

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ARTES

PLAN DE DENUNCIA DEL TRABAJO DE TITULACIÓN
PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ARQUITECTO

COWORKING Y COLIVING EN LA FLORESTA

AUTOR: HENRY FERNANDO GÓMEZ GRANDA

DIRECTOR: ARQ. HANDEL GUAYASAMÍN

QUITO – ECUADOR
2019

Presentación

El trabajo de Titulación: Coworking y Coliving en La Floresta se entrega en un DVD
que contiene:

El Volumen I: Investigación que da sustento al proyecto arquitectónico.

El Volumen II: Planos y memoria gráfica del proyecto arquitectónico.

Una colección de fotografías de la maqueta, el recorrido virtual y la presentación para
la Defensa Pública. Todo en formato PDF.

Dedicatoria:
A mis padres.

Agradecimiento:

A mis padres que siempre han estado a mi lado y me han brindado su apoyo incondicional.

A la Arquitecta Tannya Pico por su tutela durante los semestres de Taller Profesional, y al Arquitecto Handel Guayasamín, mi director de tesis por sus enseñanzas, guía y apoyo en este proceso.

Índice

Lista de Ilustraciones	viii
Lista de Imágenes	x
Lista de tablas	xi
Lista de Planos	xii
Introducción	1
Antecedentes	2
Justificación	2
Objetivos	3
Metodología	4
CAPÍTULO 1: LA FLORESTA COMO UN BARRIO DE OPORTUNIDAD PARA EL EMPRENDIMIENTO	7
1.1 Antecedentes históricos y de planificación de La Floresta.....	6
1.2 Análisis técnico del sector	8
1.3 El desarrollo del emprendimiento en La Floresta.....	13
Conclusiones.....	21
CAPÍTULO 2: LOS ESPACIOS COLABORATIVOS COMO POTENCIADORES DEL DESARROLLO DE UNA COMUNIDAD.....	22
2.1 Espacios colaborativos.....	23
2.2 El Coworking.....	24
2.3 El Coliving.....	27
2.4 Análisis de referentes.....	29
Conclusiones.....	35

CAPÍTULO 3: EL PROYECTO.....	37
3.1 Esquematización inicial del proyecto.....	37
3.2 Topografía.....	39
3.3 Estrategias Arquitectónicas.....	40
3.4 Sistema Estructural.....	50
3.5 Estrategias de Paisaje.....	51
3.6 Estrategias Sustentables.....	53
Conclusiones.....	59
Bibliografía.....	60
Anexos.....	62

Lista de ilustraciones

Ilustración 1: Perfiles topográficos esquemáticos

Ilustración 2: Mapa esquemático general de la movilidad en La Floresta

Ilustración 3: Mapa esquemático de la ruta de buses

Ilustración 4: Mapa esquemático de la ruta de buses

Ilustración 5: Mapa esquemático del uso de suelos

Ilustración 6: Mapas esquemáticos complementarios de llenos y vacíos y alturas de edificación.

Ilustración 7: Porcentajes de actividad relacionada por los emprendimientos en La Floresta

Ilustración 8: Mapa de ubicación de emprendimientos por actividad

Ilustración 9: Mapa de ubicación de emprendimientos por actividad

Ilustración 10: Mapa de ubicación de emprendimientos por actividad

Ilustración 11: Mapa de ubicación de emprendimientos por actividad

Ilustración 12: Mapa de ubicación de emprendimientos por actividad

Ilustración 13: Mapa de ubicación de emprendimientos por actividad

Ilustración 14: Mapa de ubicación de emprendimientos por actividad

Ilustración 15: Mapa de ubicación de emprendimientos por actividad

Ilustración 16: Mapa de ubicación de emprendimientos por actividad

Ilustración 17: Mapa de ubicación de emprendimientos por actividad

Ilustración 18: Mapa de ubicación de emprendimientos por actividad

Ilustración 19: Mapa de ubicación de emprendimientos por actividad

Ilustración 20: Ubicación gráfica general y específica del lote

Ilustración 21: Cortes esquemáticos del terreno

Ilustración 22: Esquema de implantación del proyecto

Ilustración 23: Ubicación de espacio público

Ilustración 24: Vista general del proyecto

Ilustración 25: Vista de plaza

Ilustración 26: Sistema de escaleras en plaza

Ilustración 27: Mirador

Ilustración 28: Vista general del proyecto

Ilustración 29: Esquema de volumetría

Ilustración 30: Relación en el cruce de las calles

Ilustración 31: Relación de las plazas con el entorno

Ilustración 32: Direccionamiento de flujos y relación con plazas externas

Ilustración 33: Ingreso de los flujos y distribución por el bloque central de circulación

Ilustración 34: Direccionamiento de flujos hacia los espacios comunales internos

Ilustración 35: Sistema estructural de la edificación

Ilustración 36: Sistema de muros portantes en la edificación

Ilustración 37: Implantación artística del proyecto

Ilustración 38: Cuadro de especies vegetales utilizadas

Ilustración 39: Tabla resumen de estrategias sostenibles utilizadas en el proyecto

Ilustración 40: Dirección de los vientos predominantes desviados por la edificación

Ilustración 41: Esquema de comportamiento del proyecto en torno al viento

Ilustración 42: Diagrama de la iluminación en mañana y tarde sobre el proyecto

Ilustración 43: Esquema de comportamiento del proyecto en torno a la luz solar

Ilustración 44: Esquema de la reutilización y captación de agua en el proyecto

Ilustración 45: Esquema de cálculo de la demanda del proyecto

Ilustración 46: Esquema de cuantificación de metraje de panel solar fotovoltaico

Ilustración 47: Esquema de ubicación de los paneles solares

Lista de imágenes

Imagen 1: Vista externa del Slim-dong Share House

Imagen 2: Composición espacial interna del Slim-dong Share House

Imagen 3: Corte y circulación del proyecto

Imagen 4: Corte

Imagen 5: Vista exterior Impaqto

Imagen 6: Vistas internas de espacios de trabajo

Imagen 7: Vista aérea y ubicación de Impaqto Cumbayá

Imagen 8: Vista interior WeWork

Imagen 9: Estaciones de trabajo comunales

Lista de Tablas

Tabla 1. Tabla de la clasificación de la zonificación de La Floresta

Tabla 2: Datos del lote referentes al IRM

Lista de Planimetrías

Planimetría 1: Implantación general

Planimetría 2: Planta nivel N+0.26

Planimetría 3: Planta baja + espacio público

Planimetría 4: Planta baja N+3.26

Planimetría 5: Planta alta N+6.26

Planimetría 6: Planta alta N+9.26

Planimetría 7: Planta alta N+12.26

Planimetría 8: Cortes A-A' y B-B'

Planimetría 9: Fachadas frontal y lateral derecha

Planimetría 10: Fachadas posterior y lateral izquierda

INTRODUCCIÓN

La arquitectura contemporánea busca generar urbes que sean inclusivas, seguras y que propongan una interacción entre los residentes y su entorno. Ahondando en este planteamiento, los espacios en las ciudades deben generar vínculos e interacción entre diferentes actores de la sociedad contemporánea y deben estar orientados a promover mejores formas de vivir: calidad por sobre cantidad. El papel de la arquitectura es el de ser un puente entre un sentido de comunidad y preservación que permita el desarrollo íntegro de los habitantes de las ciudades, localidades y comunidades. Para poder verificar el resultado de estos planteamientos, hay que analizar los espacios comunales que se han ido generando en escenarios urbanos, cuyo efecto en las localidades debe estudiarse para conocer si el resultado de estos espacios es el que se buscaba. Así, cada proyecto se vuelve una pequeña comunidad que a su vez encaja en un grupo más grande. La arquitectura debe generar que la interacción de estas diversas comunidades resulte en beneficio de la ciudad en su conjunto.

El presente trabajo se encuentra estructurado en tres capítulos, los cuales tienen por objeto tratar las temáticas referentes al desarrollo de La Floresta, los espacios colaborativos, la generación comunidad gracias a éstos y el desarrollo del proyecto posterior a los análisis generales y específicos.

En el primer capítulo se presenta la investigación sobre el proceso de desarrollo del barrio La Floresta, tomando en cuenta aspectos técnicos como la movilidad, topografía, usos de suelos y sus antecedentes culturales, históricos, de planificación, emprendimiento y turísticos.

En el segundo capítulo se escribe sobre los espacios colaborativos como potenciadores del desarrollo de una comunidad, la dinámica de funcionamiento de un coworking y un coliving, así como el análisis de los referentes tomados en cuenta para el proyecto y cómo éste respondería a la realidad presente en La Floresta.

En el tercer capítulo se llega a la descripción detallada del proyecto, donde se explica el análisis técnico referente a su ubicación y entorno, su esquematización inicial, su desarrollo conceptual, técnico, así como los criterios aplicados en temas de estructura, sostenibilidad y paisajismo correspondientes a las asesorías recibidas a lo largo del proceso de diseño.

ANTECEDENTES

El crecimiento poblacional desproporcionado, la concentración poblacional en sectores urbanos, los elevados niveles de producción y de consumo son algunos de los fenómenos que la planificación urbana debe contemplar en el desarrollo de ciudades resilientes, sostenibles y cuya concepción se enmarque en la Nueva Agenda Urbana. Es justamente este el plan de acción adoptado por las ciudades para generar espacios públicos que sean inteligentes, eficientes y amigables con el ambiente. Según Naciones Unidas (2015), más de la mitad de la población mundial vive hoy en zonas urbanas y en 2050 esta cifra aumentará a 6500 millones de personas, dos tercios de la humanidad.

JUSTIFICACIÓN

La planificación urbana atraviesa un punto de quiebre, debe redireccionarse para proponer espacios que sean funcionales, sostenibles y que generen un diálogo e interacción social. Lamentablemente, en ocasiones, la arquitectura formal ha sido el origen de la marginación y ha propiciado el desarrollo de comunidades elitistas que han concentrado bienes y servicios públicos y privados. Según la División de Desarrollo Social de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe, Latinoamérica es una de las regiones más desiguales del mundo donde la distribución de la riqueza supone un problema estructural para el desarrollo de las diferentes clases sociales. Es aquí donde la arquitectura puede convertirse en un medio para poder revertir la marginación y disparidad que se traduce finalmente en falta de oportunidades y una pobreza más bien estructural. Los servicios y espacios tanto públicos como privados deben ser de calidad, independientemente del grupo de

población al que estén enfocados. Es así como servicios básicos como la educación, la salud o la vinculación a los espacios públicos deben estar pensadas y garantizadas hacia la población en su totalidad.

El potenciar comunidades que necesitan de espacios de auto gestión, innovación y que además permitan una interacción con los transeúntes es sustancial en este nuevo enfoque de sustentabilidad propuesto en el marco de la Nueva Agenda Urbana y es la motivación que impulsa la creación de un espacio de coworking y coliving en un barrio icónico de Quito como lo es La Floresta. A partir de la firma de la Nueva Agenda Urbana en 2016 en Quito, las ciudades deben plantearse como espacios inclusivos, asequibles y enfocados en superar las marginalidades dentro de las urbes. Todo esto genera que proyectos enmarcados en la tendencia de la economía colaborativa sean el futuro de la planificación y, por ende, de la gestión de los asentamientos humanos.

OBJETIVOS

General.

Diseñar un *Coworking* y *Coliving* en el barrio de La Floresta, con ambientes reconfigurables a las escalas y necesidades de sus usuarios.

Específicos.

Modular espacios flexibles para su adaptación a las necesidades de trabajo y hospedaje de sus usuarios.

Diseñar espacios de socialización y recreación comunal, privados y públicos enfocados en la generación del sentimiento de comunidad e integración entre sus usuarios y los vecinos del barrio.

Fomentar la apropiación del espacio público mediante programas arquitectónicos enfocados en la interacción de la comunidad y los usuarios del proyecto.

METODOLOGÍA

En el taller profesional, a cargo de la profesora Arq. Tannya Pico en el segundo semestre académico 2016 – 2017 y el primer semestre académico 2017 - 2018 enfocado en el diseño arquitectónico, se procede a resolver el diseño de espacios comunales en el barrio de La Floresta, en la ciudad de Quito.

Previo a la decisión del tema de estudio, se realizaron actividades en el taller enfocadas al entendimiento de las estrategias de sustentabilidad en proyectos arquitectónicos, las cuales consistieron en investigaciones acerca de la resolución espacial en proyectos que podrían considerarse para referencias e identificación de las estrategias volumétricas, espaciales y sustentables utilizadas en ellos. Posteriormente, se realizó la elección de los temas de trabajo por afinidad identificando una oportunidad de desarrollo real y cercana en un punto de la ciudad.

Luego de la aprobación del tema seleccionado se realizaron varias visitas al sector seleccionado de manera individual, las veces que fueran necesarias según la necesidad de recopilación de información por parte de cada uno de los integrantes del taller. Se identificaron los posibles lotes a intervenir, junto con la recopilación de información referente a la normativa vigente sobre los mismos y sus requerimientos espaciales especificados en los informes de regulación metropolitana con el fin de comparar el estado actual y los requerimientos normados de cada lote para elegir el más conveniente de acuerdo con el programa arquitectónico planteado.

Adicionalmente se realizó el levantamiento de la información general de la zona gracias a visitas al lugar, registro fotográfico y mapeos, donde se buscó información referente a temas como la movilidad, historia, topografía, presencia y estado de locales e iniciativas de emprendimientos por tipos en el sector, con el fin de entender la realidad de las condicionantes inherentes a La Floresta para el proyecto.

Luego de la identificación del lote de trabajo y el tema a desarrollarse, se realizó el análisis específico del mismo, apoyado en información referente a:

normativas aplicables a la zona y las específicas del lote, las fortalezas y debilidades atribuidas al sector, las posibles limitaciones físicas y oportunidades debido a la topografía, factores climatológicos y las posibles estrategias de sustentabilidad a ser aplicadas para posteriormente realizar la esquematización y conceptualización del proyecto, procediendo al diseño del mismo, siguiendo reglas de juego planteadas anteriormente con el fin de elaborar un anteproyecto.

Finalmente se comenzó el proceso de diseño, se plantearon las primeras ideas, intenciones, estrategias, se realizó la exploración espacial en plantas y cortes, determinando programas arquitectónicos para pasar a la exploración espacial volumétrica generando varias opciones, observando su relación con la morfología circundante al reflexionar sobre la relación entre los programas arquitectónicos públicos y privados con el entorno. Luego de realizar ejercicios con diferentes opciones, se continuó con el desarrollo de una propuesta final que se implanta en la zona noreste de La Floresta, sobre la esquina de las calles Gerona y Guipuzcoa en un lote que debe responder a diferentes condicionantes, tales como: una diferencia de pendiente de cinco metros que eleva al proyecto sobre los lotes vecinos que se encuentran en la calle Gerona y permite observar los cerros del Bosque Protegido Lumbisí; la condición de ser un lote esquinero, que merece encontrar una solución arquitectónica para que el proyecto dialogue con su entorno en sus dos frentes evitando crear espacios que “den la espalda a la ciudad”; la presencia de un lote cercano ubicado en el remate del cruce de calle Guipuzcoa con Gerona que plantea la posibilidad de integración al proyecto para generar espacio público y sus condicionantes ligadas a la ubicación del lote con respecto a la posición del sol, los vientos y la temperatura promedio.

Todos estos requerimientos se resolvieron mediante el diseño de un bloque en forma de C implantado en su lado mayor sobre la calle Guipuzcoa, que se relaciona con el entorno mediante plazas que permiten la integración de los usuarios internos del proyecto, con los usuarios del barrio, balcones y crecimiento en altura que permite obtener un gran campo visual del paisaje de La Floresta y sus alrededores, espacios comunales internos abiertos y cerrados que se enfocan en actividades de encuentro y

dispersión para los usuarios del proyecto y un mirador diagonal al mismo, para uso de la ciudad, que explota la condición de pendiente de la zona de implantación y permite democratizar el disfrute del paisaje desde una posición más cercana a la quebrada y la naturaleza, obteniendo como resultado el proyecto arquitectónico completo.

CAPÍTULO 1: LA FLORESTA COMO UN BARRIO DE OPORTUNIDAD PARA EL EMPRENDIMIENTO

1.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y DE PLANIFICACIÓN

Dentro de la historia del barrio de La Floresta se pueden destacar ciertos puntos importantes que marcaron hitos en la historia de este e influyeron en su consolidación como actual barrio referente, histórico y patrimonial de la ciudad de Quito.

El barrio nace un 24 de mayo de 1917, luego de la lotización que se realizara a la hacienda “La Floresta”, perteneciente a finales del siglo XIX a Laura Gómez de la Torre, viuda de Urrutia, debido al crecimiento de la ciudad hacia el norte. El origen de su nombre se remonta a la época de la Colonia, cuando los españoles llamaron al sector de esta manera por la gran cantidad de flores que había en el lugar (COLECTIVO DE LA FLORESTA 2017).

