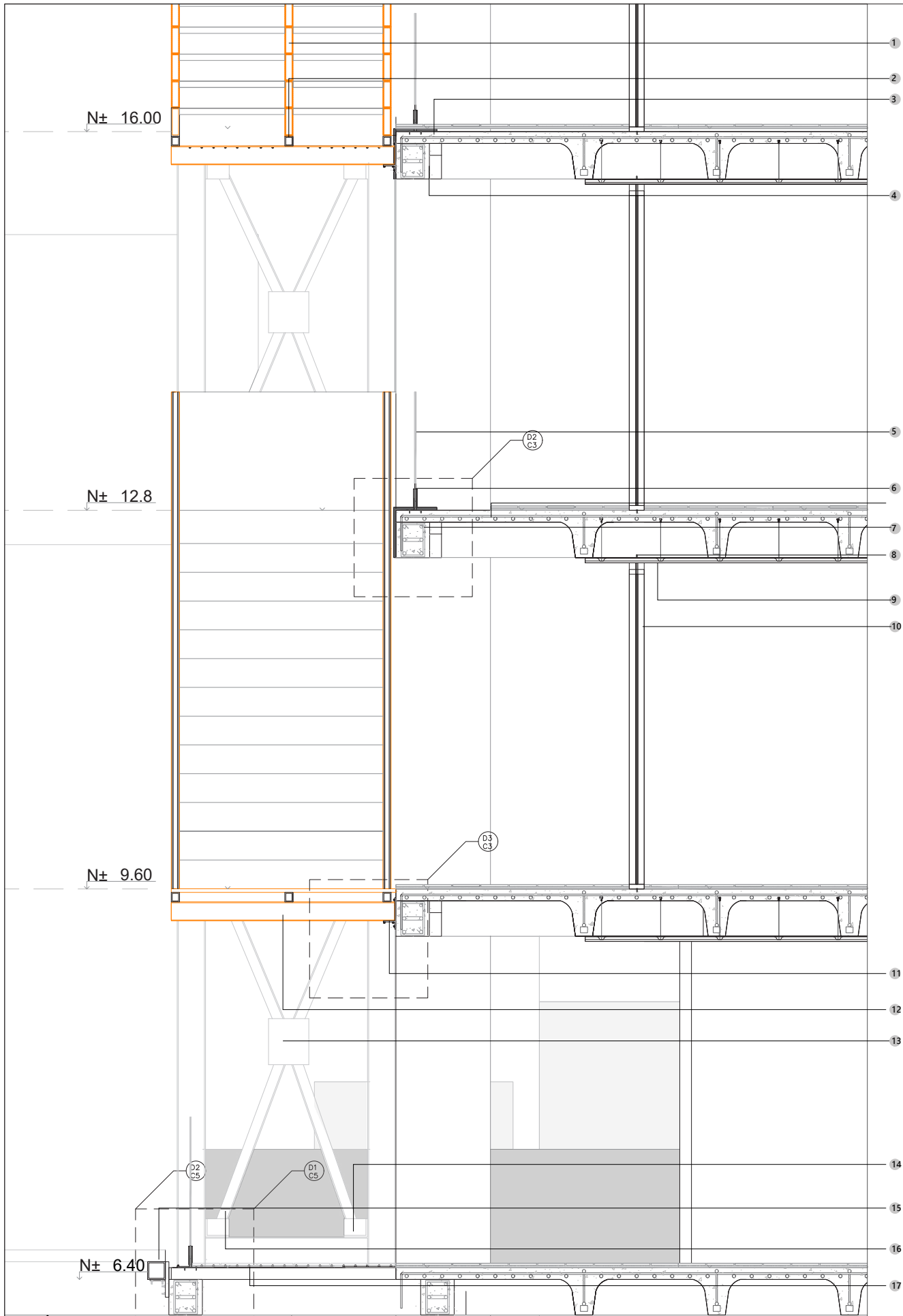
ESCALA:
INDICADA EN EL PLANO

FECHA:
18/FEBRERO/2026

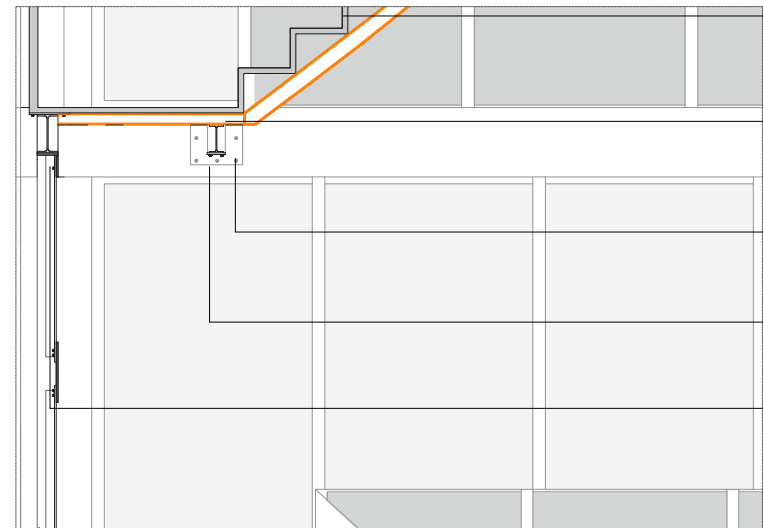
LÁMINA

C-02

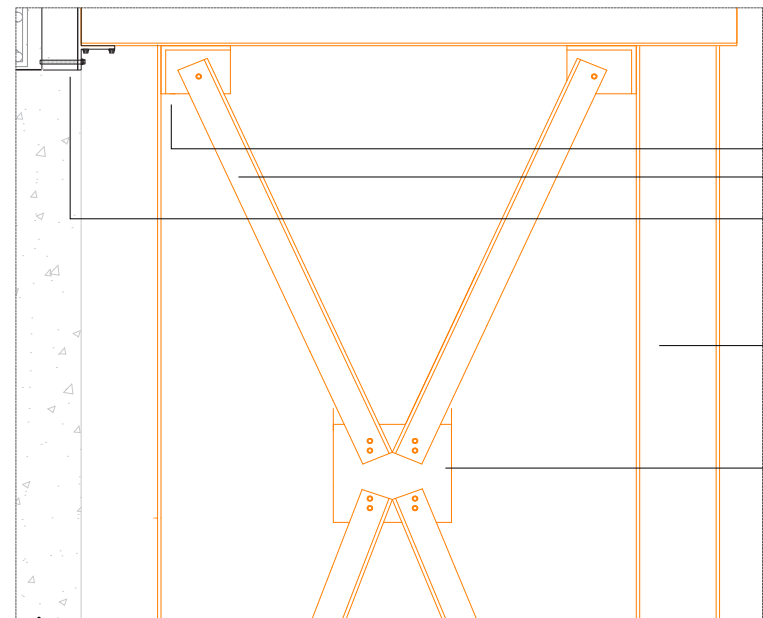
UISEK



D-01 UNIÓN ESCALERA VIGA
C-03 ESCALA 1:20



D-02 UNIÓN ESCALERA CON ESTRUCTURA
C-03 ESCALA 1:20

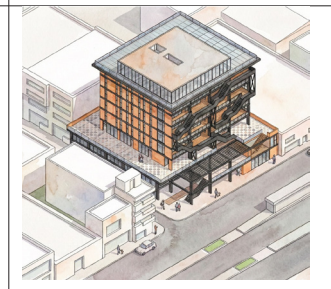


D-03 DETALLE CRUZ SAN ANDRÉS
C-03 ESCALA 1:20

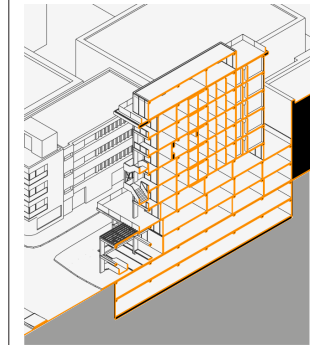
TUBERÍA 500MMX500MM PARA ESTRUCTURA DE GRADA
VIGA DE HORMIGÓN ESTRUCTURA EXISTENTE
SOPORTE DE CRUZ ESTRUCTURAL
ANGULO DE SOPORTE
PLACA DE ANCLAJE PARA VIGA DE CRUZ ESTRUCTURAL EN ACERO NEGRO E=10MM

ACABADO DE TOL METÁLICO EN ESCALERAS
TUBERÍA 500MMX500MM PARA ESTRUCTURA DE GRADA
PLACA DE ANCLAJE PARA VIGA DE CRUZ ESTRUCTURAL EN ACERO NEGRO E=10MM
VIGA IPE PARA CRUZ ESTRUCTURAL
VIGA PRINCIPAL PARA SOPORTE DE CRUZ ESTRUCTURAL

SOPORTE DE CRUZ ESTRUCTURAL
ANGULO DE SOPORTE
PLACA DE ANCLAJE PARA VIGA DE CRUZ ESTRUCTURAL EN ACERO NEGRO E=10MM
COLUMNA ESTRUCTURAL HEB 260
PLACA METÁLICA EN ACERO DE 350X450MM PARA ANCLAJE DE ÁNGULOS DE CRUZ ESTRUCTURAL



Esquema de Sección



Índice de detalles

1. Viga metálica soporte sistema escaleras.
2. Eje estructurante de peldaños.
3. Losa aligerada hormigón armado.
4. Viga de hormigón.
5. Pasamanos vidrio 6mm.
6. Armado soporte pasamanos de vidrio.
7. Viga de hormigón.
8. Perno de anclaje perfilera-losa.
9. Armado cieloraso panel de yeso.
10. Perfilera de vidrio 10mm.
11. Placa de anclaje de soporte IPE 120.
12. Correa soporte IPE 120.
13. Diafragma cruz de San Andrés.
14. Soporte de cruz estructural.
15. Tubería para pérgola 500mm x 500mm
16. Ángulo de soporte.
17. Acabado de tol metálico de escaleras.

