**PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR**

**FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ARTES**

**TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR**

# "ZONA METRO HIPERCENTRO - UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA LA PRADERA 3. VIVIENDA EN MIXTURA: VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, FISCAL Y EN RENTA COMO ESTRATEGIA DE OPERACIÓN URBANA."

**VOLUMEN I**

**GABRIELA NATHALY ÑATO ABARCA**

**TUTORA: MARÍA AUGUSTA LARCO MOSCOSO**

**QUITO – ECUADOR**

**2023**

**DEDICATORIA**

A José Andrés, Valentina, Joaquín y mis padres, por siempre confiar en mí y ser el pilar fundamental de mi vida.

**AGRADECIMIENTO**

En especial a mis padres, por el esfuerzo y apoyo incondicional.

A Elena, por siempre impulsarme a ser mejor y no rendirme.

A mis amigas, por el acompañamiento y paciencia

# PERSECUCIÓN DEL PROGRESO INJUSTO



Nada ha sido fácil, el trasladarse de sur a norte para llegar al trabajo es como pasar por un filtro, es una manera de segregar, claramente se nota ese modelo distorsionado de ciudad que fue planteado en 1942 (Plan Jones Odriozola, 194), aquel modelo que rompe a la ciudad afirmando una vez más, que el sur es para los obreros, el centro para los tugurios y el norte el que lo concentra todo: residencia, trabajo, comercio y servicios.

Pero, ¿por qué no comprar o arrendar un departamento cerca del trabajo?, ojala fuera así de fácil, porque esta misma ruptura de la ciudad ha hecho que cada día el acceso a una vivienda cerca de cada una de las necesidades y obligaciones sea más difícil, debido a que el costo por metro cuadrado de una vivienda supera el sueldo mensual de jóvenes que están empezando su vida profesional, y que parte de ese sueldo va destinado a gastos del hogar, frenando así ese sueño que algún día se tiene de poder independizarse y tener algo propio.

¿Ahorrar? ¿endeudarse en grandes cantidades de dinero?, son opciones, pero lo mejor que hubiese podido existir, es una ciudad planificada de acueredo a las necesidades de todos y bien consolidada, una ciudad justa, una ciudad para todos, una ciudad en la cual se pueda llegar a al trabajo en un máximo de 15 minutos ya sea a pie o en bicicleta, o al menos llegar cumplir ese pequeño anhelo que tiene esta ciudad de poner en funcionamiento su Metro, sistema que de manera indirecta le devuelve esa consolidación y cierta unificación a nuestra ciudad, porque si la llaman columna vertebral quiere decir que la ciudad funcionaria como un solo cuerpo, de norte a sur y de este a oeste, incluidos hasta los rincones más alejados, esta ciudad podría ser tan servicial y acogedora para aquellos que tienen que dejar su “tierrita” para salir a ganarse la vida día a día sin el apoyo y acompañamiento de sus familias, y por qué no también para aquellos que siempre necesitan de una mano de ayuda, aquellos para los cuales esta ciudad no fue diseña para su distinta manera de percibir las cosas, esta ciudad tan agresiva e insegura podría empezar a no diferenciar, a no perseguir, a no desplazar, se podría acabar con la persecución del progreso injusto.

# ÍNDICE

1. TÍTULO DEL TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR ..... 7
2. LÍNEA DE INVESTIGACIÓN ..... 7
3. ANTECEDENTES Y PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA ..... 7
4. JUSTIFICACIÓN ..... 9
5. OBJETIVOS ..... 11
**5.1. Objetivo General** ..... 11
**5.2. Objetivos particulares** ..... 11
6. METODOLOGÍA ..... 11
7. MARCO TEÓRICO ..... 16
8. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES ..... 20
9. BIBLIOGRAFIA ..... 23
10. ANEXOS ..... 25

# TABLA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Arquitectura cercanía social y ambiental. Fundamentación teórica Fuente: Carlos Moreno. Elaboración: Propia FADA 2023 ..... 12

Ilustración 2. Aplicación PUGS análisis 20 UAU. Elaboración: Arquitectura de Cercanía Social y Ambiental. Unidades de Actuación Urbanística. ..... 13

Ilustración 3. Plan Masa. Elaboración del Taller de Titulación "Arquitectura de cercanía social y ambiental. Unidades de Actuación Urbanística" FADA 2022-2023. ..... 14

# ÍNDICE DE ANEXOS

ANEXO I. "Arquitectura de cercanía social y ambiental. Unidades de Actuación Urbanística" FADA 2022-2023. ..... 25

ANEXO II. Número de viajes por día atraídos en transporte colectivo y transporte individual – 2014. ..... 26

ANEXO III. Dimensiones analíticas. ..... 27

ANEXO IV. Plan masa y estándares de edificabilidad. ..... 28

ANEXO V. Sistema Metro. Zonas metro. ..... 29

ANEXO VI. Quebradas ..... 30

ANEXO VII. Tipologías de Vivienda. ..... 31

## 1. TÍTULO DEL TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR

"Zona Metro Hipercentro, Unidad de Actuación Urbanística La Pradera 3: Vivienda en mixtura: viviendas de interés social, fiscal y en renta como estrategia de operación urbana."

## 2. LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

**Dominio Académico:** Hábitat, Infraestructura y Movilidad

**Línea de investigación:** Diseño, infraestructura y sistemas sociales y ambientales para un hábitat sostenible. Línea de investigación vigente, planteada para el año académico en curso por la Pontificia Universidad Católica del Ecuador.

El Trabajo de Integración Curricular "Zona Metro Hipercentro, Unidad de Actuación Urbanística La Pradera 3: Vivienda en mixtura: viviendas de interés social, fiscal y en renta como estrategia de operación urbana", corresponde al dominio que concuerda con la línea de investigación de diseño, infraestructura y sistemas sociales y ambientales para un hábitat sostenible

Haciendo énfasis en las estrategias planteadas para favorecer y desarrollar una mejor calidad de vida de las personas y además contribuir desde la responsabilidad social y ambiental necesaria en las ciudades, en correspondencia a nuestro marco constitucional y sus principios orientadores de la política urbana.

Palabras clave: mixtura, vivienda fiscal, vivienda de arriendo, crecimiento urbano.

## 3. ANTECEDENTES Y PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El proceso acelerado de urbanización de los últimos años ha generado desequilibrios en la relación con la naturaleza y las actividades de los seres humanos en éstas, lo que ha provocado efectos negativos en su hábitat (*PUCE INVESTIGA*, 219). Adicionalmente, se complejizan las

problemáticas referentes al aumento poblacional, al que se suman situaciones de movilidad humana que se evidencian en el país y la ciudad.