La Floresta se comenzó a poblar con el paso del tiempo por familias de clase media en su mayoría, iniciando su consolidación donde hoy se encuentra el parque central y la iglesia. Debido a sus características patrimoniales, en el 2011 el Concejo Metropolitano aprobó el Plan Especial para La Floresta, con el objetivo de rescatar el aspecto patrimonial e histórico del sector y aprovechar su potencial turístico y residencial; este plan se enfoca en la valoración y protección del patrimonio urbano y arquitectónico de La Floresta, así como en el mejoramiento integral del espacio público existente, la integración con equipamientos urbanos, el mejoramiento de la movilidad interna con la implementación de ciclovías, cruces seguros, señalización y arborización (COLECTIVO DE LA FLORESTA, 2017).

El 27 de octubre de 2011 es aprobada la Ordenanza N° 135 que contempla el Plan antes mencionado como un instrumento de planificación, ejecución y control, que deberá guiar y regular la gestión y el ordenamiento territorial en el sector con el objetivo de integrar las estructuras construidas y las características naturales preexistentes en el sector con las demandas contemporáneas, sin afectar el carácter

emblemático, popular e histórico del barrio (COLECTIVO DE LA FLORESTA, 2017).

Esta Ordenanza contempla la normativa del uso de suelo, ocupación y edificabilidad para el sector de La Floresta, fundamentado en los principios generales del Plan de Uso y Ocupación del suelo (PUOS) para el Distrito Metropolitano de Quito, el cual tiene una vigencia de 10 años, período en el cual se plantea el alcance de los objetivos y resultados propuestos.

Tabla 1:

Tabla de la clasificación de la zonificación de La Floresta

	ZONA	ALTURA MÁXIMA		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS PB	COS TOTAL	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO
		PISOS	M	F	L	P	D	%	%	m ²	m
A10	A604-50	4	12	5	3	3	6	50	200	600	15
A19	A606-50	6	18	5	3	3	6	50	300	600	15
A21	A608-50	8	24	5	3	3	6	50	400	600	15
A27	A1016-40	16	48	5	3	3	6	40	640	1000	20
A30	A608-50 (PB)	8	24	5	3	3	6	50	400	600	15
A34	A603-50	3	9	5	3	3	6	50	150	600	15
B2	B304-50	4	12	5	3	3	6	50	200	300	10
C4	C304-70	4	12	5	3	3	6	70	280	300	10
C5	C307-70 (PB)	4	12	5	3	3	6	70	280	300	10
C7	C406-70 (PB)	6	18	5	3	3	6	70	420	400	12
D3	D203-80	3	9	0	0	3	6	80	240	200	10
D4	D303-80	3	9	0	0	3	6	80	240	300	10
D5	D304-80	4	12	0	0	3	6	80	320	300	10
D6	D406-70	3	18	0	0	3	6	70	420	400	12
ZC	ZC	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V

Fuente: Ordenanza 135

1.2 ANÁLISIS TÉCNICO DEL SECTOR

Dentro del proceso de acercamiento a la zona donde se plantea la realización del proyecto del trabajo de titulación, se toman en cuenta las características técnicas inherentes al sector, que condicionarán a futuro el diseño del proyecto, posterior a un análisis de estos y la toma de las decisiones de diseño pertinentes.

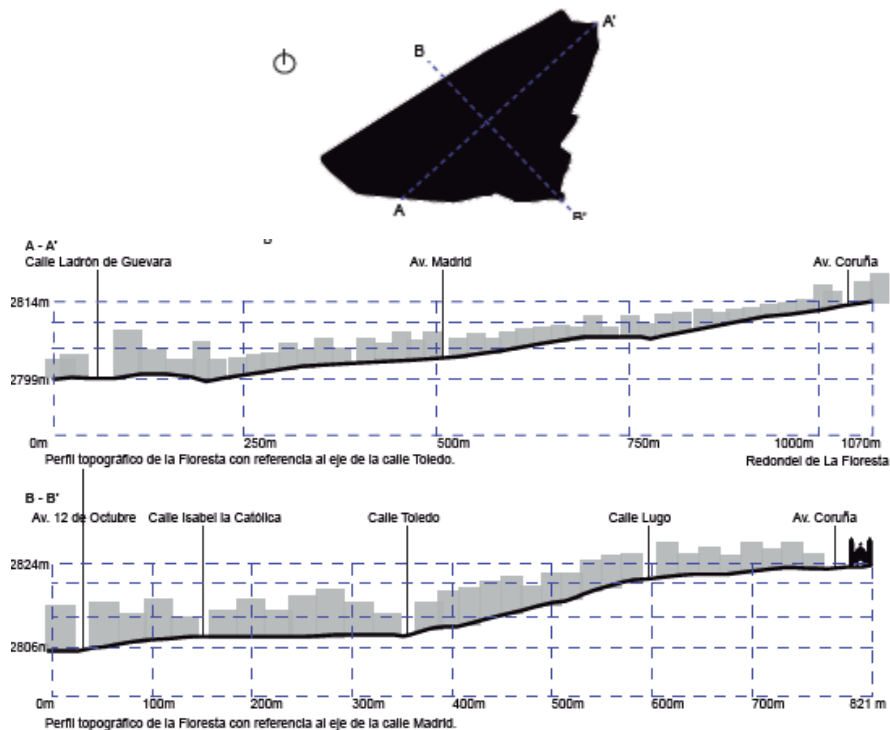
TOPOGRAFÍA

La topografía de La Floresta va aumentando su altura en sentido noreste, gracias a la formación natural del terreno en el extremo este de la ciudad, rematado por la cuenca del Río Machángara, algunos metros después de su punto más alto a los 2806 metros sobre el nivel del mar.

La conformación arquitectónica adaptable a los desniveles del barrio, le permite contar con una vista de 360° de su entorno y, además, tiene una vista hacia los valles de la ciudad.

Ilustración 1:

Ilustración de perfiles topográficos esquemáticos



Fuente: Propia

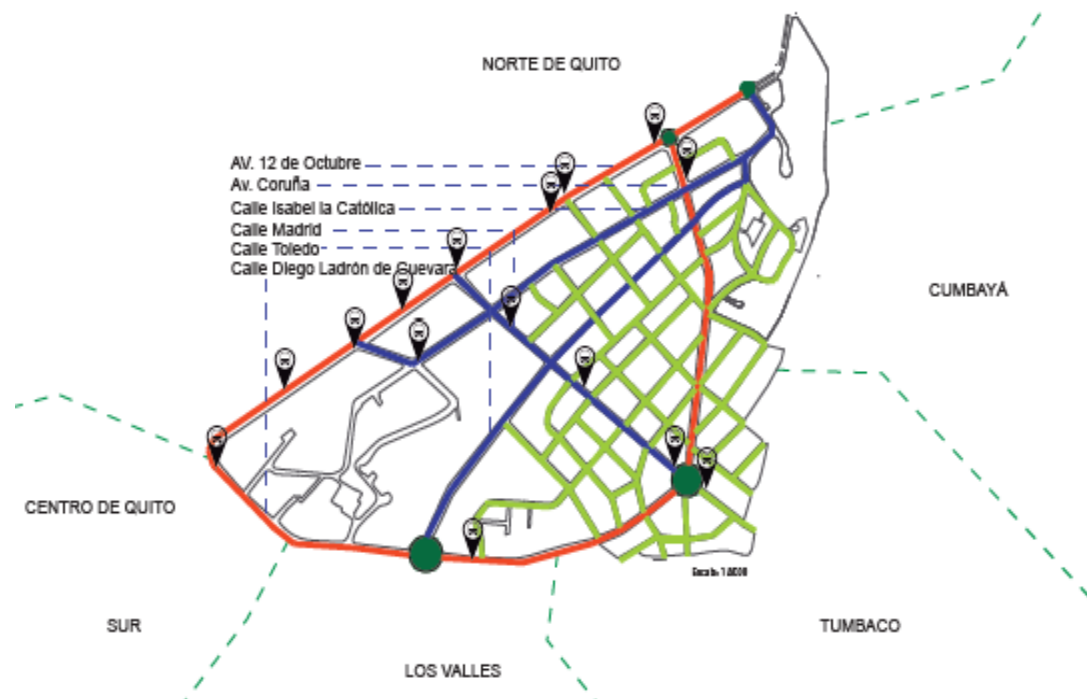
MOVILIDAD

Por su privilegiada ubicación, La Floresta presenta una alta conectividad hacia los valles de Quito, el norte y sur de la ciudad, siendo esto una fortaleza y un aspecto positivo para la proyección de desarrollo del barrio; los ejes viales que presentan mayor número de flujos de movilidad son precisamente en los que se encuentran las rutas de buses, siendo los demás utilizados por el transporte privado, taxis y carga liviana.

Las diferentes paradas de transporte público que se encuentran distribuidas en la Floresta facilitan la conexión del barrio con la ciudad.

Ilustración 2:

Mapa esquemático general de la movilidad en La Floresta



Fuente: Propia

Ilustración 3:

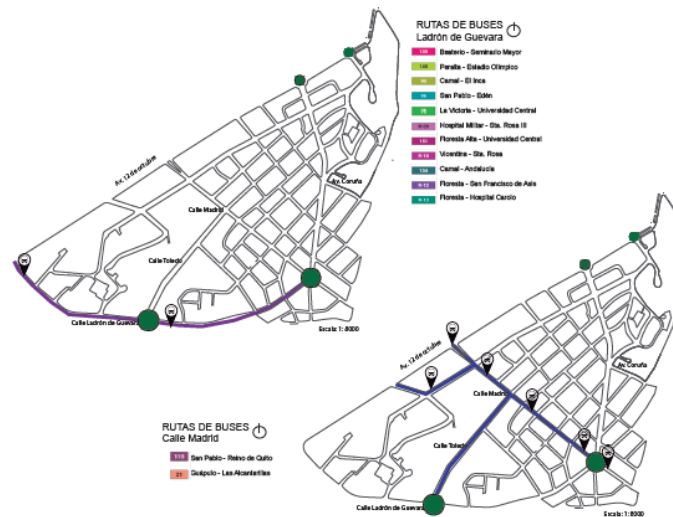
Mapa esquemático de la ruta de buses



Fuente: Propia

Ilustración 4:

Mapa esquemático de la ruta de buses



Fuente: Propia

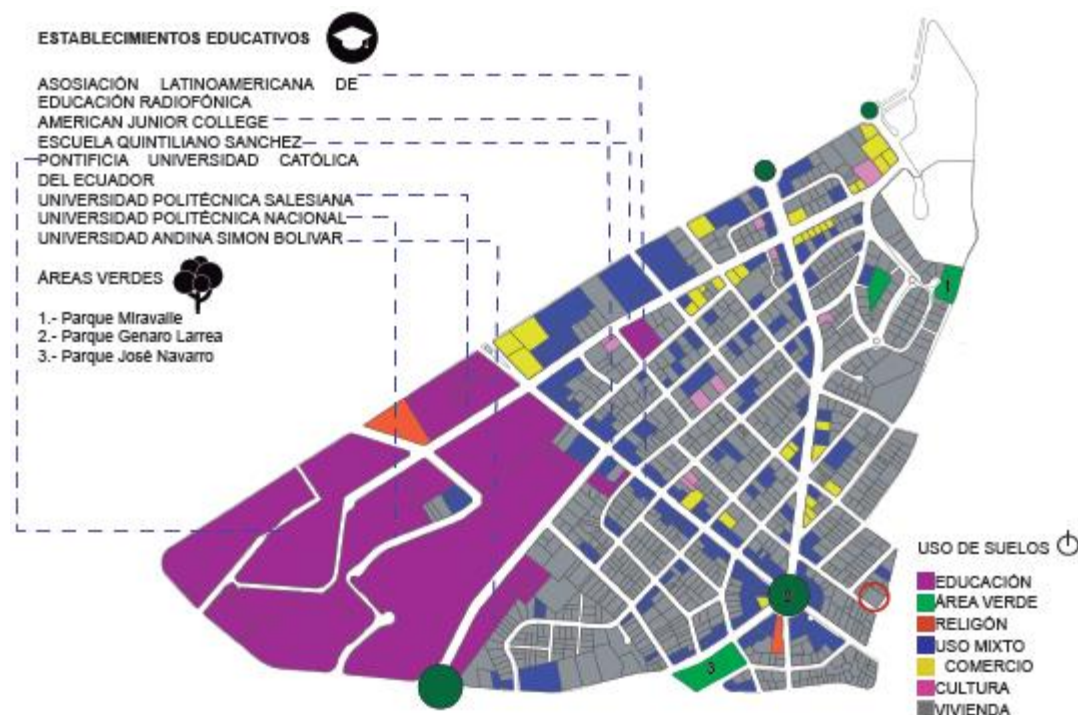
USO DE SUELOS

Al interior de La Floresta, luego de visitas realizadas para mapear el uso de suelos, se determinó que el uso de suelo predominante es el de vivienda y uso mixto, que comprenden la mayor cantidad de lotes individuales y, por otro lado, se tiene el uso de educación, conformado por los lotes más grandes en área presentes en el barrio; esta mixtura de usos le otorga al sector una característica variable, con diferentes ambientes y necesidades, que dotan al barrio de un dinamismo que se puede evidenciar en negocios y actividades que se desarrollan durante la noche.

El redondel de La Floresta fue el punto de origen para la realización del trazado del barrio. es testigo de cómo el desarrollo del barrio impulsó su crecimiento y la presencia de un alto número de edificaciones que no sobrepasan los cuatro pisos de altura, son dos fortalezas más que le otorgan al barrio su tipología de vías y conformación especial característica, tanto como su vista privilegiada del entorno inmediato al mismo.

Ilustración 5:

Mapa esquemático del uso de suelos



Fuente: Propia

Ilustración 6:

Mapas esquemáticos complementarios



Fuente: Propia

1.3 EL DESARROLLO DEL EMPRENDIMIENTO EN LA FLORESTA

La Floresta es un barrio residencial consolidado con un alto nivel de organización barrial y, como se mencionó anteriormente, posterior al análisis del barrio, se evidencia que existe un gran porcentaje de equipamiento de uso mixto en el sector. Las edificaciones del barrio conjugan residencias familiares en casas que remontan a 1950-60 y edificaciones de altura contemporáneas, además de equipamientos culturales, emprendimientos, bazares, sitios de entretenimiento nocturno, restaurantes, oficinas y comercio que hacen que se proyecte a futuro como una de las zonas más versátiles de interés turístico y social de Quito.

La organización de La Floresta se ve enriquecida con el “Colectivo de la Floresta”, el cual reúne a personas y emprendimientos culturales autogestionados, impulsados por los vecinos del barrio, cuyas actividades estén vinculadas con lo social, educativo, artístico, gastronómico, artesanal o micro empresarial; se busca promocionar la cultura autogestionada libre de afiliación política o religiosa, gestionar y conservar la identidad cultural del barrio y apoyar proyectos relacionados con la construcción de un barrio caminable, con espacios públicos amigables y seguros. Actualmente forman parte del colectivo 73 establecimientos afiliados y asentados en el interior del barrio (COLECTIVO LA FLORESTA, 2017).

Ilustración 7:

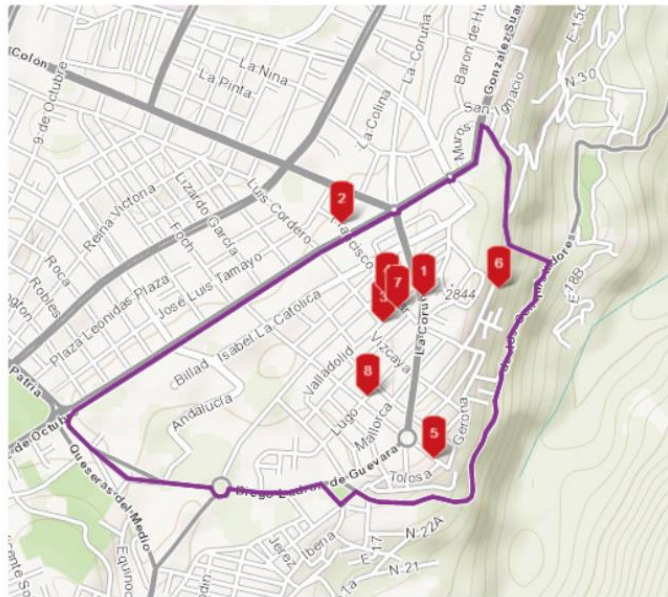
Porcentajes de actividad relacionada por los emprendimientos en La Floresta



Fuente: Propia

Ilustración 8:

Mapa de ubicación de emprendimientos por actividad.