DE LO OBSOLETO A LO HABITABLE

Rehabilitación arquitectónica de un edificio subutilizado para vivienda colectiva.

AUTOR:
SEBASTIÁN SANTACRUZ MOLINA
TUTOR:
ENRIQUE FERRERAS CID

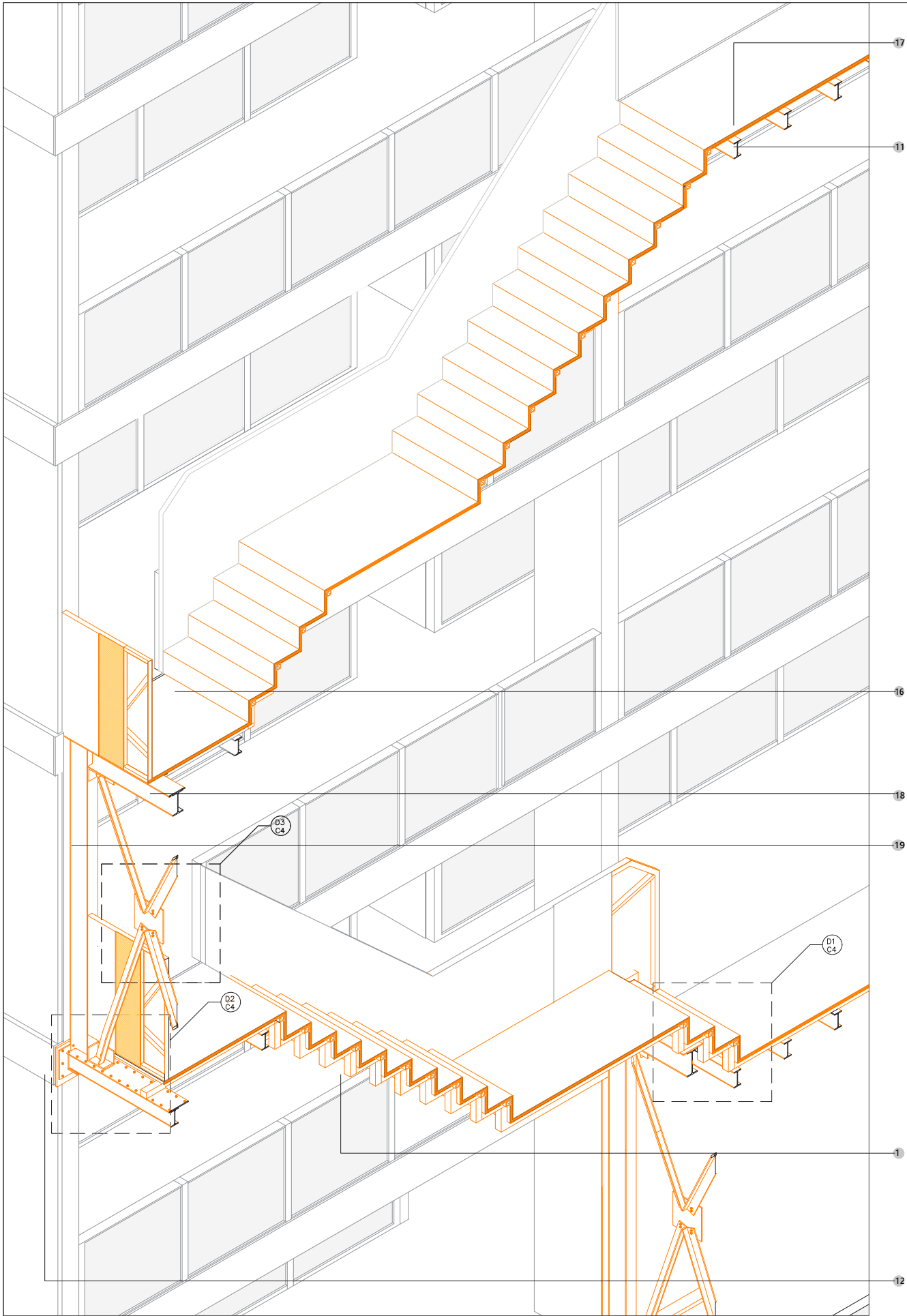
CONTENIDO:
WALL SECTION
SISTEMA DE ESCALERAS

ESCALA:
INDICADA EN EL PLANO

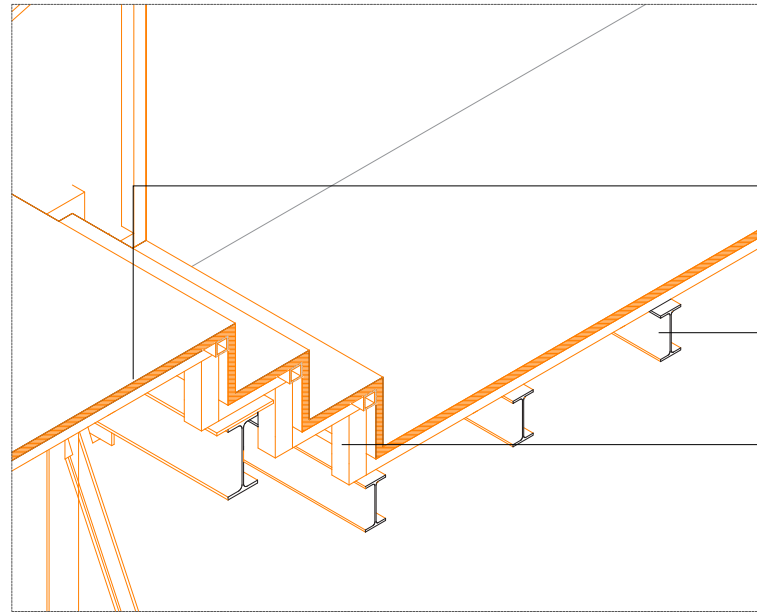
FECHA:
18/FEBRERO/2026

LÁMINA
C-03

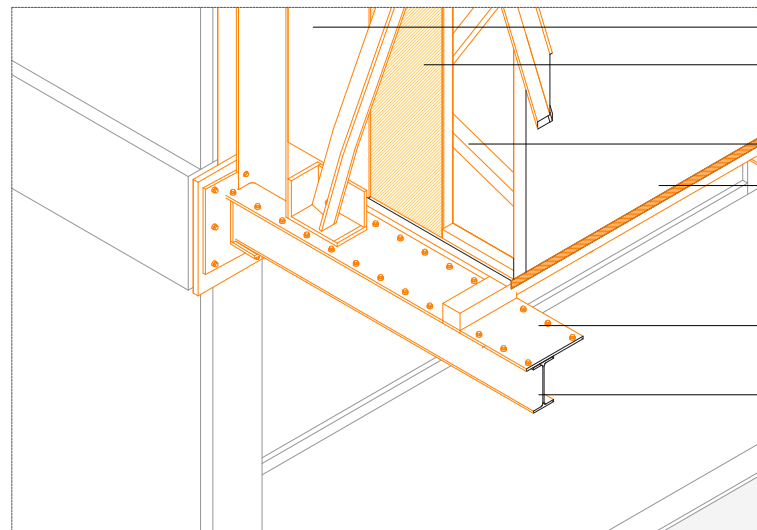
UISEK



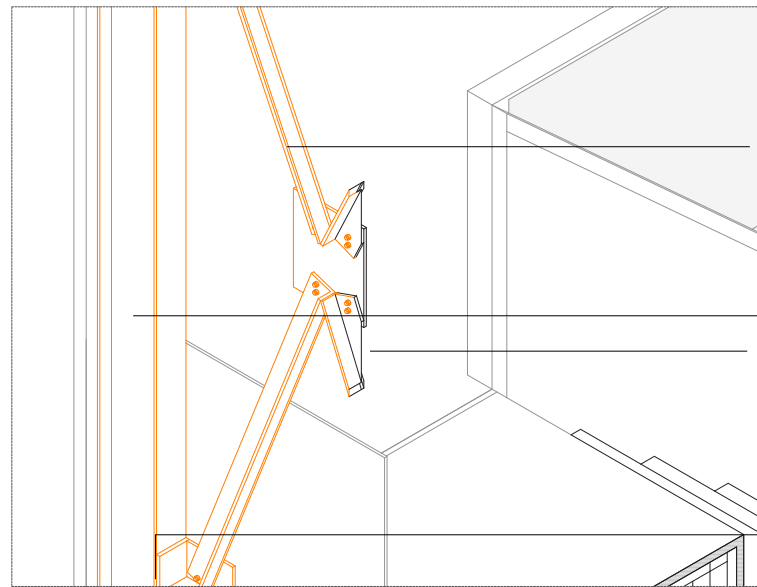
WS4 WALL SECTION ESCALERAS
C-04 ESCALA 1:100



