

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR
FACULTAD DE HABITAT, INFRAESTRUCTURA Y CREATIVIDAD

TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR

REVALORIZAR DESDE LO OBSOLETO
VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO LA CORDERO
CASO DE ESTUDIO LA COLÓN

Volumen II

MAURI ALEXIS QUISHPE GÓMEZ

DIRECTORA: ARQ. MTR. GABRIELA MEJÍA GÓMEZ

QUITO - ECUADOR
2026

Presentación

El Trabajo de Integración Curricular: REVALORIZAR DESDE LO OBSOLETO. VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO LA CORDERO - CASO DE ESTUDIO LA COLÓN se entrega con el siguiente contenido:

- Volumen I: Investigación como sustento al proyecto arquitectónico.
- Volumen II: Planimetría y memoria gráfica del proyecto arquitectónico.

Dedicatoria

A mis padres Kleber y Mercy, por ser el apoyo y soporte personal de todos los días y la
inspiración para seguir adelante durante todo este proceso.
A mi hermana Magaly, por ser un ejemplo de perseverancia en la vida.
A mis compañeros que de carrera que me acompañaron durante todos estos años.

Agradecimiento

A mis padres Kleber y Mercy por su apoyo incondicional y por permitirme cumplir un sueño, apoyarme durante todo el proceso y nunca dejarme solo, en momentos difíciles.

A mi hermana Magaly, por su ayuda y paciencia durante el proceso.

A la familia Tuquerrez Chango y familia Gómez Paillacho por siempre estar pendientes y brindar su ayuda cuando lo requería.

A mis amigos con los que aprendimos y compartimos durante la carrera.

A los docentes que impartieron su conocimiento y sabiduría durante todos los niveles. En especial agradecimiento a la Arq. Mtr. Gabriela Mejía, por incentivarme, compartir su amplio conocimiento y ser la guía durante el proceso de titulación. Un gran ejemplo de profesionalidad.

REVALORIZAR desde lo **OBSOLETO**

Vivienda y Equipamiento Colectivo La Cordero
Caso de estudio La Colón

Momento 1

Conceptualización

- 01.¿Qué es revalorizar?
- 02.¿Por qué pierde el valor?
- 03.¿Qué es lo obsoleto?
- 04.¿Cómo se vuelve obsoleto?
- 05.¿Cómo revalorizar lo obsoleto?
- 06.¿Cómo se analiza lo obsoleto?
- 07.Brújula Urbana
- 08.Síntesis conceptual

M1

CONTENIDO

Momento 2

Analítico

- 01.Brújula urbana
- 02.Área de estudio
- 03.Social + Urbano
- 04.Social + Económico
- 05.Económico + Urbano
- 06.Arquitectónico + Urbano
- 07.Ambiental+arquitectónico
- 08.Arquitectónico + Social
- 09.Mapa conclusión
- 10.Cortes - Fachadas
- 11.Elección del lote
- 12.Mapa Parlante
- 13.Resumen de actores
- 14.Conclusión de actores
- 15.Perfil y Programa Urbano/Arquitectónico

M2

Momento 3

Estratégico

- 01.Referentes Urbanos
- 02.Estrategias Socio/Económica
- 03.Estrategias Ambientales
- 04.Estrategias Urbanas
- 05.Estrategias Arquitectónicas
- 06.Propuesta Urbano/Arquitectónica
- 07.Cortes - Fachadas
- 08.Condiciones de intervención
- 09.Lote
- 10.Estrategias de espacio público
- 11.Estrategias de sostenibilidad
- 12.Estrategias de implantación
- 13.Flujos peatonales
- 14.Programa arquitectónico
- 15.Referentes Vivienda
- 16. Vivienda

M3

Contenido

01.¿Qué es revalorizar?

02.¿Por qué pierde el valor?

03.¿Qué es lo obsoleto?

04.¿Cómo se vuelve obsoleto?

05.¿Cómo revalorizar lo obsoleto?

06.¿Cómo se analiza lo obsoleto?

07.Brújula Urbana

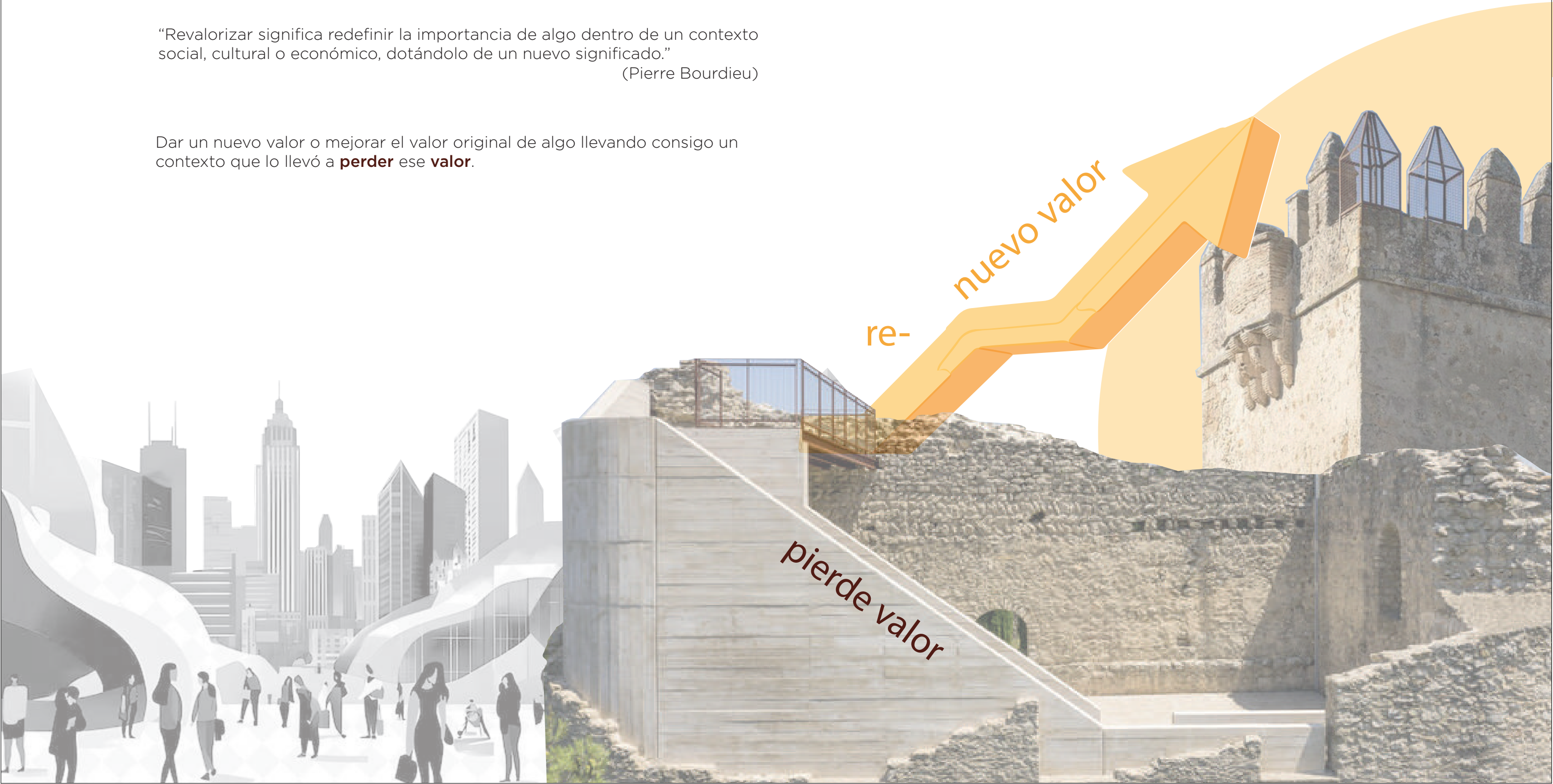
08.Síntesis conceptual

M1 - Conceptualización

¿Qué es REVALORIZAR?

“Revalorizar significa redefinir la importancia de algo dentro de un contexto social, cultural o económico, dotándolo de un nuevo significado.”
(Pierre Bourdieu)

Dar un nuevo valor o mejorar el valor original de algo llevando consigo un contexto que lo llevó a **perder** ese **valor**.



En ese caso

¿Por qué

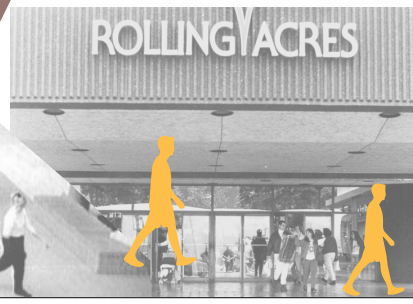
PIERDE VALOR?



“Los objetos pierden su valor no cuando dejan de servir, sino cuando dejan de ser deseados. Lo que deja de seducir, aunque sea útil, se convierte en **obsoleto**.”

(Bauman, Z. (2007)Vida de consumo)

Pierden su valor, no porque hayan dejado de ser útiles, sino porque dejan de ser significativos dentro de un determinado contexto, lo que antes era valorado puede ser **obsoleto** después de un tiempo



Se vuelve

Obsoleto

----- ¿Qué es lo OBSOLETO?-----

Actores=sin utilidad



“Lo obsoleto no siempre es lo roto o lo inservible; muchas veces es lo que ha sido **socialmente descartado** antes de perder su función.”
(Chapman, J. (2005))

No necesariamente es algo deteriorado o inservible, sino es algo que ha sido excluido de las **necesidades actuales** de **uso** e incluso de **significado**.

¿Cómo se vuelve OBSOLETO?

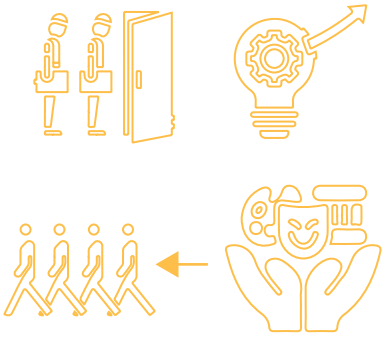
Lo obsoleto no debe ser tomado únicamente como el desgaste físico o por paso del tiempo, sino como una construcción social, cultural y económica que determina **qué merece ser conservado** y **qué puede ser descartado**.



- 1) Pierde Importancia
- 2) Pierde Utilidad
- 3) Pierde Interés

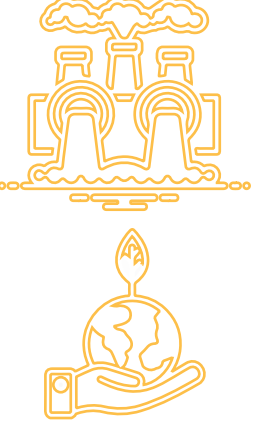
1) Factor Social

- No está relacionada con la evolución de las **necesidades**, **valores**.
- Una persona, cuando sus **habilidades** dejan de ser útiles.
- La sociedad cambia sus **creencias**, sus **prácticas culturales**
- Evolución **tecnológica**



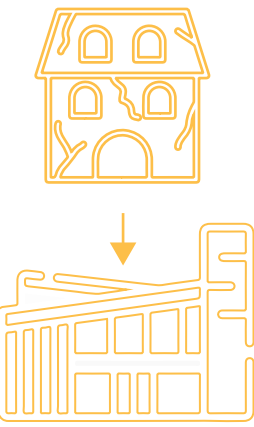
3) Factor Ambiental

- Pierde su relevancia o funcionalidad debido a los **cambios ecológicos**, o escasez de **recursos naturales**
- En términos ambientales debido a la **contaminación**.
- La necesidad de implementar la **sostenibilidad**.



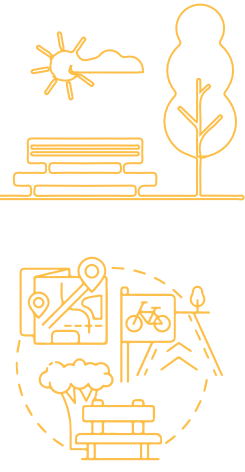
5) Factor Arquitectónico

- Nuevas demandas, **actividades** y **usos** dentro del edificio.
- Nuevos **sistemas constructivos** más prácticos y **sostenibles**.
- Estético**, nuevas **tendencias arquitectónicas** más llamativas a las nuevas generaciones.



2) Factor Económico

- Un bien o servicio deja de ser **rentable** o pierde su **vialidad económica**.
- Los **habitantes** son los que vuelven obsoleto a algo.



4) Factor Urbano

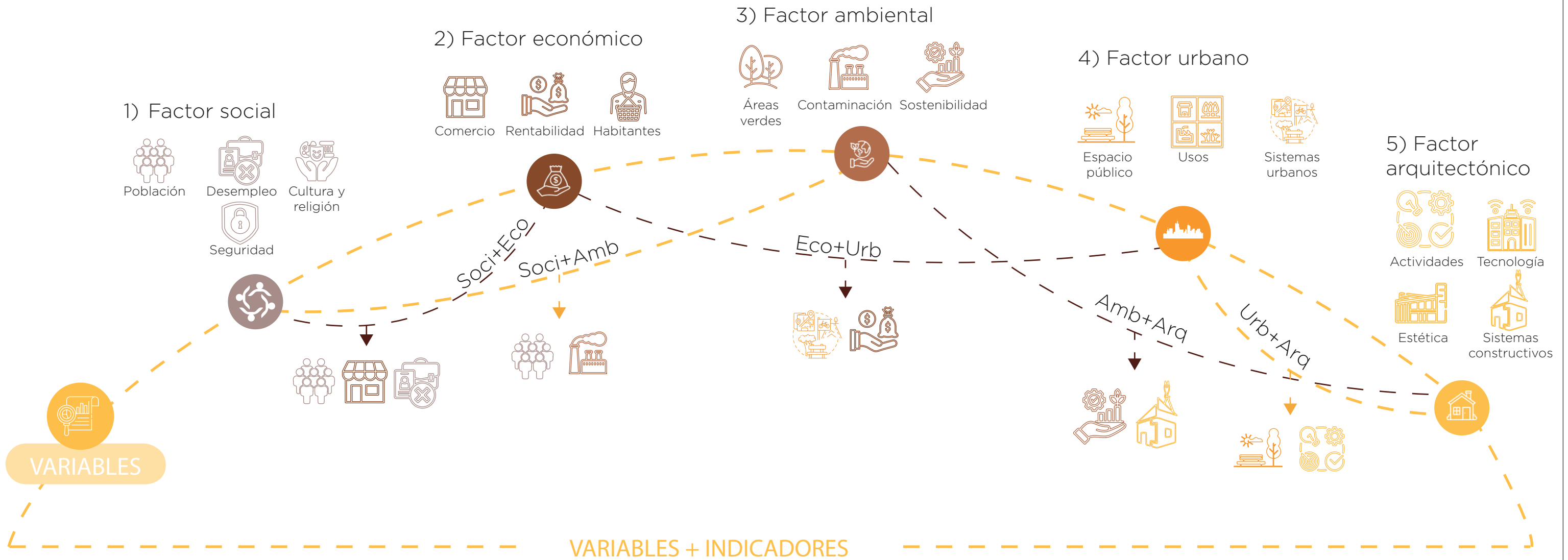
- Nuevas demandas, **actividades** y **usos** en el espacio público.
- Cambios en las **normativas** de construcción.
- Las cercanías a los **sistemas urbanos**.

OBSOLETO?

“El proyecto contemporáneo encuentra su sentido en la capacidad de operar sobre lo existente, no como ruina nostálgica, sino como materia activa para la invención.”
(Solà-Morales)



¿Cómo se analiza lo OBSOLETO?



FACTOR	VARIABLE	INDICADORES
	POBLACIÓN	Densidad poblacional
		Grupos etarios
		Tipos de actores
	DESEMPLEO	Nivel de actividades
		Oficios
	ACTIVIDADES CULTURALES Y RELIGIOSAS	Tipo de actividad
		Frecuencia de actividad
		Afluencia de personas
	SEGURIDAD	Puntos de inseguridad
		Puntos de seguridad
		Muros ciegos

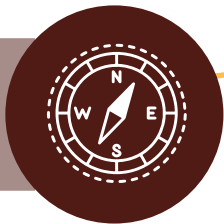
FACTOR	VARIABLE	INDICADORES
	COMERCIO	Actividad comercial
		Tipo de comercio local o global
		Estado de ocupación
	RENTABILIDAD	AIVAS
	HABITANTES	Costos de venta y alquiler
		Frecuencia de visitantes

FACTOR	VARIABLE	INDICADORES
	ÁREAS VERDES	Tipo de áreas verdes
		Estados de áreas verdes
		Islas de calor
	CONTAMINACIÓN	Desechos
		Ruido
		Visual
	SOSTENIBILIDAD	Certificaciones
		Gestión de residuos

FACTOR	VARIABLE	INDICADORES
	ESPACIO PÚBLICO	Tipo de espacio público
		Estado de espacio público
	USOS	permeabilidad del suelo
		Usos de suelo
		Uso actual
	SISTEMAS URBANOS	Flujos peatonales
		Tipos de equipamientos
		Transporte público
		Tipos de vías
		Estado de vías

FACTOR	VARIABLE	INDICADORES
	ACTIVIDADES	Usos
	TECNOLOGÍA	Zonas Wifi urbano
		Edificios inteligentes
	SISTEMAS	Tipo de estructura
		Materialidad
	ESTÉTICA	Estado de conservación
		Estado de fachada
		Estilo
		Materialidad
		Alturas
		Abandono

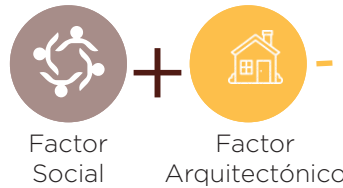
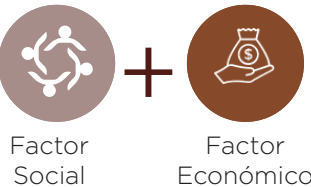
Brújula urbana



¿Qué se busca?

- Densidad poblacional
- Tipos de actores
- + Actividades comerciales

- Flujos peatonales
- Espacio público buen estado
- + Inseguridad



- Inseguridad
- + Abandono
- Estado de fachada

- Tipo de comercio
- AIVAS
- + Costo renta / venta
- + Tipos de equipamientos



- Sostenibilidad
- + Contaminación
- Estado de conservación

- Usos
- Estado de vías
- Flujo vehicular

Qué es REVALORIZAR?

Nuevo valor o devolver el valor original de algo.



Devolver

Perder

Por qué pierde valor?

No porque hayan dejado de ser útiles, sino porque dejan de ser significativos dentro de un determinado contexto.



Antes valorado

Ahora obsoleto

Qué es lo obsoleto?

No es algo deteriorado o inservible, es algo excluido de las **necesidades actuales**.



Porqué se vuelve obsoleto?

Construcción social que determina qué merece ser conservado y qué puede ser descartado.

- Pierde importancia
- Pierde utilidad
- Pierde interés



¿Cómo se vuelve obsoleto?

1)Factor social

- No cumple las necesidades actuales
- Pierden habilidades actuales y necesarias
- Las creencias culturales y religiosas pierden importancia
- Evolución tecnológica

2)Factor económico

- Deja de ser rentable
- Pierde viabilidad económica
- No es accesible a todos
- Habitantes = obsoleto

3)Factor ambiental

- Cambios ecológicos
- Menos recursos naturales
- Mayor contaminación
- No es sostenible

4)Factor urbano

- No es apto para las actividades y usos espacio público cambiantes
- No cumple con las nuevas normativas
- No se conecta con los sistemas urbanos

5)Factor arquitectónico

- No es apto para las actividades y usos en las edificaciones
- No se acopla a los nuevos sistemas constructivos
- No es estético para los gustos de hoy
- No introduce las nuevas tendencias arquitectónicas tanto en diseño como en construcción

¿Cómo revalorizar lo obsoleto?

Dar un nuevo valor a lo que se perdió, su importancia, usos o significado, pero, no solo es un tema de devolver sino de reinterpretación y adaptabilidad a las nuevas dinámicas sociales



Sostenibilidad



Áreas verdes



Tecnología



Reinterpretación



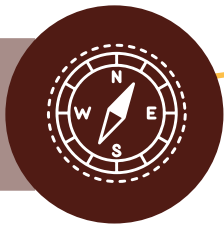
Adaptabilidad

Contenido

- 01.Brújula urbana
- 02.Área de estudio
- 03.Social + Urbano
- 04.Social + Económico
- 05.Económico + Urbano
- 06.Arquitectónico + Urbano
- 07.Ambiental+arquitectónico
- 08.Arquitectónico + Social
- 09.Mapa conclusión
- 10.Cortes - Fachadas
- 11.Elección del lote
- 12.Mapa Parlante
- 13.Resumen de actores
- 14.Conclusión de actores
- 15.Perfil y Programa Urbano/Arquitectónico

M2 - Analítico

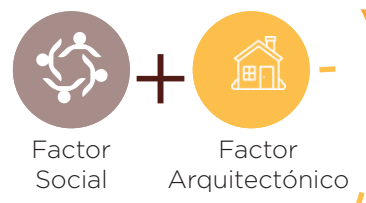
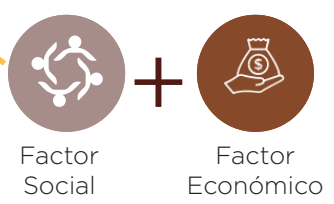
Brújula urbana



¿Qué se busca?

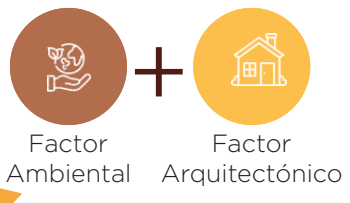
- Densidad poblacional
- Tipos de actores
- + Actividades comerciales

- Flujos peatonales
- Espacio público buen estado
- + Inseguridad



- Inseguridad
- + Abandono
- Estado de fachada

- Tipo de comercio
- AIVAS
- Costo renta / venta
- Tipos de equipamientos



- Sostenibilidad
- + Contaminación
- Estado de conservación

- Usos
- Estado de vías
- Flujo vehicular



Pontificia Universidad Católica del Ecuador

Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad

Revalorizar desde lo obsoleto. Vivienda y Equipamiento Colectivo La Cordero
Caso de estudio La Colón

Ubicación
Barrio La Colón

Contenido
M2-Analítico

Estudiante
Mauri Alexis Quishpe Gómez

Directora de Tesis
Mgr.Arq.Gabriela Mejía

Asesoría en Espacio Público
Arq. Francisco Ramírez

Asesoría en Representación Gráfica
Arq. Alejandro Samaniego

Asesoría en Sostenibilidad
Arq. Msc. Mariana Valdivieso

Asesoría en Construcciones
Mgr.Arq.Gabriela Mejía

Asesoría en Metodología de la investigación
Arq. Karla Salgado

Asesoría en Estructuras
Ing. Luis Soria

Firmas de Aprobación y Sellos

Código
M2
01

Escala
ESQUEMAS
Fecha
Febrero 2026

Área de estudio

El área de estudio comprende 3 manzanas ubicadas entre las calles Luis Cordero, Av. 9 de Octubre, calle Sta. María y Av. Río Amazonas con la Av. Colón como cruce inter-medio.