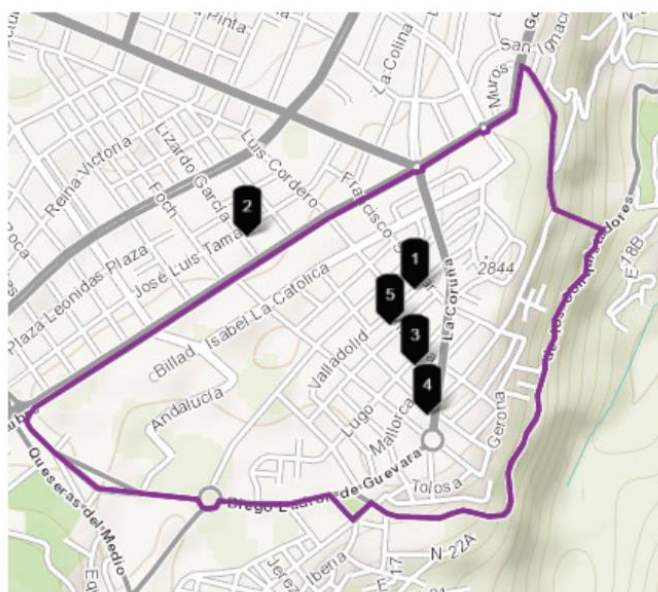
ARTES PLÁSTICAS

- 1) Atuczara
- 2) Ileana Viteri
- 3) Luigi Stornaiolo
- 4) Pacarina
- 5) Perro de Loza
- 6) Juan Llumiquinga
- 7) Martha Rosero
- 8) Moshenek Arte en Vidrio

Fuente: Propia

Ilustración 9:

Mapa de ubicación de emprendimientos por actividad.



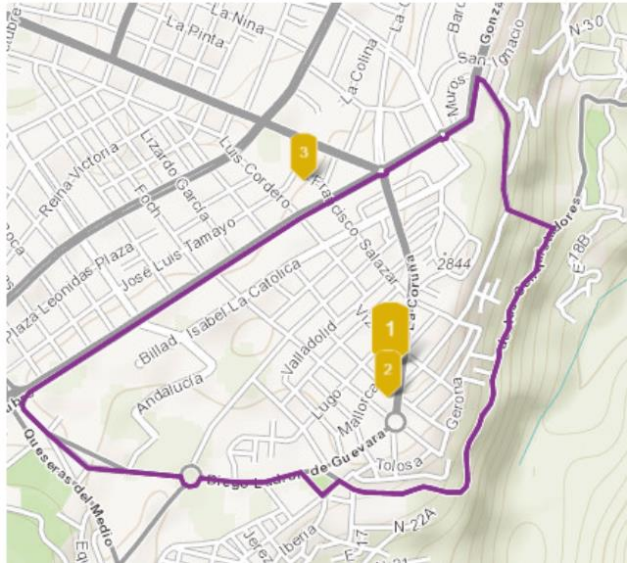
BAZAR NAVIDEÑO

- 1) Cafetina
- 2) La Ideal
- 3) De Película
- 4) Casa Guipuzcoa
- 5) Casa Vizcaya

Fuente: Propia

Ilustración 10:

Mapa de ubicación de emprendimientos por actividad.



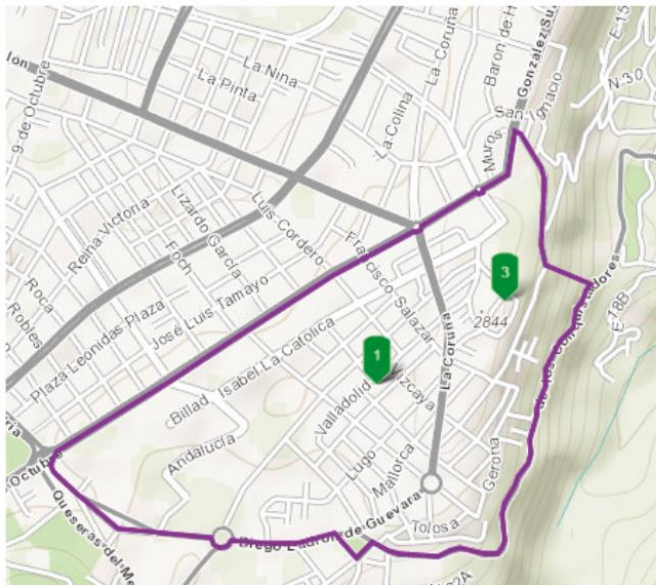
DISEÑO

- 1) Cuica - Laboratorio de Inventos
- 2) FUI - reciclado
- 3) Betero libretas y cuadernos

Fuente: Propia

Ilustración 11:

Mapa de ubicación de emprendimientos por actividad.



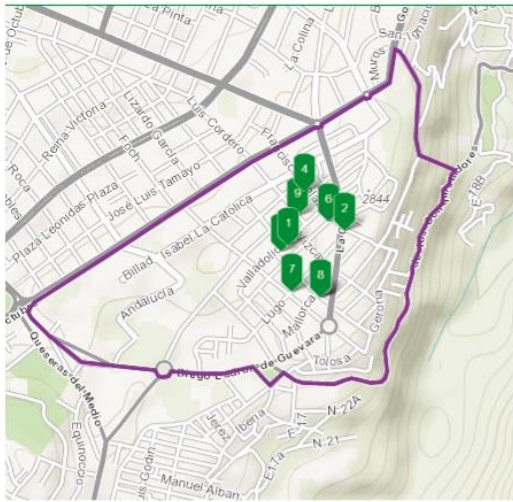
REVISTAS Y EDITORIALES

- 1) Ecuador Terra Incógnita
- 2) Ñan
- 3) ¡Elé! - Zonacuario

Fuente: Propia

Ilustración 12:

Mapa de ubicación de emprendimientos por actividad.



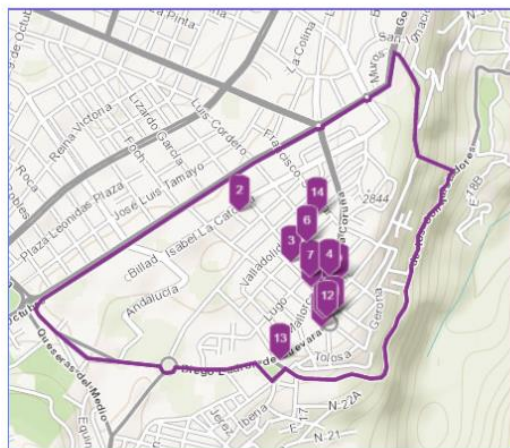
ARTESANÍA Y DECORACIÓN

- 1) Artesanía Urbana
- 2) Atelier Vitro Workshop
- 3) EL Tocte
- 4) Kalahan Homemade Decor
- 5) La Nueva Comuna
- 6) Teos
- 7) Violeta Naranja
- 8) De soles y lunas
- 9) Patricia Porras

Fuente: Propia

Ilustración 13:

Mapa de ubicación de emprendimientos por actividad.



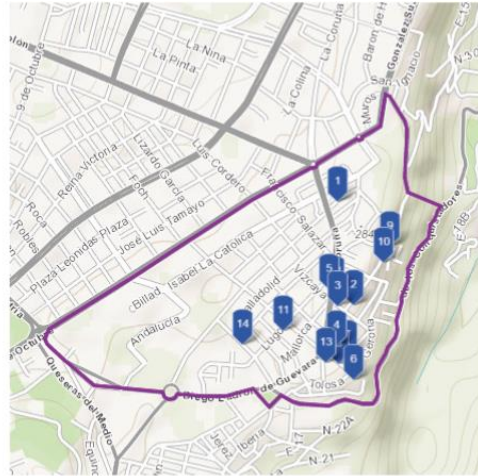
CAFETERÍAS Y RESTAURANTES

- 1) Botánica
- 2) Café Río Intag
- 3) Casa Warmi
- 4) Donde Gopal
- 5) Jervis Café
- 6) Las hamburguesas de Manuela
- 7) La Cleta
- 8) Pico y placa
- 9) Upála
- 10) Los morochos de la Floresta
- 11) Restaurante Floresta
- 12) Mesón de las Delicias
- 13) Ñuka Lacta
- 14) Cafetina

Fuente: Propia

Ilustración 14:

Mapa de ubicación de emprendimientos por actividad.

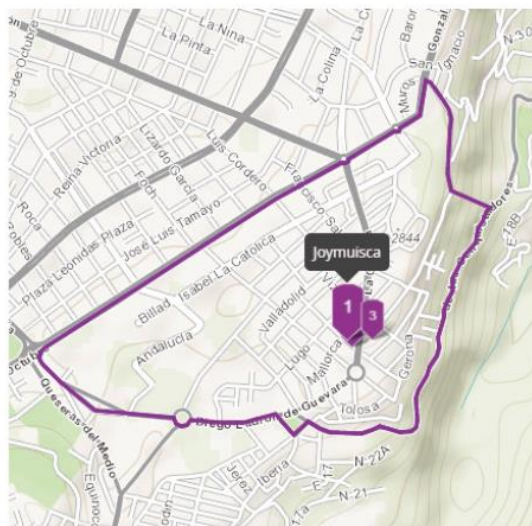


- ROPA Y ACCESORIOS
- 1) Beat Clothing
 - 2) Cardánas
 - 3) Confecciones Diego Luis
 - 4) Hosh
 - 5) Libertina Tienda Galería
 - 6) Moshi
 - 7) Mane Silva
 - 8) Hilvanes Sastrería
 - 9) Calzado los Ángeles
 - 10) Modas Ximenita
 - 11) Taller de Modas María Elena
 - 12) Caché confecciones
 - 13) La moda elegante
 - 14) Confecciones Loor

Fuente: Propia

Ilustración 15:

Mapa de ubicación de emprendimientos por actividad.

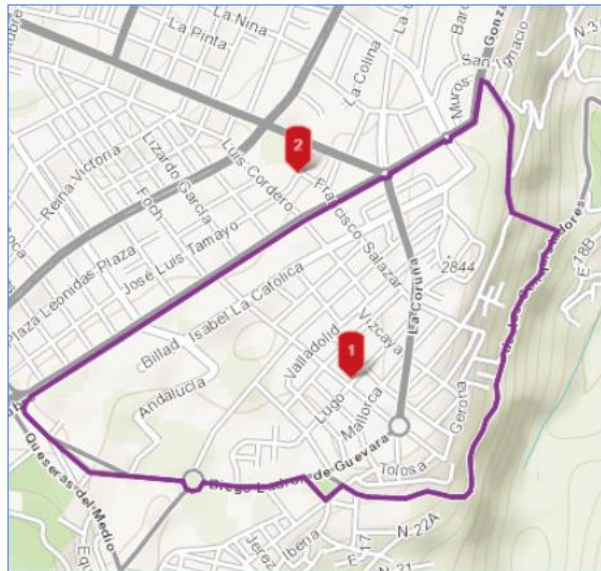


- JOYERÍA / BISUTERÍA
- 1) Joymuisca
 - 2) Argento
 - 3) Idearte

Fuente: Propia

Ilustración 16:

Mapa de ubicación de emprendimientos por actividad.



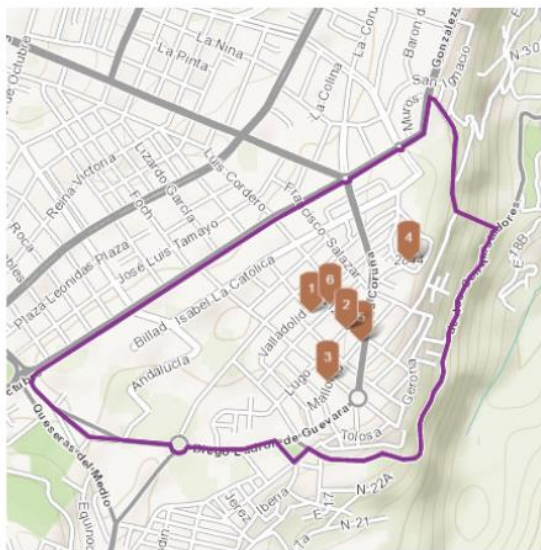
COLECTIVOS /
FUNDACIONES

- 1) Fauna
- 2) La Granja de Heifer Ecuador

Fuente: Propia

Ilustración 17:

Mapa de ubicación de emprendimientos por actividad.



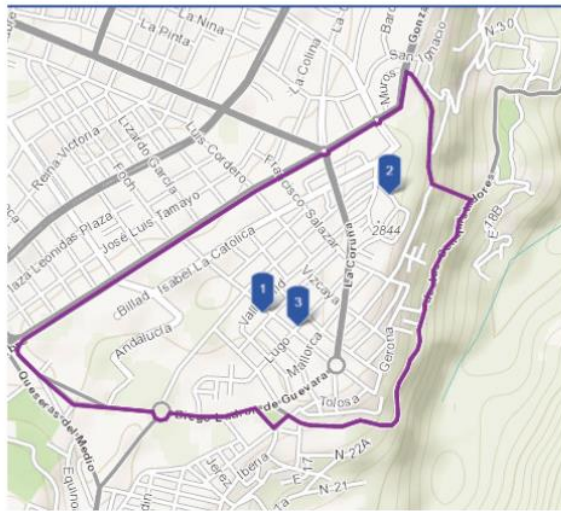
PRODUCTOS ORGÁNICOS Y
ELABORADOS

- 1) Hoja verde / Café Vélez
- 2) Zapallo Verde
- 3) Salinerito
- 4) Pacari Chocolate
- 5) Isabrú
- 6) Las historias de Susanita

Fuente: Propia

Ilustración 18:

Mapa de ubicación de emprendimientos por actividad.



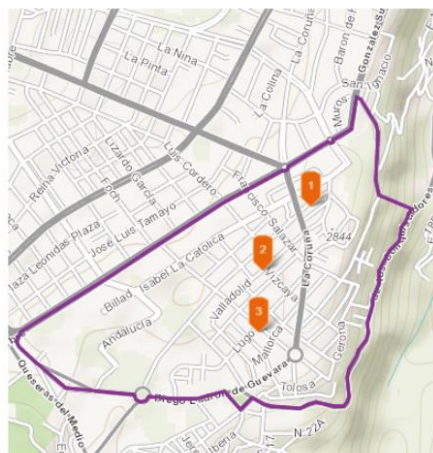
DEPORTES /
BIENESTAR

- 1) Fulgur Bicicletas
- 2) Siri Prem
- 3) Suntai

Fuente: Propia

Ilustración 19:

Mapa de ubicación de emprendimientos por actividad.



TEATROS / CINE / BIBLIOTECAS

- 1) Casa Toledo
- 2) Ochoymedio
- 3) Saltimbanquis

Fuente: Propia

CONCLUSIONES

La Floresta es un barrio con un alto capital social y productivo, lo cual lo convierte en una zona con marcadas posibilidades de desarrollo. Este alto nivel de capital social se refleja en el nivel de organización que le permite al barrio realizar eventos sociales y culturales impulsando el alto nivel de emprendimiento y comercio ya existente.

El movimiento cultural de La Floresta ha posicionado al barrio como un atractivo turístico de la ciudad. La apertura del barrio a los extranjeros y la gran variedad de oferta en servicios fomenta la economía turística, principal potencial de desarrollo del barrio

A pesar del desarrollo, el barrio mantiene aún su carácter residencial y la comunidad tiene un grado de organización que propicia la participación de esta en eventos realizados del barrio que atraen a propios y extraños.

La presencia de importantes centros educativos de tercer nivel influye en el dinamismo de la zona y favorece al desarrollo y crecimiento de la economía interna, la cual se basa en la actividad productiva de emprendimiento económico y social, lo cual también atrae turismo y posibilidades de negocio.

CAPÍTULO 2: LOS ESPACIOS COLABORATIVOS COMO POTENCIADORES DEL DESARROLLO DE UNA COMUNIDAD

La economía colaborativa es un fenómeno social que ha desarrollado nuevas formas de producir y trabajar que, a su vez, han generado nuevas interacciones sociales que han permitido replantear las lógicas tradicionales de trabajo (Butcher, 2013). Estos nuevos espacios de interacción social han generado una serie de conceptos que, si bien no son nuevos en términos de la forma de producir, si han modificado los factores esenciales de la concepción misma del espacio de trabajo, del fin de la economía y de la interacción de los actores partícipes en esta. La creatividad, la innovación y el desarrollo son tres pilares en los cuales se desarrolla esta nueva forma de concebir los espacios de trabajo (Maure, 2017). El fenómeno se extiende a esferas de la política pública, de la planificación social, de la identidad y cohesión de una sociedad y, por supuesto, de la construcción de espacios que llenen y satisfagan estas nuevas necesidades del imaginario colectivo.