D-01 AXO REFUERZOS ESCALERAS
C-04 ESCALA 1:40



D02 AXO UNIÓN CRUZ-VIGA
C-04 ESCALA 1:40



D-03 WALL SECTION ESCALERAS
C-04 ESCALA 1:40

ACABADO DE TOL METÁLICO EN ESCALERAS

CORREAS DE SOPORTE IPE 120

ESTRUCTURA INTERNA PARA DESCANSO EN GRADAS DE TUBERÍA DE ACERO NEGRO 50X50MM

ACABADO DE TOL METÁLICO EN ESCALERAS

PLACA METÁLICA PARA REVESTIMIENTO DE PASAMANOS

ESTRUCTURA DE PASAMANOS INTERNA METÁLICA CON TUBERÍA DE 50X50MM

ACABADO DE TOL METÁLICO EN ESCALERAS

PLACA METÁLICA DE ANCLAJE PARA CRUZ ESTRUCTURAL E=10MM

VIGA IPE PRINCIPAL 300

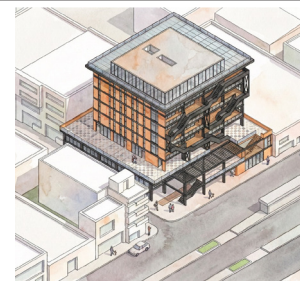
ANGULO DE SOPORTE

PLACA DE ANCLAJE PARA VIGA DE CRUZ ESTRUCTURAL EN ACERO NEGRO E=10MM

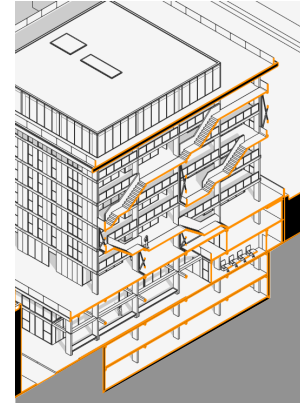
COLUMNA ESTRUCTURAL HEB 260

PLACA METÁLICA EN ACERO DE 350X450MM PARA ANCLAJE DE ÁNGULOS DE CRUZ ESTRUCTURAL

SOPORTE DE CRUZ ESTRUCTURAL



Esquema de Sección



Índice de detalles

1. Viga metálica soporte sistema escaleras.
2. Eje estructurante de peldaños.
3. Losa aligerada hormigón armado.
4. Viga de hormigón.
5. Pasamanos vidrio 6mm.
6. Armado soporte pasamanos de vidrio.
7. Viga de hormigón.
8. Perno de anclaje perfilera-losa.
9. Armado cieloraso panel de yeso.
10. Perfilera de vidrio 10mm.
11. Placa de anclaje de soporte IPE 120.
12. Correa soporte IPE 120.
13. Diafragma cruz de San Andrés.
14. Soporte de cruz estructural.
15. Tubería para pérgola 500mm x 500mm
16. Ángulo de soporte.
17. Acabado de tol metálico de escaleras.
18. Viga IPE 300.
19. Columna estructural HEB 260

DE LO OBSOLETO A LO HABITABLE

Rehabilitación arquitectónica de un edificio subutilizado para vivienda colectiva.