Este crecimiento urbano, no es ajeno a Quito, es por ello que es necesaria la implementación de receptores, en este caso dotación de vivienda social que genere espacios adecuados, que colaboren a la integración y mixtura social en la ciudad.

Es así, que en Unidad de Actuación Urbanística[1] (UAU) La Pradera, se ha imposibilitado el derecho al acceso a vivienda social en estas zonas servidas, debido a que desde los inicios de urbanización los costos de suelo y de vivienda han concentrado los precios más elevados, lo cual ha impedido financiar viviendas para personas empobrecidas de la ciudad, situación a la que se suma la vulnerabilidad de los grupos de atención prioritaria[2] que por su condición, ya sea de violencia, miembros con discapacidad o familias numerosas, no son parte del mercado laboral ni de trabajo, haciendo aún más inalcanzable el acceso a una vivienda.

Es posible, ¿desde la arquitectura y el urbanismo, aportar a la ciudad con vivienda, infraestructura y equipamientos para un uso de suelo eficiente que contribuya a un hábitat sostenible e inclusivo?

Cómo abordar esta interrogante ha sido la razón del enfoque del Taller de Diseño Integral y Complejo III: Arquitectura de Cercanía Social y Ambiental, el cual toma en cuenta y pone en práctica la nueva normativa aprobada y vigente, el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el que se menciona las UAU como áreas estratégicas de gestión de suelo y que como propuesta del Taller de Titulación deben llegar a establecerse como las nuevas Células de Cercanía Social y Ambiental para la ciudad y su nuevo modelo territorial. (Ver anexo I). Con esta puesta en práctica, se posibilita una mejora de las condiciones de vida, la habitabilidad en mixtura social, la dotación de espacio público, la salud, la calidad ambiental, la cohesión social, la equidad, la accesibilidad

universal, la consolidación de un nuevo modelo territorial que priorice la dotación de equipamientos, vivienda y trabajo en los terrenos de oportunidad establecidos como Unidades de Actuación Urbanística en la zonas de influencia del sub sistema de transporte Metro articulados a las Zonas Metro concepto y propuestas desarrolladas en investigaciones precedentes de la FADA.

## 4. JUSTIFICACIÓN

La oferta de vivienda social en Ecuador no abastece el número de habitantes que necesitan de un hogar digno, muchos de ellos no pueden ser partícipes de los planes de vivienda debido a que carecen de educación, salud, trabajo estable entre otros factores. Este panorama se presenta alrededor de todo Ecuador, siendo las ciudades más grandes las que más evidencian esta situación. (Mejorando Vidas en Ecuador, 2022)

Poniendo en consideración que el Derecho a la Ciudad según Harvey (Harvey, 2013), es un derecho común antes que individual, ya que esta transformación depende inevitablemente del ejercicio de un poder colectivo para remodelar los procesos de urbanización y que todas las personas tienen derecho a la ciudad sin discriminaciones de género, edad, raza, etnia u orientación política y religiosa, y preservando la memoria y la identidad cultural en conformidad con los principios y normas que se establecen en esta carta (Carta Mundial de Derecho a la Ciudad, s. f.), es así que el acceso a la ciudad y a la vivienda son asuntos fundamentales para desarrollar.

La vivienda es una necesidad básica, sin la cual, una persona en riesgo de exclusión, o empobrecida, muy difícilmente podrá mejorar su calidad de vida. Aumentar el acceso a una vivienda a las personas que más lo necesitan es fundamental para avanzar hacia un verdadero desarrollo en las ciudades.

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda de Ecuador (MIDUVI), con el financiamiento del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), puso en marcha el programa "Soluciones de Vivienda para Hogares Pobres y Vulnerables".

Este programa tiene como objetivo la inclusión a través del otorgamiento de subsidios para vivienda a hogares vulnerables, con enfoque inclusivo que prioriza la atención a dos grupos poblacionales: 1. mujeres jefas de hogar en situación de pobreza y pobreza extrema (al menos el 22% de los subsidios), como estrategia para acortar las brechas de género, familias con personas con discapacidad (al menos el 6% de los subsidios) como una acción para la inclusión. (Mejorando Vidas en Ecuador, 2022).

Será indispensable, priorizar el desarrollo, la inversión y la gestión de operación urbana en las UAU, el PUGS determina que las UAU deben incluir vivienda de interés social y esto posibilita concretar Células de Cercanía Social y Ambiental, con ello la estrategia de la ciudad de cercanía, de los 15 minutos como las nuevas Células de Cercanía Social y ambiental, gracias a la articulación del Metro de Quito que funcionará como columna vertebral del Distrito.

En el Distrito Metropolitano de Quito se realizan aproximadamente 2´800.000 viajes en transporte público (incluye el transporte Escolar e Institucional) representando el 73% de los viajes motorizados, razón por la cual es importante la participación y articulación del Metro, debido a que el rápido crecimiento urbano y el desplazamiento a las periferias ha hecho que el uso de transporte tanto público como privado sea indispensable para poder desplazarse al hipercentro de la ciudad. (Ver anexo II)

Para finalizar con la justificación, es importante mencionar que los suelos en los que se implanta el proyecto son de propiedad de las fuerzas armadas, otro ámbito que es estratégico para la operación urbana requerida en esta UAU, aportando a la vez con dotación de vivienda fiscal

que a pesar de que, si existe esta tipología de vivienda en el país, no ha tenido el un tratamiento apropiado para que cumpla como una vivienda adecuada para vivir.

## 5. OBJETIVOS

### 5.1.Objetivo General

Diseñar vivienda mixta y espacio público en la Zona Metro Hipercentro que incluya vivienda de interés social, dotaciones de vivienda en arriendo, y vivienda fiscal para fortalecer estructuras familiares y vínculos en comunidad, permitiendo el acceso a viviendas asequibles y servicios cercanos.

### 5.2.Objetivos particulares

- Plantear una mixtura de tipologías de viviendas que permita la incorporación de diversos usuarios incluyendo grupos de atención prioritaria, con atención a personas con discapacidad (temporal o permanente), para fomentar la convivencia en comunidad.
- Aprovechar las masas verdes existentes para consolidar la vocación ambiental en el espacio público, y su integración con plantas bajas y áreas de residencia.
- Aplicar el instrumento de edificabilidad específica y edificabilidad máxima, en la operación urbana que respete el perfil urbano y transforme el espacio para adaptarlo a las dispociones del PUGS referente a VIS, incorporando servicios y potenciales de propiedad del suelo para vivienda fiscal.