El proyecto de un espacio de coworking se enmarca en esta tendencia de economía colaborativa de la cual Quito entra a ser parte al ser signante de la nueva agenda urbana, desde donde los nuevos planes de ciudad se conforman en base a una serie de ejes de acción, siendo justamente la promoción de espacios colaborativos uno de los ejes del desarrollo de esta propuesta. El enfoque de este proyecto busca que el espacio de coworking se enmarque en las propuestas globales que se puedan generar y que además responda a las particularidades propias de una comunidad como La Floresta para que así el proyecto explote de la mejor manera posible las ventajas locales y sea posible que se convierta en un espacio generador de propuestas en ventaja de los moradores de La Floresta, que lo vuelvan sustentable con el tiempo.

2.1 ESPACIOS COLABORATIVOS

Uno de los aspectos relevantes para entender este nuevo fenómeno es la definición misma de los espacios colaborativos. Moriset (2013) menciona algunos aspectos fundamentales para entender el contexto en el cual se enmarcan los espacios que buscan generar interacción entre los actores que son partícipes de esta nueva forma de economía: la economía digital, la economía del conocimiento, el concepto de ciudadanía global y la capacidad de poder producir sin la necesidad de encontrarse en espacios físicos limitados. Estos factores han permitido dar paso a lo que se conoce como natividad digital, fenómeno que busca explicar cómo conceptos tan básicos para las sociedades como la identidad se han visto modificados drásticamente por un aspecto inherente al siglo XXI: el Internet. La capacidad de generar espacios de comunidad fuera de las lógicas tradicionales y sin los límites del contacto físico ha dado paso a la creación de puestos de trabajo cuyas particularidades permiten a las personas no encontrarse en un solo espacio.

Estas nuevas lógicas de trabajo han modificado aspectos importantes como la concepción misma de la planificación pública: se habla de ciudades inteligentes que deben transformar y crear espacios donde los ciudadanos interactúen sin la necesidad de haber una relación previa. Fenómenos como el open data o como la interconexión han dado paso a que la planificación de ciudad contemple el hecho de que los diferentes puestos de trabajo, como espacios físicos de la llamada era digital necesitan verse enfocados no solamente en un campo de acción, sino que respondan la mayor cantidad de necesidades que sus usuarios debido a que el mundo en el que vivimos genera siempre interacciones cuyo receptor último nos es desconocido. Entonces se debe re pensar a la ciudad como un motor de espacios que no solamente cumplen una función, sino que deben ser multi funcionales y que además promuevan la interacción de los diferentes factores económicos. El centro de esta interacción debe ser la generación de proyectos, de identidades sociales, de cohesión y de valores que trascienden tanto la visión corporativa como urbana: los espacios colaborativos cumplen el papel de ser motores de la innovación (Moriset, 2013).

Es justamente la innovación el espacio trascendental dentro de las sociedades modernas. La democratización del conocimiento y el acceso a internet permite a los ciudadanos ser parte de la planificación misma de los nuevos conceptos de ciudad y de desarrollo. Las voces, las opiniones, los factores se multiplican y por ende las identidades de una era digital son volátiles, maleables y deben entenderse en la multi funcionalidad. Los espacios colaborativos cumplen esta función de entes canalizadores entre la propuesta de desarrollo, de espacio geográfico, de espacio comunitario social, de canalizador de identidades y de generar de innovación (Capdevila, Zarlenga, 2015).

Los espacios colaborativos devienen así en uno de los ejes de la nueva agenda urbana: espacios inteligentes diseñados por y para la gente donde se apremie la interacción del usuario no solamente con el entorno sino con otros usuarios y donde el espacio esté pensado como una etapa más de interacción. Uno de los factores fundamentales de la colaboración e innovación será entonces el sentido de identidad o de comunidad (Magris, Porta, 2016). El proyecto busca generar el sentido de comunidad desde la concepción, creación, uso e interacción del espacio, buscando que los miembros del mismo generen y se empoderen del sentido de identidad. De una manera simple, el proyecto coworking—coliving La Floresta busca trasladar el sentido de comunidad propio del barrio a un espacio que potencie esta identidad.

2.2 EL COWORKING

La visión de espacios de trabajo compartido nace a finales del siglo XX, cuando la organización evoluciona su visión mecanicista y empieza a valorar al talento humano. El término coworking tuvo origen en el año 1682 en comunidades religiosas en las que se promovía el trabajo colaborativo entre Dios y sus ayudantes. En 1999 se materializa el concepto del “coworking” por parte de quienes impulsan los espacios de innovación social y se lo describe como trabajo colaborativo a través de computadoras (Magris, Porta, 2016).

Desde entonces se empiezan a crear espacios de coworking en todo el mundo y nacen también los *Hub*. El primer Hub abrió sus puertas en Londres, y desde entonces se han creado más de 50 espacios similares en todos los continentes. En el siglo XXI la evolución de la tecnología causó que se genere una cuarta revolución industrial, donde las fronteras y los límites van más allá de espacios físicos o puntos geográficos ya que varias personas presentes en un mismo espacio pueden mantenerse conectadas a un sinnúmero de lugares del planeta a una velocidad mucho mayor a la del centenio pasado, esto da paso al cambio del concepto del espacio de trabajo como lo conocemos, se han generado nuevas economías y por lo tanto los factores base también deberán cambiar. A fines del 2012, Deskmag identificó 2.000 espacios de coworking aproximadamente en todo el mundo, según Workcase en el 2014 esta cifra se incrementó a 3.000 espacios de coworking a nivel global (Magris, Porta, 2016).

En la actualidad se define al coworking como una tendencia de trabajo compartido, enfocada en apoyar a emprendedores y freelancers, que trabajan desde sus casas o lugares públicos, concentrando a talentos multidisciplinarios, pero con intereses en común en un solo lugar, en donde se fomenta la colaboración, comunidad y networking. Existen diferentes tipos de coworking que se crean de acuerdo con las necesidades de emprendedores, profesionales, freelancers o personas que tienen intereses en común; pero siempre tendrán al trabajo colaborativo como pilar fundamental (Magris, Porta, 2016).

Un coworking es un espacio físico compartido, que es utilizado por distintos profesionales y freelancers, además que su ecosistema cuenta con una amplia variedad de conocimiento de la industria y distintos grados de especialización entre las personas (Butcher, 2013). De esta forma, es un ambiente ideal para el emprendimiento y permite al emprendedor tener control e independencia, así como lo incentiva a colaborar con expertos de diversas materias (Peugeot, 2014). Nace así un movimiento global basado en un concepto simple: un nuevo formato de oficina, compartida por una comunidad de profesionales que trabajan en diferentes proyectos, y que brinda la libertad e independencia de trabajar de manera individual, junto con la posibilidad de

realizar proyectos en conjunto. Sería algo así como un “tercer espacio” entre el trabajo en el hogar o en un cyber café y el trabajo en una oficina convencional.

Los espacios de coworking se enmarcan en el desarrollo de diferentes esferas de los profesionales que se encuentran en dichos espacios; el espacio ya no se concibe solamente como un espacio muerto, sino como generador y potenciador de la interacción. Los coworking han tenido un incremento en las ciudades consideradas inteligentes. El desarrollo y los polos de desarrollo que estos espacios generan van a orientados a públicos diversos debido a que no se enfocan solamente en usuarios locales, sino en usuarios de diferentes países, de diferentes proyectos y de diferentes fines. Debido a que el coworking abarca un público amplio al cual está enfocado, se entiende entonces por qué es fundamental, en su rol de espacio colaborativo, el generar un sentido de comunidad que no solo motive a los usuarios a seguir siendo parte de este servicio, sino que proyecte el verdadero fin de espacio de coworking: generar nuevos proyectos (Peugeot, 2014).

Según las últimas estadísticas – enero 2016 – a nivel mundial existen más de 7.500 espacios de Coworking y al menos 500.000 personas trabajando en ellos; y se espera que estos números aumenten de manera exponencial en los próximos años. El ranking mundial de los países con mayor cantidad de espacios de Coworking está encabezado por Estados Unidos, seguido por Alemania y España. Por otro lado, aquellos que tienen más cantidad de miembros trabajando en sus instalaciones se encuentran en Asia y los más “pequeños”, en África. Estas mismas estadísticas brindan información acerca del perfil promedio del coworker: hombres y mujeres por igual, con una edad media de 34 años, con formación universitaria y que en su mayoría trabajan independientemente o como freelancers. Solamente el 44% de ellos asiste los 5 días de la semana al Coworking debido a que muchos trabajan a su vez, fuera de estos espacios (Magris, Porta, 2016).

El proyecto de coworking en La Floresta entonces justifica su creación no solo en las tendencias que se proyectan como las nuevas formas de trabajo en una era digital, sino que además se enmarca dentro de la proyección de Quito como una

ciudad generadora de innovación. Dentro de los esfuerzos proyectados por el Colectivo de La Floresta se resalta el papel que el trabajo en comunidad ha generado dentro de este barrio, formando así una serie de proyectos, emprendimientos, negocios, PyMES y startups de diferente índole. Es lógico proponer que un espacio de trabajo que desarrolle y potencie dichas iniciativas puede proyectar al barrio de La Floresta como un referente de trabajo comunitario y como pionero en la proyección de las iniciativas locales.

2.3 EL COLIVING

El objetivo de un espacio de coliving es generar un espacio temporal de vivienda a personas que por diferentes motivos y proyectos se encuentran presentes en una ciudad donde deben cumplir fines de trabajo, ofreciendo algunas facilidades como: la interacción con locales, la economía colaborativa, una red de networking, la movilidad oportuna y la cercanía a centros financieros.

El co-living es un fenómeno emergente de la propuesta de espacios colaborativos que busca enfocarse en el desarrollo de micro-comunidades dentro de espacios físicos. Esta propuesta busca la optimización y mejor uso de recursos que satisfacen necesidades temporales. Esta tendencia es nueva y aún no existe un método definido de cuál es el desarrollo adecuado de este tipo de espacios debido a que aún existen pocos referentes exitosos de este modelo de vivienda comunitario. Cabe recalcar que como un ejemplo para el desarrollo de este concepto de espacio de vivienda temporal se destacan las residencias universitarias o ciudadelas universitarias que albergan a usuarios temporales hacia los cuales se enfocan los servicios de estas residencias y que cumplen una población que deviene a través de la particularidad de ser estudiantes una comunidad. Es entonces este el factor clave para el desarrollo de proyectos que busquen generar espacios exitosos de co-living: el sentido de comunidad (Peugeot, 2014).

Covivienda en español es un nuevo sistema de casas colaborativas. Se trata de un pueblo o comunidad formada por viviendas individuales, pero donde las personas comparten servicios comunes, actividades sociales y recreativas, comedores, etc. Es una clase de comunidad intencional compuesta de casas privadas complementadas con extensos espacios comunitarios. Una comunidad de covivienda está planeada y manejada por sus residentes, propietarios, que son grupos de personas que anhelan mayor interacción con sus vecinos. Los espacios comunitarios varían, pero usualmente incluyen una gran cocina y comedor donde los residentes toman turnos para cocinar para la comunidad. Otros espacios pudieran incluir una lavandería, espacio para niños, oficinas, accesos a la red, sala de juegos, sala de televisión, taller o cuarto de herramientas y gimnasio. Por medio del diseño espacial y de las actividades sociales y administrativas compartidas, la covivienda facilita la interacción entre vecinos en beneficios sociales y prácticos. Existen también beneficios económicos y ambientales al compartir recursos, espacios y objetos (Maure, 2017).

Los modelos de covivienda se enmarcan en una problemática y en un actor fundamental en el desarrollo territorial: las ciudades. Es importante destacar que las problemáticas que las ciudades enfrentarán en los próximos años según proyecciones del BID o la ONU se convierten en obstáculos para el desarrollo de centros urbanos sostenibles, eficientes y sociales. La sobre población, la falta de territorio para la ubicación de centros urbanos, la falta de servicios básicos, la sanidad de zonas previamente rurales añadidas a la urbe principal, entre otros, son factores que denotan el por qué es importante desarrollar y re pensar la vivienda y la forma tradicional de habitar las ciudades (Peugeot, 2014).

Los espacios de co-vivienda enfrentan la limitación de un espacio geográfico reducido, pero que, debe ser sustentable, sostenible, eficiente y óptimo respecto a los recursos que brinda para su funcionamiento. La covivienda enfrenta los malestares que aquejan a la población con un nuevo factor: la movilidad humana. La cantidad de personas que se trasladan de diferentes puntos para cumplir con sus actividades diarias significa para los centros urbanos uno de los principales focos en la utilización de sus recursos. La covivienda debe enfrentar estos hechos de manera inteligente y

llamativa para no solo convertirse en un foco de solución de problemas, sino de interés turístico y social a la vez que amigable con el ambiente.

2.4 ANÁLISIS DE REFERENTES

Para analizar los referentes se toma en cuenta criterios como la parte formal y estética, su composición funcional, su modo de gestión, la programación de sus espacios y la relación que estos mantienen con el entorno. Se busca analizar vías posibles de solución espacial y programática a necesidades arquitectónicas por medio del estudio de los referentes, tomando en cuenta herramientas que aporten información sobre como estos responden a dichas necesidades mediante el diseño de espacios que se ajusten a los requerimientos de sus usuarios y la función para la cual van a ser creados.

2.4.1 Slim-dong Share House, Korea del Sur, 2016, JYA-RCHITECTS

Imagen 1:

Vista externa del Slim-dong Share House



Fuente: JYA-RCHITECTS, 2016

El Proyecto se concibe como una casa compartida, enfocada en desarrollar espacios amplios y cómodos, destacando los espacios comunales como la cocina, comedor, sala de estar y baños, que son en los que sus usuarios mantendrán la mayoría de relación de tiempo juntos, tomando en cuenta su limitada área de construcción al encontrarse en una zona con una densidad urbana muy alta en la ciudad de Seúl, el proyecto jerarquiza a la cocina, misma que se ubica entre el primer y segundo nivel, combinando la altura de estos espacios y generando un espacio de techo alto con zonas de almacenamiento y sitio para el comedor que se encuentra conectado con la misma.

Imagen 2:

Composición espacial interna del proyecto.



Fuente: JYA-RCHITECTS, 2016

La circulación centralizada permite la distribución de los espacios alrededor de la misma, convirtiéndola en el núcleo de circulación y distribución al cual cada espacio responde con diferentes alturas, generando un sistema de conexión visual y de tránsito que destaca los espacios comunales convirtiéndolos en los mas importantes y versátiles del proyecto; dejando los espacios individuales a un plano exclusivamente privado.

(JYA-RCHITECTS, 2016)

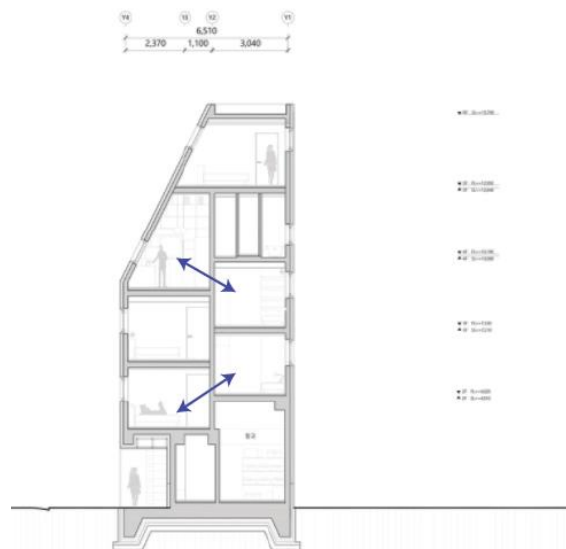
Imagen 3:

Corte y circulación del proyecto



Fuente: JYA-RCHITECTS, 2016

Imagen 4:



Fuente: JYA-RCHITECTS, 2016

2.4.2 Impaqto Cumbayá, Quito, 2015, Fátima Ribadeneira

Impaqto es un laboratorio de emprendimiento que ofrece espacios de trabajo compartido para emprendedores, freelancers, consultores, pequeñas y medianas empresas en etapas de gestación y desarrollo. Los espacios de mayor importancia son las zonas de trabajo comunal con iluminación natural y amplios entresijos que garantizan la circulación de aire y la frescura del espacio, evitando el uso de aire acondicionado en sus instalaciones, se combinan espacios comunales de descanso o trabajo individual donde se aprovechan materiales reciclados para el mobiliario.

Imagen 5:

Vista exterior de la edificación



Fuente: Impaqto, 2015

Impaqto es una de las primeras iniciativas de coworking que surgieron en la ciudad de Quito y actualmente cuenta con dos sedes ubicadas una en el Hipercentro de Quito y otra en el Valle de Cumbayá; el complejo de Cumbayá está compuesto por una barra alargada con amplios ventanales en la parte superior e inferior, en ésta barra la programación está combinada con espacios de comercio donde funcionan algunos emprendimientos, esto emplaza una conexión comercial que permite activar la esquina donde se implanta la edificación.