Puntos de referencia

Hotel Ambassador



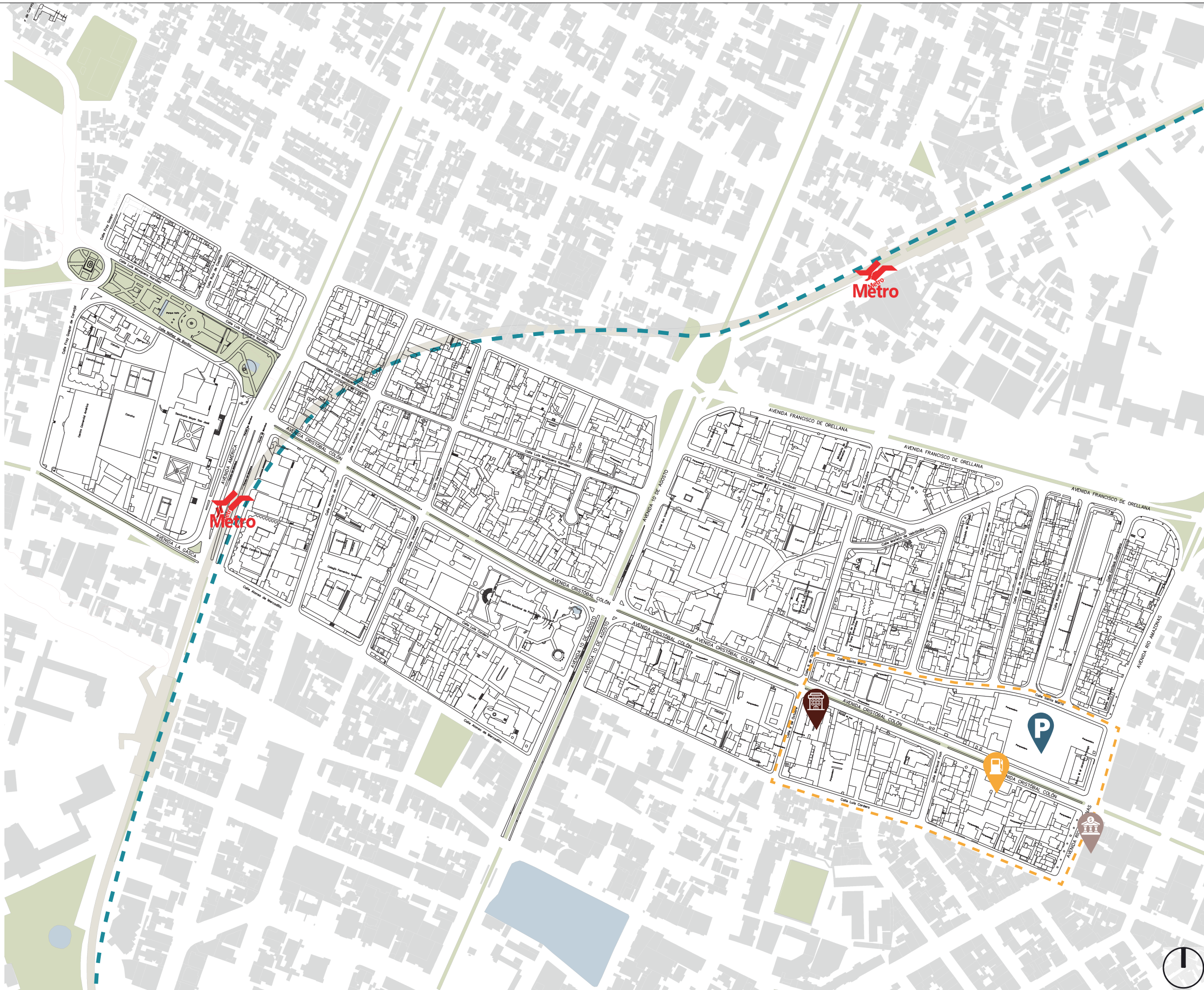
Primax Av. Colón



Parqueadero Av. Colón

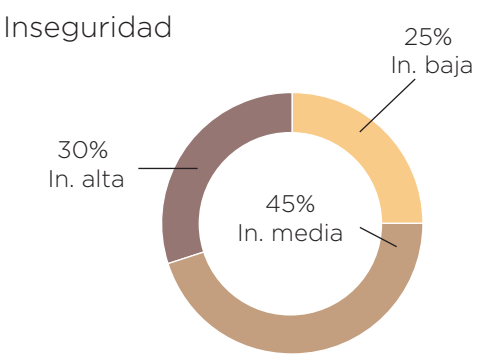
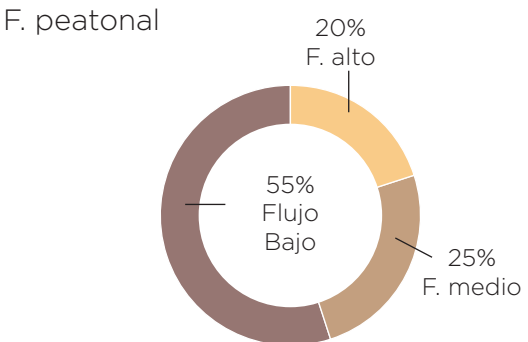
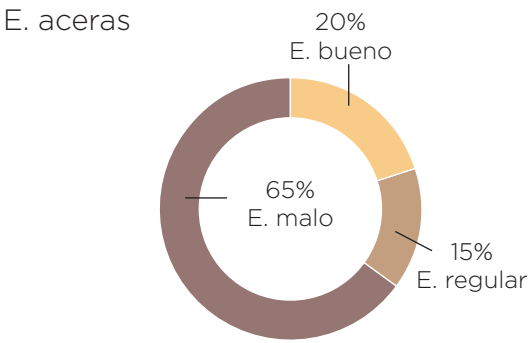


Banco Pichincha Amazonas

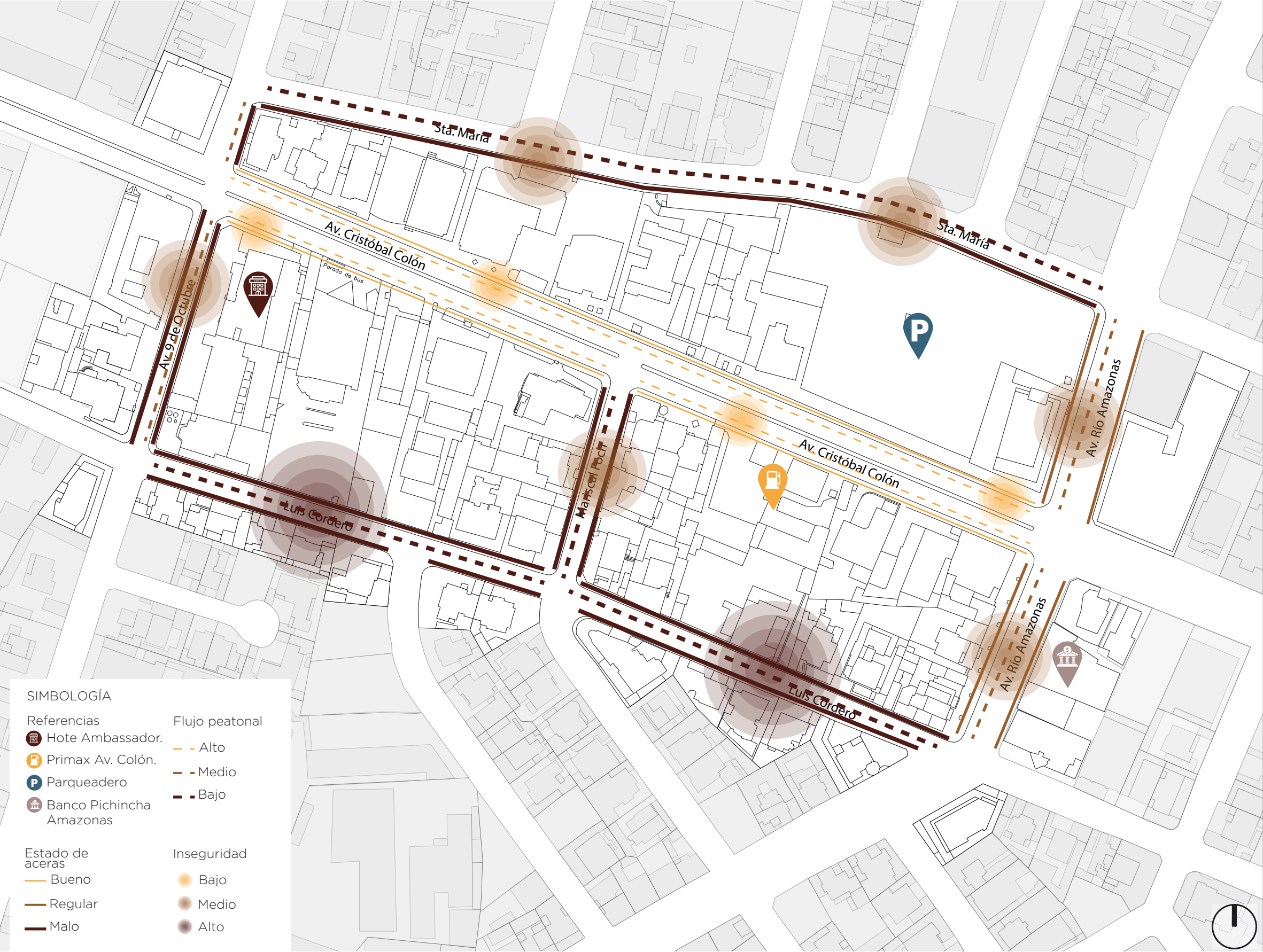


Social + Urbano

- Estado de aceras
- Flujo peatonal
- Inseguridad



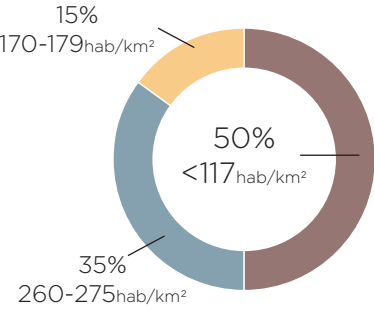
La zonas en las que el estado de las aceras es malo y tiene un bajo flujo de personas son las que más percepción de inseguridad causa, estas ubicadas principalmente en la calle Luis Cordero.



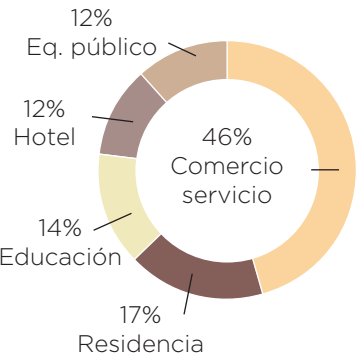
Social + Económico

- − Densidad poblacional
- + Actividades comercio
- + Actores temporales

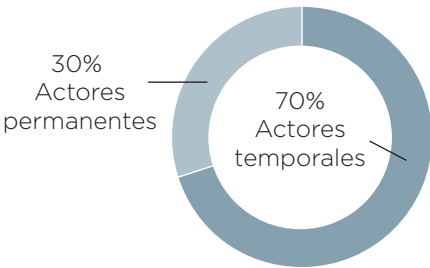
Población



A. Comercial



Tipo de actores



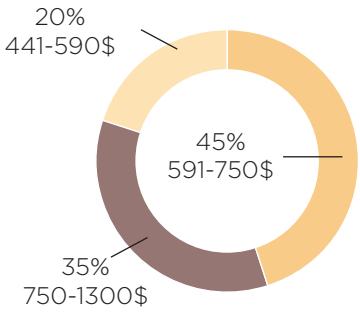
La zona presenta una baja densidad poblacional de <117hab/km², en las manzanas analizadas, esto debido a la gran presencia de actividades comerciales con un 46% de las actividades lo que genera que los actores sean temporales con un 70% del total en el sector.



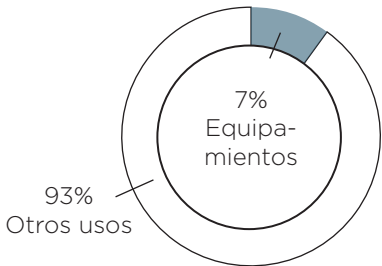
Económico + Urbano

- + Valor AIVAS
- + Costo alquiler
- + Equipamientos
- Comercio local

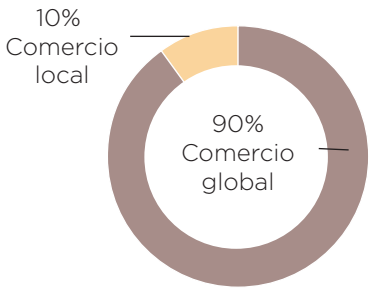
AIVAS



Equipamientos



Tipo de comercio



La zona tiene un valor AIVAS intermedio entre los 591-750\$, sin embargo las manzanas tienen un alto costo de arriendo. Esto debido a la presencia del 90% de comercio global, dejando al 10% del comercio local con pocas posibilidades de llegar a estos valores, la presencia de los equipamientos también eleva el costo de la zona.

SIMBOLOGÍA

- Referencias

 - Hotel Ambassa-
 - Primax Av. Colón.
 - Parqueadero
 - Banco Pichincha Amazonas
- Costo arriendo

 - Alto
 - Medio
- Equipamiento público

 - Equipamiento público
- AIVAS

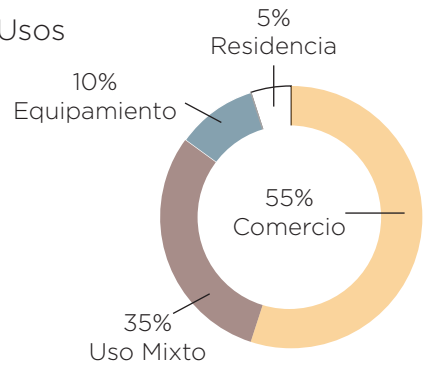
 - 441-590\$
 - 591-750\$
 - 750-1300\$
- Tipo de comercio

 - Local
 - Global

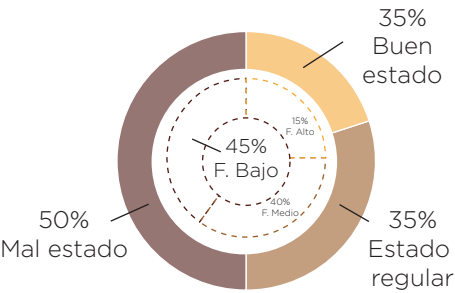


Arquitectónico + Urbano

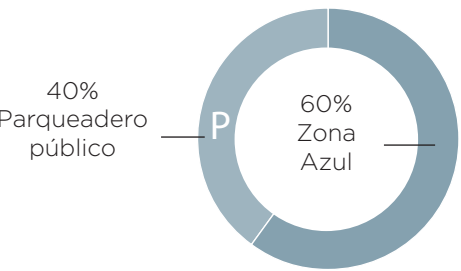
- Mixticidad de uso
- Flujo vehicular
- Estado de vías
- Parqueaderos



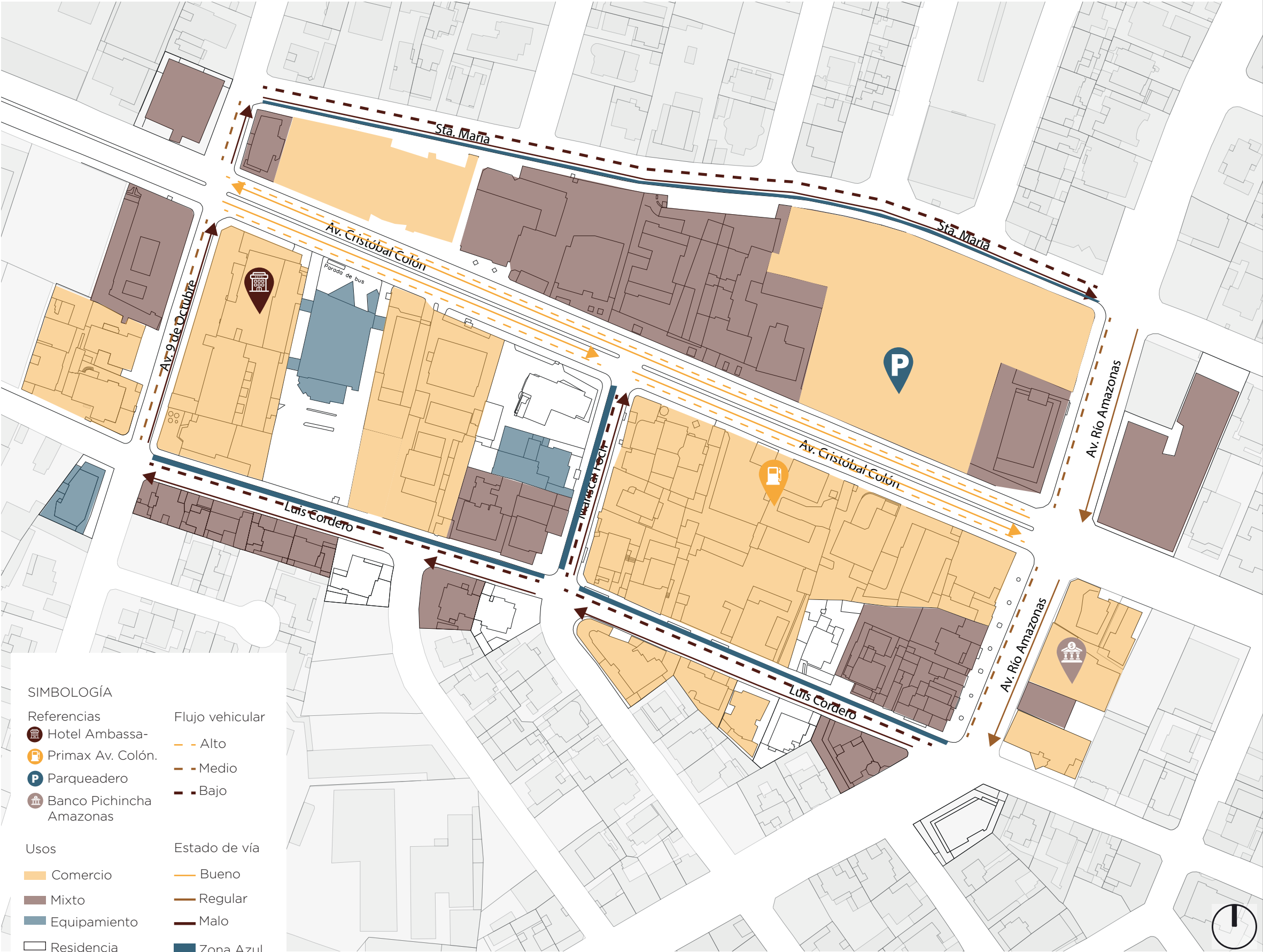
F. vehicular y E. de vías



Parqueaderos

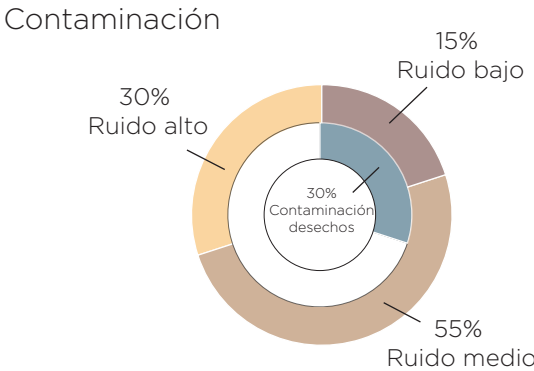
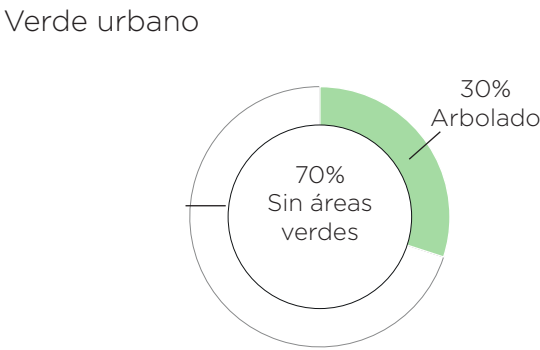
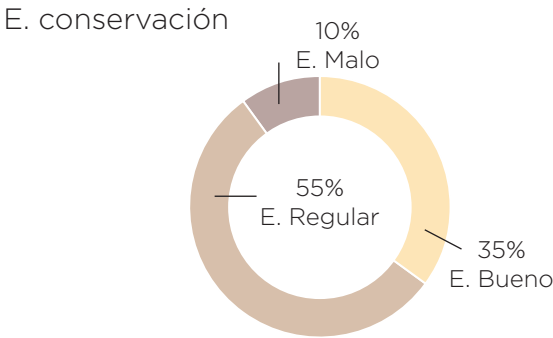


El flujo vehicular en la zona es alto en la Av. Cristóbal Colón, mientras en las otras calles es medio o bajo, existe un a gran presencia de zona azul y parqueaderos esto debido a que el 55% de la zona está destinada al comercio por lo que los actores que llegan a realizar sus compras necesitan donde dejar su vehículo.



Ambiental + Arquitectónico

- Estado de conservación
- Verde urbano
- Contaminación desechos



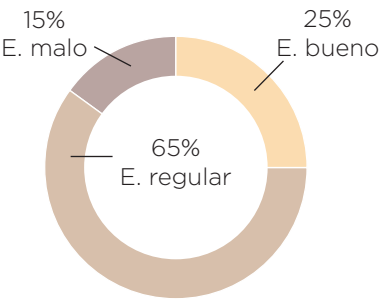
La zona tiene dos puntos en el cual su estado de conservación es malo, lo que genera puntos de acumulación de desechos, estos presentes en la calle Luis Cordero, la cual también es la que presenta menos cantidad de arbolado, a diferencia de la Av. Colón que tiene un a gran cantidad, no hay presencia de áreas verdes de recreación.



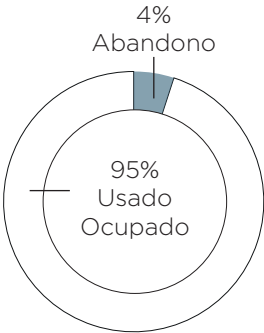
Arquitectónico + Social

- Estado de fachada
- Abandono
- Inseguridad
- Muros ciegos

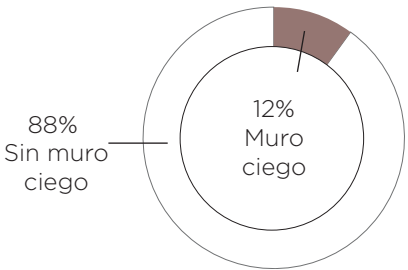
E. Fachadas



Abandono



Muros ciegos



La presencia de una fachadas en mal estado y que son considerados muros ciegos impermeables ocasionan la percepción de inseguridad en la zona, además las edificaciones que se encuentran dentro de estos lotes presentan señales de abandono.