## 6. METODOLOGÍA

El Desarrollo Integral y Complejo III (DIC III) desarrollado en el año 2022 con enfoque de Arquitectura de Cercanía social y Ambiental, parte de la fundamentación teórica sobre el derecho a la ciudad, ciudad paseable, producción social del hábitat, producción social de la ciudad

y producción política. Además, se identificaron 4 dimensiones analíticas: social histórico, movilidad, red verde urbana y centralidades, las cuales tuvieron un proceso de análisis, conclusión, intención y propuesta. Ver anexo III

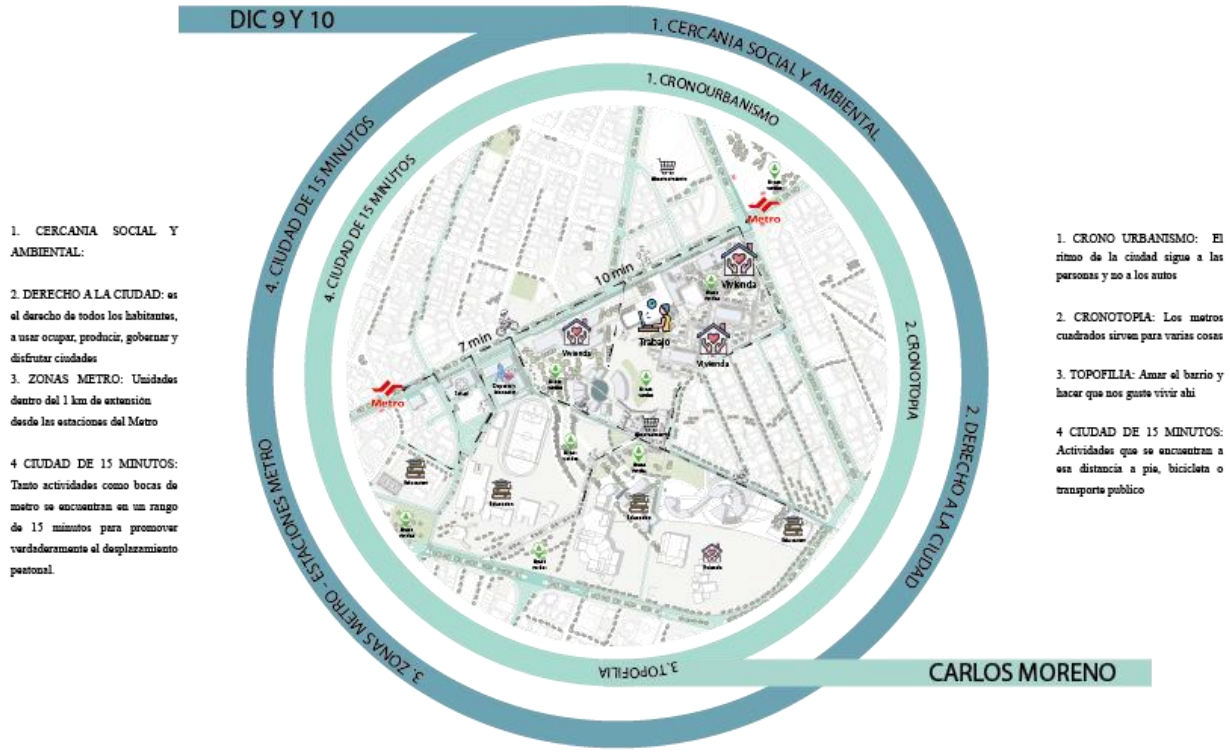



*Ilustración 1. Arquitectura cercanía social y ambiental. Fundamentación teórica Fuente: Carlos Moreno. Elaboración: Propia FADA 2023*

Llegando al modelo territorial deseado con base a las Zonas Metro las cuales se relacionan con la ciudad de cercanía y crono urbanismo, adicionalmente se pone en práctica la nueva herramienta de Plan de Uso y Gestión de suelo (PUGS), en el que se plantea 20 Unidades de Actuación Urbanística que han sido analizadas y llevadas a ponderación para la elección del sitio de emplazamiento.

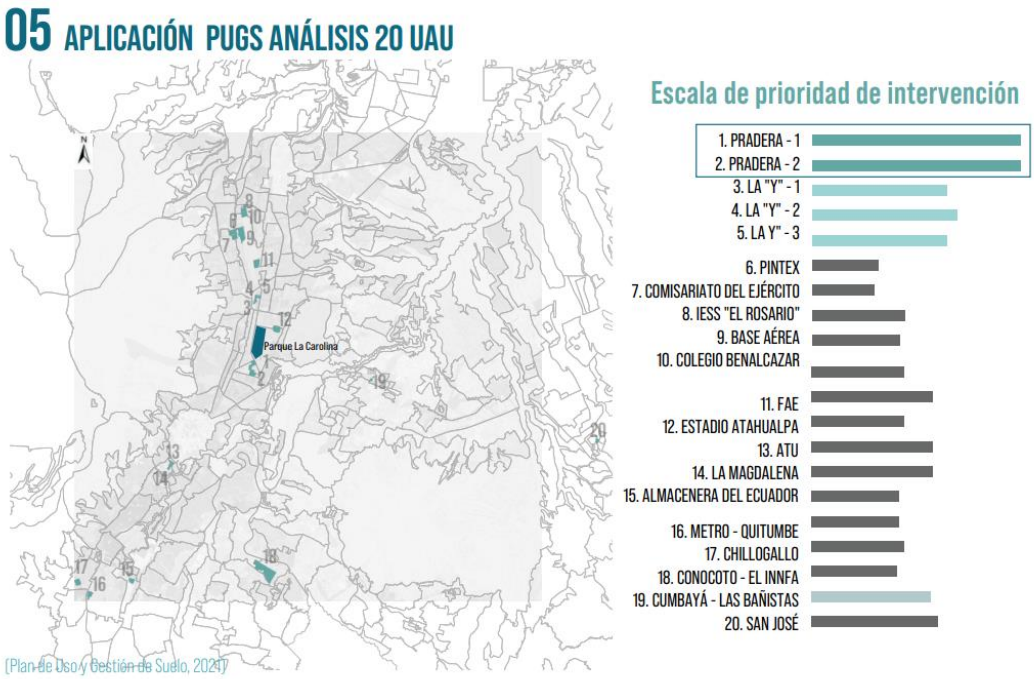



*Ilustración 2. Aplicación PUGS análisis 20 UAU. Elaboración: Arquitectura de Cercanía Social y Ambiental. Unidades de Actuación Urbanística.*

Esta investigación grupal ayuda a definir el polígono de Zona Metro y una aproximación a plantear intenciones, para continuar con la definición de las mismas, logrando así delimitar el polígono de la nueva Zona Metro la Pradera. Dentro de esta se encuentran las UAU la Pradera 1 y 2 y a la vez este análisis ayuda a adicionar una nueva UAU, que funcionaran como las nuevas Células de Cercanía Social y Ambiental.