Imagen 6:

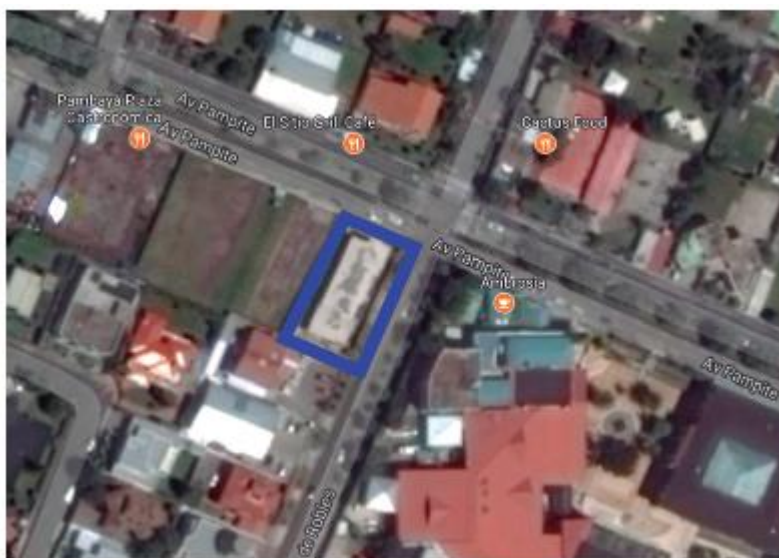
Vistas internas de los espacios de trabajo



Fuente: Impaqto, 2015

Imagen 7:

Vista aérea de la ubicación del establecimiento



Fuente: Google Maps, 2015

El modelo de gestión de Impaqto fue analizado con el fin de aclarar el funcionamiento y programación que los espacios de un Coworking podrían tener, en este caso existe una modalidad de membresía mensual donde se ofrece la opción de rentar espacios de trabajo individuales o comunales dentro de las instalaciones, en las cuales se brinda también servicios de mentorías, charlas de capacitación, red de contactos. El establecimiento funciona las 24 horas del día y permite la flexibilidad de horarios que se adapta a las necesidades de sus usuarios, convirtiéndolo en un espacio que brinda una modalidad de trabajo adaptable a los requerimientos de sus afiliados. (Impaqto, 2015)

2.4.3 We Work, 2010, Nueva York

Con sedes en Europa, Norteamérica, Centroamérica y Sudamérica, We Work es la red de coworkings y servicios para emprendedores, freelancers, startups, pequeños y grandes negocios más grande, con presencia en más de 10 países a nivel global y fundada en 2010. Su objetivo es el de diseñar y gestionar proyectos en edificaciones con espacios comunales de trabajo donde se vincula el trabajo y la vivienda en una edificación, vinculándolo mediante zonas de descanso y entretenimiento, cuentan con más de un millón de miembros que al adquirir una membresía entran en una red de contactos globales, beneficiándose de la generación de comunidad para expandir las relaciones laborales interdisciplinarias.

(We Work, 2017)

Imagen 8:

Vista interior de las zonas de trabajo



Fuente: We Work, 2017

La distribución de sus espacios vincula a las zonas de trabajo con zonas de esparcimiento, descanso y cafeterías, convirtiéndolas en una extensión del área de trabajo donde el objetivo principal es fomentar la interacción de sus usuarios; las estaciones de trabajo individuales y colectivas están fusionadas a los espacios de uso comunal.

Imagen 9:

Estaciones de trabajo comunales



Fuente: We Work, 2017

CONCLUSIONES

La economía colaborativa ha dado paso a que se generen propuestas enmarcadas en un sentido de comunidad. Este planteamiento ha modificado trascendentalmente la dinámica en la cual se entiende el consumo de bienes y servicios. La globalización ahonda este fenómeno todavía más, generando cada vez más interconexión entre países, personas, economías, fenómenos sociales, en general, ha dado paso a una comunidad global cuyo ciudadano se desarrolla principalmente en centros urbanos. Es importante que estos centros urbanos acojan y promuevan espacios donde se apremie esta relación entre ciudadanos globales y que genere nuevas formas de entender y concebir el mundo. Los espacios de coworking y coliving son entonces propuestas que nacen de este fenómeno de conexión y comunidad y son espacios que han aumentado exponencialmente su presencia alrededor del mundo.

Es importante que las comunidades potencien focos productivos, pero que entiendan al consumo como una etapa más en una cadena sustentable y no como el fin o meta de la cadena productiva: el consumo y la reutilización generan de esta manera

un ciclo. Los espacios de coworking acogen y dan cabida a estas nuevas formas de entender el trabajo como un proyecto de estrategias colaborativas y no de fines competitivos. Este nuevo enfoque permite que en el diseño y concepción misma de este proyecto la sustentabilidad sea un factor clave en el desarrollo de la propuesta.

CAPÍTULO 3: EL PROYECTO

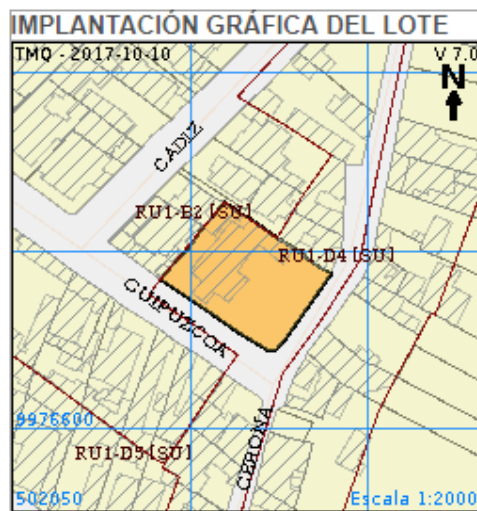
3.1 ESQUEMATIZACIÓN INICIAL DEL PROYECTO

UBICACIÓN

El lote por intervenir se encuentra ubicado en la zona noreste del barrio, a tres cuadras del redondel de La Floresta, sobre la esquina conformada por las calles Guipuzcoa y Gerona. (ver ilustración 18).

Ilustración 20:

Ubicación gráfica general y específica del lote.



Fuente: Propia

Existen normas que regularizan los límites de los procesos de construcción en los predios de la ciudad de Quito, estas normas se fijan por el Sistema Metropolitano de Catastro, el cual, a través de la cédula catastral para regularización establece las normas de construcción y ocupación del suelo en los lotes, regido por el Plan Metropolitano de desarrollo y ordenamiento territorial del Distrito Metropolitano de Quito, los datos proporcionados por el Sistema Metropolitano de Catastro establecen la ubicación legal y según normativa vigente al lote en las siguientes condiciones. (ver tabla #)

De acuerdo con lo establecido en la cédula catastral del lote, se obtiene información referente a los Datos del titular de dominio del lote, Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) en planta baja y total, retiros, dependencia administrativa, zona metropolitana, área total, área de construcción actual; que son datos que deben ser tomados en cuenta ya que a futuro incidirán en las decisiones arquitectónicas ligadas al diseño formal y espacial del proyecto.

Tabla 2:

Datos del lote referentes al IRM

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1790441873001
Nombre o razón social:	SILON C LTDA
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	82200
Geo clave:	170104230130005112
Clave catastral anterior:	10206 13 003 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
AREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	434.97 m ²
Área de construcción abierta:	0.00 m ²
Área bruta total de 434.97 m ² construcción:	
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	1082.30 m ²
Área gráfica:	1032.30 m ²
Frente total:	65.03 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 108.20 m ² [SU]
Zona Metropolitana:	NORTE
Parroquia:	MARISCAL SUCRE
Barrio/Sector:	LA FLORESTA
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)

Fuente: Sistema metropolitano de Catastros

La información referente a la zonificación del proyecto establece que el mismo se encuentra en la zona D4 D (303 -80), código que indica que D: construcción a línea de fábrica; 303 – 80: lotes mínimos en la zona de trescientos metros, con tres pisos de altura máximo y un coeficiente de ocupación de suelo en planta baja del 80% máximo. De igual forma, establece los retiros en tres metros hacia el lado posterior, cero metros en lado frontal y lateral y seis metros de separación entre bloques.

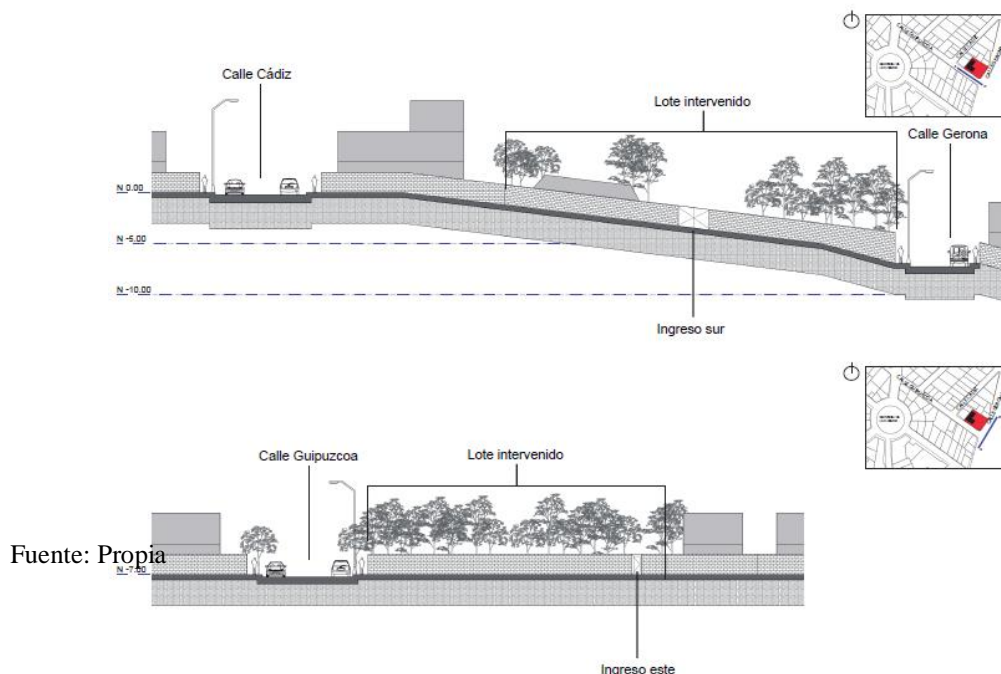
3.2 TOPOGRAFÍA

Conocer los datos topográficos del lote a intervenir es de vital importancia al momento de decidir las estrategias arquitectónicas, ya que de los datos topográficos dependerán decisiones tales como: ubicación de volumetrías, visuales, alturas de bloques; que son decisiones que inciden directamente en el desarrollo conceptual y ejecución técnica de un proyecto.

Apoyado por el software digital *Google Earth Pro* se determinaron los perfiles topográficos del terreno y se graficaron representaciones del estado actual del mismo y su ubicación con relación al entorno inmediato.

Ilustración 21:

Cortes esquemáticos del terreno



El primer corte realizado longitudinalmente en el terreno exhibe la información obtenida y representada en estado actual, donde se visualiza una diferencia de nivel entre los extremos del lote de aproximadamente cinco metros.

El segundo corte realizado transversalmente en el terreno exhibe la información obtenida y representada en estado actual, donde no se visualiza diferencia de nivel entre los extremos del lote.

3.3 ESTRATEGIAS ARQUITECTÓNICAS

La información conceptual previa, el reconocimiento, análisis del lugar y las características investigadas de un *coliving* y *coworking* permiten establecer ciertas necesidades y condicionantes espaciales enlistadas a continuación que están ligadas con el proceso de diseño y concepción del proyecto y que serán respondidas con estrategias de diseño que permitan darles una solución espacial.

PROCESO DE DISEÑO

Implantación.

La ubicación del lote en el cruce de las calles Guipuzcoa y Gerona plantea una relación de borde con calle, relación que debe ser respondida de manera volumétrica, estética, de espacio público y cumpliendo las normativas que regulan la edificabilidad de la zona (Ver ilustración #). La conformación y ubicación del lote son los factores que condicionan de manera general las decisiones tomadas al momento de componer volumétricamente la edificación arquitectónica y el espacio público propuesto para la ciudad.

Ilustración 22:

Esquema de Implantación



Fuente: propia

El proyecto se implanta en el lote configurando una franja de espacio que permite el vínculo con la ciudad sobre la calle Guipuzcoa, esta franja sirve de conector en su extremo cercano al cruce de las dos calles y permite articular un sistema de espacio público que contempla los espacios descritos anteriormente, un mirador en el remate de la calle Guipuzcoa y una plataforma única que condiciona el tránsito por dicho cruce y ayuda a unir las dos partes que componen el sistema de espacio público.

Se presenta un vaciado en la parte interna de la edificación permitiendo generar espacios internos exteriores que sirvan para el uso como espacios de interacción, actividades de socialización, actividades de descanso y de vinculación, necesarias en la generación de un sentimiento de comunidad entre los usuarios.

Espacio público.

La situación de esquina se convierte entonces en oportunidad para explorar las posibilidades de diseño que se ajusten a los requerimientos del programa arquitectónico planteado y de la ciudad en términos de espacio público y normativa.

Ilustración 23:

Ubicación de espacio público



Fuente: propia

Ésta doble relación de borde es la que permite generar sobre la Guipuzcoa un sistema de plazas de retiro que conforman espacios multifuncionales que pueden ser

utilizados por los usuarios internos del proyecto y la ciudad; las plantas se configuran en un sistema de dos niveles; el primero se encuentra en el nivel de la calle Gerona, desde donde se tomarán las decisiones en altura usándolo como nivel de referencia N:0.00 y el segundo nivel de referencia a tres metros sobre el nivel inicial.

Ilustración 24

Vista general del proyecto



Fuente: Propia

La plaza del nivel N+3.26 sirve como plaza de ingreso principal (ver ilustración #), conteniendo los flujos de ingreso y salida al proyecto, es el primer contacto del proyecto con la ciudad al aproximarse por la calle Guipuzcoa y se busca plantear un espacio que permita que usuarios internos y externos puedan reunirse y participar de actividades organizadas por el barrio o el equipamiento.

Ilustración 25

Vista de plaza N+3.26



Fuente: Propia

Como conexión entre la plaza anterior y la plaza del mirador en el remate de la calle Gerona, se plantea una escalinata amplia conformada por plataformas que aprovechan la diferencia de altura entre la plaza anterior y el nivel de plazas inicial N:0.00, generando un graderío jardín que permite que los usuarios se apropien del mismo como mobiliario urbano y puedan usarlo para presenciar eventos o actividades que se den en el nivel de plaza inferior o en el mirador de remate.

Ilustración 26

Sistema de escaleras en plaza



Fuente: Propia

El nivel inferior del sistema de plazas está conformado por una plaza esquinera que sirve como contenedor de flujos de una cafetería colindante planteada como punto de enganche y activación de la zona inferior del sistema de plazas y el mirador planteado en el remate de la Guipuzcoa.

Ilustración 27

Vista de mirador

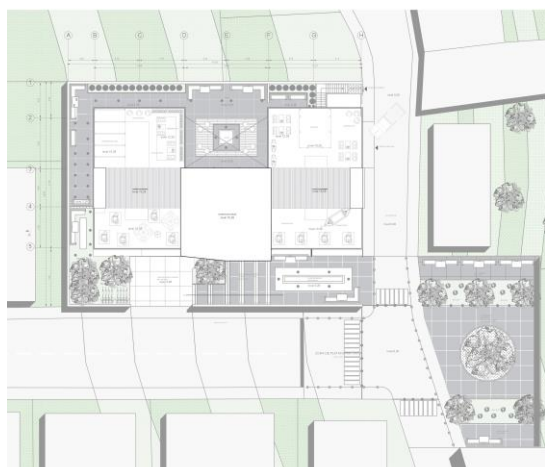


Fuente: Propia

Esta plaza sirve también como una sustracción de la fachada a línea de fábrica que corre sobre la calle Gerona, ampliando la sensación de un espacio libre de arquitectura y entregado a la ciudad como un respiro en la trama urbana, es entonces desde una aproximación por la calle Gerona, el primer contacto del proyecto con la ciudad, completando el sistema de plazas del proyecto y vinculándose con el sistema externo de plazas mediante una plataforma que se plantea en la intersección de las calles Gerona y Guipizcoa, uniendo el recorrido público del proyecto con un punto atractivo y con una vista privilegiada de los cerros que componen la cuenca del Machángara y parte de los valles de la ciudad, el cual es el punto culmine del planteamiento de espacio público entregado por el proyecto a la ciudad y a los habitantes de La Floresta.

Ilustración 28

Vista general del proyecto



Fuente: Propia

Volumetría.