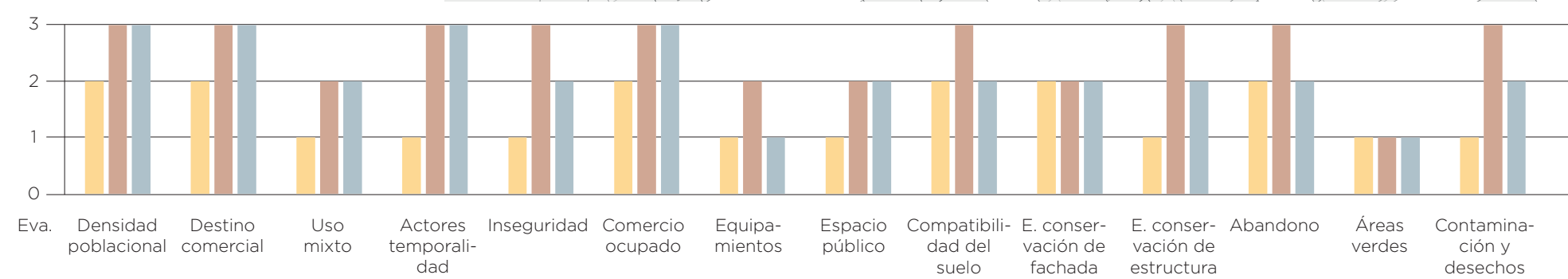
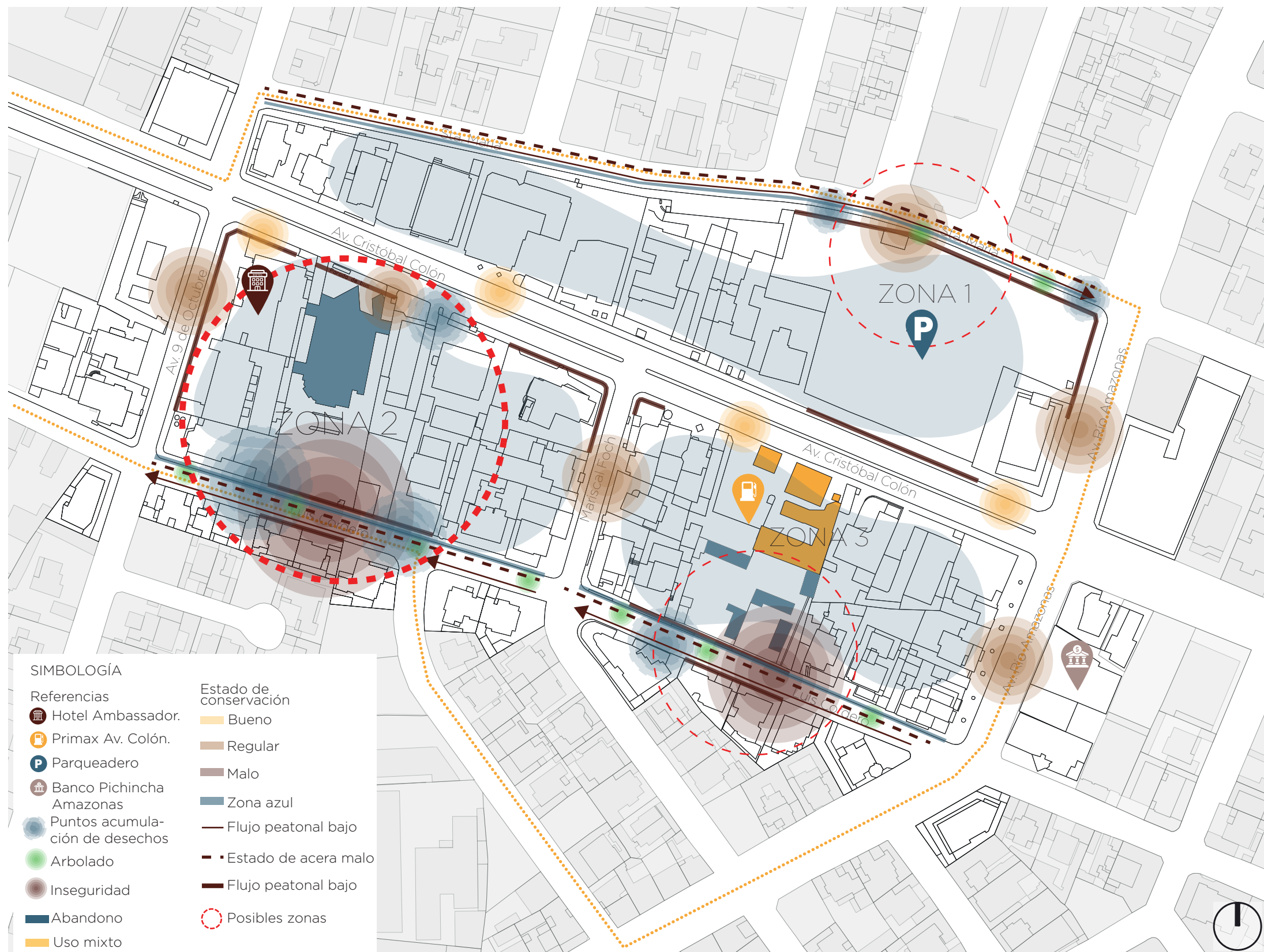
SIMBOLOGÍA

- Referencias
- Hote Ambassador.
 - Primax Av. Colón.
 - Parqueadero
 - Banco Pichincha Amazonas

- Inseguridad
- Bajo
 - Medio
 - Alto

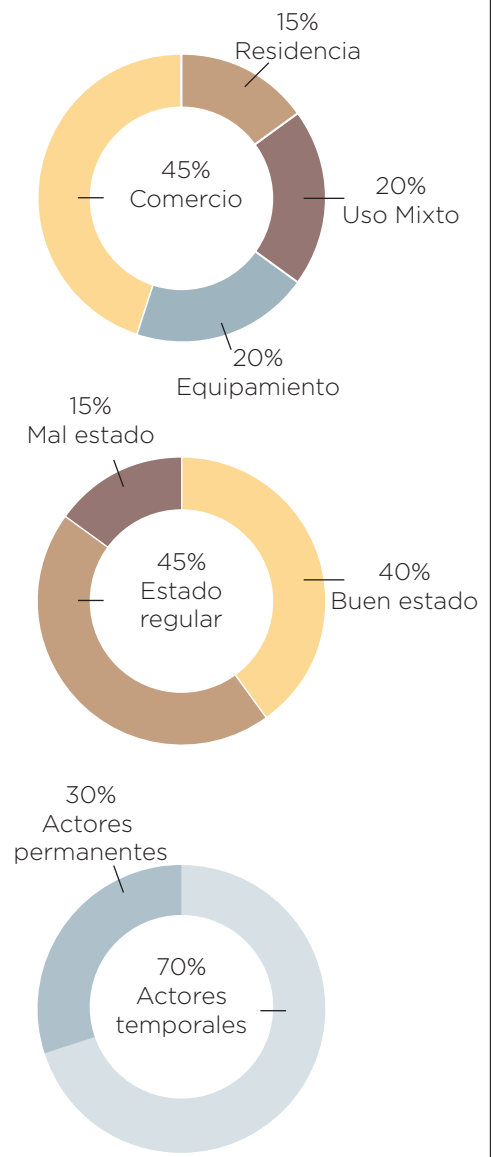
- Estado de fachada
- Buena
 - Regular
 - Malo

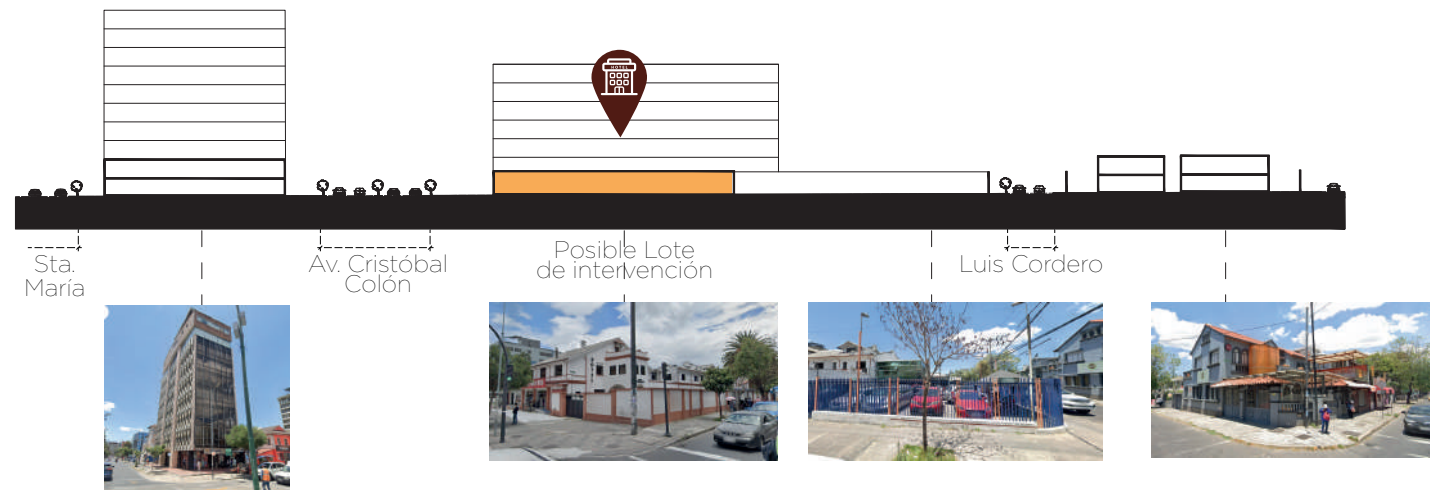
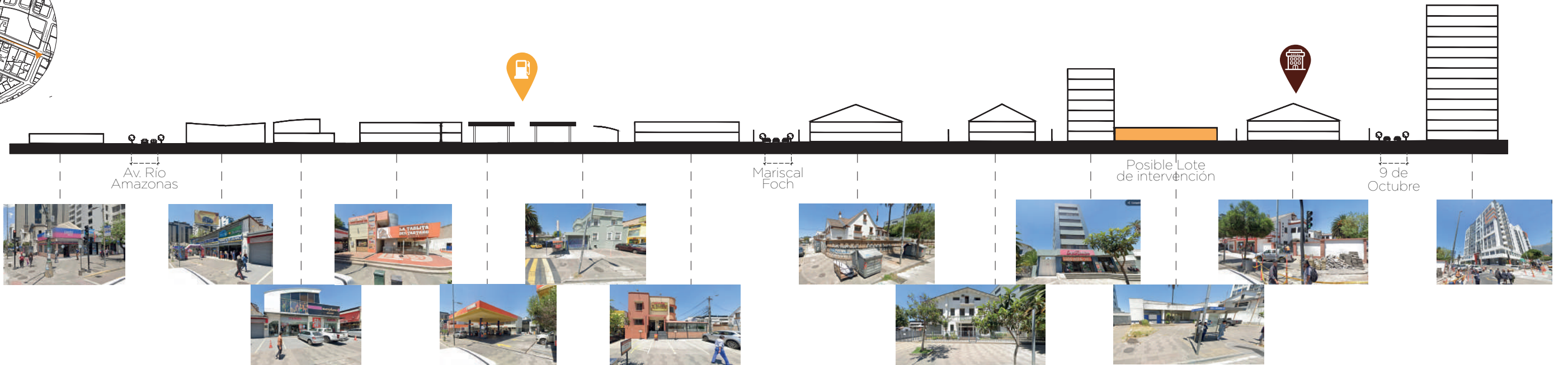
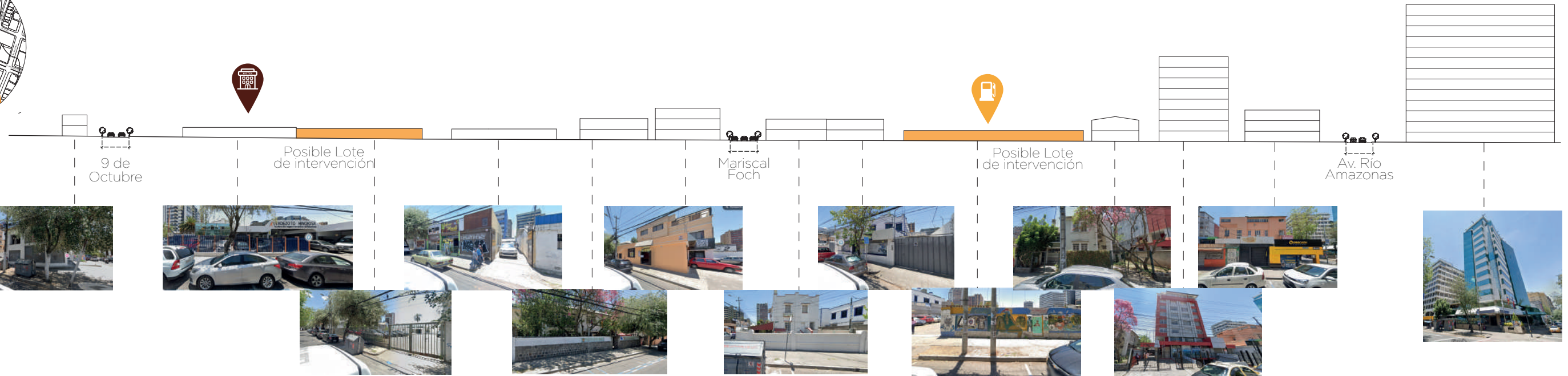
- Abandono
- Abandono
 - Muro ciego



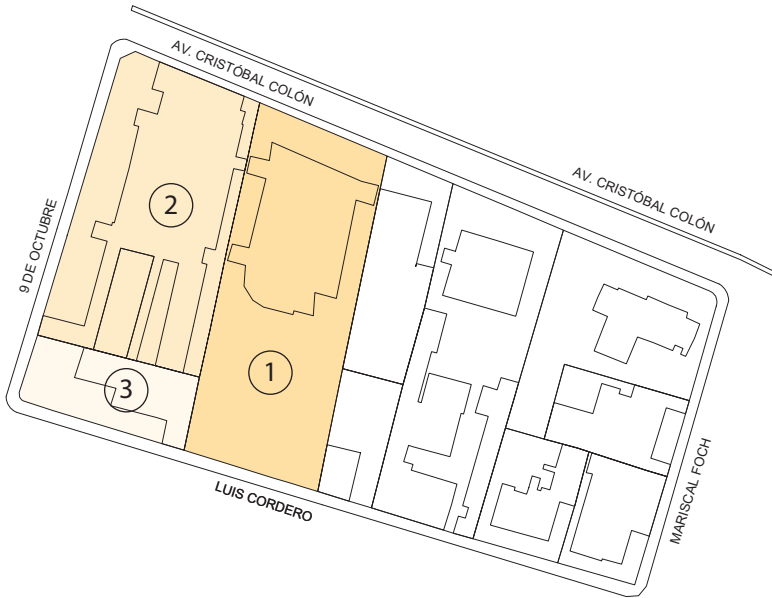
Elección de la zona

Zona 2





Lotes seleccionados



1

ENFOQUE DEL TALLER:		RE- Valorización del suelo por medio de la Arquitectura para la regeneración urbana.		
NOMBRE DEL ESTUDIANTE		Mauri Quishpe		
NOMBRE DEL CONCEPTO		Revalorización desde lo Obsoleto		
NOMBRE DEL PROPIETARIO PREDIO		FIDEICOMISO DE INMUEBLES BPE		
UBICACIÓN GEOGRÁFICA	NO- MANZANA		CLAVE CATASTRAL	10504 18 008 000 000 00
	DIRECCIÓN (CALLES)	N25 CRISTÓBAL COLON - E4-56	NO. PREDIO	5500
	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Renovación	AÑO CONSTRUCCIÓN	1980
	PREDIO PUBLICO	Fideicomiso	PREVIO PRIVADO	Privado
EDIFICABILIDAD	ÁREA LOTE	3089.03 m2	NO. PISOS IRM	12
	ÁREA CONSTRUIDA EN PB		NO. PISOS REAL	1
	ÁREA CONSTRUIDA TOTAL	1023.90 m2	%COSPB IRM	50%
	RETIROS LATERALES	3m	%COSTOTAL IRM	600%
	USO DE SUELO IRM	(M) Múltiple	FOTOS INMUEBLE	
PARÁMETROS SOCIALES	NO. UNIDADES DE VIVIENDA	0		
	NO. UNIDADES DE OFICINAS	0		
	NO. UNIDADES DE COMERCIO	0		
	ACTOR PRINCIPAL PERMANENTE	0		
	ACTOR SECUNDARIO TEMPORAL	0		
PARÁMETROS ECONÓMICOS	VALOR CATASTRAL INMUEBLE	\$ 1,726,558.81		
	ACTIVIDAD EN PB	.		
	ACTIVIDAD EN PLANTAS ALTAS	.		
	LOCALES EN VENTA	0		
	LOCALES EN ARRIENDO	0		
	VIVIENDA EN VENTA	0		
	VIVIENDA EN RENTA	0		
PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS	TIPO DE ESTRUCTURA	HORMIGÓN		
	TIPO DE FACHADA	Vidrio		
	TIPO DE VEREDAS	CONCRETO		
	TIPO DE ACERA	ASFALTO		
ESTADO DE EDIFICACIÓN	BUENO			
	MEDIO			
	MALO	x		

2

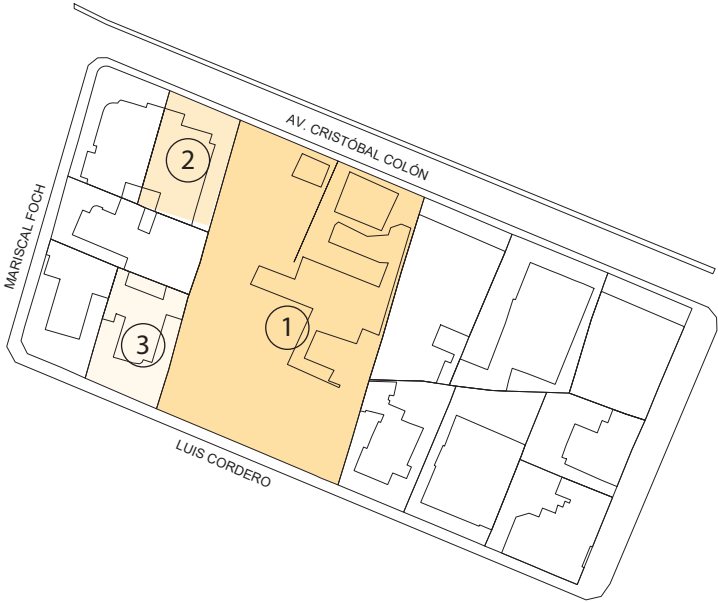
ENFOQUE DEL TALLER:	RE- Valorización del suelo por medio de la Arquitectura para la regeneración urbana.			
NOMBRE DEL ESTUDIANTE	Mauri Quishpe			
NOMBRE DEL CONCEPTO	Revalorización desde lo Obsoleto			
NOMBRE DEL PROPIETARIO PREDIO	BLAIN ARAGON GILLES HERMAN			
UBICACIÓN GEOGRÁFICA	NO- MANZANA		CLAVE CATASTRAL	10504 18 010 000 000 000
	DIRECCIÓN (CALLES)	E4 9 DE OCTUBRE - E4-20	NO. PREDIO	58562
	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Renovación	AÑO CONSTRUCCIÓN	1940
	PREDIO PUBLICO	Privado	PREVIO PRIVADO	Privado
EDIFICABILIDAD	ÁREA LOTE	2922.27 m2	NO. PISOS IRM	16
	ÁREA CONSTRUIDA EN PB		NO. PISOS REAL	2
	ÁREA CONSTRUIDA TOTAL	3692.25 m2	%COS PB IRM	50%
	RETIROS LATERALES	3m	%COS TOTAL IRM	600%
	USO DE SUELO IRM	(M) Múltiple	FOTOS INMUEBLE	
PARÁMETROS SOCIALES	NO. UNIDADES DE VIVIENDA	0		
	NO. UNIDADES DE OFICINAS	0		
	NO. UNIDADES DE COMERCIO	1		
	ACTOR PRINCIPAL PERMANENTE	Comerciante		
ACTOR SECUNDARIO TEMPORAL	Turista			
PARÁMETROS ECONÓMICOS	VALOR CATASTRAL INMUEBLE	\$ 2.710.622.15		
	ACTIVIDAD EN PB	Comercio		
	ACTIVIDAD EN PLANTAS ALTAS	Comercio		
	LOCALES EN VENTA	0		
	LOCALES EN ARRIENDO	0		
	VIVIENDA EN VENTA	0		
	VIVIENDA EN RENTA	0		
PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS	TIPO DE ESTRUCTURA	HORMIGÓN		
	TIPO DE FACHADA	Adobe		
	TIPO DE VEREDAS	CONCRETO		
	TIPO DE ACERA	ASFALTO-ADOQUIN		
ESTADO DE EDIFICACIÓN	BUENO			
	MEDIO	x		
	MALO			

3

ENFOQUE DEL TALLER:	RE- Valorización del suelo por medio de la Arquitectura para la regeneración urbana.					
NOMBRE DEL ESTUDIANTE	Mauri Quishpe					
NOMBRE DEL CONCEPTO	Revalorización desde lo Obsoleto					
NOMBRE DEL PROPIETARIO PREDIO	VERDEZOTO HINOJOSA ADRIAN ENRIQUE					
UBICACIÓN GEOGRÁFICA	NO- MANZANA		CLAVE CATASTRAL	10504 18 011 000 000 000		
	DIRECCIÓN (CALLES)	N24H LUIS CORDERO	NO. PREDIO	194780		
	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Renovación	AÑO CONSTRUCCIÓN	1990		
	PREDIO PUBLICO	Privado	PREVIO PRIVADO	Privado		
EDIFICABILIDAD	ÁREA LOTE	780.25 m2	NO. PISOS IRM	8		
	ÁREA CONSTRUIDA EN PB		NO. PISOS REAL	2		
	ÁREA CONSTRUIDA TOTAL	469.17 m2	%COS PB IRM	50%		
	RETIROS LATERALES	3m	%COS TOTAL IRM	400%		
	USO DE SUELO IRM	(M) Múltiple	FOTOS INMUEBLE			
PARÁMETROS SOCIALES	NO. UNIDADES DE VIVIENDA	0				
	NO. UNIDADES DE OFICINAS	0				
	NO. UNIDADES DE COMERCIO	1				
	ACTOR PRINCIPAL PERMANENTE	Comerciante				
ACTOR SECUNDARIO TEMPORAL	Comprador					
PARÁMETROS ECONÓMICOS	VALOR CATASTRAL INMUEBLE	\$ 567.496.80				
	ACTIVIDAD EN PB	Comercio				
	ACTIVIDAD EN PLANTAS ALTAS	Comercio				
	LOCALES EN VENTA	0				
	LOCALES EN ARRIENDO	0				
	VIVIENDA EN VENTA	0				
	VIVIENDA EN RENTA	0				
PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS	TIPO DE ESTRUCTURA	HORMIGÓN				
	TIPO DE FACHADA	Vidrio				
	TIPO DE VEREDAS	CONCRETO				
	TIPO DE ACERA	ASFALTO				
ESTADO DE EDIFICACIÓN	BUENO	x				
	MEDIO					
	MALO					

1

ENFOQUE DEL TALLER:		RE- Valorización del suelo por medio de la Arquitectura para la regeneración urbana.			
NOMBRE DEL ESTUDIANTE		Mauri Quishpe			
NOMBRE DEL CONCEPTO		Revalorización desde lo Obsoleto			
NOMBRE DEL PROPIETARIO PREDIO		INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL DIRECCIÓN GENERAL OTAVALO			
UBICACIÓN GEOGRÁFICA	NO- MANZANA		CLAVE CATASTRAL	10504 28 006 000 000 000	
	DIRECCIÓN (CALLES)	N24H LUIS CORDERO - E4-265	NO. PREDIO	194505	
	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Renovación	AÑO CONSTRUCCIÓN	2008	
	PREDIO PUBLICO	Público	PREVIO PRIVADO	Público	
EDIFICABILIDAD	ÁREA LOTE	2810.62 m2	NO. PISOSIRM	8	
	ÁREA CONSTRUIDA EN PB		NO. PISOSREAL	1	
	ÁREA CONSTRUIDA TOTAL	495.58 m2	%COSPBIRM	50%	
	RETIROS LATERALES	3m	%COSTOTALIRM	400%	
	USO DE SUELO IIRM	(M) Múltiple	FOTOS INMUEBLE		
PARÁMETROS SOCIALES	NO. UNIDADES DE VIVIENDA	0			
	NO. UNIDADES DE OFICINAS	0			
	NO. UNIDADES DE COMERCIO	1			
	ACTOR PRINCIPAL PERMANENTE	Mixto			
	ACTOR SECUNDARIO TEMPORAL	Mixto			
PARÁMETROS ECONÓMICOS	VALOR CATASTRAL INMUEBLE	\$ 1.667,281.35			
	ACTIVIDAD EN PB	Comercio			
	ACTIVIDAD EN PLANTAS ALTAS	0			
	LOCALES EN VENTA	0			
	LOCALES EN ARRIENDO	0			
	VIVIENDA EN VENTA	0			
	VIVIENDA EN RENTA	0			
PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS	TIPO DE ESTRUCTURA	HORMIGÓN			
	TIPO DE FACHADA	ADOBE			
	TIPO DE VEREDAS	CONCRETO			
	TIPO DE ACERA	Adoquín			
ESTADO DE EDIFICACIÓN	BUENO				
	MEDIO	x			
	MALO				