Posteriormente, se continúa con una comparación de los instrumentos de gestión del suelo que se plantean en normativas anteriores con la actual (PUGS), dichos instrumentos son PMOT y PMDOT (Ver anexo IV), centralidades y sistema policéntrico, junto con la explicación de los polígonos de intervención territorial (PIT) y la definición de lo que son las UAU, porcentajes de equipamientos que existen en el sector con los aforos de cada uno, los cuales están asociados a la

movilidad en quince minutos, además se expone de manera rápida y clara lo que nos enseña el PUGS.

Con estas bases, durante el periodo 2022 se desarrolló un plan masa en la UAU La Pradera, la que incluye nueve proyectos, tres proyectos de vivienda con enfoque VIS, VIP y de segmento de mercado, desarrolladas independientemente, y seis proyectos de equipamientos educativos, deportivos y ambientales. **Ver anexo IV**




*Ilustración 3. Plan Masa. Elaboración del Taller de Titulación "Arquitectura de cercanía social y ambiental. Unidades de Actuación Urbanística" FADA 2022-2023.*

El DIC III tomó como referencia y partida investigaciones previas desarrolladas ya en semestres anteriores (años 2019, 2020 y 2021) sobre Zonas Metro (ZM) (Ver anexo V), vivienda social en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) e investigaciones sobre el cambio

climático, abarcando temas de condición del territorio, lógicas de urbanización, crecimiento de la mancha urbana, población, costo de suelo, vivienda y empleo.

En el nivel 10, en el Taller de Integración Curricular (TIC), se continúa con el desarrollo individual de los proyectos planteados en el plan masa, esta vez con la elaboración de espacio público que se articule a las Zonas Metro, implantación, plantas, plantas tipo y cortes, detallado en el Volumen II.

## 7. MARCO TEÓRICO

El presente trabajo de titulación se basa en un marco teórico que brinda una perspectiva amplia sobre conceptos, teorías y modelos relacionados con la vivienda social y vivienda de alquiler.

Según el Objetivo de Desarrollo Sostenible 11, la rápida urbanización está dando como resultado un número creciente de habitantes en barrios pobres, infraestructuras y servicios inadecuados y sobrecargados (como la recolección de residuos, los sistemas de agua y saneamiento, carreteras y transporte), por esta razón está empeorando la contaminación del aire y el crecimiento urbano incontrolado, que obliga a la población al uso de laderas y quebradas,(ver anexo VI) lo cual ratifica Martim Smolka en su libro Implementing Value Capture in América “la informalidad conduce a la formación de barrios marginales por la carencia de infraestructura, el incumplimiento de normativas urbanísticas mínimas y las tipo localizaciones en zonas de riesgo y no integradas a la ciudad”. (Smolka, 2002).

“El patrón de distribución del espacio urbano en la región se caracteriza por la ubicación de las élites en 'una suerte de "cono de alta renta", que comienza en el centro de la ciudad y se extiende hacia una dirección específica de la periferia” (Sabatini, 2003) “Esta área concentra la mayoría de los servicios modernos, la infraestructura y la vivienda formal. En el resto de la ciudad, los primeros anillos urbanos incluyen urbanizaciones formales de clase media y asentamientos de origen informal, que a través de programas de mejoramiento generalmente cuentan con infraestructura y servicios. Los anillos externos agrupan los nuevos desarrollos informales, donde se ubican las familias de más bajos recursos en condiciones de habitabilidad subestándar”. (Blanco et al., 2014)

Partiendo desde el fenómeno de migración a las periferias de Quito, el cual ha venido ocurriendo en las últimas décadas, como resultado de una serie de factores socioeconómicos y políticos, la migración a las periferias de Quito se ha caracterizado por la concentración de población, equipamientos y servicios en áreas urbanas, especialmente en el hipercentro de la ciudad. (Mena, 2015).

Entre los factores que han influido en la migración a las periferias de Quito, se encuentran la necesidad de vivienda económica y accesible y los altos precios de la misma, la migración a las periferias de Quito también ha generado una serie de desafíos y problemas, como la falta de infraestructura y servicios básicos, la falta de acceso a empleos y servicios de calidad, la segregación socioeconómica.

Para Barrera y otros, "la falta de resolución a problemas apremiantes como el acceso a vivienda y el derecho a la ciudad, han tomado mayor relevancia a partir de su vinculación con los compromisos y desafíos adquiridos por los Estados en las Agendas globales sobre el desarrollo urbano sostenible." (2022)

La vivienda social es un tema urgente en Quito, la necesidad de vivienda asequible y adecuada es un problema común en las ciudades en desarrollo, lo que ha llevado a muchos gobiernos a implementar políticas y programas de vivienda social para abordar este problema.

Según el propio autor la vivienda adecuada representa una gama de atributos relacionados con el hábitat, el acceso a la tierra y los servicios básicos. También está relacionado con la ubicación, la separación o la integración, la accesibilidad y la asequibilidad, y la adaptación cultural. Estas propiedades incluyen:

1) Seguridad de la tenencia
2) Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura

3) Asequibilidad
4) Habitabilidad
5) Accesibilidad
6) Ubicación
7) Adecuación cultural

Adicionalmente, la vivienda social está estrechamente relacionada con la vivienda de alquiler en términos de acceso a vivienda, según el artículo de Arundel & Doling, 2017, sostienen que el crecimiento económico continuo y un mercado hipotecario en expansión, el sector de propiedad de vivienda afirma haber experimentado un crecimiento en las economías desarrolladas hasta hace poco. Además del tema financiero que impulsa la vivienda de alquiler también Peppercorn y Tafin mencionan que este tipo de vivienda es una importante alternativa de tenencia para hogares de escasos recursos económicos a nivel mundial, especialmente en las economías más desarrolladas. Los inquilinos por necesidad son predominantemente personas con ingresos muy bajos, trabajadores informales, inmigrantes recientes, que no pueden demostrar regularidad en sus ingresos para acceder a hipotecas, y también deudores que no han podido repagar sus créditos, entre otros (Peppercorn y Tafin, 2013).

Otra razón para el cambio de las tendencias de acceso a la propiedad de vivienda, es el aumento de la desigualdad de ingresos y la disminución de la participación del trabajo en el capital. La naturaleza del empleo también ha cambiado, dando como resultado que menos hogares tienen trabajos estables y trabajos de tiempo completo comúnmente asociados con la propiedad de la vivienda. (Arundel & Doling, 2017)

Por otro lado, Aalbers et al., 2021, señala a las viviendas de alquiler y los bienes raíces comerciales como activos que generalmente tienen un bajo riesgo, pero un buen retorno de la

inversión en comparación con otras propiedades similares. El aumento de la deuda hipotecaria y la entrada de empresas de inversión "financieras" en los mercados inmobiliarios comerciales y de viviendas de alquiler demuestra la financiación inmobiliaria en muchas formas.