AUTOR:
SEBASTIÁN SANTACRUZ MOLINA

TUTOR:
ENRIQUE FERRERAS CID

CONTENIDO:
WALL SECTION
SISTEMA DE ESCALERAS

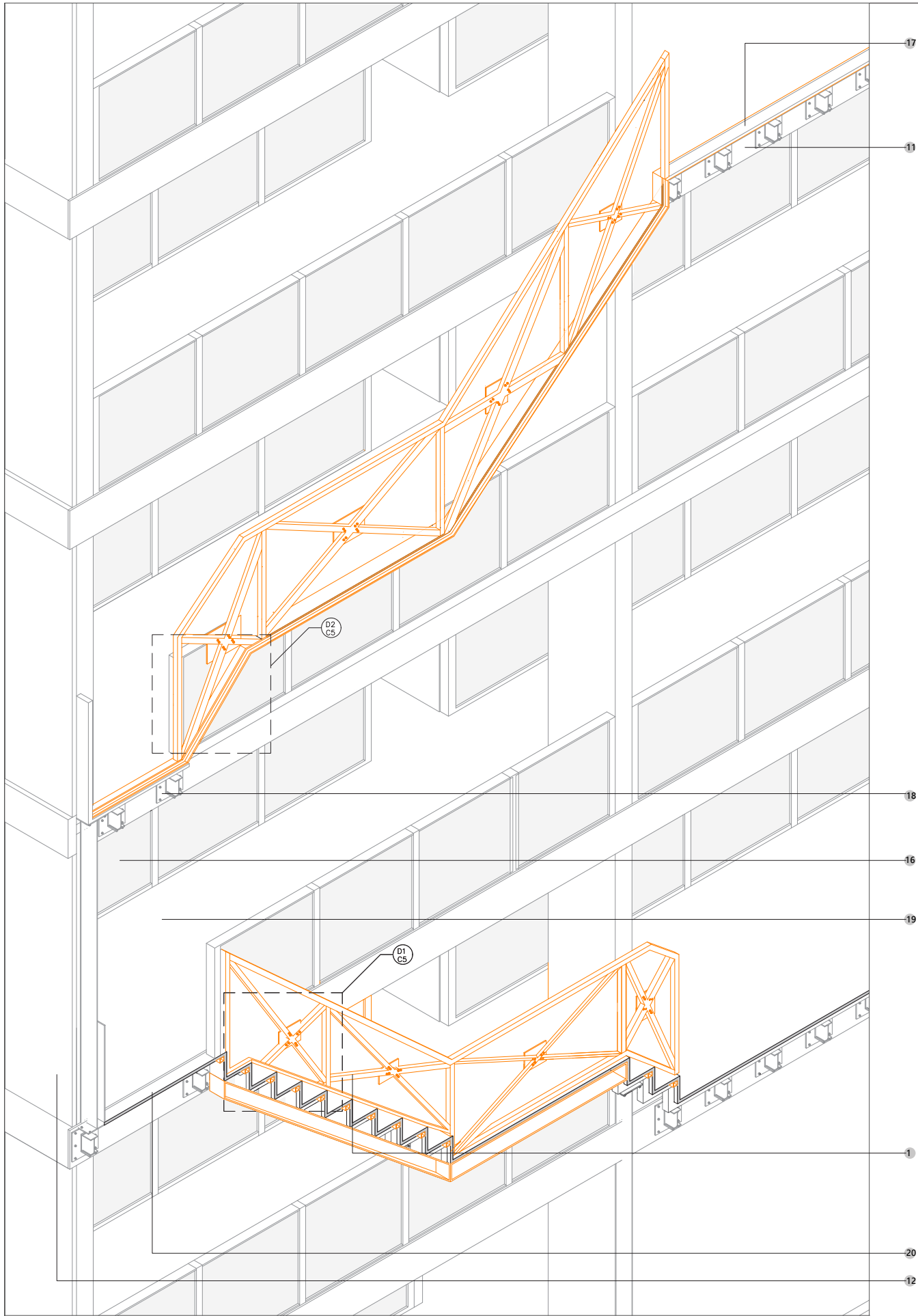
ESCALA:
INDICADA EN EL PLANO

FECHA:
18/FEBRERO/2026

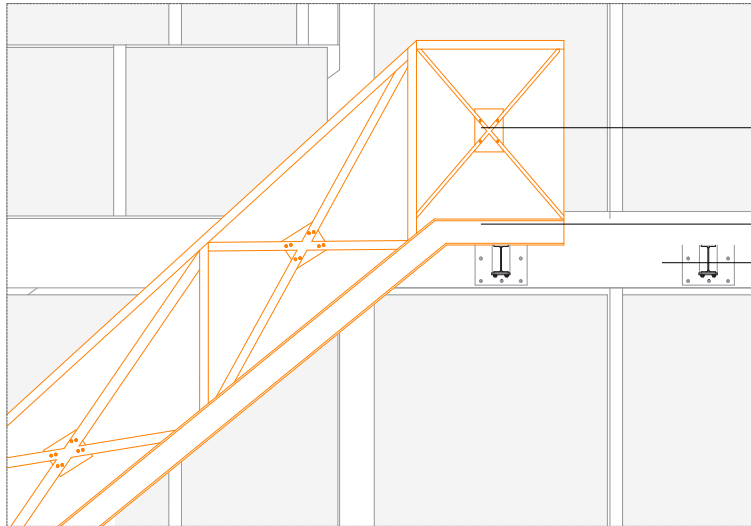
LÁMINA

C-04

UISEK



WS4 WALL SECTION ESCALERAS
C-05 ESCALA 1:100

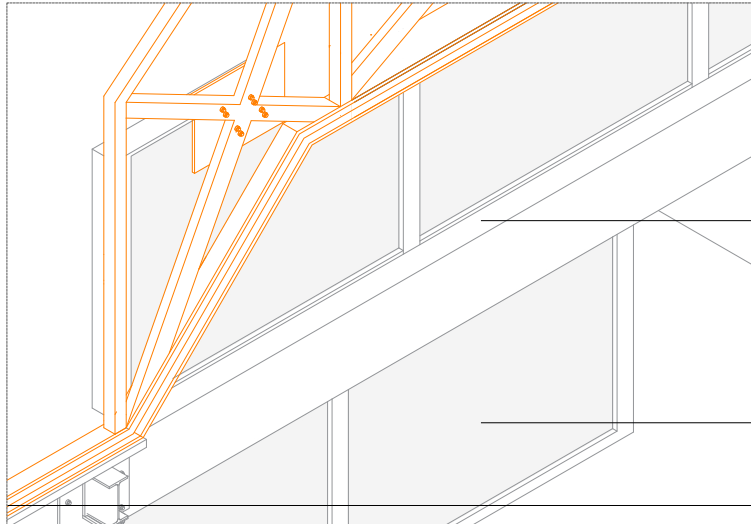


D-01 AXO REFUERZOS ESCALERAS
C-05 ESCALA 1:40

TUBERÍA 500MMX500MM PARA ESTRUCTURA
TIPO VECTOR ACTIVO DE PASAMANOS

ACABADO DE TOL METÁLICO

CORREAS DE SOPORTE IPE 120

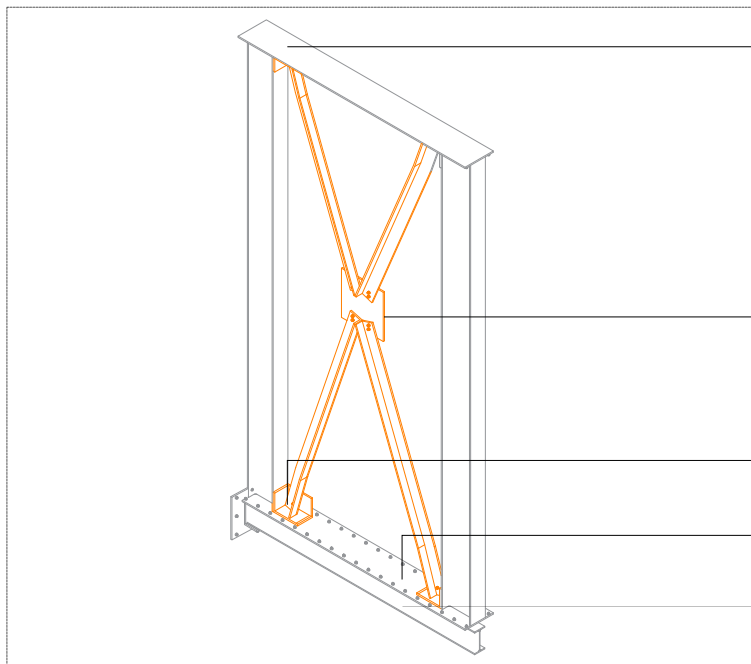


D02 AXO UNIÓN CRUZ-VIGA
C-05 ESCALA 1:40

TUBERÍA 500MMX500MM PARA ESTRUCTURA
TIPO VECTOR ACTIVO DE PASAMANOS

ACABADO DE TOL METÁLICO

TUBERÍA 500MMX500MM PARA ESTRUCTURA
DE GRADA



D-03 WALL SECTION ESCALERAS
C-05 ESCALA 1:40

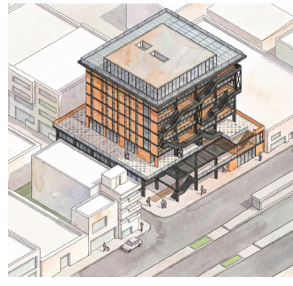
ANGULO DE SOPORTE SUPERIOR

COLUMNA ESTRUCTURAL HEB 260
PLACA METÁLICA EN ACERO DE 350X450MM
PARA ANCLAJE DE ÁNGULOS DE CRUZ ESTRUCTURAL

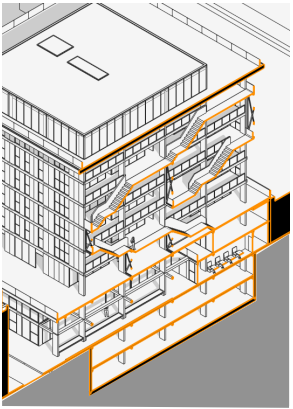
ANGULO DE SOPORTE INFERIOR

PLACA DE ANCLAJE PARA VIGA DE CRUZ
ESTRUCTURAL EN ACERO NEGRO E=10MM

VIGA IPE 300
PRINCIPAL PARA SOPORTE DE CRUZ
ESTRUCTURAL



Esquema de Sección



Índice de detalles

1. Viga metálica soporte sistema escaleras.
2. Eje estructurante de peldaños.
3. Losa aligerada hormigón armado.
4. Viga de hormigón.
5. Pasamanos vidrio 6mm.
6. Armado soporte pasamanos de vidrio.
7. Viga de hormigón.
8. Perno de anclaje perflería-losa.
9. Armado cieloraso panel de yeso.
10. Perflería de vidrio 10mm.
11. Placa de anclaje de soporte IPE 120.
12. Correa soporte IPE 120.
13. Diafragma cruz de San Andrés.
14. Soporte de cruz estructural.
15. Tubería para pérgola 500mm x 500mm
16. Ángulo de soporte.
17. Acabado de tol metálico de escaleras.
18. Viga IPE 300.
19. Columna estructural HEB 260

DE LO OBSOLETO A LO HABITABLE

Rehabilitación arquitectónica de un edificio subutilizado para vivienda colectiva.