2

ENFOQUE DEL TALLER:	RE- Valorización del suelo por medio de la Arquitectura para la regeneración urbana.			
NOMBRE DEL ESTUDIANTE	Mauri Quishpe			
NOMBRE DEL CONCEPTO	Revalorización desde lo Obsoleto			
NOMBRE DEL PROPIETARIO PREDIO	COMERCIAL INMOBILIARIA SAUD BEN SA			
UBICACIÓN GEOGRÁFICA	NO- MANZANA		CLAVE CATASTRAL	10504 28 013 000 000 000
	DIRECCIÓN (CALLES)	N25 CRISTOBAL COLON - E4-206	NO. PREDIO	99747
	TRATAMIENTO URBANISTICO	Renovación	AÑO CONSTRUCCIÓN	1980
	PREDIO PUBLICO	Privado	PREVIO PRIVADO	Privado
EDIFICABILIDAD	ÁREA LOTE	727.12 m2	NO. PISOSIRM	12
	ÁREA CONSTRUIDA EN PB		NO. PISOSREAL	2
	ÁREA CONSTRUIDA TOTAL	720.76 m2	%COSPBIRM	50%
	RETIROS LATERALES	3m	%COSTOTALIRM	600%
	USO DE SUELO IIRM	(M) Múltiple	FOTOS INMUEBLE	
PARÁMETROS SOCIALES	NO. UNIDADES DE VIVIENDA	0		
	NO. UNIDADES DE OFICINAS	1		
	NO. UNIDADES DE COMERCIO	1		
	ACTOR PRINCIPAL PERMANENTE	Mixto		
	ACTOR SECUNDARIO TEMPORAL	Mixto		
PARÁMETROS ECONÓMICOS	VALOR CATASTRAL INMUEBLE	\$ 596.014.56		
	ACTIVIDAD EN PB	Comercio		
	ACTIVIDAD EN PLANTAS ALTAS	Oficinas		
	LOCALES EN VENTA	0		
	LOCALES EN ARRIENDO	0		
	VIVIENDA EN VENTA	0		
	VIVIENDA EN RENTA	0		
PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS	TIPO DE ESTRUCTURA	HORMIGÓN		
	TIPO DE FACHADA	PINTURA		
	TIPO DE VEREDAS	CONCRETO		
	TIPO DE ACERA	ASFALTO		
ESTADO DE EDIFICACIÓN	BUENO	x		
	MEDIO			
	MALO			

3

ENFOQUE DEL TALLER:	RE- Valorización del suelo por medio de la Arquitectura para la regeneración urbana.			
NOMBRE DEL ESTUDIANTE	Mauri Quishpe			
NOMBRE DEL CONCEPTO	Revalorización desde lo Obsoleto			
NOMBRE DEL PROPIETARIO PREDIO	YANEZ AVALOSGUA LTDA			
UBICACIÓN GEOGRÁFICA	NO- MANZANA		CLAVE CATASTRAL	10504 28 009 000 000 000
	DIRECCIÓN (CALLES)	N24H LUIS CORDERO - E4-209	NO. PREDIO	11526
	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Renovación	AÑO CONSTRUCCIÓN	1980
	PREDIO PUBLICO	Privado	PREVIO PRIVADO	Privado
EDIFICABILIDAD	ÁREA LOTE	595.68 m2	NO. PISOSIRM	8
	ÁREA CONSTRUIDA EN PB		NO. PISOSREAL	2
	ÁREA CONSTRUIDA TOTAL	783.87 m2	%COSPBIRM	50%
	RETIROS LATERALES	3m	%COSTOTALIRM	400%
	USO DE SUELO IIRM	(M) Multiple	FOTOS INMUEBLE	
PARÁMETROS SOCIALES	NO. UNIDADES DE VIVIENDA	0		
	NO. UNIDADES DE OFICINAS	0		
	NO. UNIDADES DE COMERCIO	2		
	ACTOR PRINCIPAL PERMANENTE	Mixto		
	ACTOR SECUNDARIO TEMPORAL	Mixto		
PARÁMETROS ECONÓMICOS	VALOR CATASTRAL INMUEBLE	\$ 554.385.97		
	ACTIVIDAD EN PB	Comercio		
	ACTIVIDAD EN PLANTAS ALTAS	Comercio		
	LOCALES EN VENTA	0		
	LOCALES EN ARRIENDO	1		
	VIVIENDA EN VENTA	0		
	VIVIENDA EN RENTA	0		
PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS	TIPO DE ESTRUCTURA	HORMIGÓN		
	TIPO DE FACHADA	PINTURA		
	TIPO DE VEREDAS	CONCRETO		
	TIPO DE ACERA	ASFALTO		
ESTADO DE EDIFICACIÓN	BUENO			
	MEDIO	x		
	MALO			



Pontificia Universidad Católica del Ecuador

Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad

Revalorizar desde lo obsoleto. Vivienda y Equipamiento Colectivo La Cordero
Caso de estudio La Colón

Ubicación
Barrio La Colón

Contenido
M2-Analítico

Estudiante
Mauri Alexis Quishpe Gómez

Directora de Tesis
Mgtr.Arq.Gabriela Mejía

Asesoría en Espacio Público
Arq. Francisco Ramírez

Asesoría en Representación Gráfica
Arq. Alejandro Samaniego

Asesoría en Sostenibilidad
Arq. Msc. Mariana Valdivieso

Asesoría en Construcciones
Mgtr.Arq.Gabriela Mejía

Asesoría en Metodología de la investigación
Arq. Karla Salgado

Asesoría en Estructuras
Ing. Luis Soria

Firmas de Aprobación y Sellos

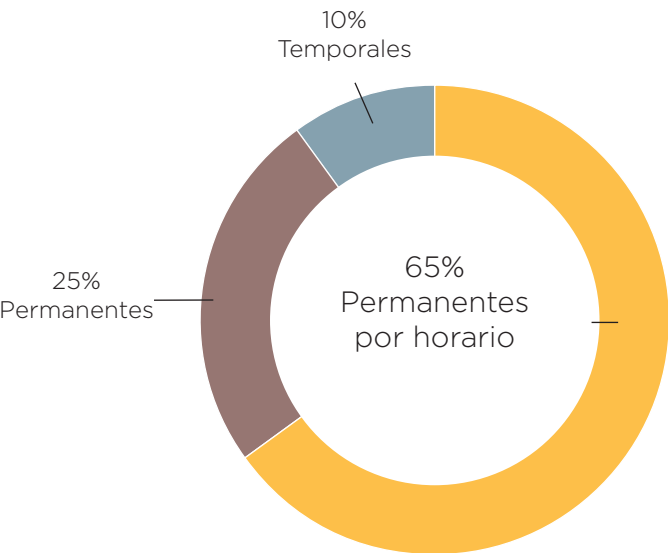
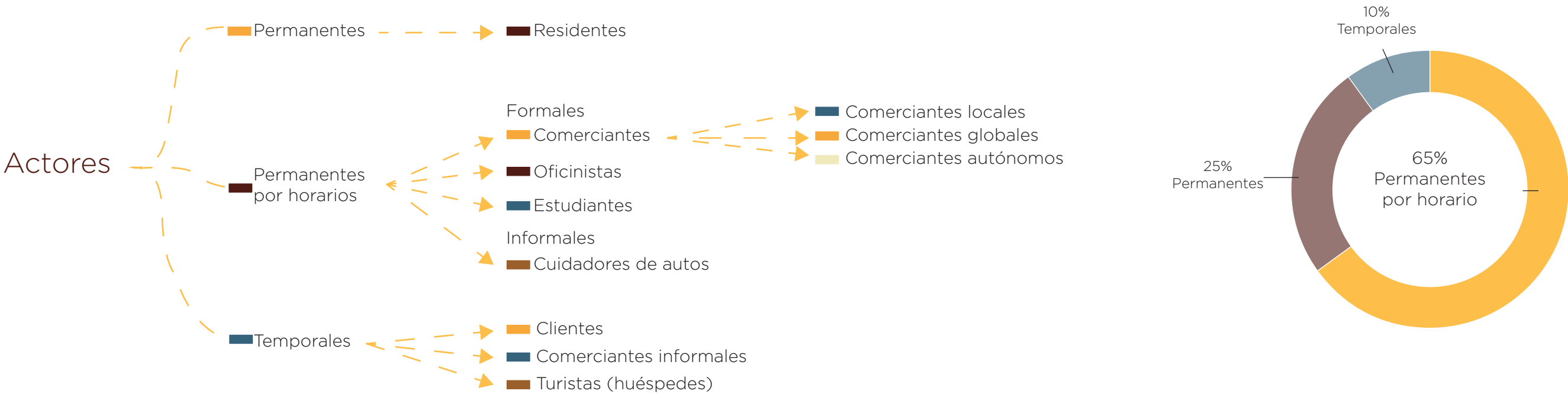
Código

M2
11

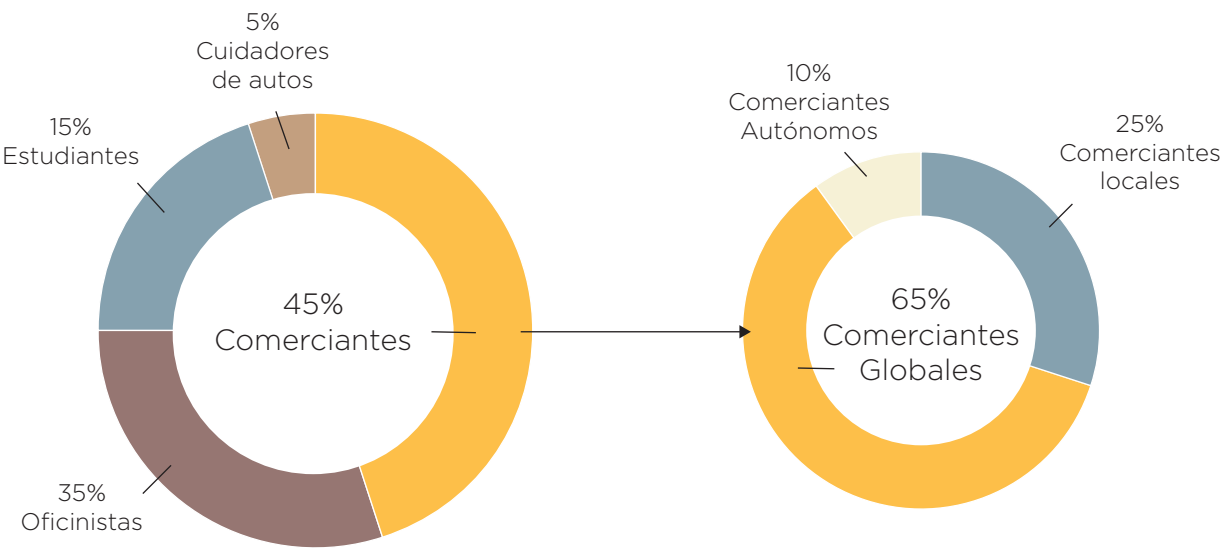
Escala
ESQUEMAS

Fecha
Febrero 2026

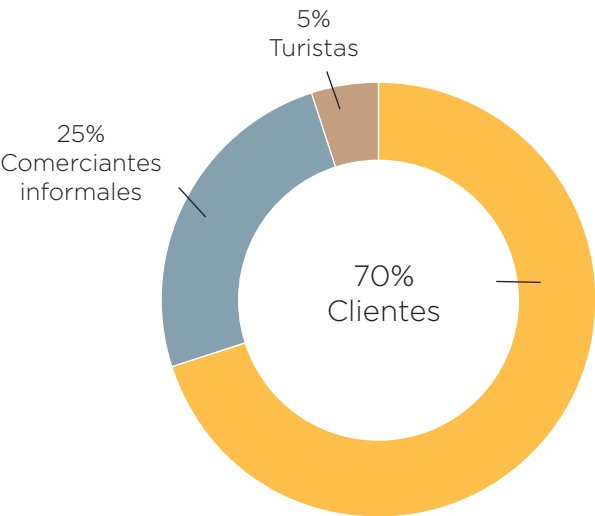
Actores



Permanentes por horario

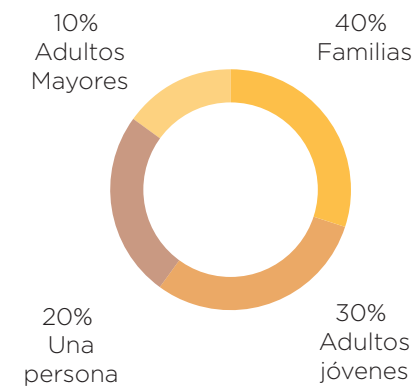
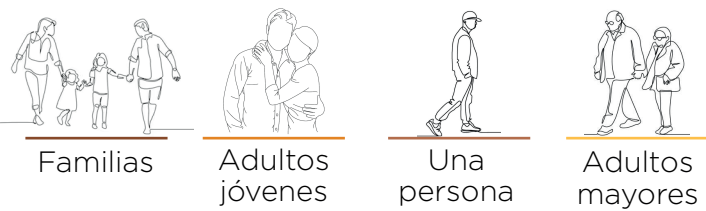


Temporales



Actores permanentes

Residentes



Actividades



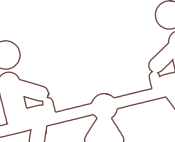
Residir



Interactuar

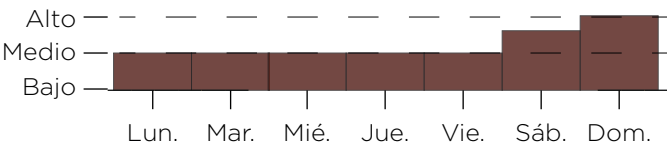


Recorrer

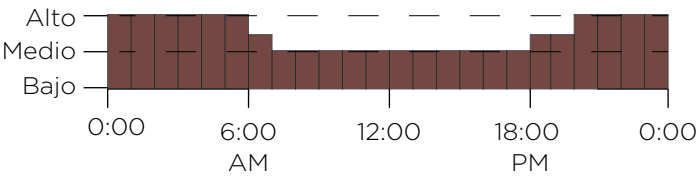


Jugar

Días de actividades



Horarios de actividades en la zona



Uso del espacio público



Qué necesitan?



Seguridad



Integración social

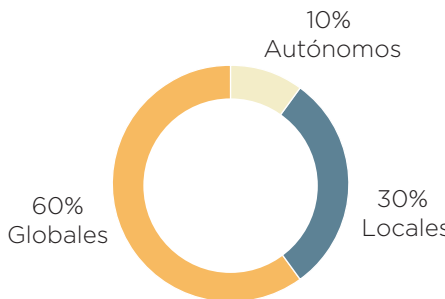
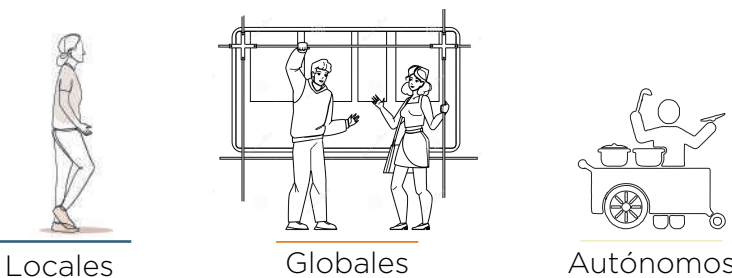


Espacio público

Actores permanentes por horarios

Formales:

Comerciantes



Actividades



Venta

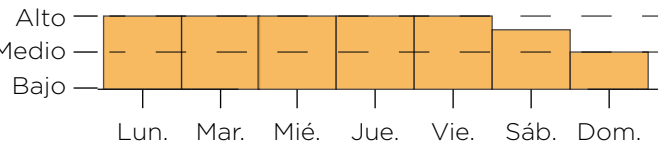


Distribuir

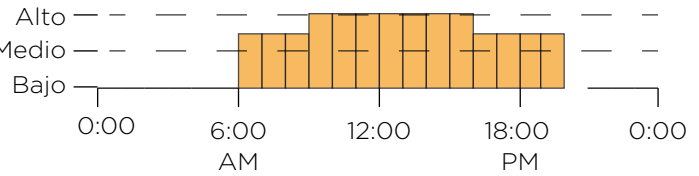


Interactuar

Días de actividades



Horarios de actividades en la zona



Uso del espacio público



Qué necesitan?



Vivienda cerca

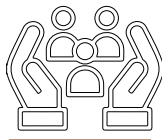


Variedad de comercio y actividades



Espacio público

Oficinistas

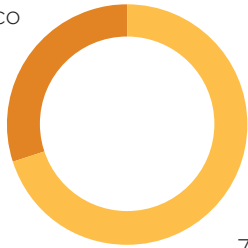


Servicio público



Servicio privado

30% Servicio público



70% Servicio privado

Actividades



Trabajar

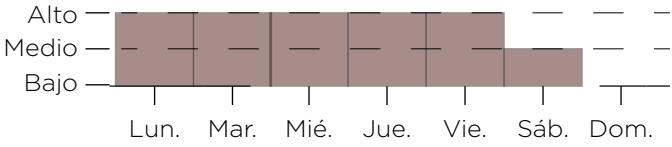


Interactuar

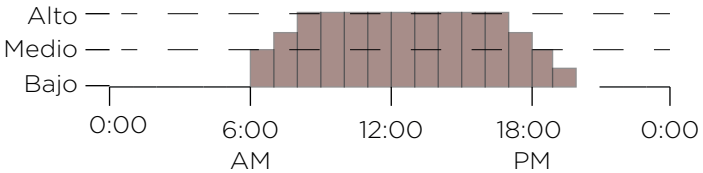


Reunir

Días de actividades



Horarios de actividades en la zona



Uso del espacio público



Qué necesitan?



E. de trabajo compartido



Integración social



Vivienda cerca

Estudiantes

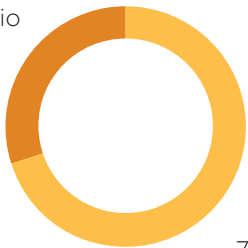


Estudiantes universitarios



Estudiantes de colegio

30% E. de Colegio



70% E. Universitarios

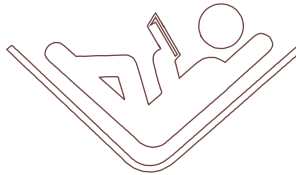
Actividades



Estudiar

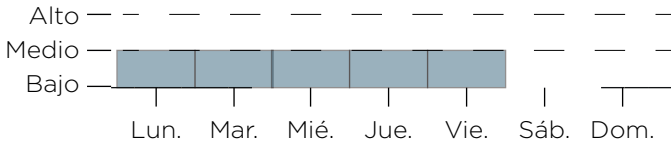


Interactuar

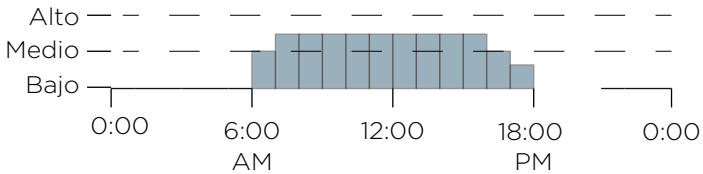


Descansar

Horarios de actividades por día



Horarios de actividades en la zona



Uso del espacio público



Qué necesitan?



E. de estudio compartido



Espacios de estancia



Seguridad



Pontificia Universidad Católica del Ecuador

Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad

Revalorizar desde lo obsoleto. Vivienda y Equipamiento Colectivo La Cordero
Caso de estudio La Colón

Ubicación

Barrio La Colón

Contenido

M2-Analítico

Estudiante

Mauri Alexis Quishpe Gómez

Directora de Tesis

Mgtr.Arq.Gabriela Mejía

Asesoría en Espacio Público

Arq. Francisco Ramírez

Asesoría en Representación Gráfica

Arq. Alejandro Samaniego

Asesoría en Sostenibilidad

Arq. Msc. Mariana Valdivieso

Asesoría en Construcciones

Mgtr.Arq.Gabriela Mejía

Asesoría en Metodología de la investigación

Arq. Karla Salgado

Asesoría en Estructuras

Ing. Luis Soria

Firmas de Aprobación y Sellos

Código

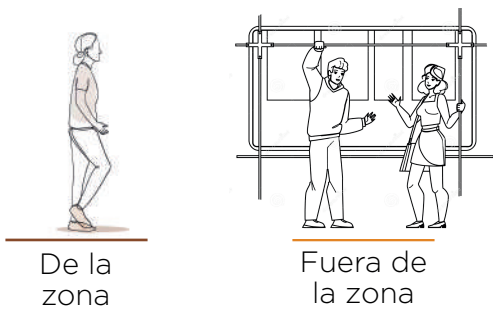
M2
13

Escala
ESQUEMAS

Fecha
Febrero 2026

Informales:

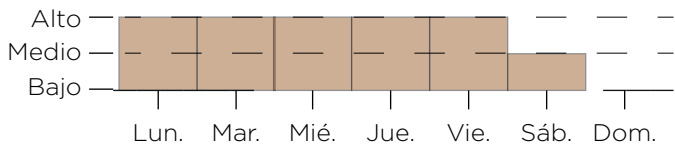
Cuidadores de autos



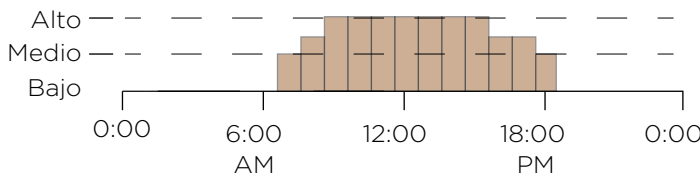
Actividades



Días de actividades



Horarios de actividades en la zona



Uso del espacio público



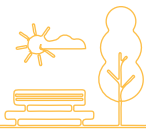
Qué necesitan?



Vivienda cerca



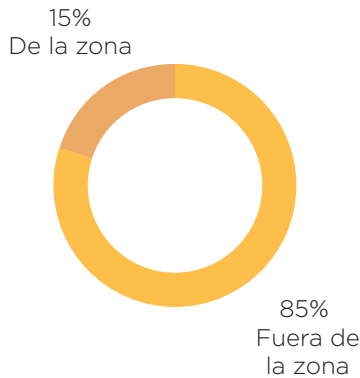
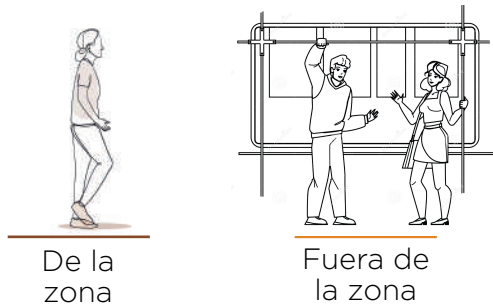
Espacios de parqueo



Espacio público

Actores Temporales

Clientes



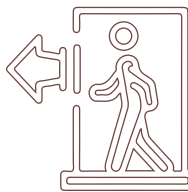
Actividades



Comprar

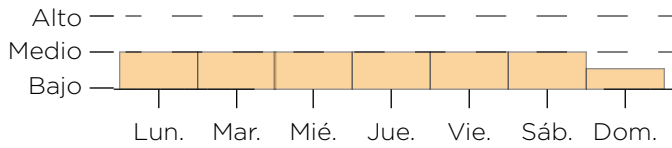


Comer

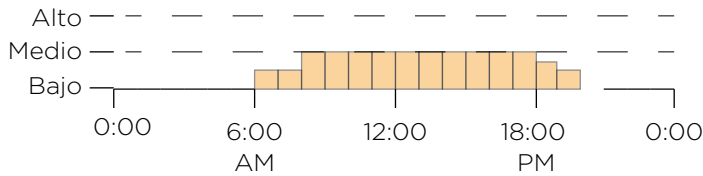


Recorrer

Horarios de actividades por día



Horarios de actividades en la zona



Uso del espacio público



Qué necesitan?