La composición del proyecto se articula mediante tres volúmenes, el primero dará cabida al espacio de coworking y se encuentra vinculado directamente con la plaza de ingreso, el segundo contiene los espacios destinados al coliving y se encuentra vinculado indirectamente con la segunda plaza mediante la cafetería; estos dos volúmenes se conectan gracias a un volumen central que contiene la circulación

vertical, la circulación horizontal que comunica los dos volúmenes y los accesos principales en planta baja hacia el espacio público y hacia los espacios exteriores comunales propios del proyecto.

Ilustración 29

Esquema de volumetría



Fuente: Propia

La morfología del proyecto fue determinada por los usos y la distribución de los espacios tomando en cuenta la necesidad de generar una franja de espacio público en el frente y espacio abierto al interior del lote del proyecto, que permita generar un programa comunal y a su vez propicie la ventilación e iluminación natural de cada uno de los bloques. El bloque que contiene al Coworking mantiene una relación de mayor importancia con la plaza de acceso principal ya que la misma podría usarse para la exposición o realización de eventos que busquen vincular al proyecto con los habitantes de La Floresta y los usuarios propios del mismo.

El bloque del Coliving no se relaciona directamente con la plaza de la cafetería ya que, al ser un uso residencial, su relación con el entorno es más de carácter visual y paisajístico.

Ambos bloques mantienen relación directa con el patio interno y un jardín de retiro que actúan como espacios comunales de interacción externa.

Espacios comunales de interacción.

El patio central y los retiros hacia los linderos se programan como espacios de descanso y dispersión donde las personas puedan exteriorizar sus actividades de trabajo de una manera relajada e informal y donde también se realicen actividades comunales, es uno de los tres espacios de interacción entre usuarios de Coliving y Coworking que se plantean en el proyecto. En el último piso del proyecto se plantea un área comunal cerrada y cubiertas accesibles con programación comunal, convirtiendo la cubierta de todo el complejo en una zona amplia que aprovecha las visuales y la calidad paisajística del espacio público circundante.

Programa arquitectónico.

La programación de los espacios se da para cada bloque dependiendo de su uso, tanto para Coliving como para Coworking se plantea una configuración de espacios comunales en planta baja y espacios específicos en las plantas superiores, con usos comunales en cubierta y espacios complementarios a la interacción en zonas exteriores públicas e internas del proyecto.

El elemento arquitectónico se relaciona de tres formas con su entorno, de manera externa, interna-externa e interna, planteando espacios que respondan a las necesidades de sus usuarios y fomenten la interacción entre ellos y con los usuarios flotantes externos que pueden disfrutar de las actividades exteriorizadas en el espacio público.

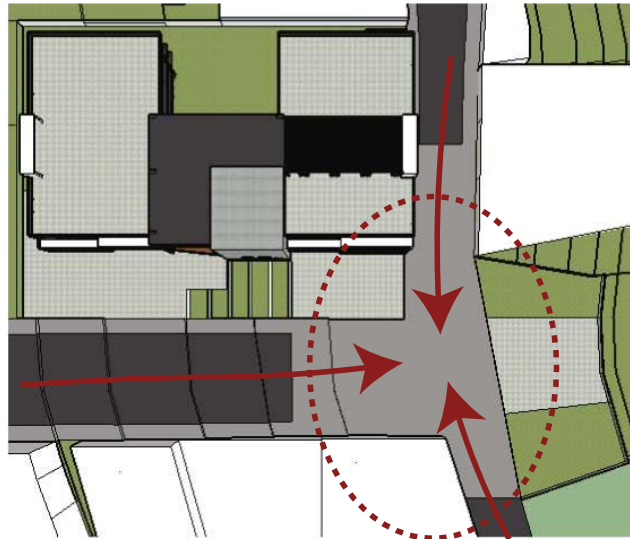
Relación externa.

Esta relación se da mediante la programación del subsuelo, el mismo que se encuentra a nivel con la Calle Gerona y donde se plantea en el objeto arquitectónico una cafetería que permita vincular los espacios públicos de la plaza mirador, plataforma única y la plaza de esquina de la edificación, permitiendo que el remate de la Calle Guipuzcoa y Gerona se convierta en un punto activo donde se brinda espacio y actividades a los usuarios externos, entregando estos espacios a la ciudad y visibilizando esta zona del barrio; en este punto la relación con el entorno por parte de

la edificación es meramente arquitectónica con la propuesta de espacios y la relación entre sus usuarios se da mediante actividades realizadas en los mismos.

Ilustración 30

Relación en el cruce de las calles



Fuente: Propia

Relación proyecto - entorno

Esta relación se da mediante la programación de la planta baja de acceso principal del proyecto, en el nivel N+3.26 la misma que se vincula directamente con la plaza de acceso principal donde se plantean espacios que permitan exteriorizar actividades del Coworking y activarlo para vincularlo con la comunidad mediante exposiciones, muestras de emprendimientos y actividades que den a conocer lo que se realiza dentro del establecimiento

En el mismo nivel, dentro de la edificación, se configura un patio central que colinda con los ambientes comunales de planta baja en el interior del edificio; este patio se enfoca en el uso de los usuarios internos y temporalmente en el de visitantes externos.

Ilustración 31

Esquema de relación de las plazas con el entorno



Fuente: Propia

Como se ve en el esquema, los flujos que influyen en el proyecto y que llegan por la calle Guipuzcoa y la Gerona son direccionados por el espacio externo hacia puntos de interés que permitan activarlos gracias a actividades, ya que al encontrarse el proyecto en una zona con una densidad media de edificaciones es necesario el planteamiento de espacio público entregado a los transeúntes, en este punto la relación con el entorno es visual y de actividades.

Ilustración 32:

Esquema de direccionamiento de flujos y relación con plazas externas



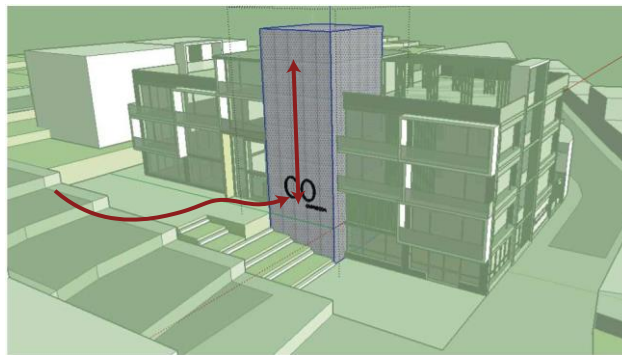
Fuente: Propia

Relación interna.

Esta relación se da mediante la programación de los espacios desde el segundo nivel en adelante, donde se presentan espacios para el uso de los usuarios internos del proyecto como las salas de trabajo comunal, individual, zonas de esparcimiento interno, zonas comunales de Coliving, habitaciones, zonas de residencia, cubiertas accesibles, zonas comunales generales y patios internos. Estos espacios permiten la interacción interna de usuarios, tomando en cuenta los flujos que son ingresados al proyecto y distribuidos por el bloque central de circulación hacia cada uno de los diferentes niveles en altura, así como a las zonas privadas externas; en este punto la interacción con los usuarios externos y la ciudad es netamente visual.

Ilustración 33:

Ingreso de los flujos y distribución por el bloque central de circulación



Fuente: Propia

Ilustración 34:

Direccionamiento de flujos hacia los espacios comunales internos



Fuente: Propia

3.4 SISTEMA ESTRUCTURAL

Dentro de la asesoría estructural junto al Ing. Alex Albuja se estableció que el sistema estructural a usar estaría compuesto por columnas de hormigón armado, losas alivianadas y muros de corte que permitan rigidizar el elemento arquitectónico. Esta rigidización se da en los extremos del volumen y en el bloque central de circulación vertical en donde los muros de corte se encuentran presentes desde el subsuelo hasta la cubierta accesible; estos muros brindan una riqueza espacial interna a los espacios ya que al ser muros de hormigón visto aportan a la composición estética de los mismos.

Las columnas son de 60*30 cm y la sección de las vigas es de 30*40 cm con una sección de losa de 30 cm y una luz mayor de 6.60 m. Estas dimensiones fueron el resultado de los cálculos respectivos tomando en cuenta factores de seguridad sísmica y de las cargas presentes en la edificación indicado en la norma NEC-SE-CG.

Ilustración 35:

Sistema estructural de la edificación

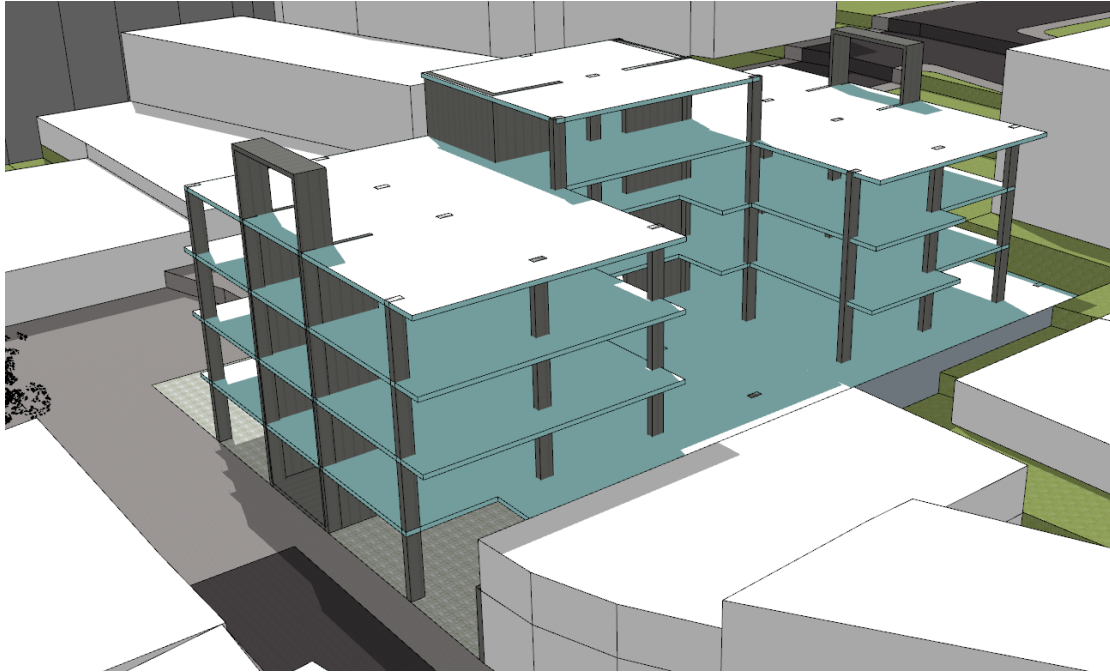


Fuente: Propia

Los muros de contención utilizados en el proyecto para delimitar los estacionamientos de la tierra contenida sobre la cual se encuentran las plazas soportan la fuerza de empuje de esta y son de hormigón armado de 30 cm de espesor.

Ilustración 36

Sistema de muros portantes en la edificación



Fuente: Propia

3.5 ESTRATEGIAS DE PAISAJE

Ilustración 37:

Implantación artística del proyecto



Fuente: Propia

Dentro de la asesoría de paisaje, junto al asesor Arq. Francisco Ramírez, se estableció las estrategias de paisaje definidas por tres intenciones generales: los espacios internos públicos y privados, el mirador en el remate de la calle Guipuzcoa y la plataforma única de vinculación de espacios públicos de proyecto con mirador. Tomando en cuenta la relación con la ciudad y las sensaciones que se pretende brindar a los usuarios de la edificación y a los transeúntes en el espacio público. De acuerdo a parámetros establecidos se utilizaron especies nativas ornamentales, frutales y medicinales que brindan riqueza espacial al proyecto y lo convierten en un atractor de fauna endémica que puede ser visualizada por los usuarios, generando una relación simbiótica en donde las especies vegetales y animales aportan al proyecto de manera paisajística y el proyecto se convierte en una extensión de la quebrada, recuperando especies que suelen perderse por la construcción en laderas presente en esta zona de la ciudad.

Ilustración 38:

Cuadro de especies vegetales utilizadas

Tipo	Especie	Nombre común	Altura	Diámetro	Densidad	Usos
orn		Jacarandá	10	6	Medio alto	Dar sombra y Enfatizar los ingresos
orn		Arupo	10	4	Abunante	Marcar Ingresos Delimitar Plazas Direccionar
orn		Sauce	10	10	Abunante	Dar sombra y Enfatizar los ingresos
orn		Sigse	2	2	Abunante	Decoración en espacios externos Barrera visual Delimitación de espacios
orn		Bambù	3	0.60	Media	Cortina de viento Delimitación de espacios Direccionar
orn		Tumbergia			Abunante	Paredes vivas Privacidad visual Composición estética
orn		Taxo			Abunante	Muros de jardín vivo

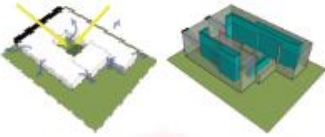


Fuente: Propia

3.4 ESTRATEGIAS SUSTENTABLES

Dentro de la asesoría de Sustentabilidad con el Arq. Andrés Cevallos se tomaron en cuenta tres aspectos: Iluminación, ventilación natural y captación de agua lluvia + reutilización de aguas grises.

Ilustración 39

Tabla resumen de estrategias sostenibles utilizadas en el proyecto

ESTRATEGIAS SOSTENIBLES		
ESTRATEGIAS	NECESIDADES ESPACIALES	
Iluminación natural Ventilación natural	Vacio central para iluminación y ventilación. Circulación central con espacios servidos y servidores en el borde para aprovechar luz, ventilación y asoleamiento	
Reutilización de agua	Tratamiento y reutilización del agua para uso de riego. Captación de agua lluvia para uso en riego.	
Cero Gas	Uso de energía solar y eléctrica dentro del complejo, evitando el uso de energía por combustión.	

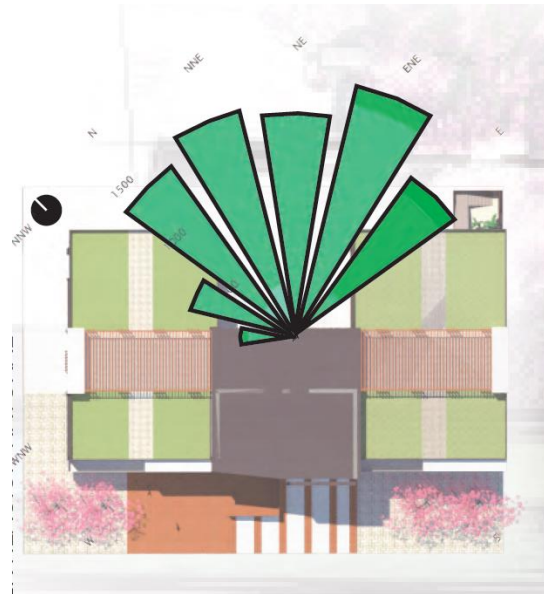
Fuente: Propia

Tomando en cuenta la dirección de los vientos predominantes en sentido NorEste se estableció una morfología de edificación en “U” lo que permite proteger los espacios comunales privados de la afectación del viento y ayuda a la circulación de aire natural en cada una de las fachadas del establecimiento, cada uno de los espacios presentes en el proyecto puede ser ventilado de manera natural.

El vano central donde se ubica el patio interno de la edificación sirve como un espacio grande de sombra que enfría el volumen y permite la circulación de aire desde los espacios internos de coworking y Coliving hacia el exterior. Las fachadas del edificio están conformadas de tal forma que los balcones presentes en la fachada principal rompen las corrientes de viento y protegen los espacios internos de vientos fuertes. De esta manera el comportamiento del viento en el proyecto puede ser controlado con el fin de buscar el confort de sus usuarios.

Ilustración 40

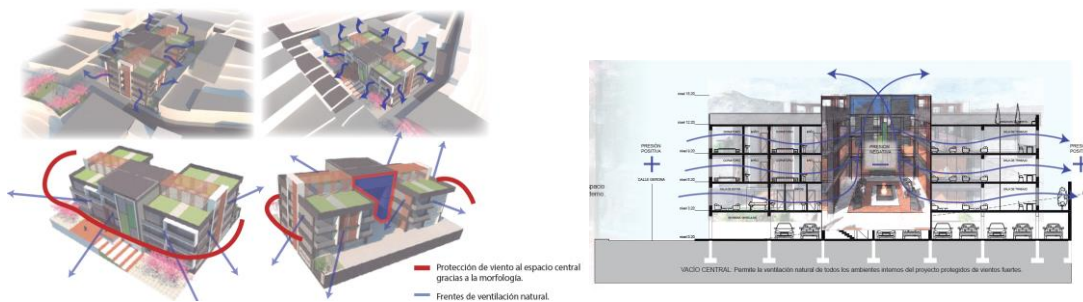
Dirección de los vientos predominantes desviados por la edificación



Fuente: Propia

Ilustración 41

Esquema de comportamiento del proyecto en torno al viento



Fuente: Propia

Dentro del análisis de iluminación se tomó en cuenta la ubicación del proyecto para establecer los llenos y vacíos volumétricos que permitan obtener iluminación natural en todos los espacios internos del proyecto, la morfología en U permite establecer un modulo central de circulación vertical junto a un patio central que permiten iluminar naturalmente las fachadas internas de la edificación.

utilizada en el riego de plantas. Por otro lado, se plantea la recolección y aprovechamiento de agua lluvia gracias a superficies permeables en los suelos de las plazas y mirador que permiten que el agua ingrese al terreno y lo hidrate, evitando el desperdicio y la generación de superficies duras impermeables que evitan la circulación de agua.