AUTOR:
SEBASTIÁN SANTACRUZ MOLINA
TUTOR:
ENRIQUE FERRERAS CID

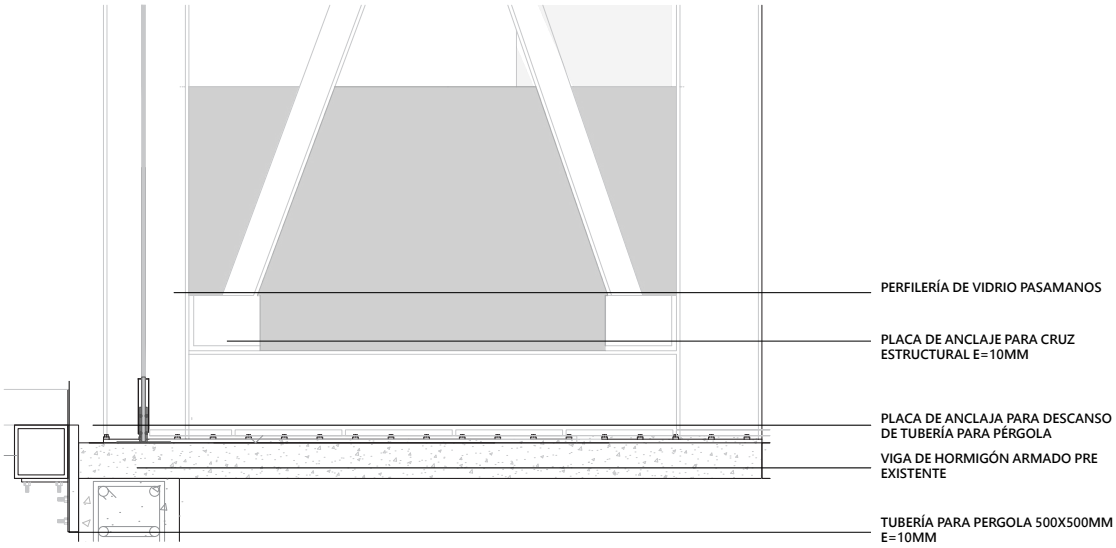
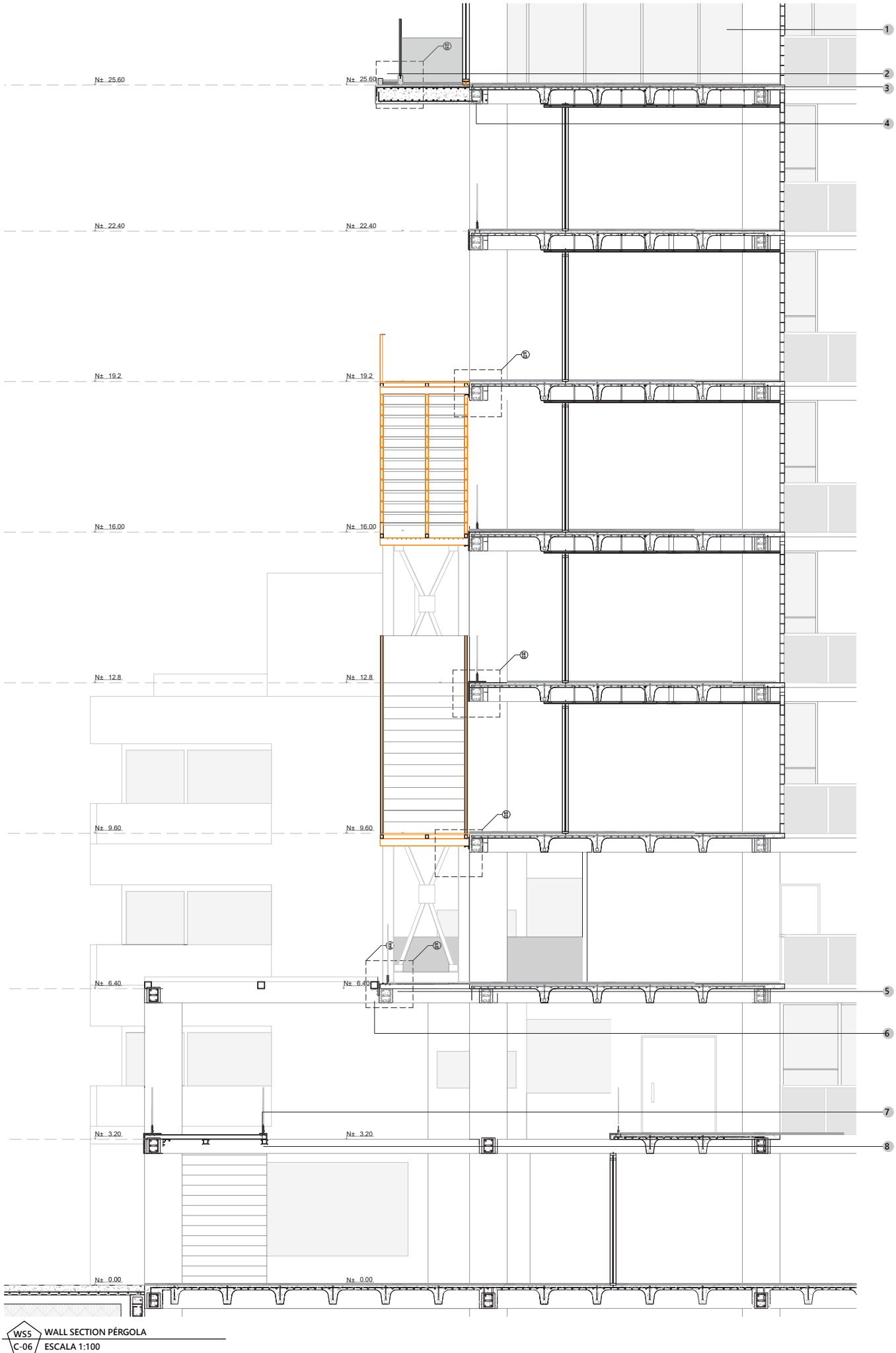
CONTENIDO:
WALL SECTION
SISTEMA DE PASAMANOS

ESCALA:
INDICADA EN EL PLANO

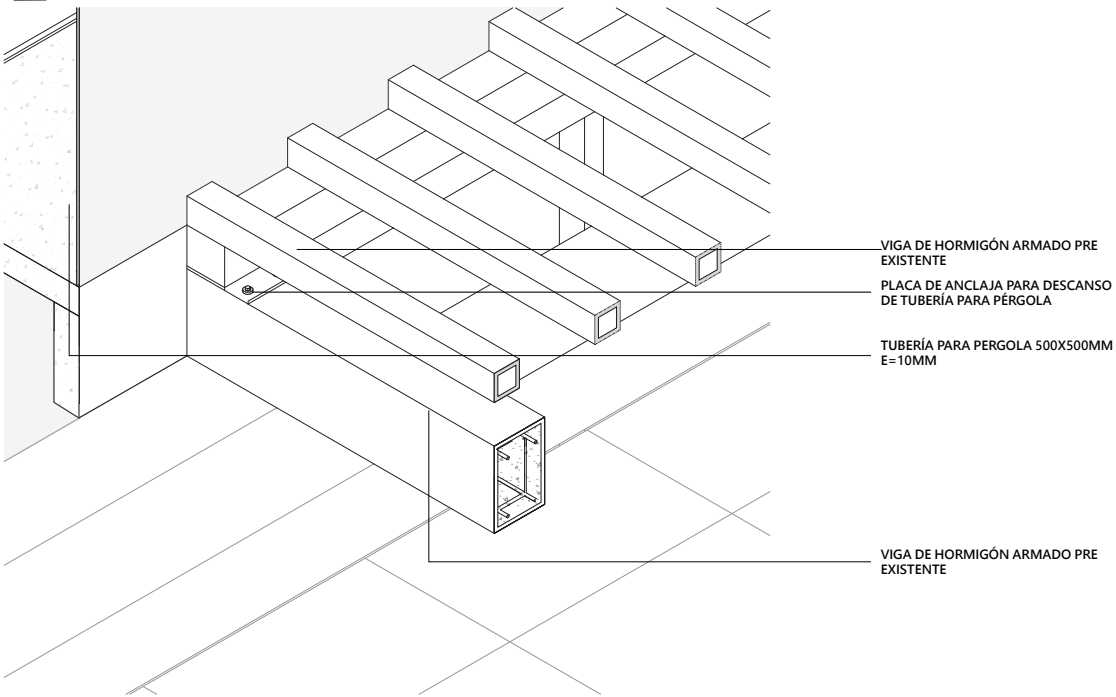
FECHA:
18/FEBRERO/2026

LÁMINA
C-05

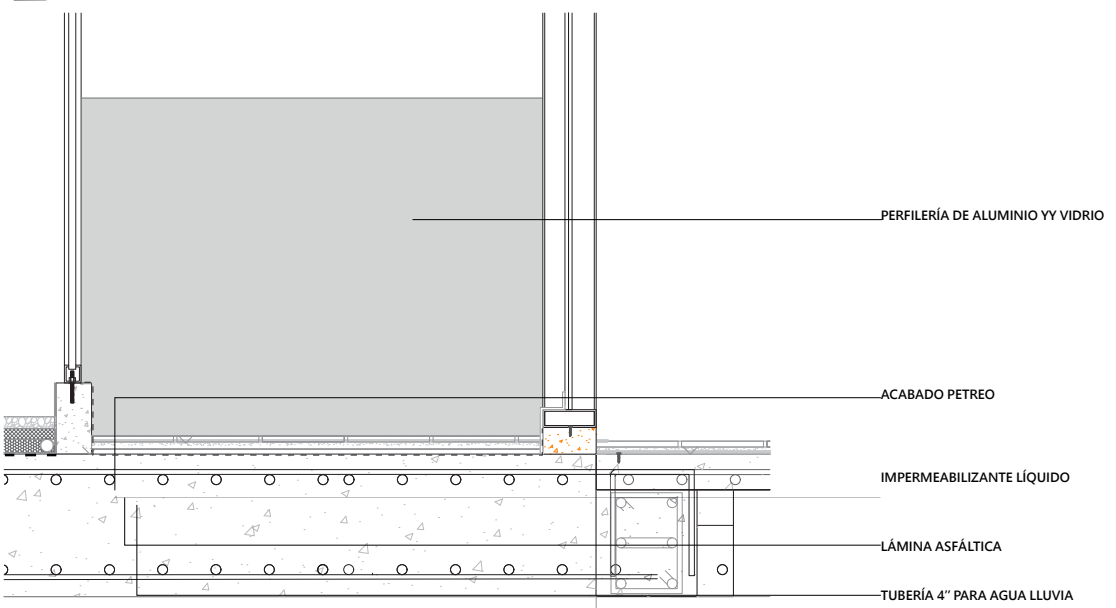
UISEK
UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DEL SEÑOR DE LOS RÍOS