Al mismo tiempo, existen otras problematicas de acceso a vivienda y al mismo tiempo un potencial que se refiere a la vivienda fiscal, término utilizado para referirse a la vivienda que es proporcionada a los miembros de la Policía Nacional del Ecuador o Fuerzas Armadas, que está a cargo del Departamento Nacional de Bienestar Social de cada una de las instituciones de seguridad nacional. Estas viviendas son propiedad del Estado y son proporcionadas a los oficiales de policía o miembros de las fuerzas armadas como parte de sus beneficios laborales.

Como vemos no solamente la vivienda social enfrenta dificultades de acceso, la vivienda fiscal también atraviesa algunos problemas referentes al deterioro de las limitadas viviendas generadas hace varias décadas y la necesidad de mantenimiento, todo esto se debe a un presupuesto insuficiente asignado por el Estado para el mantenimiento de dichas viviendas, la falta de transparencia en el proceso de asignación y otros factores que dificultan el acceso a una vivienda digna. Al tener suelos de propiedad de estos actores es un potencial relevante para este proyecto y una problemática que presenta retos en relación al diseño y su reflexión programática, razón por la que se incluye en este proyecto.

## 8. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La arquitectura de cercanía social y ambiental, ha sido un acercamiento hacia nuevas maneras de vivir, convivir y relacionarse entre diversos, con espacios que promueven esta convivencia, interacción y el sentido de comunidad, esta condición no se podría lograr sin el diseño de vivienda mixta y espacio público que fortalece las estructuras familiares y los vínculos en comunidad.

En adición a lo anterior, las diferentes tipologías de diseño de viviendas promueven la coexistencia de diferentes grupos de personas, lo que reduce la segregación tanto espacial como social. Al fomentar la inclusión social, la equiparación de ingresos y el acceso universal, se crean condiciones de vida más inclusivas y equitativas. La convivencia de comunidades mixtas fortalece los lazos sociales, fomenta la aceptación de la diversidad y contribuye a construir sociedades más cohesionadas y equitativas.

La mixtura de tipologías de vivienda ofrece un amplio abanico de oportunidades para relacionarse y crear comunidades diversificadas. Es por eso que este proyecto desarrolló tres tipologías de vivienda: vivienda social con veinte y nueve unidades, dentro de estas se encuentran viviendas adaptadas para personas de cuidado o grupos de atención prioritaria, vivienda fiscal con veinte y dos unidades y vivienda en renta con once unidades. (Ver anexo VII)

Mismas viviendas que tienen la necesidad de adaptar en su entorno servicios de primera necesidad como lo son: servicios financieros, de encomiendas, de información y pagos, además estas se encuentran directamente relacionadas a dos equipamientos uno de los cuales ofrece servicios de salud.

Sin embargo, es importante tener en cuenta que las rutinas y dinámicas de vida de cada persona pueden variar significativamente según el tipo de vivienda en el que residan: aquellos que pueden

tener horarios de trabajo más flexibles o estilos de vida más activos, mientras que otros tienen rutinas más estructuradas y centradas en la vida familiar.

Debido al segmento de usuarios al que está dirigido el proyecto, se optó por la optimización de alturas con doce pisos, considerando el estilo de vida y las rutinas de los usuarios. Esto se debe a que la densificación conlleva la agrupación de diversos tipos de usuarios, lo cual puede generar desafíos significativos en términos de convivencia.

La integración de vivienda fiscal y vivienda de alquiler facilita un nuevo acceso a la vivienda al brindar opciones asequibles para las personas de bajos ingresos y, al mismo tiempo, como potencial fuente de inversión rentable, según lo mencionado en el marco teórico. Esta combinación proporciona a las personas de bajos ingresos, acceso a viviendas de calidad y establece las bases para una comunidad más inclusiva. Al mismo tiempo, contribuye al desarrollo económico y social al brindar a los propietarios e inversionistas oportunidades para generar atractivos ingresos y utilidades.

Por lo tanto, se recomienda:

- La utilización de edificabilidad especifica, en viviendas mixtas, dado que en doce pisos se consolida una mejor convivencia, relaciones sociales y facilidad de desplazamiento para personas adultas mayores y discapacitadas.
- La aplicación del instrumento de edificabilidad específica, junto con una operación urbana que consolide el perfil urbano y transforme el espacio de manera adecuada, como herramienta efectiva para conformar y adaptar el entorno urbano a las necesidades cambiantes de la sociedad y el sector, además en este caso apoya a la conformación de un nuevo perfil urbano en la avenida Eloy Alfaro.

- La implementación de vivienda fiscal en el Hipercentro de la ciudad de Quito, en primer lugar, porque brindarían percepción de seguridad al entorno en el que residen y en segundo lugar, porque las familias que pertenecen a este segmento van a tener la oportunidad de fortalecer vínculos sin la necesidad de estar lejos de casa.