Ilustración 44

Esquema de la reutilización y captación de agua en el proyecto

RECOLECCIÓN DE AGUA LLUVIA Y REUTILIZACIÓN DE AGUAS GRISES



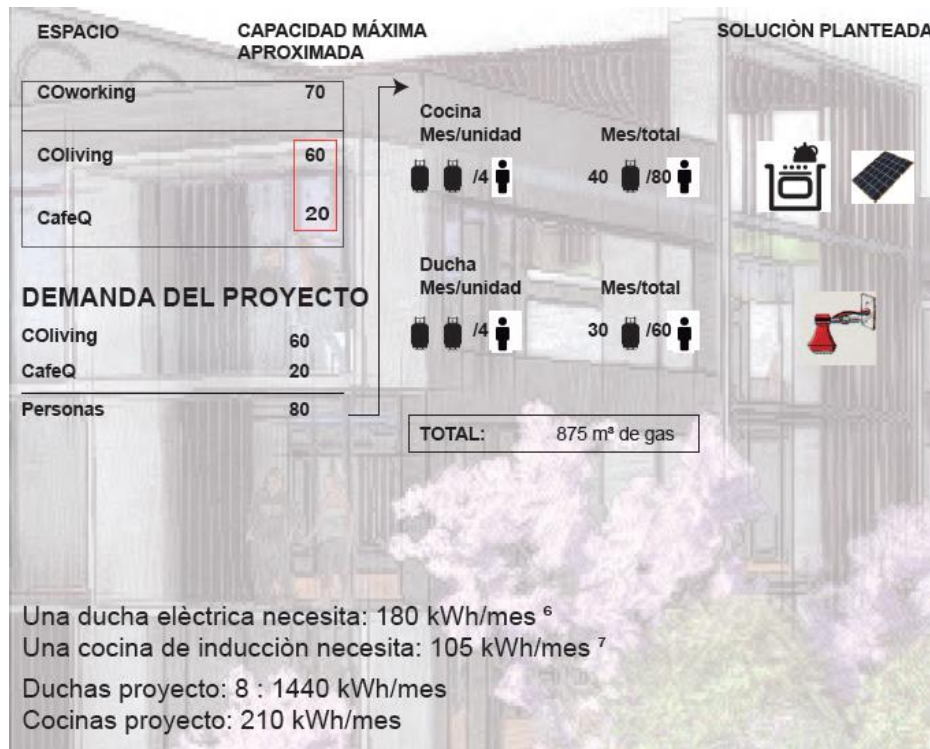
Fuente: Propia

Se plantea la reducción de CO2 emitido por el edificio mediante el uso de energía eléctrica y fotovoltaica para los procesos de calentamiento de agua y funcionamiento de cocinas eléctricas para los espacios internos del proyecto.

Para la estimación se tomó como caso de estudio para determinar la demanda del consumo de gas y energía eléctrica correspondiente al uso de duchas y cocinas al mes por cuatro personas, los datos luego se multiplicaron por la capacidad del establecimiento obteniendo los resultados que se muestran en la siguiente ilustración.

Ilustración 45

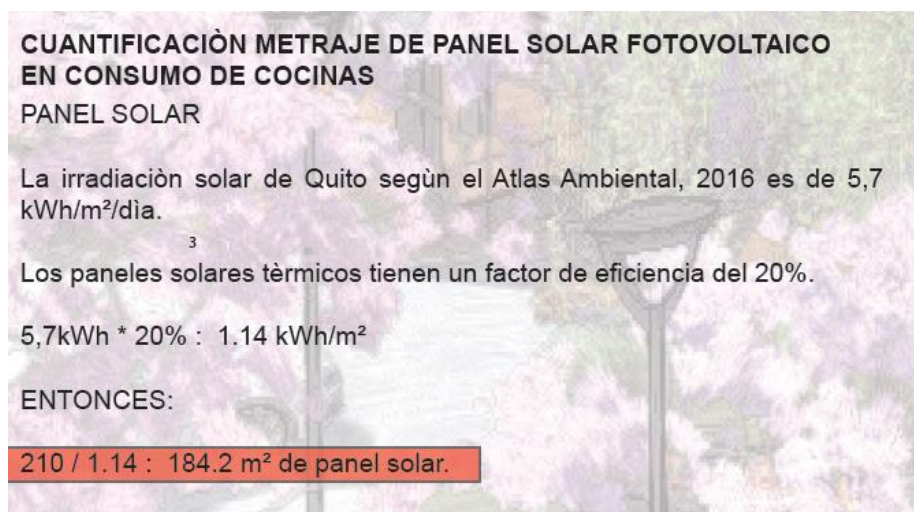
Esquema de cálculo de la demanda del proyecto



Fuente: Propia

Ilustración 46

Esquema de la cuantificación del metraje de panel solar fotovoltaico en el consumo de cocinas



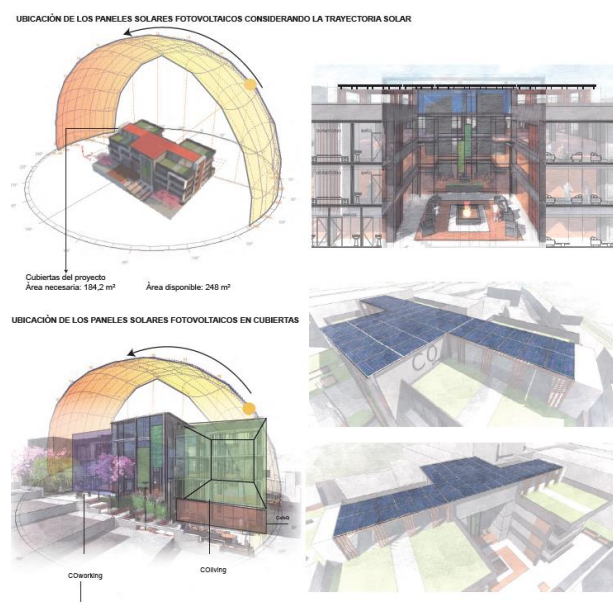
Fuente: Propia

Los cálculos realizados permiten conocer que mediante el uso de paneles fotovoltaicos se reduce el consumo de 500 m³ de gas al mes por las cocinas de inducción, adicionalmente con el uso de duchas eléctricas se reduce el consumo de 375m³ de gas al mes.

Los datos arrojan un requerimiento de 184.2 m² disponibles para la instalación de los paneles, mismos que, considerando la trayectoria solar se ubican en la cubierta del edificio y sobre las pérgolas de terraza de este en el nivel N+15.26 como se muestra en los esquemas a continuación.

Ilustración 47

Esquema de ubicación de los paneles solares



Fuente: Propia

Conclusiones

El trabajo desarrollado busca comprender la importancia de la investigación y el análisis de las circunstancias que influyen al momento de comenzar el diseño de un proyecto arquitectónico, en donde se realizan procesos de diseño que buscan aplicar conceptos estéticos, formales, estructurales, paisajísticos y sustentables que aporten y enriquezcan la composición de este.

Cada elemento estudiado, aporta en las decisiones arquitectónicas presentadas en este proyecto, de tal forma que es indispensable el conocer a profundidad sobre los temas relacionados con la problemática de Quito y de La Floresta en este caso, al ser un barrio lleno de cualidades que lo convierten en un lugar de interés a futuro y con bastantes posibilidades de desarrollo y potencialización.

La aplicación de los conceptos que se relacionan con el emprendimiento, el hospedaje y la relación entre extraños y propios de un lugar van de la mano con la propuesta arquitectónica, en donde los espacios diseñados buscan integrar a sus usuarios, independientemente de que se encuentren en el interior o el exterior del proyecto.

BIBLIOGRAFÍA

Álvarez, D. (2013). *Desarrollo de un Plan de Negocio para un coworking en la ciudad de Puerto Montt*. Recuperado de: <http://cybertesis.uach.cl/tesis/uach/2013/bpmfcia473d/doc/bpmfcia473d.pdf>

Butcher, T. (2013). *Coworking: locating community at work*. RMIT College of Business. Australia, Melbourne. Recuperado de: http://www.anzam.org/wp-content/uploads/pdf-manager/118_ANZAM-2013-255.PDF

Capdevila, I. Zarlenga, M. (2015). *Smart city or smart citizens? The Barcelona case*. *Journal of Strategy and Management*, Vol. 8 Issue: 3, pp.266-282. Recuperado de <https://doi.org/10.1108/JSMA-03-2015-003>.

Magris, V. Porta, M. (2016). *EL coworking: la comunicación en la construcción de la identidad*. Recuperado de: <https://rdu.unc.edu.ar/handle/11086/4659>

Maure, M. (2017). *La “Ciudad Lineal” alternativa al crecimiento imparable de la gran urbe actual*. Ecuador, Cuenca. Recuperado de: <https://publicaciones.ucuenca.edu.ec/ojs/index.php/estoa/article/view/1435>

Moriset, B. (2013). *Building new places of the creative economy. The rise of coworking spaces*. Recuperado de: <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00914075/>

Peugeot, V. (2014). *¿Colaborativa o inteligente? La ciudad entre dos imaginarios*. Orange Labs. Recuperado de: <http://repositorio.ual.es/bitstream/handle/10835/4807/COLABORATIVA%20O%20INTELIGENTE.pdf?sequence=1>

Colectivo de La Floresta. (2017). *Historia de La Floresta*. Recuperado de: <http://www.delafloresta.com/historia-del-barrio-de-la-floresta>

Colectivo de La Floresta. (2017). *Vecindad*. Recuperado de:
<http://www.delafloresta.com/historia-del-barrio-de-la-floresta>

Concejo Metropolitano. (2003). *Ordenanza 3457 Normas de Arquitectura y Urbanismo*. Recuperado de:
http://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/Ordenanzas/ORDENANZAS%20A%20C%203%209%201%200%20S%20A%20N%20T%20E%20R%20I%20O%20R%20E%20S%20O%20R%20D%20-%203457%20-%20N%20O%20R%20M%20A%20S%20D%20E%20A%20R%20Q%20U%20I%20T%20E%20C%20T%20U%20R%20A%20Y%20U%20R%20B%20A%20N%20I%20S%20M%20O.pdf

Concejo Metropolitano. (2011). *Ordenanza metropolitana 172 Régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito*. Recuperado de:
http://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/Ordenanzas/ORDENANZAS%20MUNICIPALES%202013/ORDM%200432%20-%20REFORMA%20ORD.%20172%20-%20REGIMEN%20ADMINISTRATIVO%20DEL%20SUELO%20DMQ..pdf

ANEXOS

Anexo 1: Presupuesto

PRESUPUESTO GENERAL

Proyecto: Coworking y Coliving en La Floresta

Bloque 1: Coworking

Realizado por: Fernando Gómez

Fecha: Abril 2019

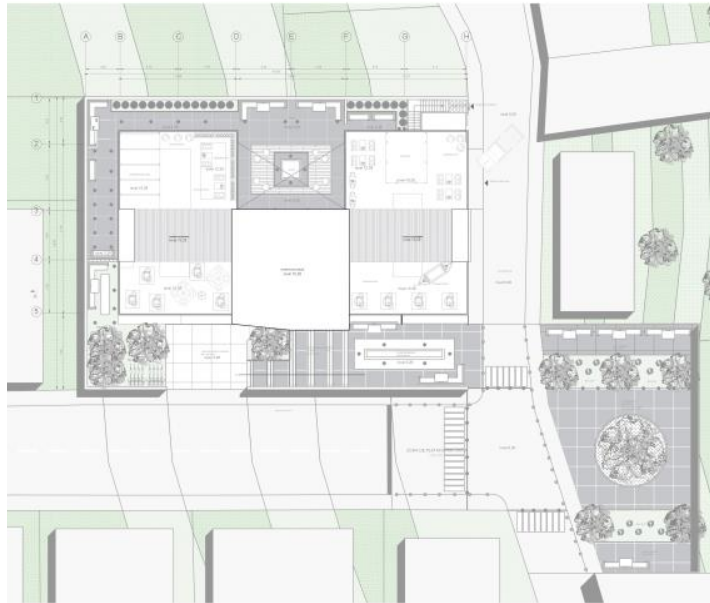
PRESUPUESTO GENERAL					
Dirección	Calle Guipuzcoa y Gerona, esquina				
Proyecto	Coworking y Coliving en La Floresta "Bloque de Coworking"				
RUBRO	UNIDAD	CANTIDAD	P. UNITARIO	P. TOTAL	
Obras Preliminares					
1.00	Bodegas, oficinas y baños provisionales	m2	48,00	124,25	5964,00
2.00	Guardiania	Global	1,00	597,50	597,50
3.00	Cerramiento provisional con tabla de monte y pingos	m1	342,00	17,84	6101,28
4.00	Señalización y seguridad	Global	1,00	389,75	389,75
				Subtotal	13052,53
Movimiento de Tierras					
6.00	Replanteo y nivelación	m2	467,85	1,75	818,74
7.00	Desbroce de capa vegetal	m2	640,45	1,50	960,68
8.00	Excavación maquina	m3	247,98	4,50	1115,91
9.00	Desatojo a máquina equipo: volqueta	m3	425,68	10,45	4448,36
10.00	Relleno compactado con material de mejoramiento: lastre y plancha compactadora	m3	240,86	29,50	7105,37
				Subtotal	14449,05
Estructura					
11.00	Hormigón en Losa de cimentación H.S. 240 kg/cm2	m3	647,48	149,50	96798,26
12.00	Hormigón en cadenas 240 kg/cm2	m3	345,12	212,50	73338,00
13.00	Malla electrosoldada 5,5mm @15 cm	m2	1495,47	6,29	9406,51
14.00	Acero de refuerzo (fy=4200 kg/cm2)	kg	10844,41	2,19	23749,26
15.00	Hormigón en viga H.S. 240 kg/cm2	m2	147,58	212,50	31360,75
16.00	Hormigón en columna H.S. 240kg/cm2	m2	198,75	212,50	42234,38
18.00	Encofrado losas	m2	1650,36	27,50	45384,90
				Subtotal	322272,05
Mampostería y tabiquerías					
Paredes					
19.00	M1 Hormigón visto encofrado con medias duelas trabadas de madera de monte para destacarla textura	m2	150,45	28,00	4212,60
20.00	M2 Mampostería deladrillo visto color blanco	m2	51,30	42,30	2169,99
22.00	M4 Mampara de vidrio templando	U	17,00	701,27	11921,59
23.00	M5 Mampostería de ladrillo visto color negro	m2	345,85	22,50	7781,63
24.00	Panel divisorio de gypsum	m2	60,85	20,54	1249,86
				Subtotal	27335,66
Pisos					
25.00	S1 Hormigón pulido e impermeabilizado con Sikafill fibra 3	m2	825,64	19,08	15753,21
26.00	S2 Microcemento interior antideslizante color beige mate	m2	254,36	21,66	5509,44
				Subtotal	21262,65
Techos					
32.00	T1 Cielo raso interior compuesta por una estructura metálica de 10mm a la que se atornilla las placas de yeso	m2	745,25	11,27	8398,97
34.00	T3 Cielo raso para zonas húmedas, compuesto por una estructura metálica de 10mm a la que se atornilla placas de yeso	m2	168,54	12,50	2106,75
35.00	T4 Policarbonato en pergola, viguetas de madera ancladas a estructura de metal	m2	27,80	55,00	1529,00
				Subtotal	12034,72
Cerrajería					
Puertas					
37.00	P1 Puerta corrediza automática de madera	U	14,00	190,78	2670,92
38.00	P2 Puerta abatible de una hoja	U	6,00	264,56	1587,36
39.00	P3 Puerta abatible de dos hojas	U	5,00	287,98	1439,90
40.00	P4 Puerta corrediza de una hoja	U	1,00	210,78	210,78
41.00	P5 Puerta pivotante de una hoja	U	4,00	136,00	3590,16
				Subtotal	41889,12