Espacios de estancia



Variedad de comercio y actividades



Espacio público



Pontificia Universidad Católica del Ecuador

Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad

Revalorizar desde lo obsoleto. Vivienda y Equipamiento Colectivo La Cordero
Caso de estudio La Colón

Ubicación
Barrio La Colón

Contenido
M2-Analítico

Estudiante
Mauri Alexis Quishpe Gómez

Directora de Tesis
Mgtr.Arq.Gabriela Mejía

Asesoría en Espacio Público
Arq. Francisco Ramírez

Asesoría en Representación Gráfica
Arq. Alejandro Samaniego

Asesoría en Sostenibilidad
Arq. Msc. Mariana Valdivieso

Asesoría en Construcciones
Mgtr.Arq.Gabriela Mejía

Asesoría en Metodología de la investigación
Arq. Karla Salgado

Asesoría en Estructuras
Ing. Luis Soria

Firmas de Aprobación y Sellos

Código

M2
13

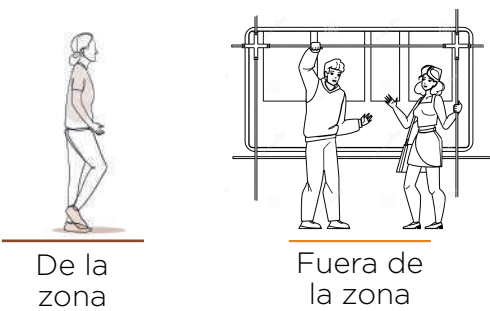
Escala

ESQUEMAS

Fecha

Febrero 2026

Comerciantes informales



Actividades



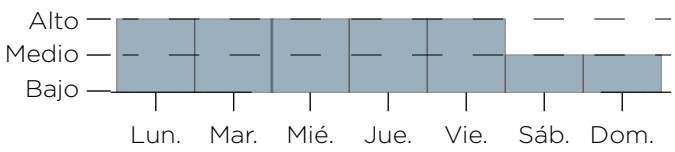
Vender



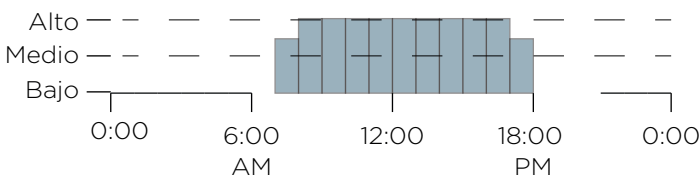
Recorrer



Distribuir



Horarios de actividades en la zona



Uso del espacio público



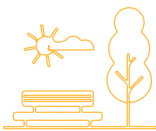
Qué necesitan?



Espacios de estancia



Variedad de comercio



Espacio público

Turistas (huéspedes)

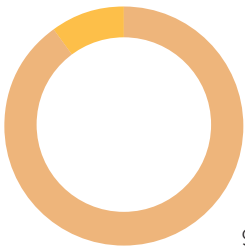


Nacionales



Extranjeros

10% Nacionales



90% Extranjeros

Actividades



Hospedarse

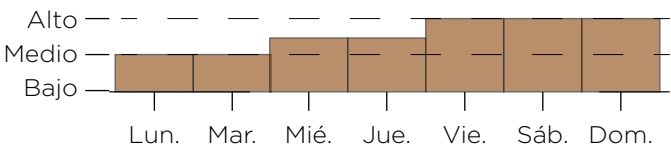


Comer

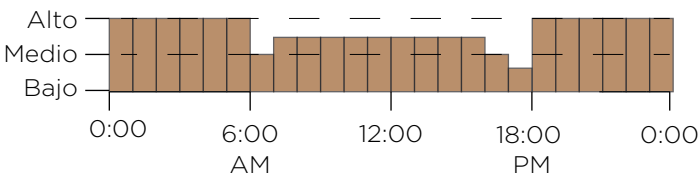


Recorrer

Horarios de actividades por día



Horarios de actividades en la zona



Uso del espacio público



Qué necesitan?



E. de estudio compartido



Espacios de estancia



Seguridad



Pontificia Universidad Católica del Ecuador

Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad

Revalorizar desde lo obsoleto. Vivienda y Equipamiento Colectivo La Cordero
Caso de estudio La Colón

Ubicación
Barrio La Colón

Contenido
M2-Analítico

Estudiante
Mauri Alexis Quishpe Gómez

Directora de Tesis
Mgtr.Arq.Gabriela Mejía

Asesoría en Espacio Público
Arq. Francisco Ramírez

Asesoría en Representación Gráfica
Arq. Alejandro Samaniego

Asesoría en Sostenibilidad
Arq. Msc. Mariana Valdivieso

Asesoría en Construcciones
Mgtr.Arq.Gabriela Mejía

Asesoría en Metodología de la investigación
Arq. Karla Salgado

Asesoría en Estructuras
Ing. Luis Soria

Firmas de Aprobación y Sellos

Código

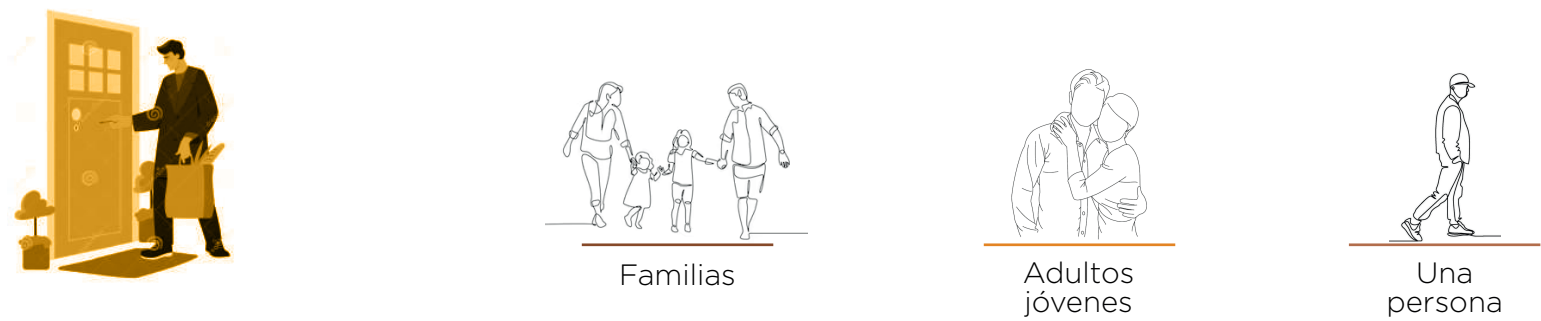
M2
13

Escala
ESQUEMAS

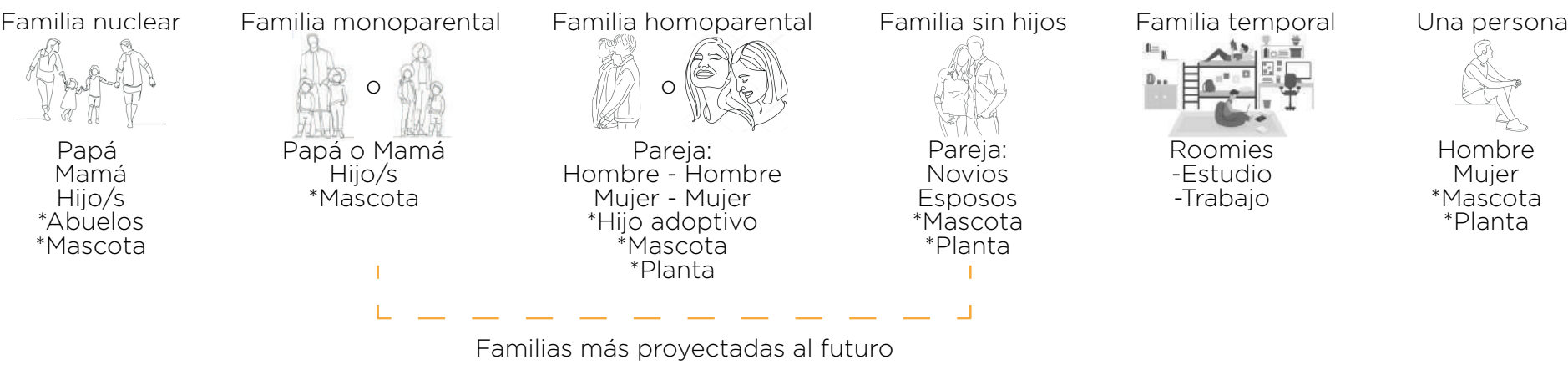
Fecha
Febrero 2026

Actores prioritarios

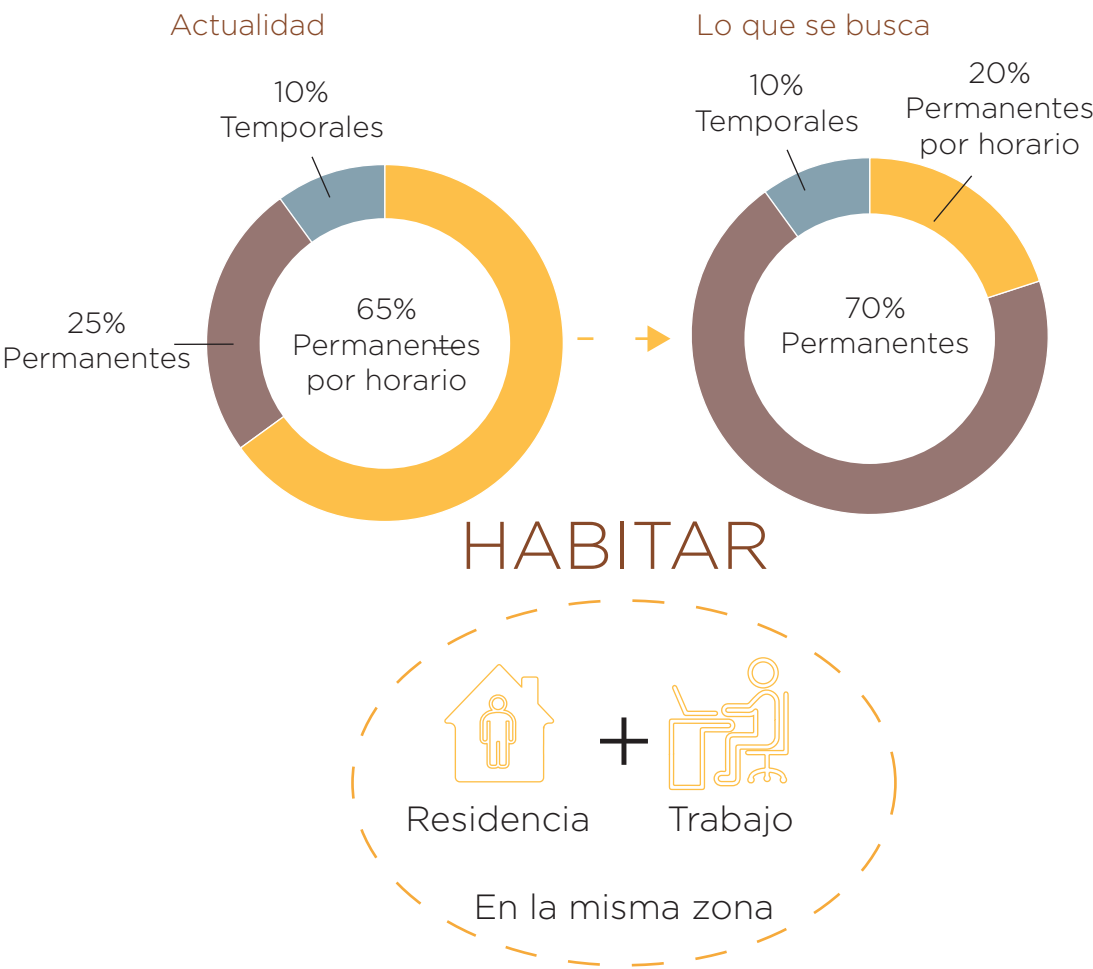
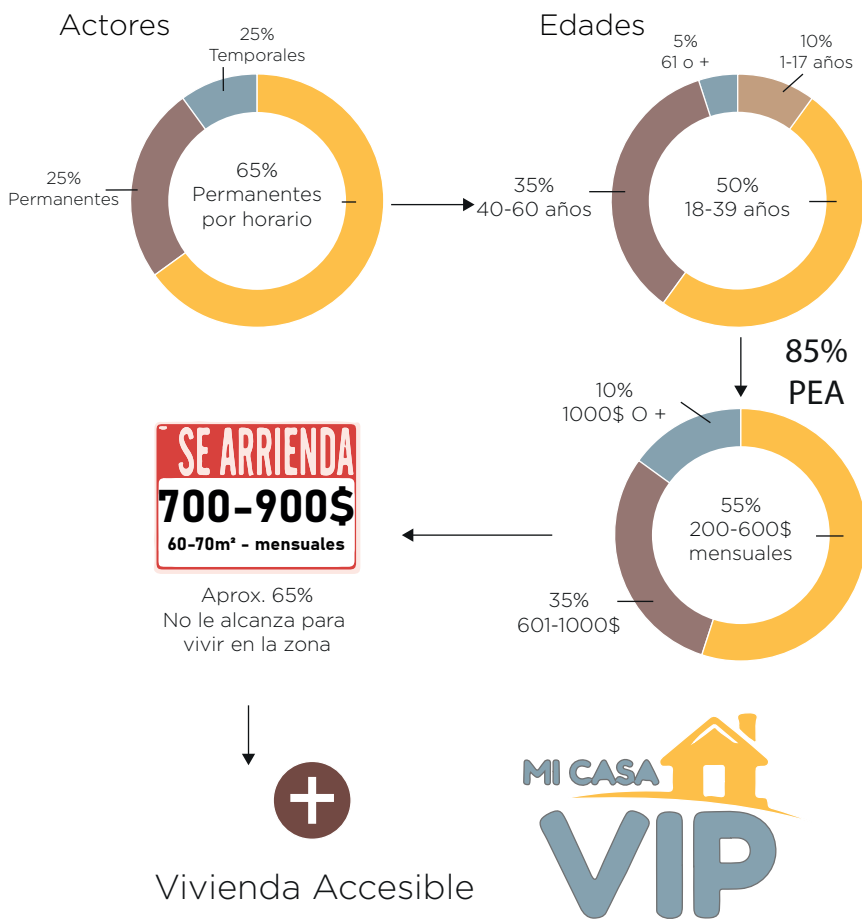
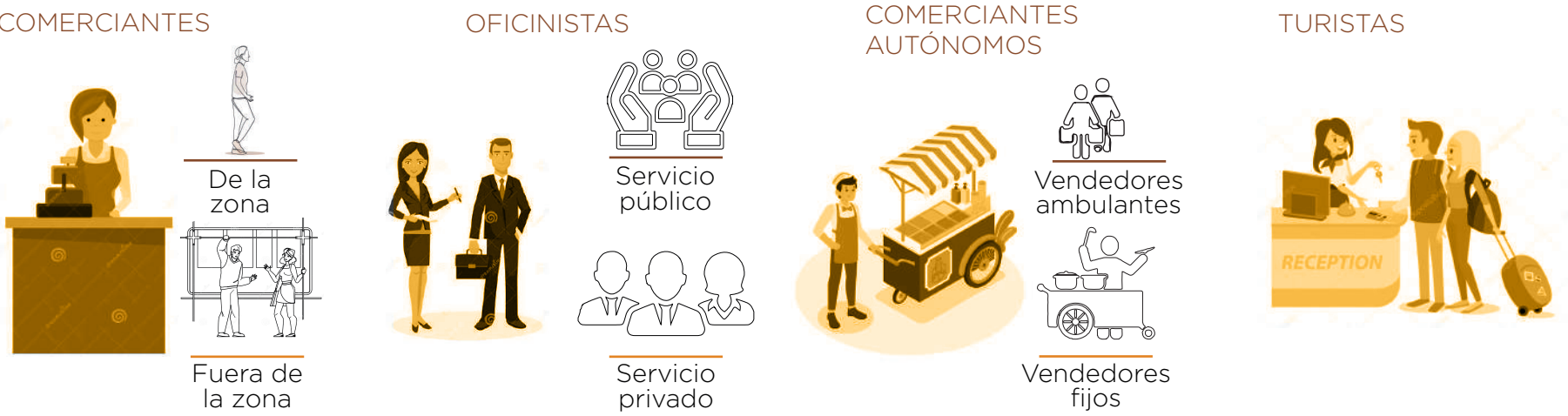
RESIDENTES - - - - - ➔ Nuevas Familias



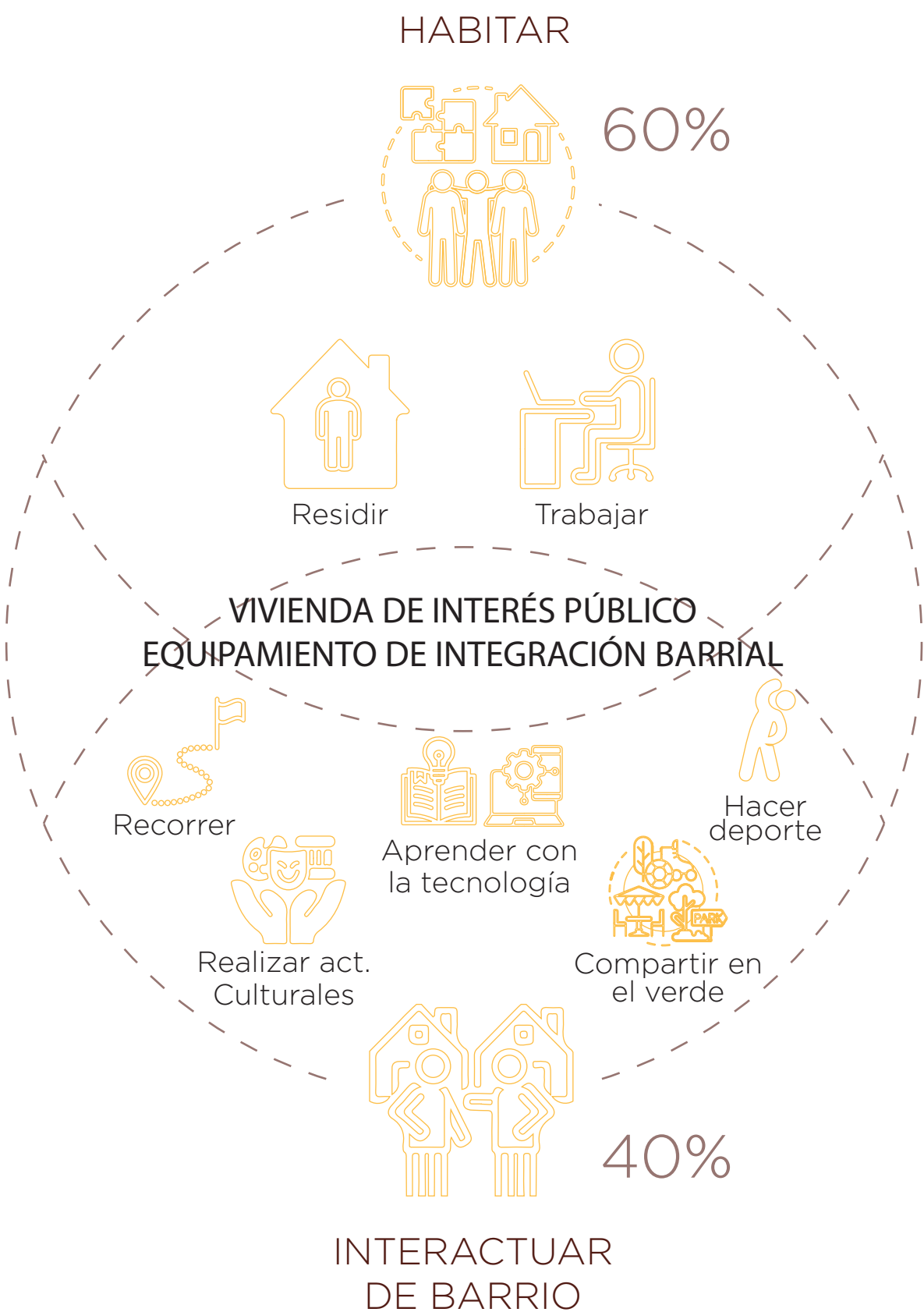
TIPOS DE FAMILIAS



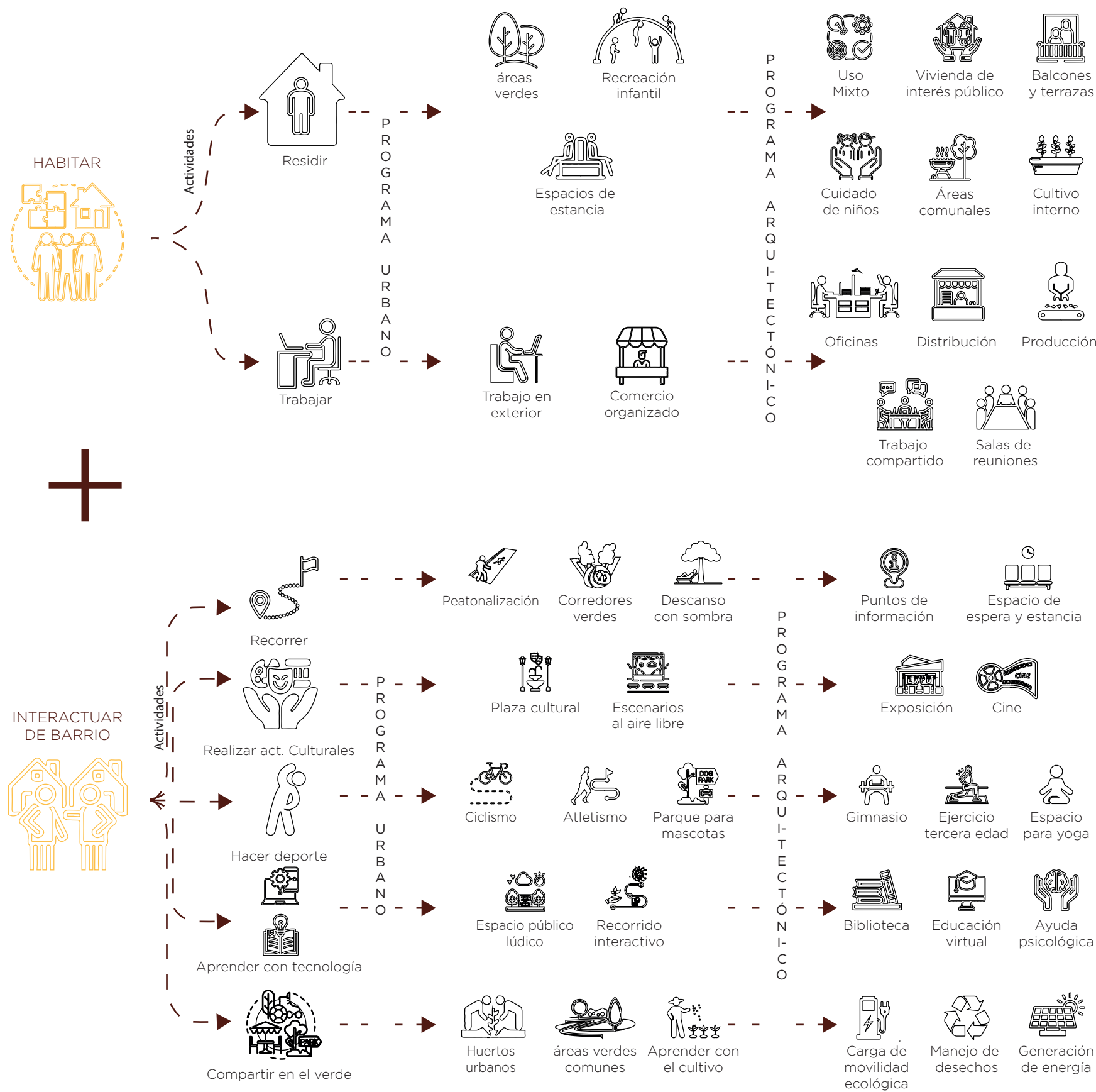
Actores secundarios



Perfil del proyecto



Programa Urbano/Arquitectónico



Contenido

- 01.Referentes Urbanos
- 02.Estrategias Socio/Económica
- 03.Estrategias Ambientales
- 04.Estrategias Urbanas
- 05.Estrategias Arquitectónicas
- 06.Propuesta Urbano/Arquitectónica
- 07.Cortes - Fachadas
- 08.Condiciones de intervención
- 09.Lote
- 10.Estrategias de espacio público
- 11.Estrategias de sostenibilidad
- 12.Estrategias de implantación
- 13.Flujos peatonales
- 14.Programa arquitectónico
- 15.Referentes Vivienda
- 16. Vivienda

M3 - Estratégico

Análisis de Referentes Urbanos - Barrio Sostenible

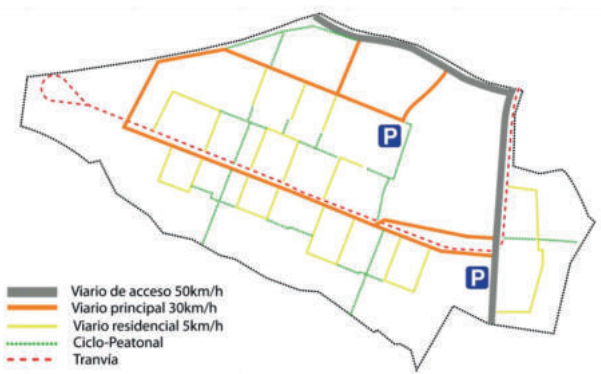
Vauban (Friburgo - Alemania)

Es una ciudad situada al suroeste de Alemania, cerca de la frontera con Suiza y Francia, se caracteriza por crear un barrio modélico por su calidad de vida y por su sostenibilidad medioambiental. Muchos de los habitantes empiezan a interesarse por el proyecto y a tomar la iniciativa para posteriormente poder vivir allí.