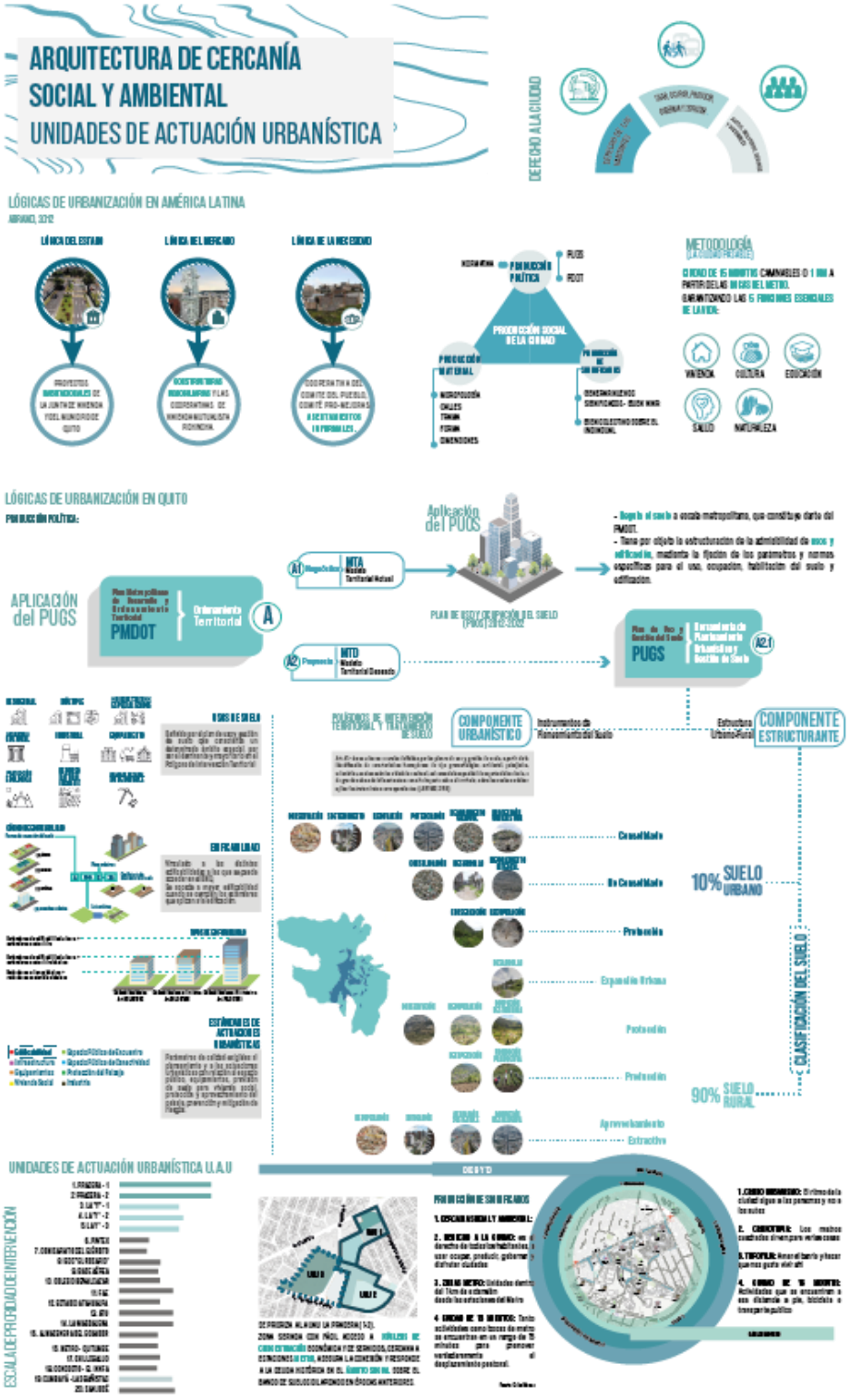
## 9. BIBLIOGRAFIA

- Aalbers, M. B., Fernández, R., Wijburg, G., Aalbers, M. B., Fernández, R., & Wijburg, G. (2021). La financiarización de los bienes raíces. *Revista INVI*, *36*(103), 215-234. https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300215
- Arundel, R., & Doling, J. (2017). The end of mass homeownership? Changes in labour markets and housing tenure opportunities across Europe. *Journal of Housing and the Built Environment*, *32*(4), 649-672. https://doi.org/10.1007/s10901-017-9551-8
- Blanco, A. B., Cibils, V. F., Miranda, A. M., Gilbert, A., Reese, E., Almansi, F., Valle, J. D., Pasternak, S., D'Ottaviano, C., Brain, I., Mora, P., Sabatini, F., Vance, I., McHardy, P., Salazar, C., Puebla, C., Ponce, G., Flores, R., Cockburn, J. C., … Kim, J. (2014). *Busco casa en arriendo: Promover el alquiler tiene sentido*. Inter-American Development Bank
- Carta Mundial de Derecho a la Ciudad. (s. f.). Right to the city. Recuperado 9 de noviembre de 2022, de https://www.right2city.org/es/document/carta-mundial-de-derecho-a-la-ciudad/
- El déficit de vivienda alcanza a 2,7 millones de unidades, según Miduvi. (s. f.). *Primicias*. Recuperado 23 de octubre de 2022, de https://www.primicias.ec/noticias/economia/miduvi-deficit-vivienda-ecuador/
- Harvey, D. (2013). EL DERECHO A LA CIUDAD. 17.
- Montaner, J. M., Muxí, Z., & Falagán, D. H. (2011). *Herramientas para habitar el presente: La vivienda del siglo XXI*. Actar D.

- Mejorando vidas en Ecuador: Vivienda social inclusiva. (2022, marzo 29). *Ciudades Sostenibles*. https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/mejorando-vidas-en-ecuador-vivienda-social-inclusiva/
- Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (2019). Estudio de mercado de vivienda en el DMQ. Recuperado de https://www.quitovivebien.com/wp-content/uploads/2019/06/Estudio-de-Mercado-de-Vivienda-en-el-DMQ.pdf
- Telégrafo, E. (2013, enero 11). *El déficit de viviendas fiscales para policías se acabará en 2 años*. El Telégrafo. https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/judicial/12/el-deficit-de-viviendas-fiscales-para-policias-se-acabara-en-2-anos

# 10. ANEXOS

***ANEXO I. "Arquitectura de cercanía social y ambiental. Unidades de Actuación Urbanística" FADA 2022-2023***.



***ANEXO II. Número de viajes por día atraídos en transporte colectivo y transporte individual – 2014.***

# TRANSPORTE MOTORIZADO

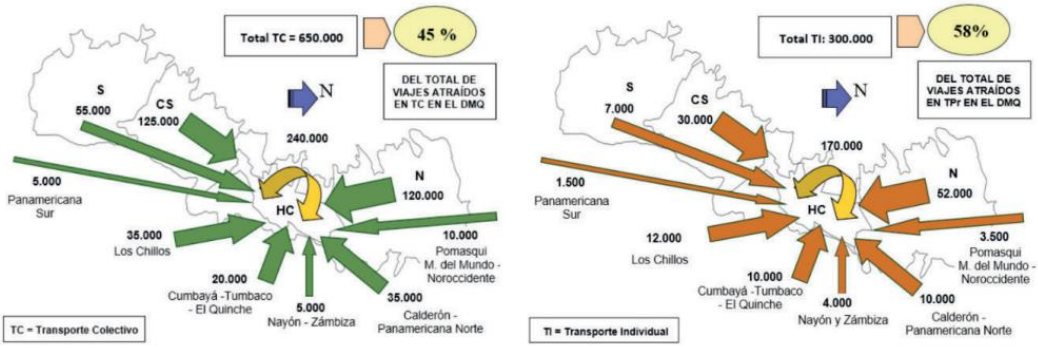
Según el Censo del 2010, INEC Quito posee una población de 2'239.191 habitantes. **Generando 4'700.000 viajes[1] y 5'400.000 etapas[2]**, distribuidos por los distintos modos de movilidad.