Ventanas					
42.00	V2 Ventana corrediza, compuestade perfiles de auminio y vidrio templado de 8mm.	U	6.00	165,00	990,00
43.00	V3 Ventana alta de aluminio y vidrio templado de 4mm	U	4,00	136,00	544,00
				Subtotal	1534,00
Instalaciones					
Instalaciones de agua potable					
44.00	Salida para inodoro con fluxómetro	U	10,00	85,57	855,70
45.00	Salida para urinarios	U	9,00	43,76	393,84
46.00	Salida para lavabos con sensor	U	45,00	43,76	1969,20
				Subtotal	3218,74
Instalaciones de aguas servidas					
47.00	Desagüe inodoro, diam. 4"	pto	9,00	31,86	286,74
48.00	Desagüe lavabo, diam. 2"	pto	5,00	20,43	102,15
49.00	Desagüe urinario, diam. 2"	pto	9,00	20,43	183,87
50.00	Desagüe fregadero, diam. 2"	pto	12,00	20,43	245,16
51.00	Sumidero de piso incluye rejilla	U	15,00	13,79	206,85
				Subtotal	1024,77
Piezas sanitarias, mobiliario especial y varios					
59.00	Luminaria colgante LED suspendida	U	34,00	55,28	1879,52
60.00	Dispensador de acero inoxidable para jabón	U	25,00	38,36	959,00
61.00	Dispensador de acero inoxidable para papel higiénico	U	25,00	42,00	1050,00
62.00	Basurero de acero inoxidable	U	14,00	36,00	504,00
63.00	Secador de manos con pedestal DUALFLOW	U	9,00	196,43	1767,87
64.00	Barras de apoyo abatible	U	3,00	160,00	480,00
65.00	Inodoro FV blanco	U	9,00	364,00	3276,00
66.00	Urinario FV de pared blanco ECO ZERO	U	6,00	175,91	1055,46
67.00	Lavamanos empotrado FV	U	9,00	83,31	749,79
68.00	Espejo biselado sobre triplex de soporte	m2	9,74	18,66	181,75
69.00	Pasamanos con apliques metálicos	ml	26,80	180,00	4824,00
70.00	Arborización exterior	U	8,00	153,53	1228,24
				Subtotal	17955,63
Obras finales					
71.00	Desalojo de escombros por volqueta	flete	4,00	80,00	320,00
72.00	Limpieza final de la obra	m2	657,90	1,74	1144,75
				Subtotal	1464,75
Subtotal Construcción Obra Civil					477493,66
HONORARIOS DIRECCIÓN TÉCNICA DE CONSTRUCCION PORCENTAJE 10%					47749,37
TOTAL PRESUPUESTO CONSTRUCCION					525243,03
PRECIO POR M2					351,22

ANEXO 2:

Planimetría 1

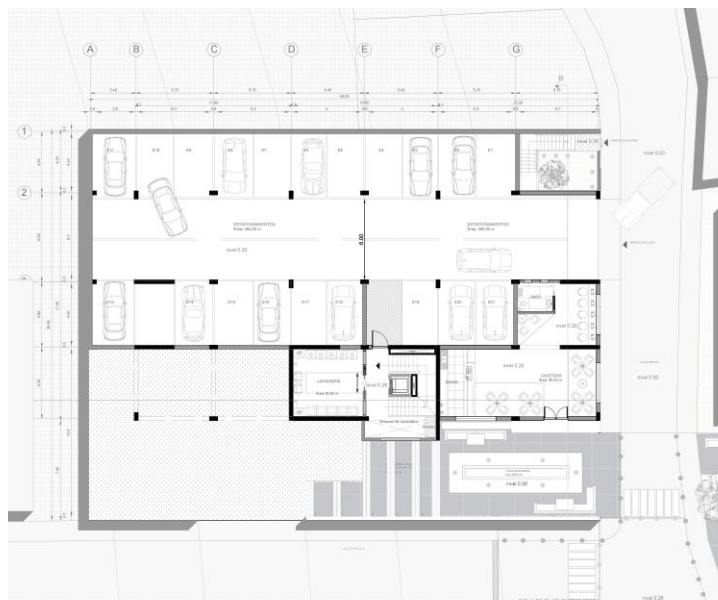
Implantación General



Fuente: Fernando Gómez, 2019

Planimetría 2

Subsuelo N+0.26



Fuente: Fernando Gómez, 2019

Planimetría 3

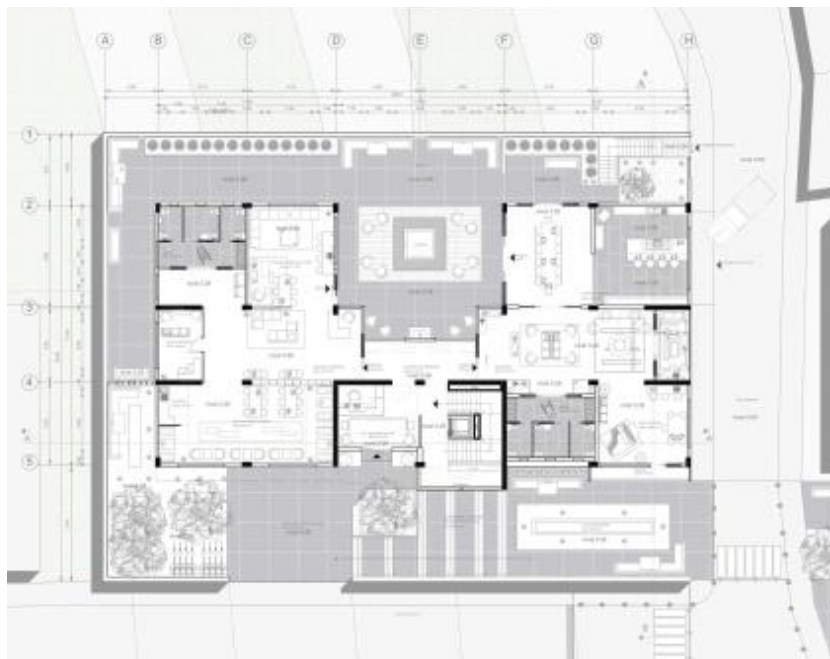
Planta Baja + Espacio Público



Fuente: Fernando Gómez, 2019

Planimetría 4

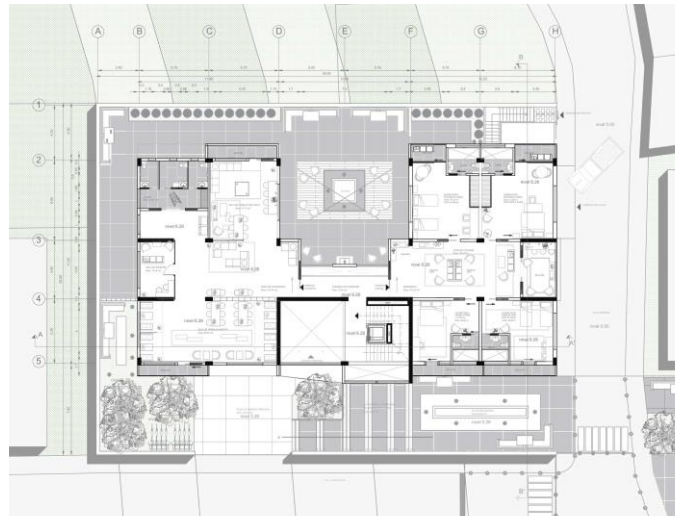
Planta baja N+3.26



Fuente: Fernando Gómez, 2019

Planimetría 5:

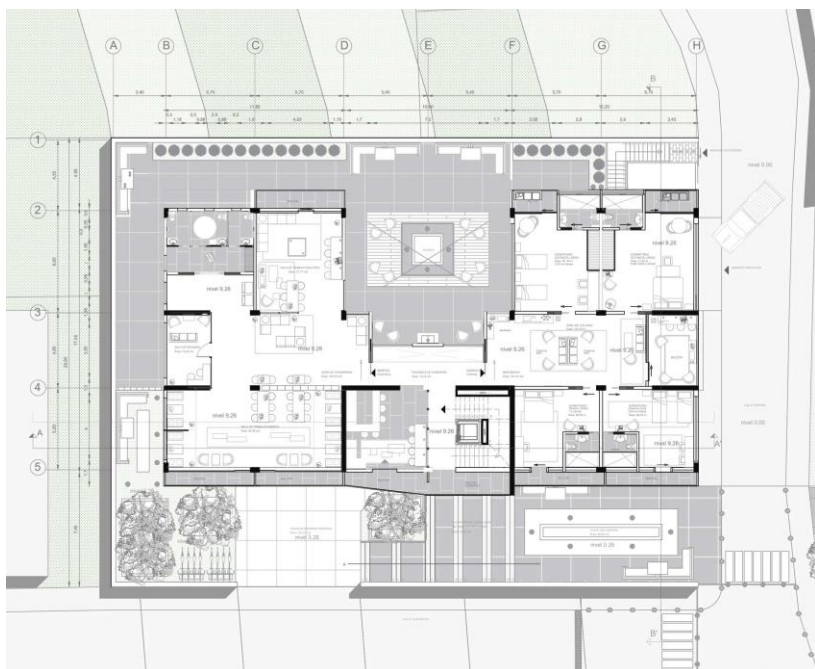
Planta alta N+6.26



Fuente: Fernando Gómez, 2019

Planimetría 6:

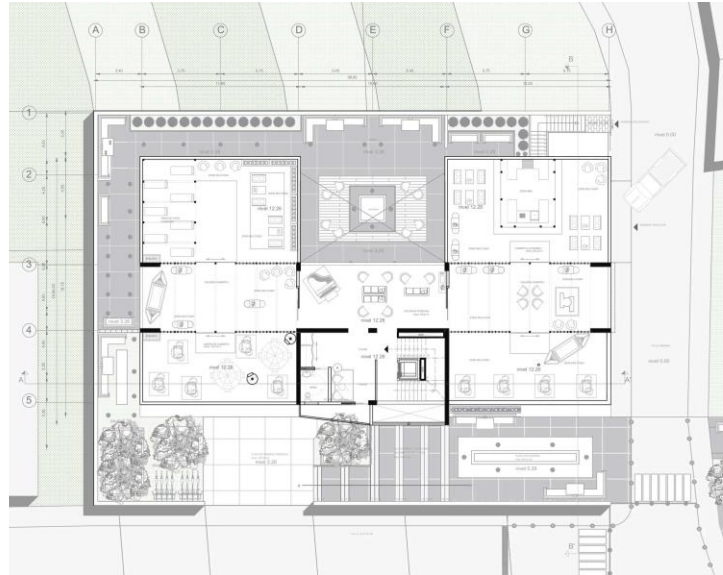
Planta alta N+9.26



Fuente: Fernando Gómez, 2019

Planimetría 7

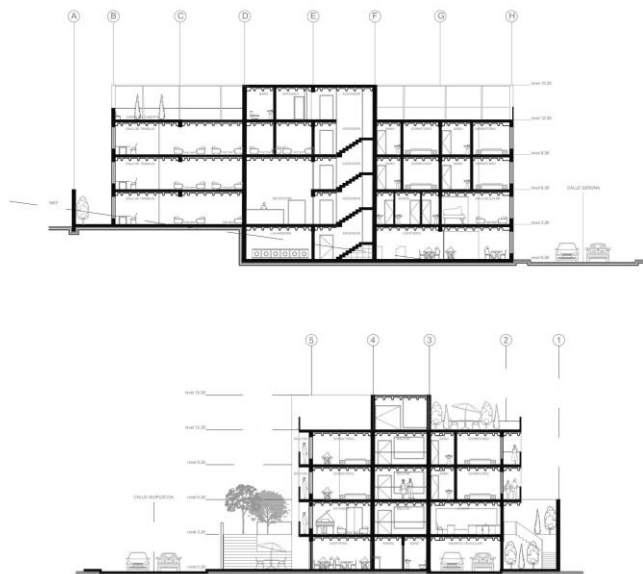
Planta alta N+12.26



Fuente: Fernando Gómez, 2019

Planimetría 8

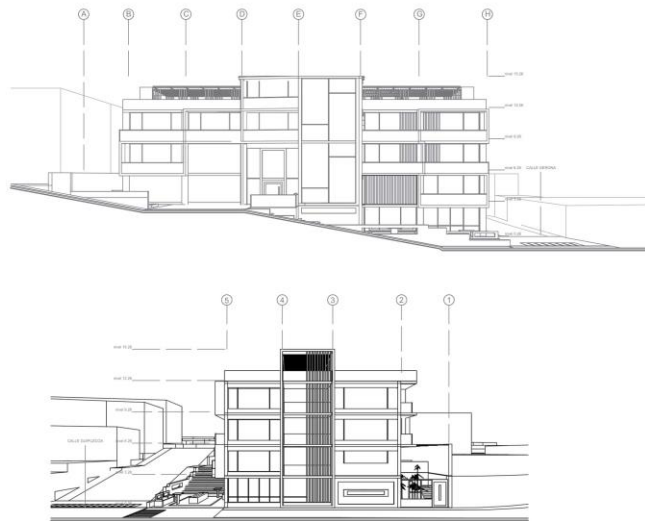
Corte A-A' y B-B'



Fuente: Fernando Gómez, 2019

Planimetría 9:

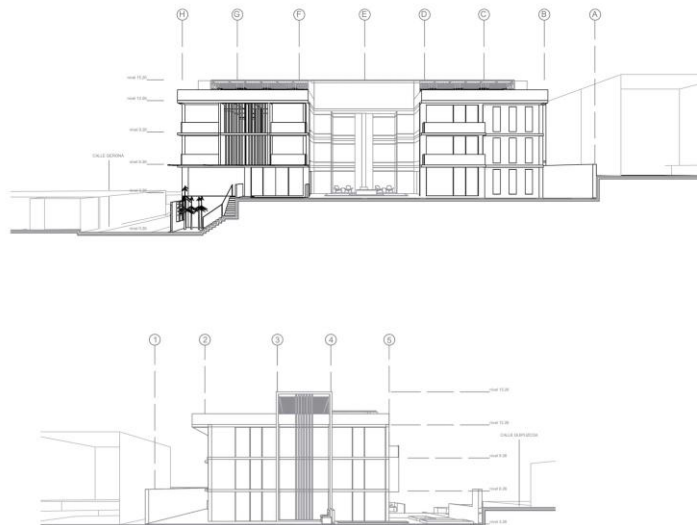
Fachada frontal y lateral derecha



Fuente: Fernando Gómez, 2019

Planimetría 10:

Fachada posterior y lateral izquierda



Fuente: Fernando Gómez, 2019

Pontificia Universidad Católica del Ecuador
Facultad de Arquitectura, Diseño y Artes
Carrera de Arquitectura

PUCE

**INFORME FAVORABLE TRABAJO DE TITULACIÓN (T.T.)
CARRERA DE ARQUITECTURA
FADA - PUCE**

ESTUDIANTE: Fernando Gómez

DIRECTOR T.T.: Arq. Handel Guryasamin

NOMBRE DEL T.T.: CoWorking y Coliving en la Floresta

FECHA: 25-Marzo-2018 FECHA EGRESO: 27-Julio-2018

El presente Informe certifica que el Trabajo de Titulación presentado cumple con el nivel de calidad y desarrollo, así como con todos los requerimientos y parámetros de presentación establecidos por la Carrera de Arquitectura previo a la obtención del título de Arquitecto(a) y habilita al estudiante para presentarse a la Disertación de Grado.

[Firma] Firma Director T.T. [Firma] Firma estudiante

ASESORÍAS

ASESORÍA 1 <u>SOSTENIBILIDAD</u> Nombre asesor: <u>ANDRÉS EBALLO</u> Firma asesor: <u>[Firma]</u>	ASESORÍA 2 <u>ESTRUCTURAL</u> Nombre asesor: <u>ALEX ALBUJO</u> Firma asesor: <u>[Firma]</u>
ASESORÍA 3 <u>PERIÚTE</u> Nombre asesor: <u>Francisco Ramirez</u> Firma asesor: <u>[Firma]</u>	ASESORÍA 4 <u>DOCUMENTO</u> Nombre asesor: <u>HANDEL GURYASAMIN, ARQ.</u> Firma asesor: <u>[Firma]</u>
ASESORÍA 5 <u>URKUND 1%</u> Nombre asesor: <u>HANDEL GURYASAMIN</u> Firma asesor: <u>[Firma]</u>	ASESORÍA 6 Nombre asesor: _____ Firma asesor: _____

Av. 12 de Octubre 1076 y Ramón Roca
Apartado postal 17-01-2184
Telf: (593) 2 299 17 00 ext. 1164
Quito - Ecuador

70 ANIVERSARIO PUCE
FUNDADA EN 1948

MEMOR: ARQUITECTOS CON RESPONSABILIDAD SOCIAL Y AMBIENTAL
VISIÓN: LIBRANDO LA INVERSIÓN APLICADA PARA EL HABITAT

CS Scanned with CamScanner

HABITAT PUCE