Red con presencia de verde en las calles de la zona y parques como cruces para mejor conexión entre las manzanas.



Prioridad al peatón y fomento del transporte alternativo, pacificación de vías y parqueaderos de borde.



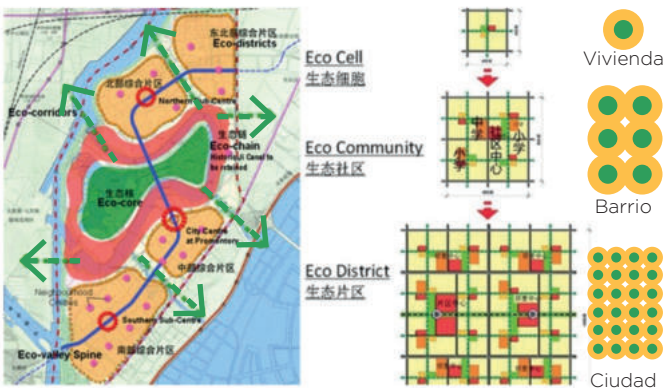
Arquitectura orientada a la reducción de equipos mecánicos de ambientación y autoproducción energética.



Ciudad ecológica de Tianjin (China)

Ciudad modelo propuesta por Surbana Urban Planning Group el cual busca redensificar las ciudades entorno al crecimiento en altura y la conexión eficiente a través del verde urbano.

Verde Urbano como centro de la ciudad regado hacia los costados, pensado en aplicar estrategias que van desde la vivienda, el barrio hasta llegar a toda la ciudad con esta lógica.



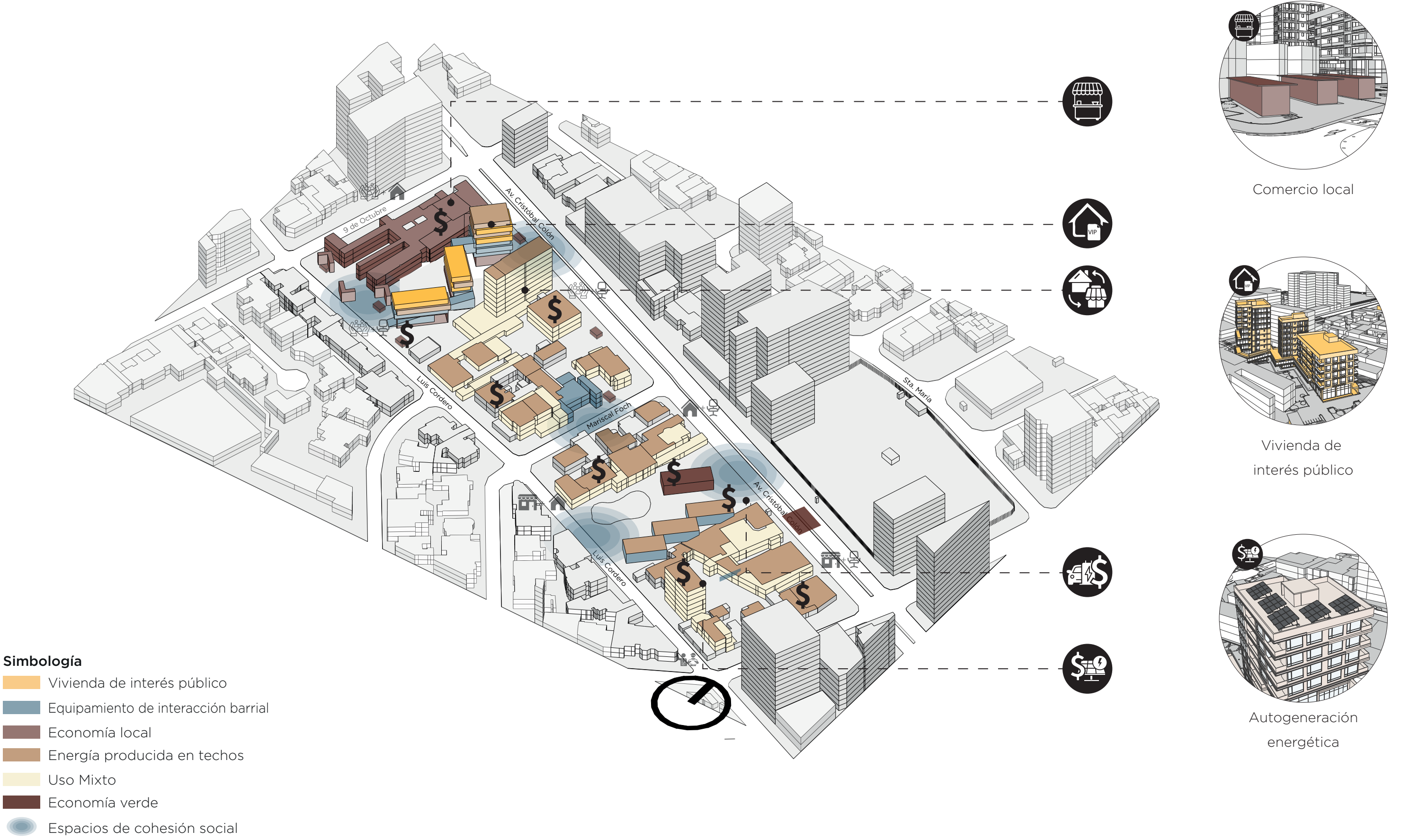
Protagonismo de parques y redes verdes con arbolado urbano, transporte alternativo y de uso público



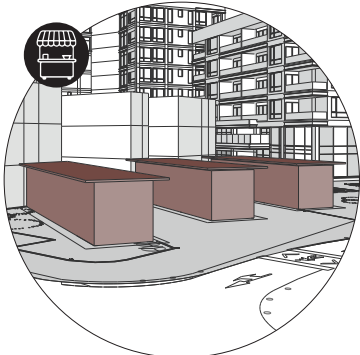
Espacio público y verde urbano dentro de la arquitectura en altura y espacios en planta baja abiertos a varias actividades.



1)Social / Económico



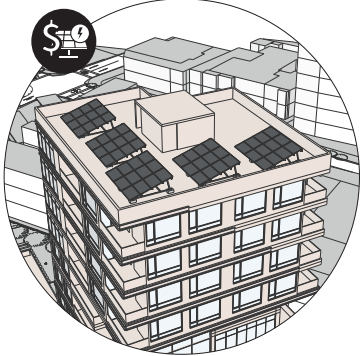
- Simbología**
- Vivienda de interés público
 - Equipamiento de interacción barrial
 - Economía local
 - Energía producida en techos
 - Uso Mixto
 - Economía verde
 - Espacios de cohesión social



Comercio local

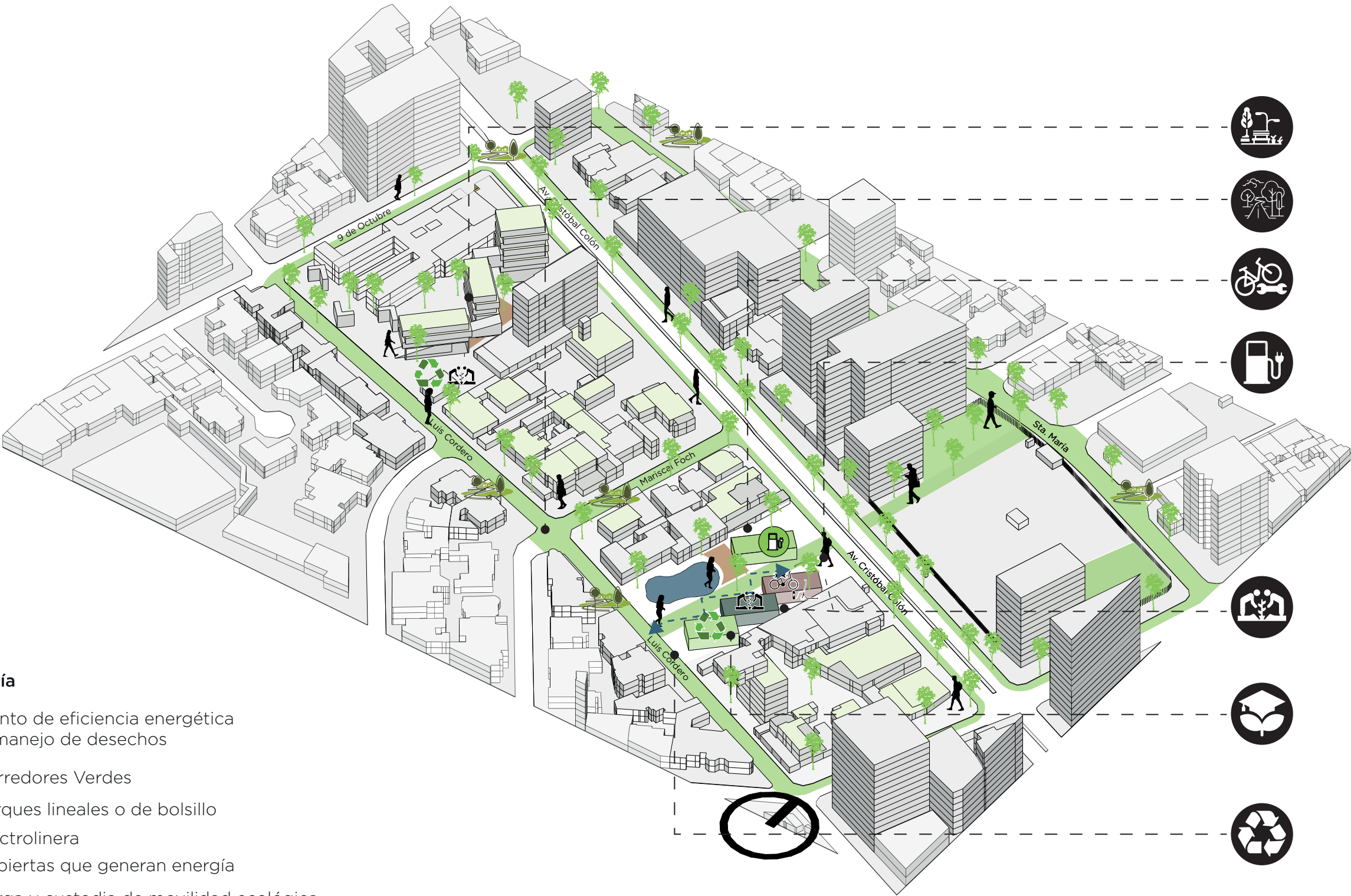


Vivienda de interés público



Autogeneración energética

2) Ambiental



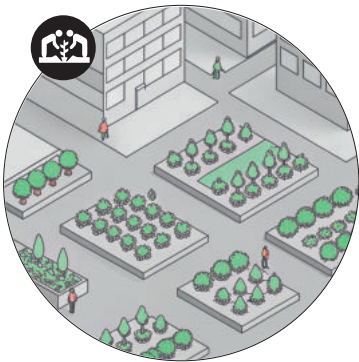
- Simbología**
- Punto de eficiencia energética y manejo de desechos
 - Corredores Verdes
 - Parques lineales o de bolsillo
 - Electrolinera
 - Cubiertas que generan energía
 - Carga y custodia de movilidad ecológica
 - Aprendizaje Verde
 - Manejo de desechos 3R
 - Gestión del agua - cuerpo celeste



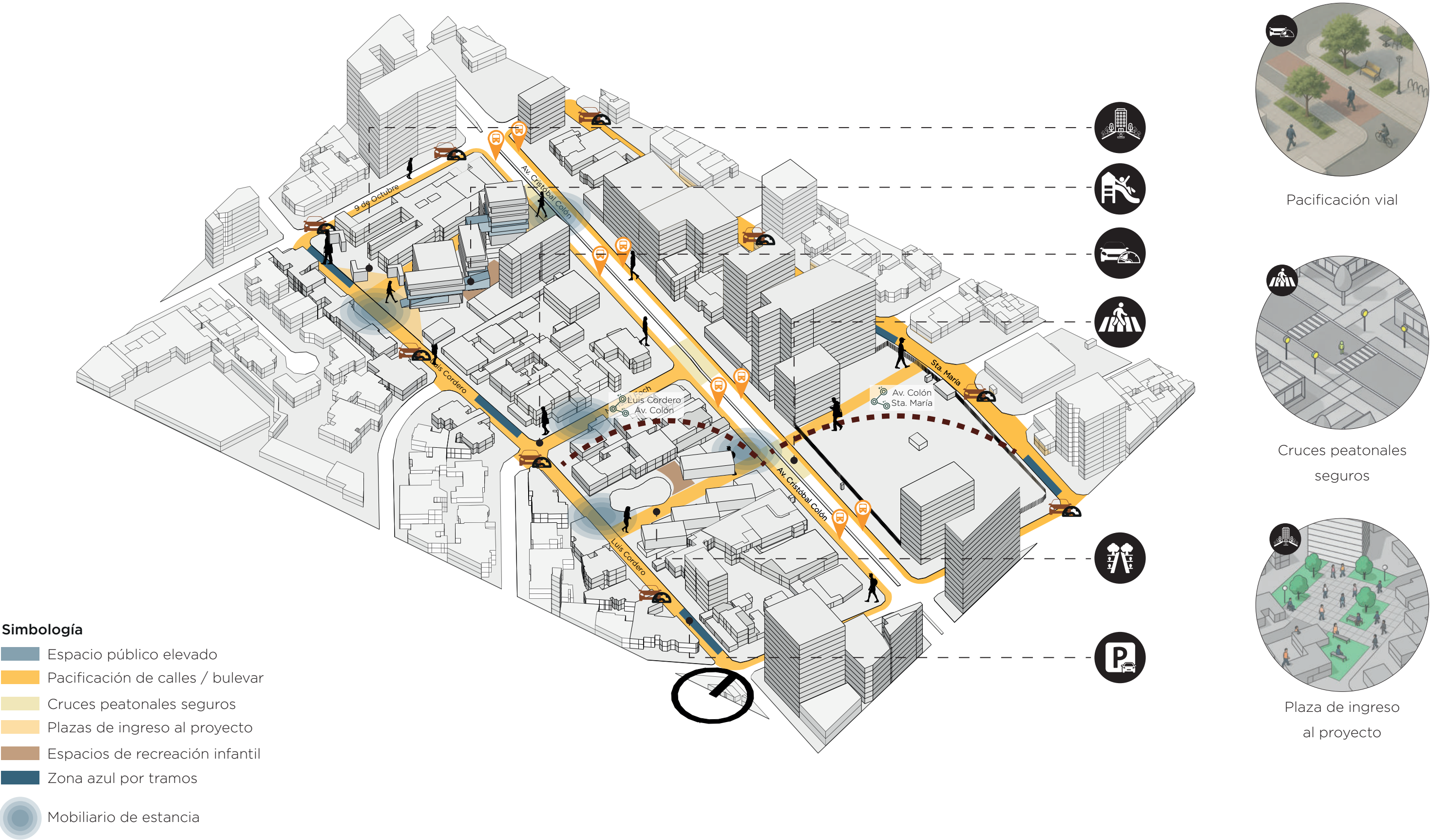
Electrolinera



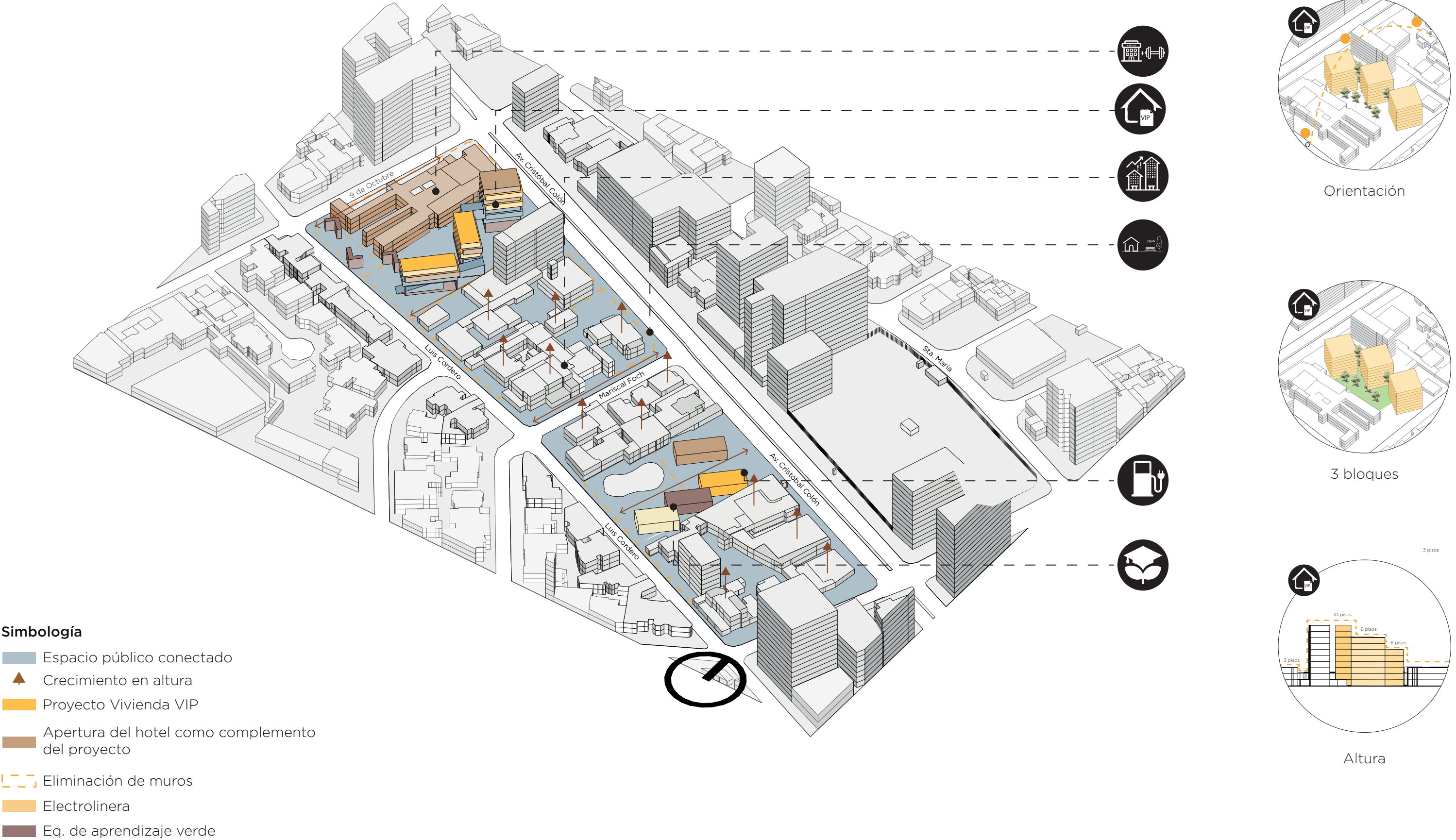
Corredores verdes



Huertos urbanos



4)Arquitectónico



Propuesta Urbano/Arquitectónica

Pacificación de vías



Vivienda de interés público
Equipamiento de interacción barrial



Corredores verdes



Simbología

- Vivienda de interés público
- Equipamiento de interacción barrial
- Espacios de cohesión social
- Punto de eficiencia energética y manejo de desechos
- Corredores Verdes
- Parques lineales o de bolsillo
- Electrolinera
- Cubiertas que generan energía
- Carga y custodia de movilidad ecológica
- Aprendizaje Verde
- Manejo de desechos 3R
- Gestión del agua - cuerpo celeste
- Huertos urbanos
- Pacificación de calles / bulevar
- Cruces peatonales seguros
- Plazas de ingreso al proyecto
- Espacios de recreación infantil
- Zona azul por tramos
- Espacio público conectado
- Crecimiento en altura
- Apertura del hotel como complemento del proyecto
- Eliminación de muros
- Etapa 1
- Etapa 2