## Número de viajes en los diferentes modos de transporte proyectados al 2011

| | | | |
|---|---|---|---|
| Motorizado | Transporte Público[7] | 2.800.000 | 72,7% |
| | Transporte Privado[8] | 1.050.000 | 27,3% |
| | | 3.850.000 | 100% |

Fuente: Quito, M. d. (2014). Diagnóstico Estratégico - Eje de la Movilidad. Quito

## Número de viajes por día atraídos en transporte colectivo y transporte individual – 2014

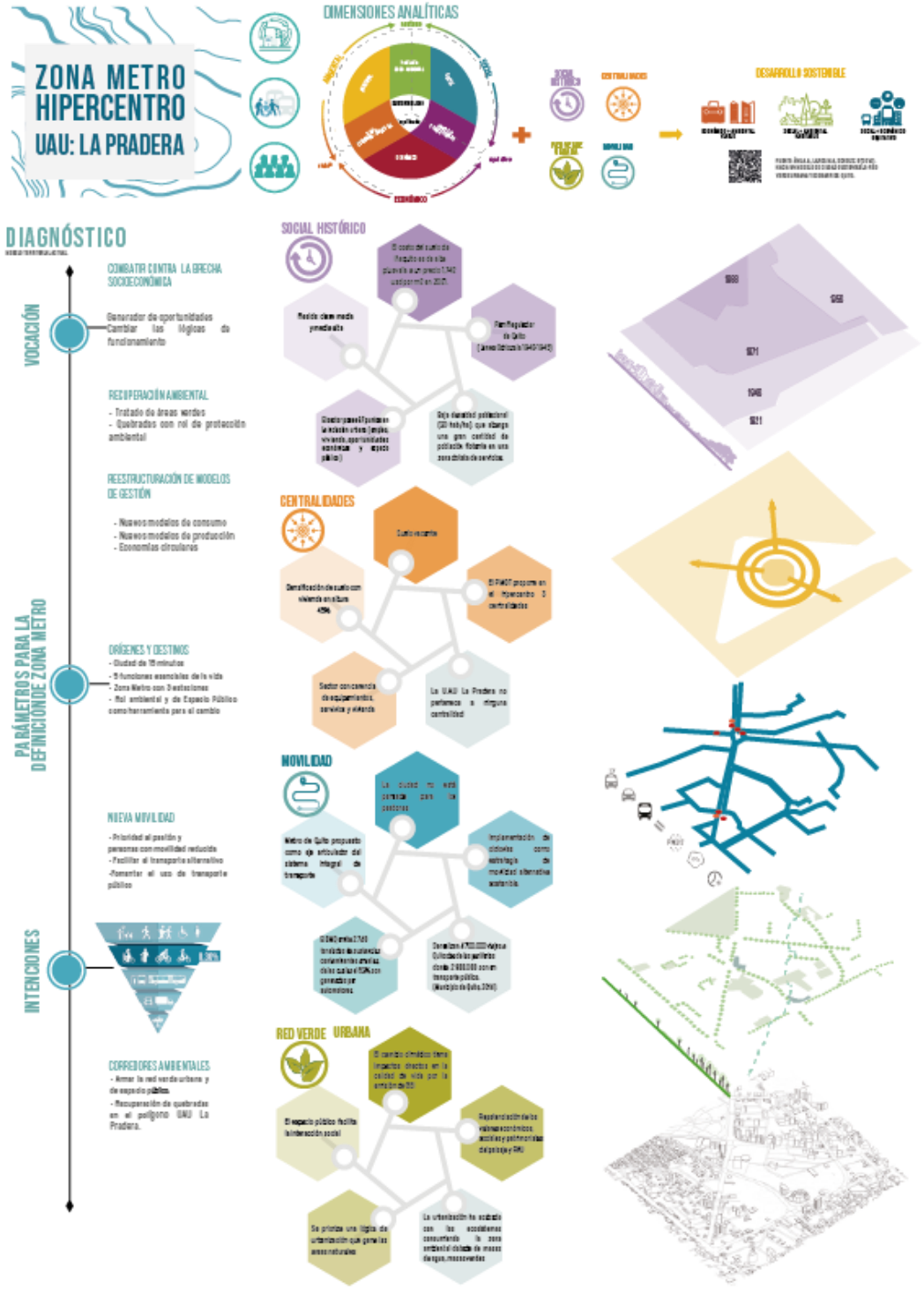



uito

Fuente: Quito, M. d. (2014). Diagnóstico Estratégico - Eje de la Movilidad. Quito

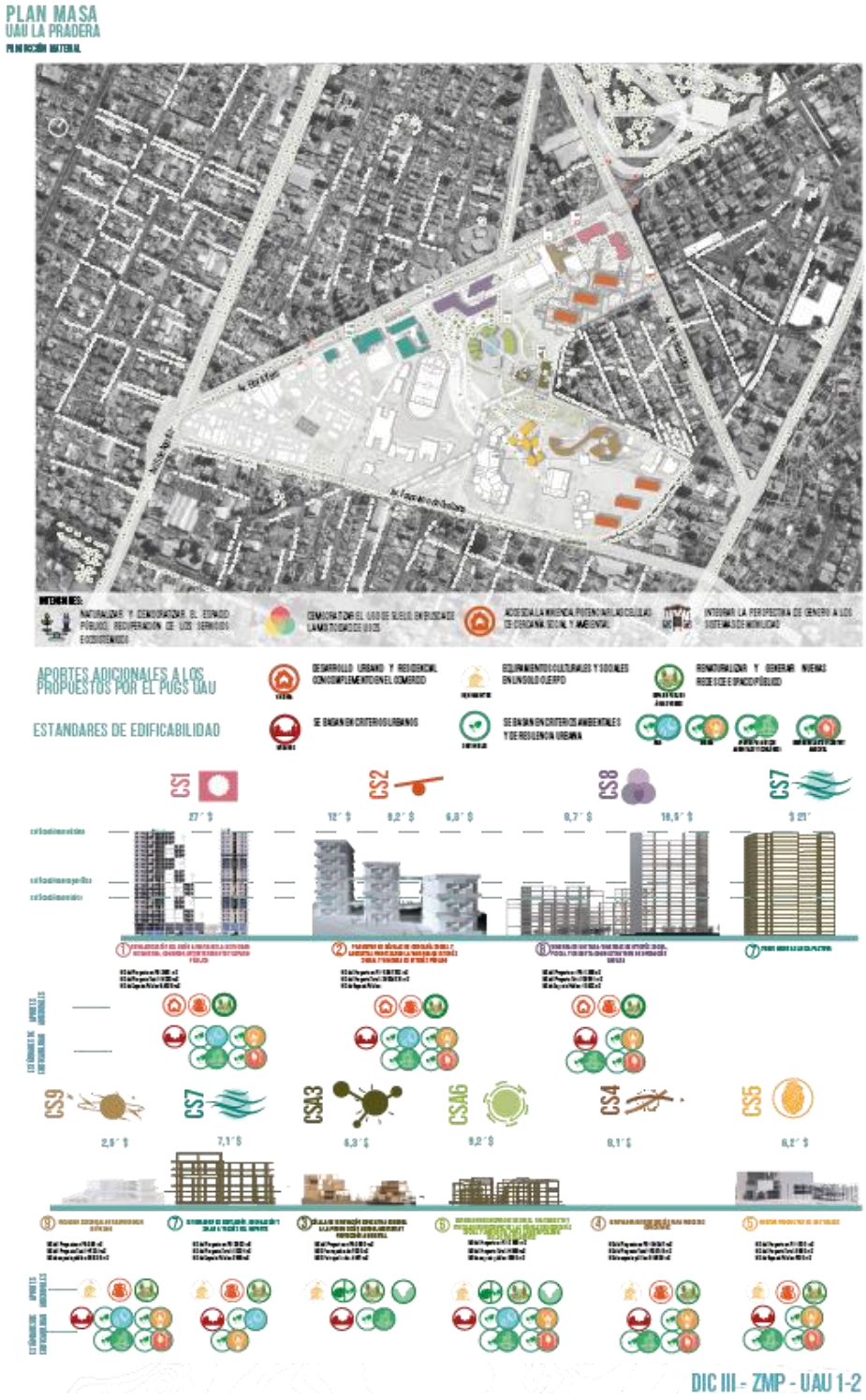
Elaboración: del Taller de Titulación *"Arquitectura de cercanía social y ambiental. Unidades de Actuación Urbanística"* FADA 2022-2023.