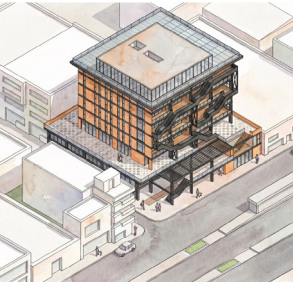
D-01 UNIÓN PÉRGOLA VIGA
C-06 ESCALA 1:40



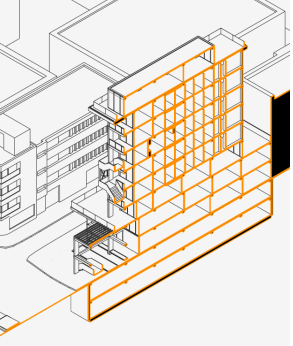
D-02 ISOMETRÍA DETALLE PÉRGOLA
C-06 ESCALA 1:40



D-03 UNIÓN DESCOLGADO-LOSA
C-06 ESCALA 1:40



Esquema de Sección



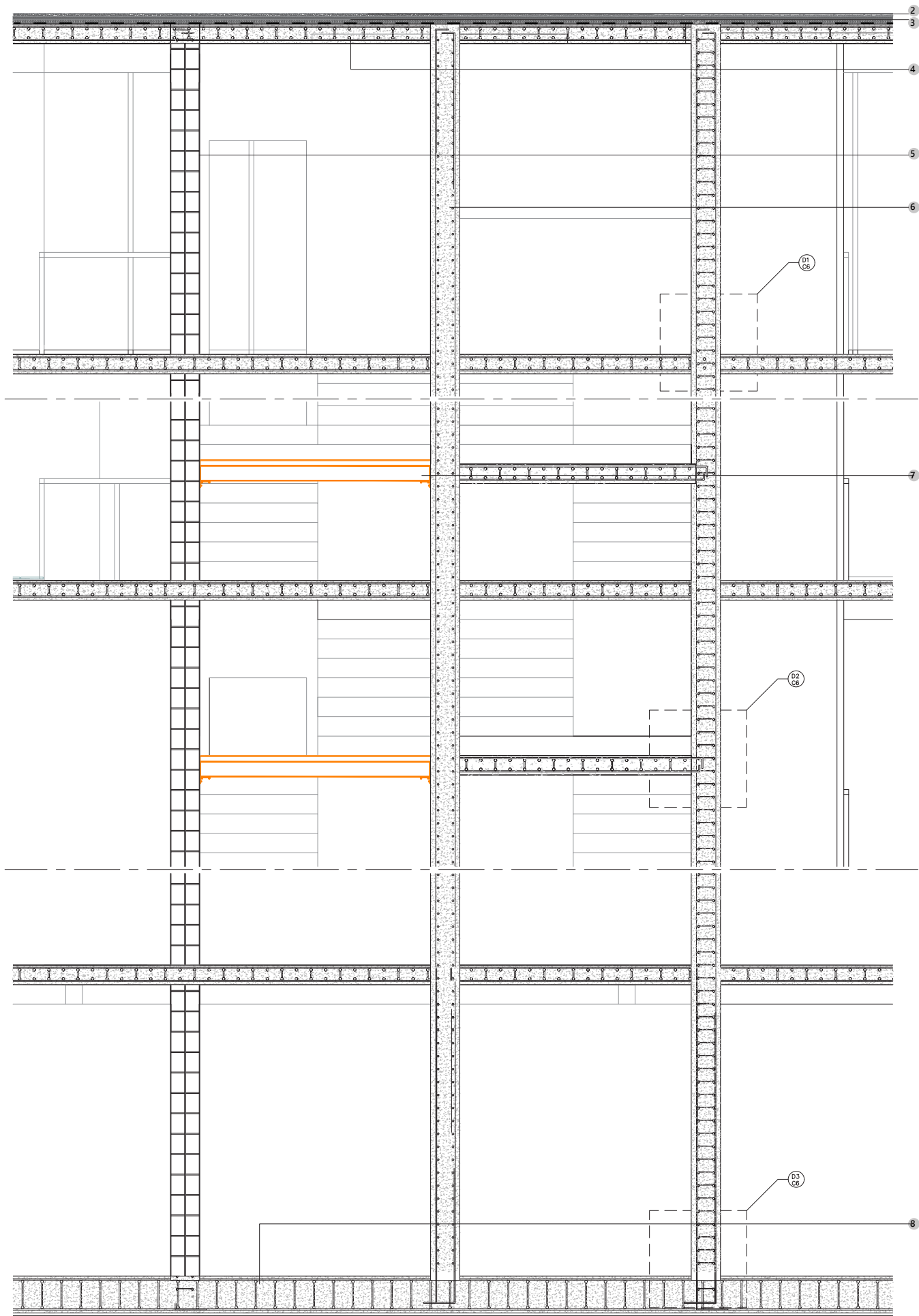
Índice de detalles

1. Lámina asfáltica 10mm.
2. Acabado impermeabilizante polietileno
3. Acabado de hormigón losa.
4. Viga de hormigón.
5. Tubería pérgola 500mm x 500mm
6. Viga hormigón.
7. Armado soporte pasamanos vidrio.
8. Refuerzo metálico para vaciado de losa.