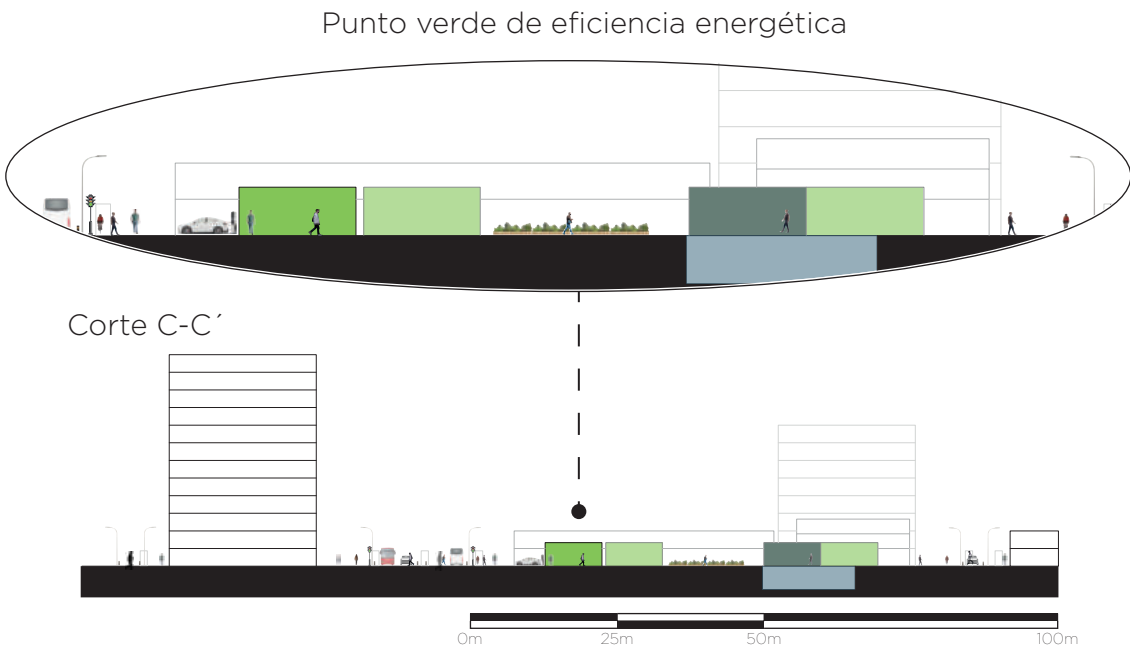
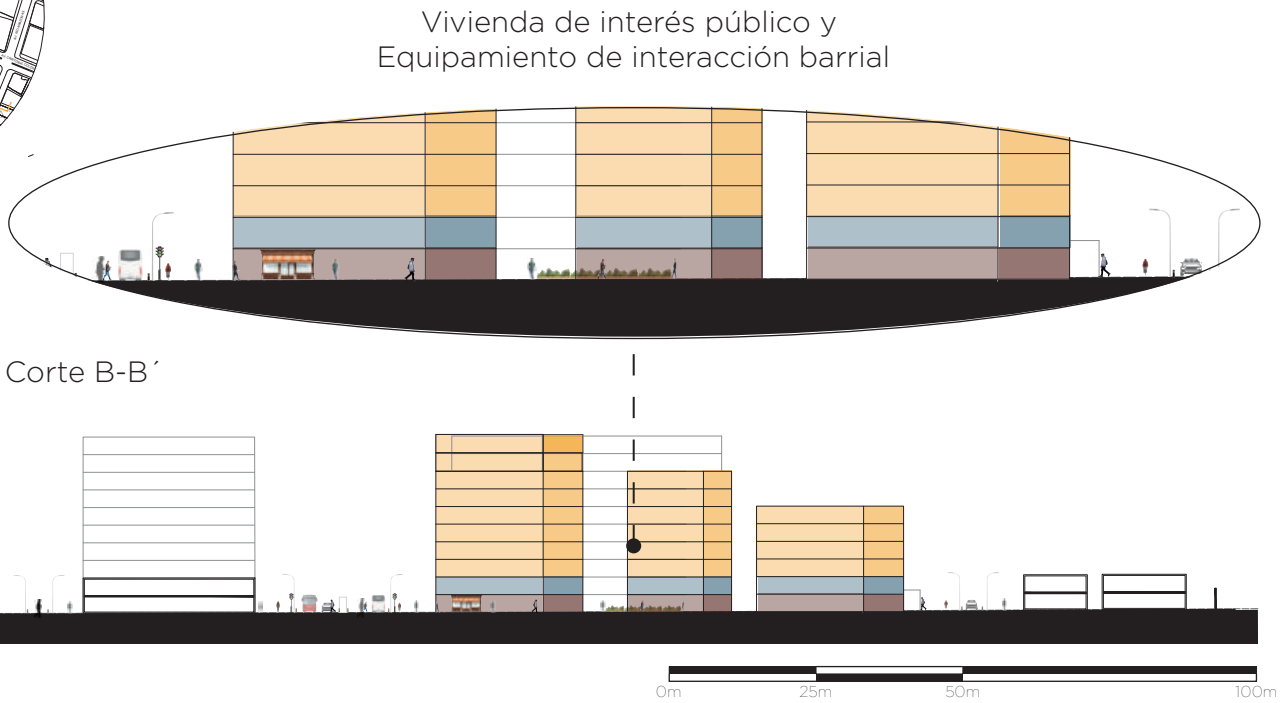
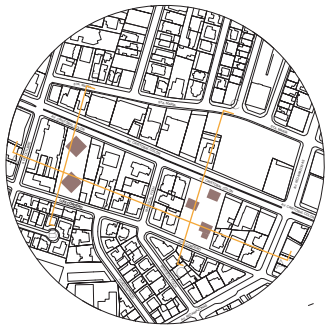
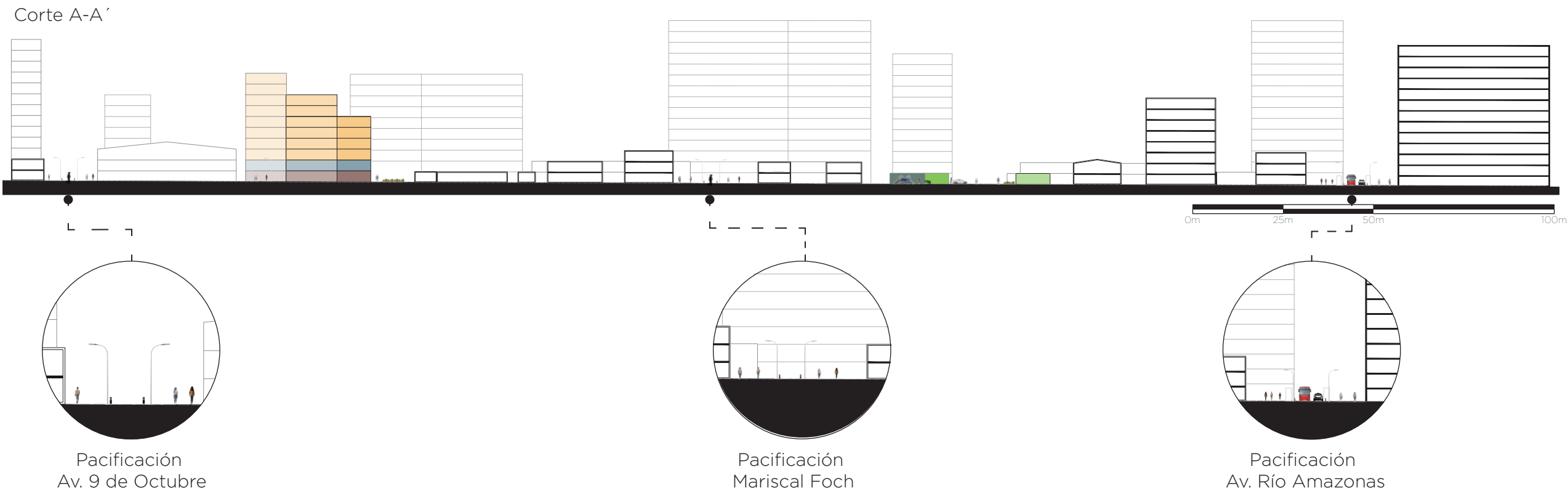


Huertos urbanos
y Aprendizaje verde



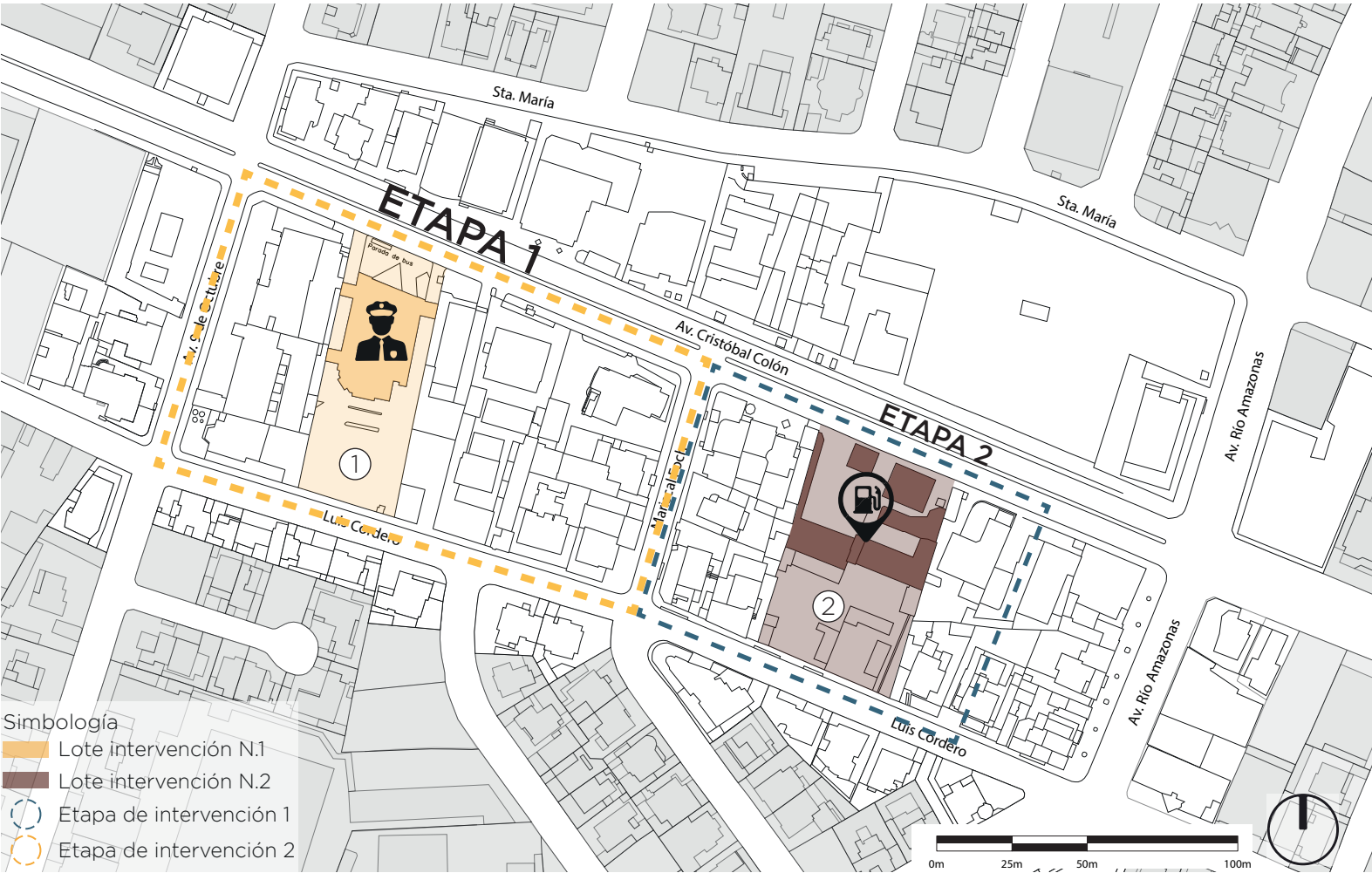
Electrolinera

Cortes y fachadas

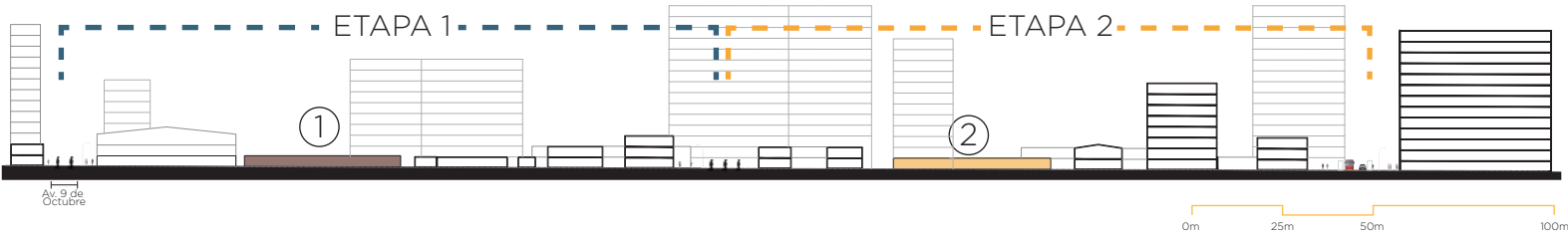


Condiciones de intervención

Preexistencias



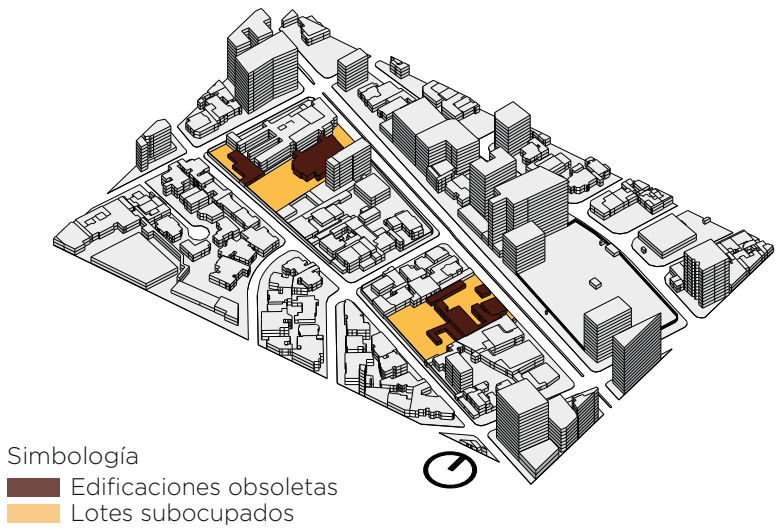
Corte calle Luis Cordero



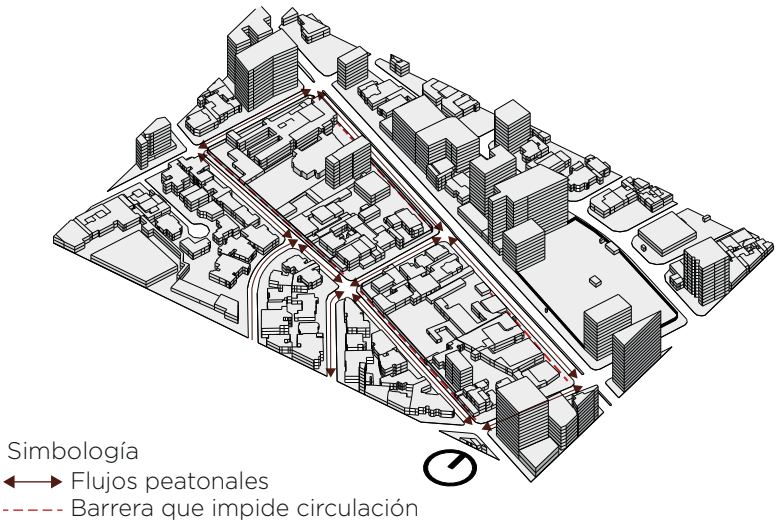
- ① Unidad de investigación de accidentes de tránsito de Pichincha - 1 piso
- ② Gasolinera Primax y market Listo - 1 y 2 pisos



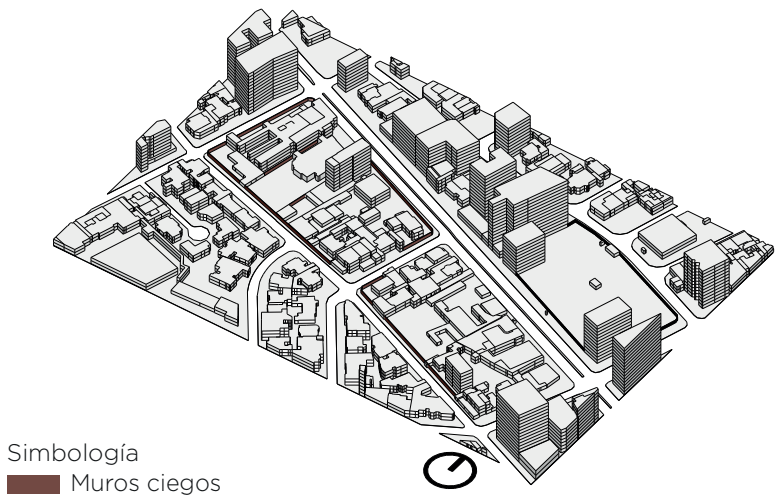
Edificaciones obsoletas



Flujo vehicular y peatonal



Muros ciegos



Edificación obsoleta



Lote subocupado



Mariscal Foch



Av. 9 de octubre



Muro ciego - Hotel Ambassador



Muro ciego - Lote intervención

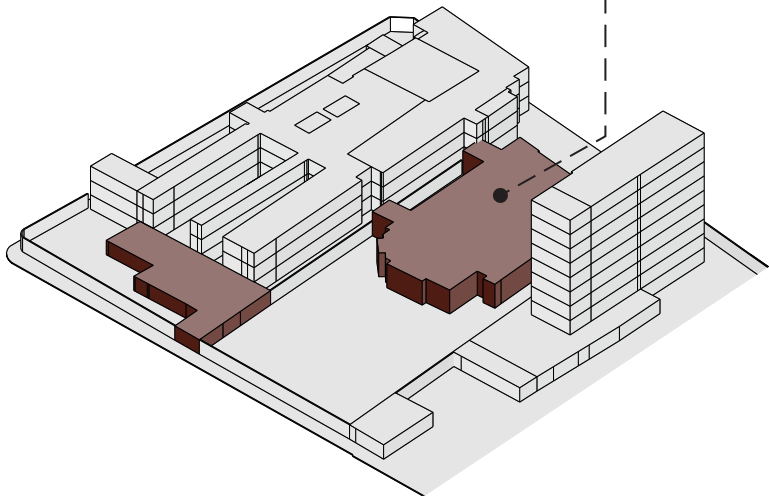


Lotes de intervención

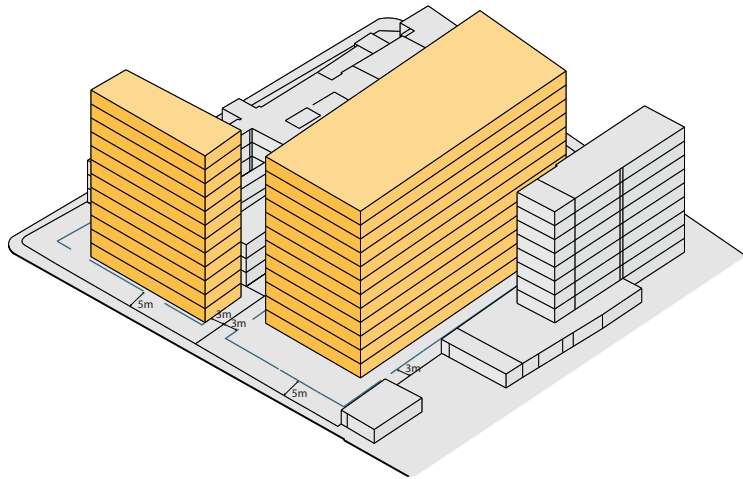
Lote etapa 1

Hoy

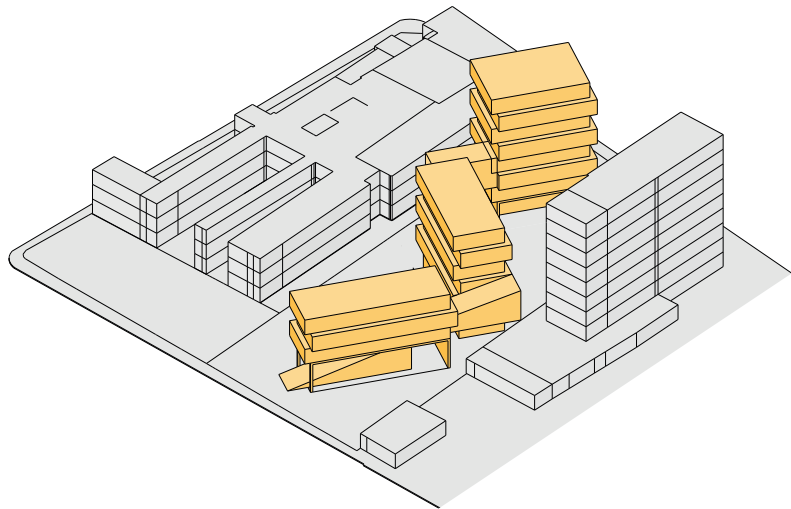
Unidad de investigación de accidentes de tránsito



Lo permitido



Propuesta

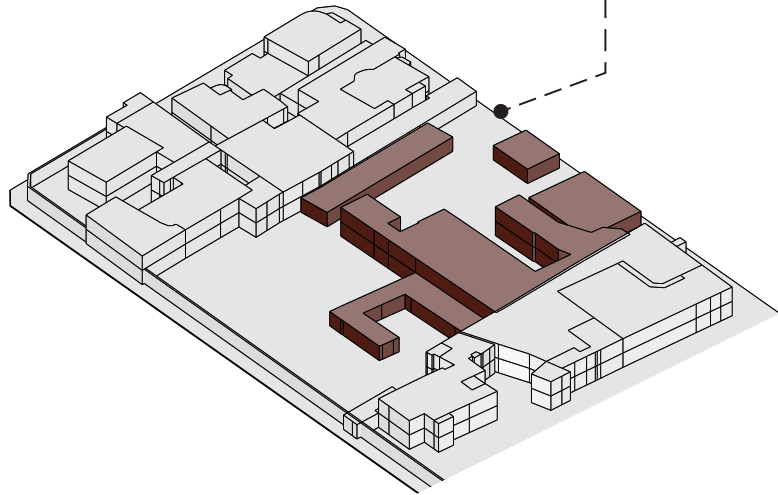


Datos IRM Lotes:
Lotes N.: 5500 - 194780
Área: 3089,03 + 780,25 m²
Área total: 3869,28 m²
Uso: (M) Múltiple
T. Urbanístico: Renovación
Predio Público: Fideicomiso
R. Frontal: 5m
R. Posterior y laterales: 3m
COS PB: 50%
COS Total: 600%
#de pisos: 12 pisos
#Altura: 48m
Área construida Actual: 1023,9 m²
Área Construida propuesta: 9139,68 m²

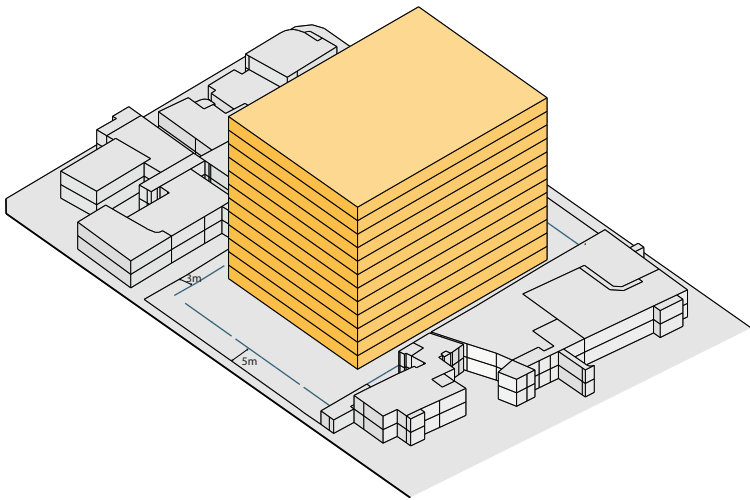
Lote etapa 2

Hoy

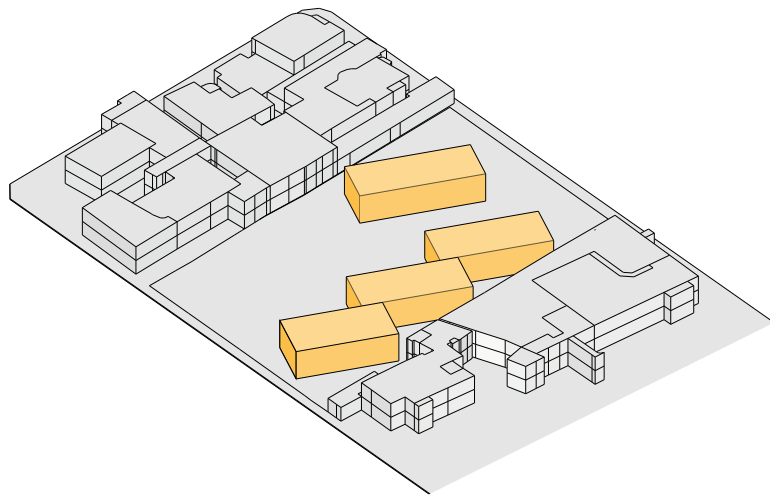
Gasolinera PRIMAX
AV. Cristóbal Colón



Lo permitido



Propuesta



Datos IRM Lote:
Lote N.: 194505
Área: 2810,62 m²
Uso: (M) Múltiple
T. Urbanístico: Renovación
Predio Público: Público
R. Frontal: 5m
R. Posterior y laterales: 3m
COS PB: 50%
COS Total: 600%
#de pisos: 12 pisos
#Altura: 48m
Área construida Actual: 495,8 m²
Área Construida propuesta: 914,15 m²