*ANEXO III. Dimensiones analíticas.*



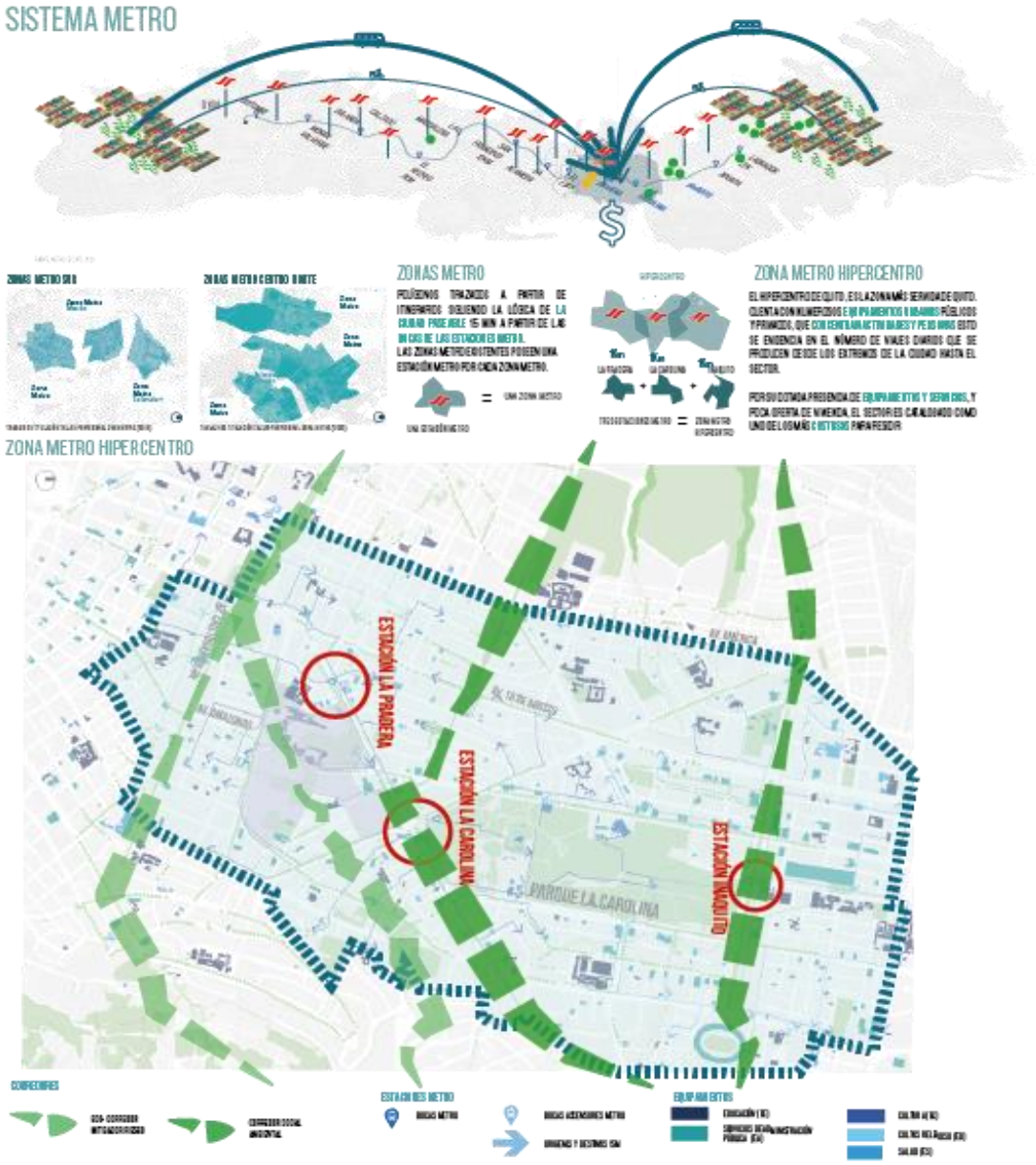

Elaboración: del Taller de Titulación *"Arquitectura de cercanía social y ambiental. Unidades de Actuación Urbanística"* FADA 2022-2023.

***ANEXO IV. Plan masa y estándares de edificabilidad.***




Elaboración: del Taller de Titulación *"Arquitectura de cercanía social y ambiental. Unidades de Actuación Urbanística"* FADA 2022-2023.

***ANEXO V. Sistema Metro. Zonas metro.***




Elaboración: del Taller de Titulación *"Arquitectura de cercanía social y ambiental. Unidades de Actuación Urbanística"* FADA 2022-2023.

***ANEXO VI. Quebradas***




Elaboración: del Taller de Titulación *"Arquitectura de cercanía social y ambiental. Unidades de Actuación Urbanística"* FADA 2022-2023.

***ANEXO VII. Tipologías de Vivienda.***




Elaboración: Propia