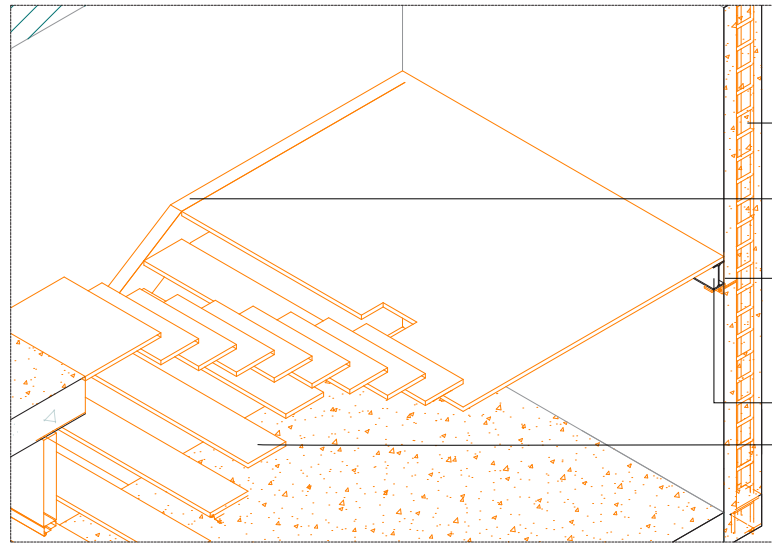
WALL SECTION
PÉRGOLAS

INDICADA EN EL PLANO

18/FEBRERO/2026

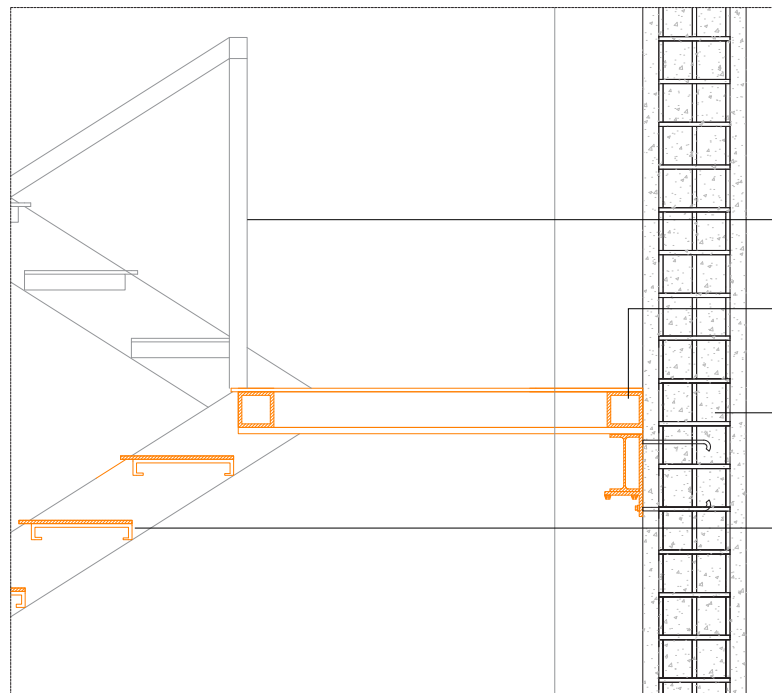


WS6 WALL SECTION NUCLEO DE GRADAS
C-07 ESCALA 1:100



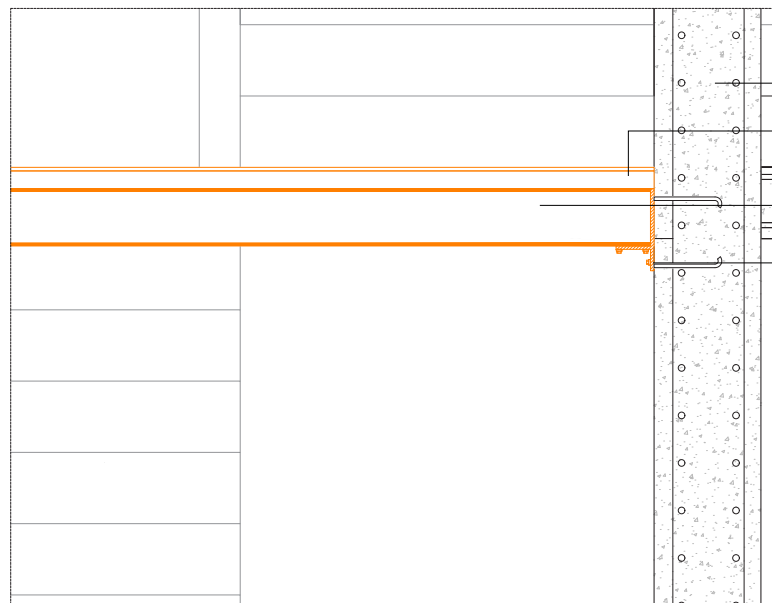
D-01 UNIÓN LOSA
C-07 ESCALA 1:20

- MURO DE HORMIGÓN PRE EXISTENTE
- TUBERÍA METÁLICA RECTANGULAR PARA LARGUEROS EN GRADAS
- PLACA DE ANCLAJE PARA CRUZ ESTRUCTURAL E=10MM
- VIGA IPE 200 PARA SOPORTE DE GRADAS
- GRADAS METÁLICAS



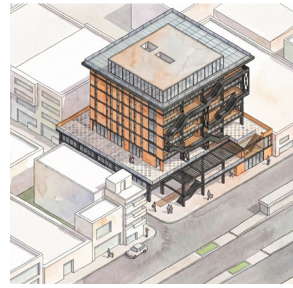
D-02 DETALLE ESCALERA
C-07 ESCALA 1:20

- PASAMANOS METÁLICO
- TUBERÍA DE ACERO NEGRO PARA SOPORTE DE DESCANSO EN GRADA
- MURO PRE EXISTENTE E=40CM FC 210KG CM2
- PELDAÑOS TIPO PERFILERÍA G PARA ESCALERA ETÁLICA

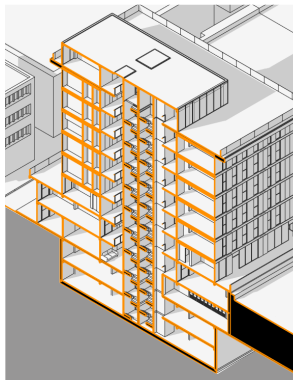


D-03 DETALLE UNIÓN ESCALERA-MURO
C-07 ESCALA 1:20

- MURO PRE EXISTENTE E=40CM FC 210KG CM2
- TUBERÍA DE ACERO NEGRO PARA SOPORTE DE DESCANSO EN GRADA
- VIGA IPE 200 PARA SOPORTE DE GRADAS
- PLACA DE ANCLAJE PARA CRUZ ESTRUCTURAL E=10MM



Esquema de Sección



Índice de detalles

- Acabado impermeabilizante polietileno
- Lámina asfáltica 10mm.
- Losa de hormigón núcleo de gradass.
- Mampostería de bloque.
- Armado de muro núcleo de gradass.
- Unión de losetas de descanso con muro.
- Losa de cimentación núcleo de gradass.

DE LO OBSOLETO A LO HABITABLE

Rehabilitación arquitectónica de un edificio subutilizado para vivienda colectiva.

AUTOR:
SEBASTIÁN SANTACRUZ MOLINA
TUTOR:
ENRIQUE FERRERAS CID

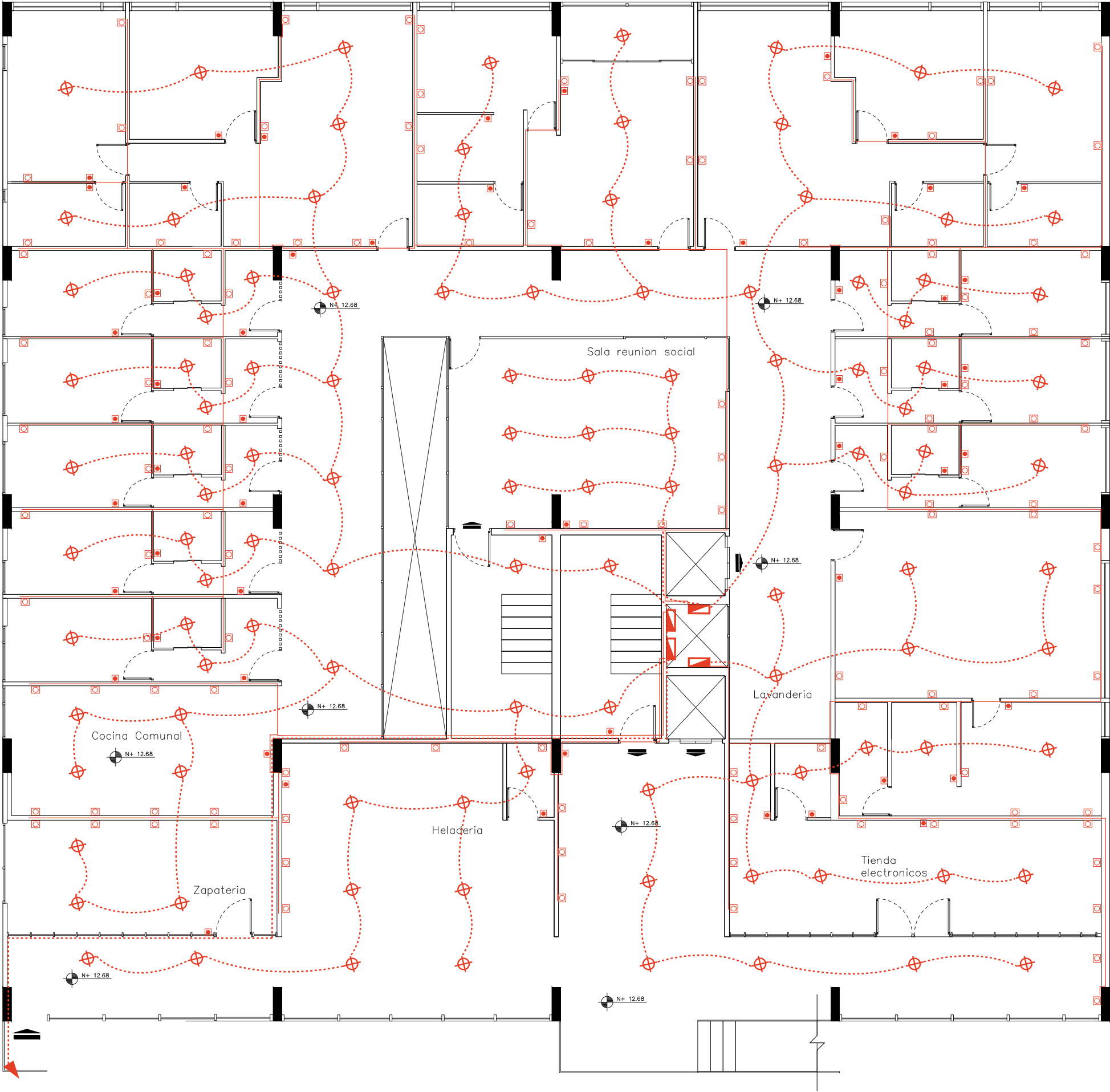
CONTENIDO:
WALL SECTION
MUROS

ESCALA:
INDICADA EN EL PLANO

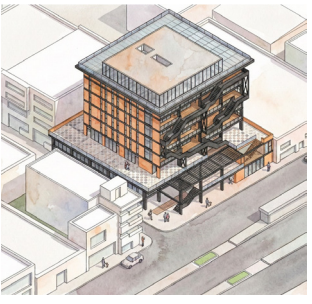
FECHA:
18/FEBRERO/2026

LÁMINA
C-07

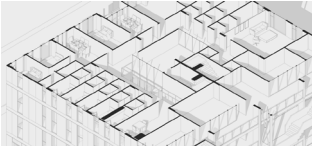
UISEK



SIMBOLOGÍA	
	Tablero General.
	Lámpara.
	C.A. Empotrado en techo.
	Tomacorrientes Doble.
	Interruptor
	C.A. Empotrado en suelo y paredes.
	Salida al alambrado público.



Esquema de Planta:

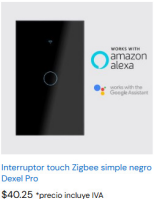


Selección de material

Lámpara de techo



Interruptores



Tomacorrientes



DE LO OBSOLETO
A LO HABITABLE

Rehabilitación arquitectónica de un edificio subutilizado para vivienda colectiva.

AUTOR:
SEBASTIÁN SANTACRUZ MOLINA

TUTOR:
ENRIQUE FERRERAS CID

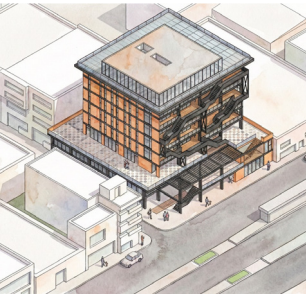
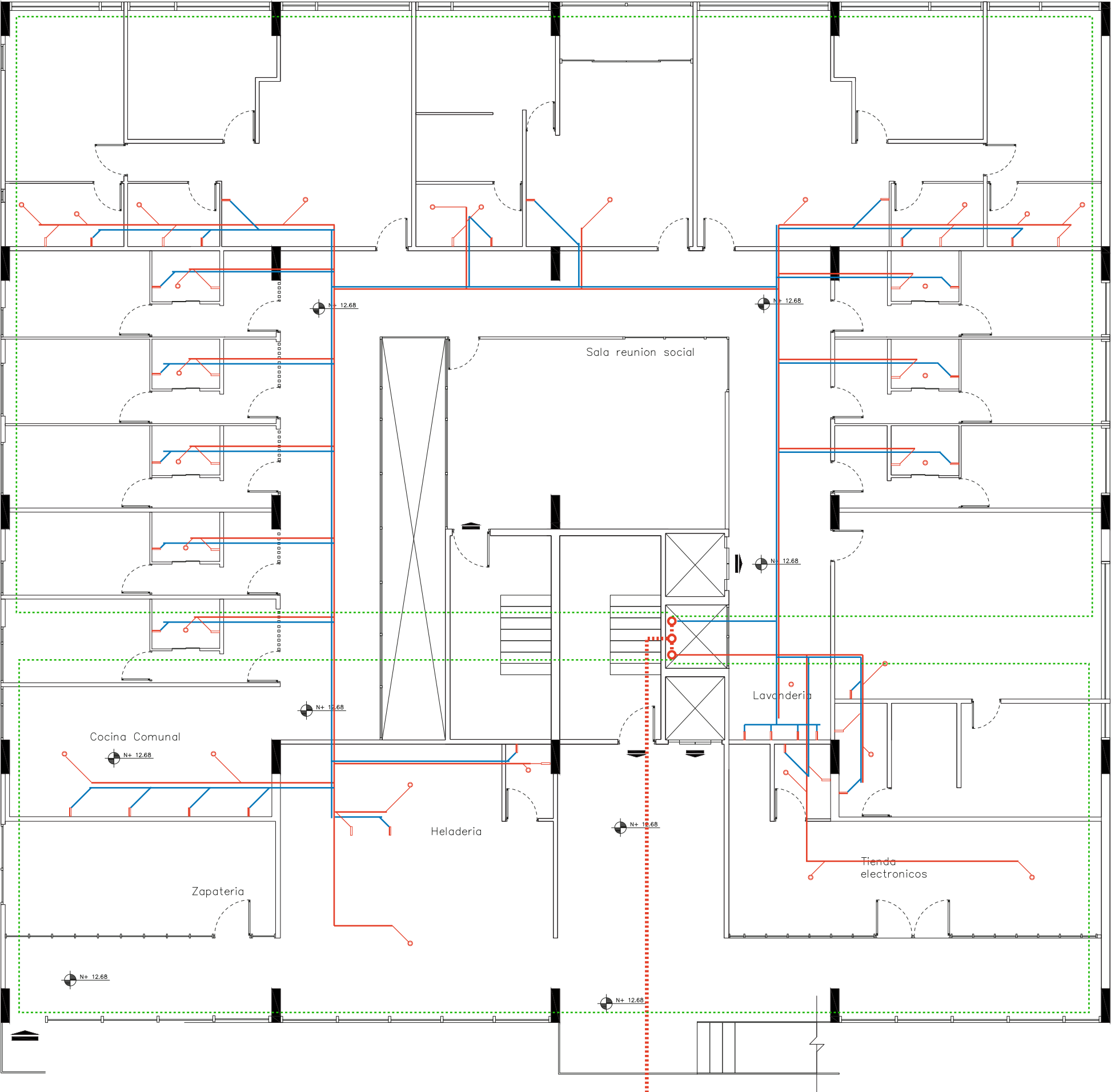
CONTENIDO:
MEMORIA CONSTRUCTIVA

ESCALA:
INDICADA

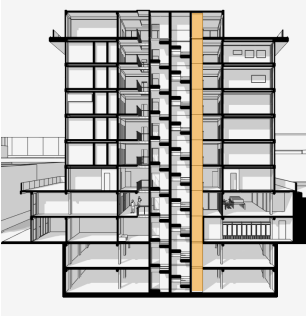
FECHA:
18 / Febrero / 2026

LÁMINA
MC-01

UISEK
Universidad Interdisciplinaria de San Carlos



Esquema de Sección:



Esquema de Planta:



SIMBOLOGÍA	
	Bajantes Principales
	Desague de 3"
	Tubería de 6"
	Tubería de 4"
	Tubería de 3"
	Línea de agua potable fría y caliente.
	Línea de agua lluvia.
	Salida de S.H.
	Lavamanos agua fría y caliente.
	C.R. municipal.

**DE LO OBSOLETO
A LO HABITABLE**

Rehabilitación arquitectónica de un edificio subutilizado para vivienda colectiva.

AUTOR:
SEBASTIÁN SANTACRUZ MOLINA

TUTOR:
ENRIQUE FERRERAS CID

CONTENIDO:
MEMORIA CONSTRUCTIVA

ESCALA:
INDICADA

FECHA:
18 / Febrero / 2026

LÁMINA
MC-02

UISEK
UNIVERSIDAD INTERMUNICIPAL DE SEK

Capítulo 10: Conclusiones

9.1 Conclusiones.

Este proyecto es la demostración de que el reciclaje de pre-existencias en el hipercentro de Quito puede ser una respuesta concreta frente a la evidente contradicción entre un centro urbano vacío y una periferia precarizada. El caso de la intervención del edificio Alpisa demuestra que la ciudad ya construida tiene infraestructura, accesibilidad y capacidad material suficiente como para sostener nuevas dinámicas del habitar. Por ende pensar en reactivar estas estructuras existentes es una alternativa crítica y eficiente a seguir expandiendo la ciudad.

En el ámbito arquitectónico, esta propuesta confirma que intervenir una estructura moderna de hormigón no solo implica su conservación de manera pasiva, sino una transformación total mediante operaciones puntuales capaces de actualizar el desempeño espacial y su diseño. Vaciar las losas, generar demoliciones selectivas e implantar nuevas posibilidades de circulación reorganizan la intención total del edificio. Se deja de lado una vieja estructura de oficinas para devolverle la vida al edificio y a su entorno inmediato.

Finalmente, aplicar un modelo de vivienda colectiva valida la importancia de los espacios comunes como pilar social, permitiéndonos articular células mínimas de vivienda y departamentos familiares dentro de un solo sistema residencial. Esta mixtura de tipologías habitacionales fortalece la vida en comunidad, agranda las posibilidades del habitar y reduce el aislamiento. Los resultados no son únicamente la rehabilitación de un edificio subutilizado, sino que se convierten en un modelo replicable que puede aportar a la regeneración del tejido urbano y a un desarrollo más inclusivo de la ciudad.

Bibliografías

10.1 Bibliografías.

Brooker, G., & Stone, S. (2018). Re-readings: Interior architecture and the design principles of remodelling existing buildings. RIBA Publishing.

DOGMA. (2022). Living and working. The MIT Press.

Gehl, J. (2010). Cities for people. Island Press.

Habraken, N. J. (1972). Supports: An alternative to mass housing. The Architectural Press.

Lacaton, A., & Vassal, J.-P. (2017). Free space transformation habiter. Éditions de la Villette.

Lefebvre, H. (1968). Le droit à la ville. Anthropos.

Rossi, A. (1966). L'architettura della città. Marsilio.

Stone, S. (2023). Notes towards a definition of adaptive reuse. Architecture, 3(3), 477–489. <https://doi.org/10.3390/architecture3030026>

Lacaton & Vassal. (2011). Tour Bois-le-Prêtre (Rehabilitación de vivienda colectiva) [Proyecto arquitectónico]. París, Francia.

Lacaton & Vassal. (2017). Cité du Grand Parc (Rehabilitación de vivienda social) [Proyecto arquitectónico]. Burdeos, Francia.

Assemble. (2015). Granby Four Streets (Regeneración urbana y rehabilitación de viviendas) [Proyecto arquitectónico]. Liverpool, Reino Unido.

Quito Cómo Vamos. (2024). Informe de calidad de vida 2024. Quito, Ecuador.

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2015). Diagnóstico estratégico: Eje territorial [PDF].

Rogelis. (2019). Centro de la felicidad de Chapinero (Edificio de borde activo) [Proyecto arquitectónico]. Bogotá, Colombia.