Pontificia Universidad Católica del Ecuador

Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad

Revalorizar desde lo obsoleto. Vivienda y Equipamiento Colectivo La Cordero
Caso de estudio La Colón

Ubicación
Barrio La Colón

Contenido
M3-Estratégico

Estudiante
Mauri Alexis Quishpe Gómez

Directora de Tesis
Mgtr.Arq.Gabriela Mejía

Asesoría en Espacio Público
Arq. Francisco Ramírez

Asesoría en Representación Gráfica
Arq. Alejandro Samaniego

Asesoría en Sostenibilidad
Arq. Msc. Mariana Valdivieso

Asesoría en Construcciones
Mgtr.Arq.Gabriela Mejía

Asesoría en Metodología de la investigación
Arq. Karla Salgado

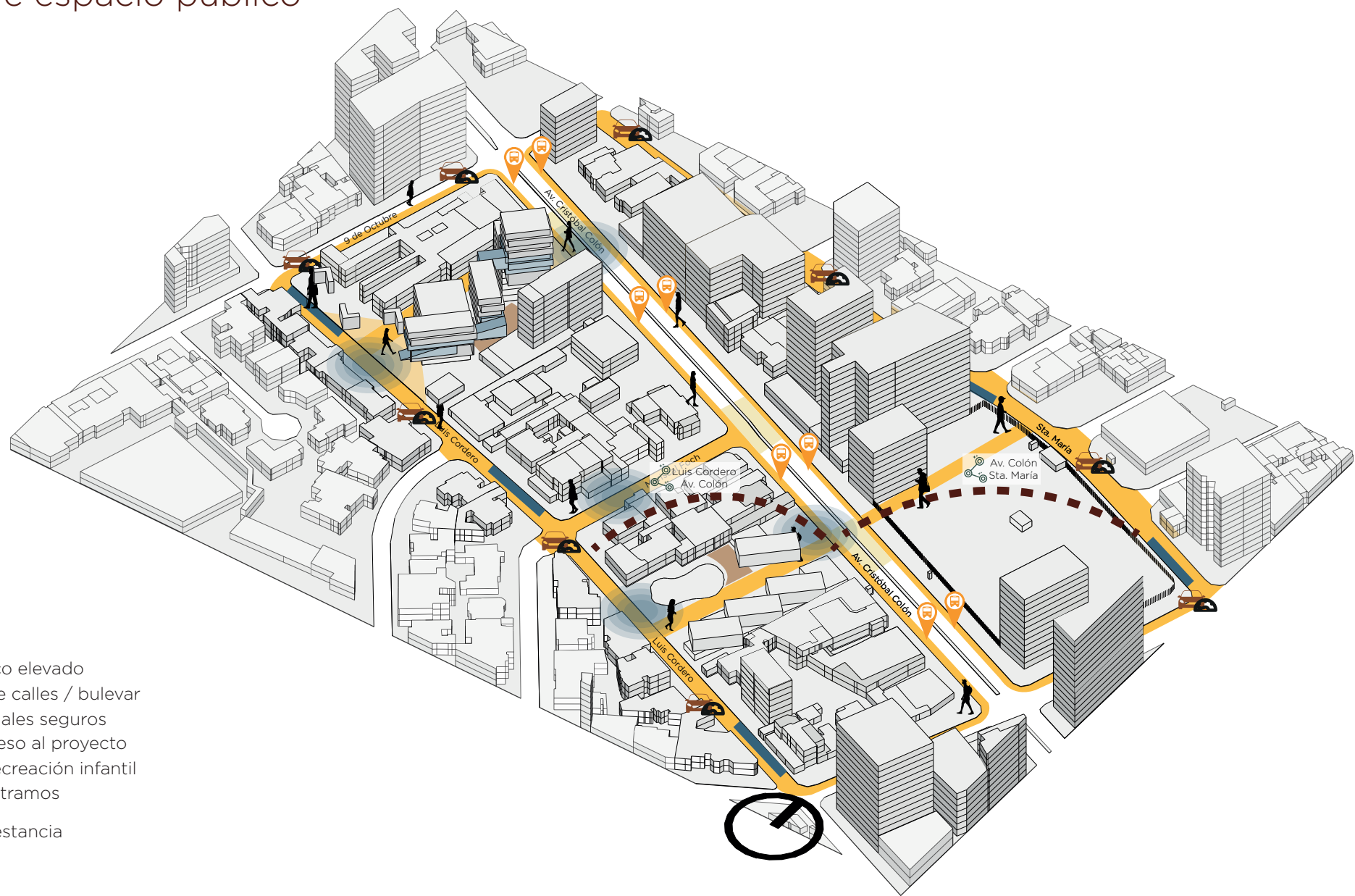
Asesoría en Estructuras
Ing. Luis Soria

Firmas de Aprobación y Sellos

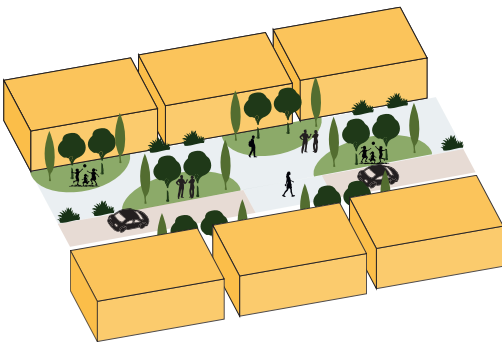
Código
M3
09

Escala
ESQUEMAS
Fecha
Febrero 2026

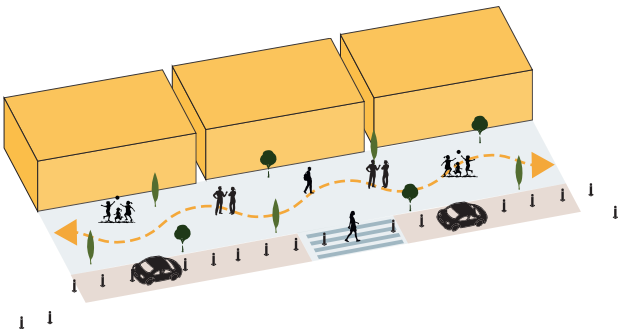
Estrategias de espacio público



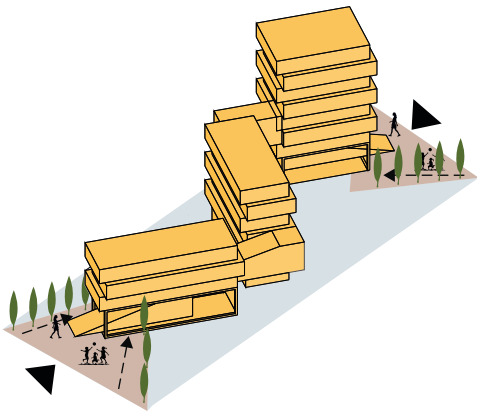
- Simbología
- Espacio público elevado
 - Pacificación de calles / bulevar
 - Cruces peatonales seguros
 - Plazas de ingreso al proyecto
 - Espacios de recreación infantil
 - Zona azul por tramos
 - Mobiliario de estancia



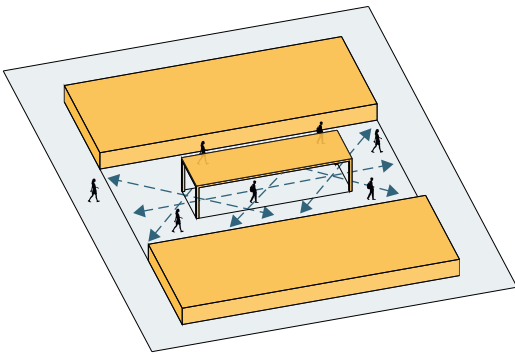
Bosque urbano



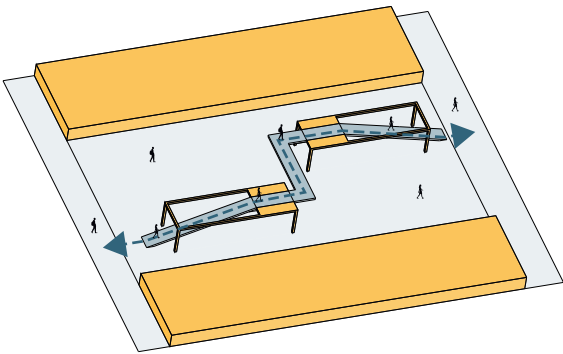
Pacificación y bulevar



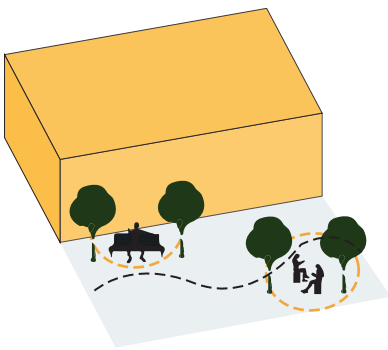
Plaza de bienvenida



Apertura al espacio público en planta baja

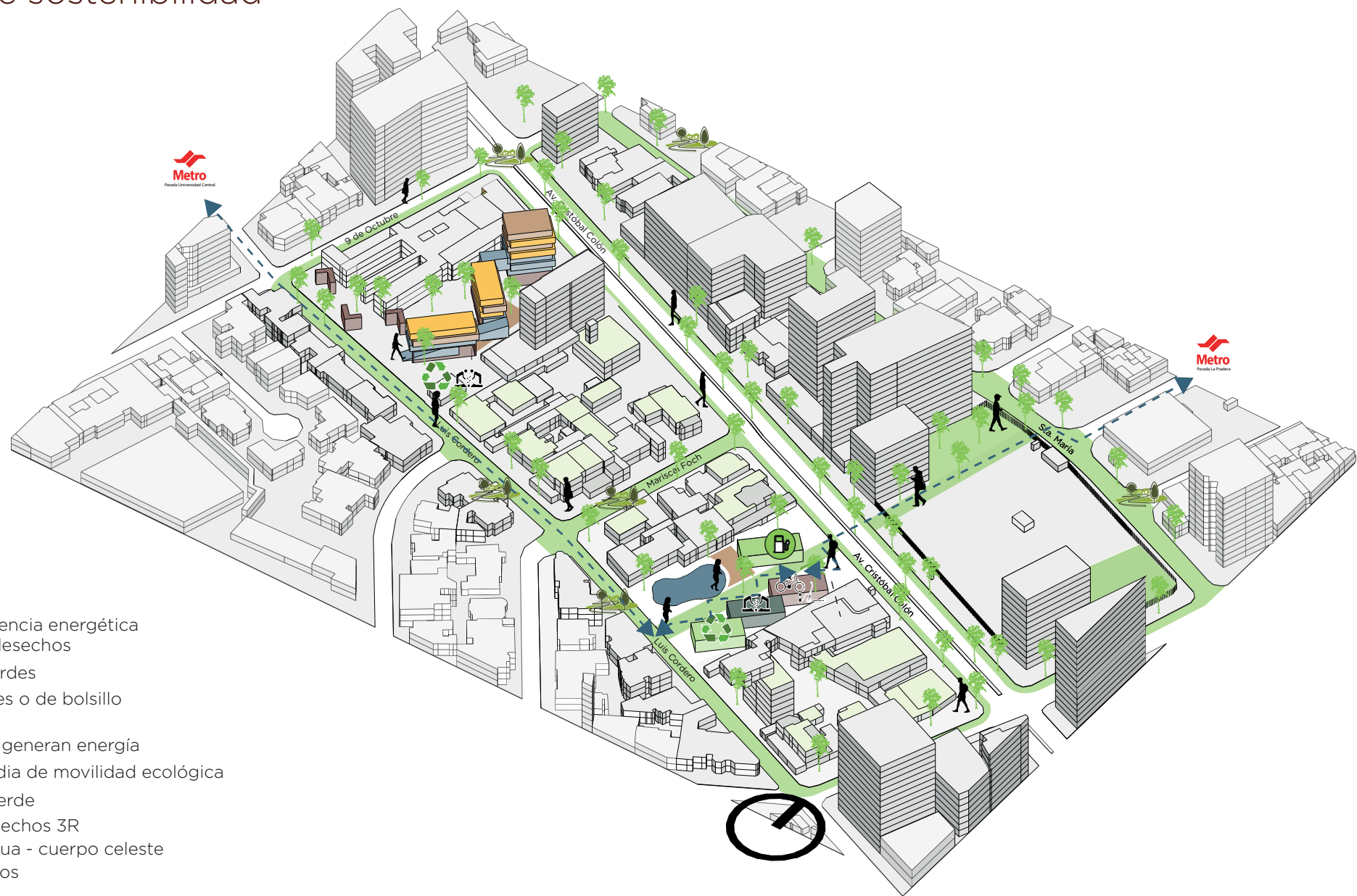


Espacio público en altura

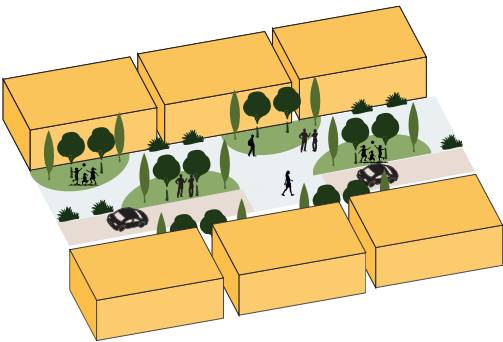


Zonas de estancia

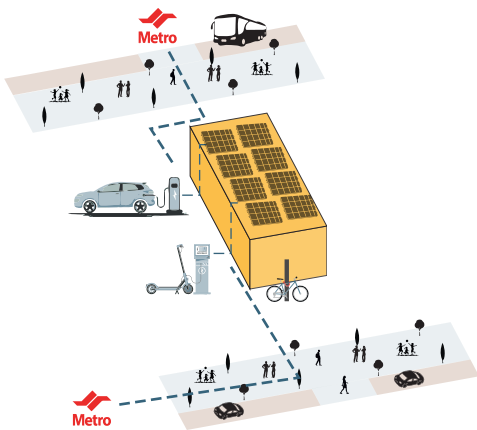
Estrategias de sostenibilidad



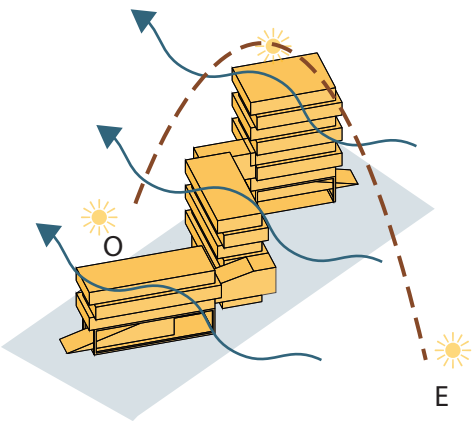
- Simbología
- Punto de eficiencia energética y manejo de desechos
 - Corredores Verdes
 - Parques lineales o de bolsillo
 - Electrolinera
 - Cubiertas que generan energía
 - Carga y custodia de movilidad ecológica
 - Aprendizaje Verde
 - Manejo de desechos 3R
 - Gestión del agua - cuerpo celeste
 - Huertos urbanos



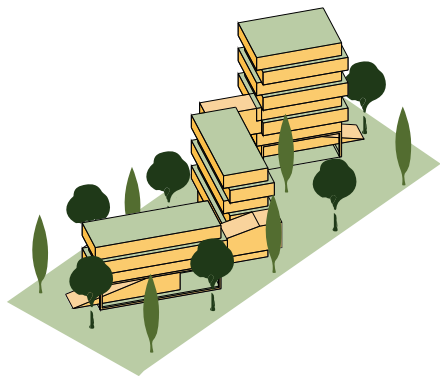
Arbolización y pisos permeables



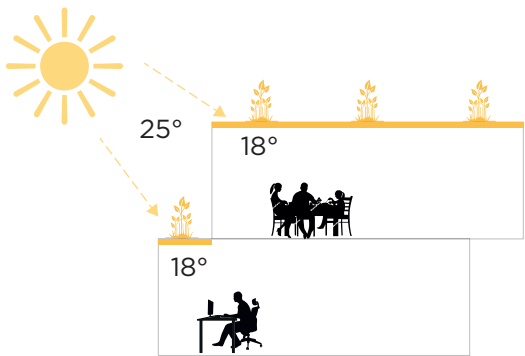
Autogeneración eléctrica y movilidad ecoamigable



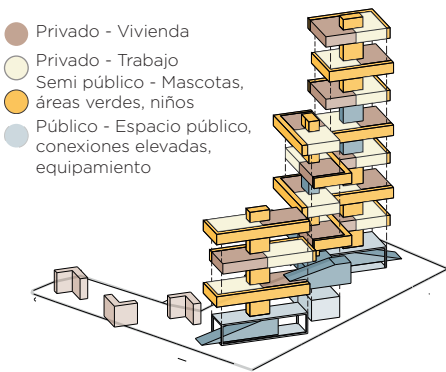
Orientación diagonal al recorrido del sol para iluminación y ventilación



>% de huella verde
< % de huella gris



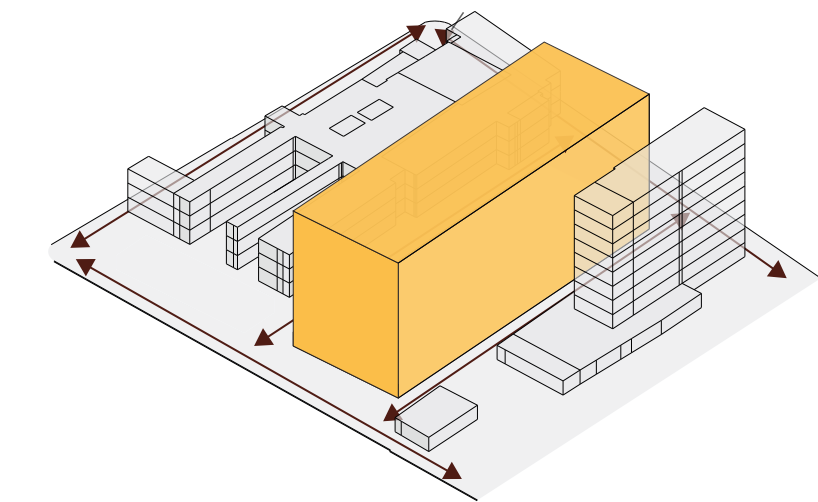
Terrazas y cubiertas verdes



Variedad de usos

Estrategias de implantación

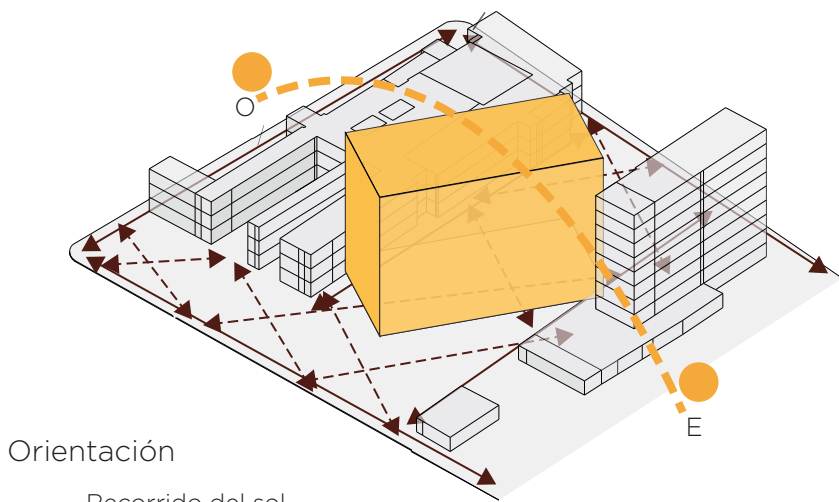
Bloque según IRM



Bloque según IRM

- Bloque permitido por los retiros
- Recorrido obsoleto

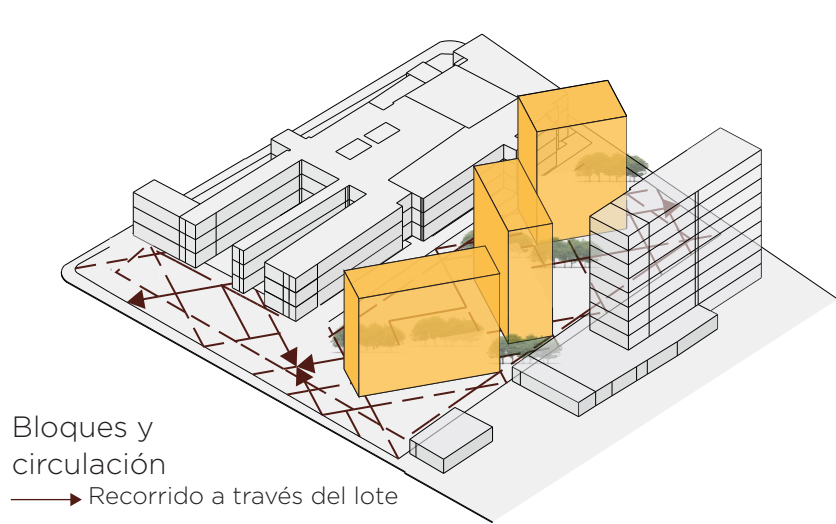
Orientación



Orientación

- Recorrido del sol
- Bloque orientado diagonal al recorrido del sol.
- Recorrido obsoleto
- Nuevos recorridos diagonales

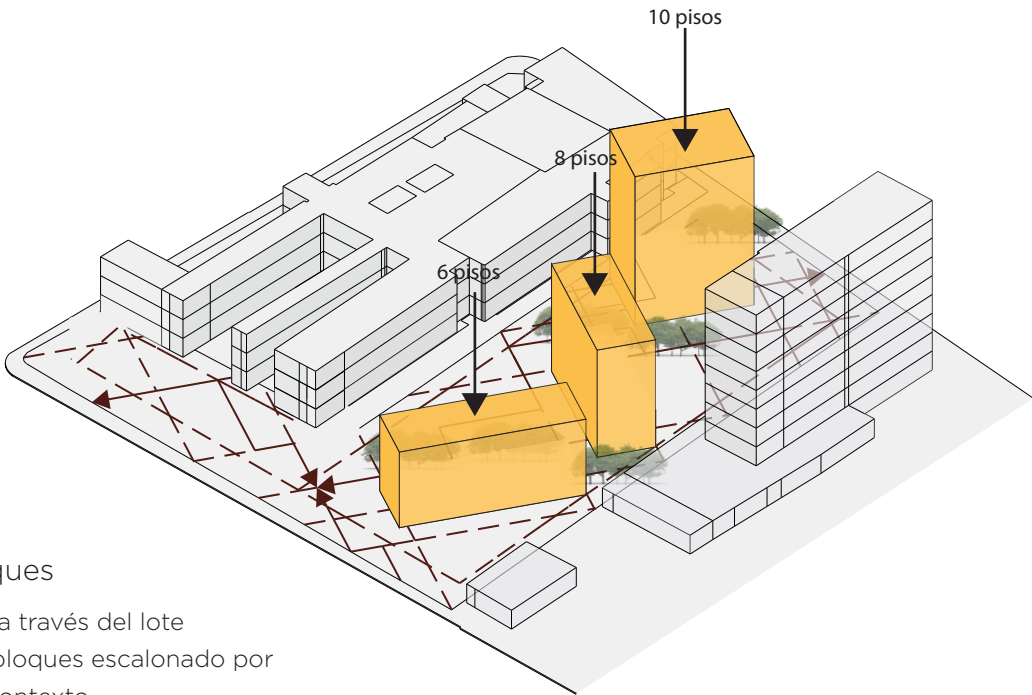
Bloque según la nueva circulación



Bloques y circulación

- Recorrido a través del lote
- Bloques basados en el recorrido y la introducción del verde.
- Verde entre bloques
- Recorridos diagonales

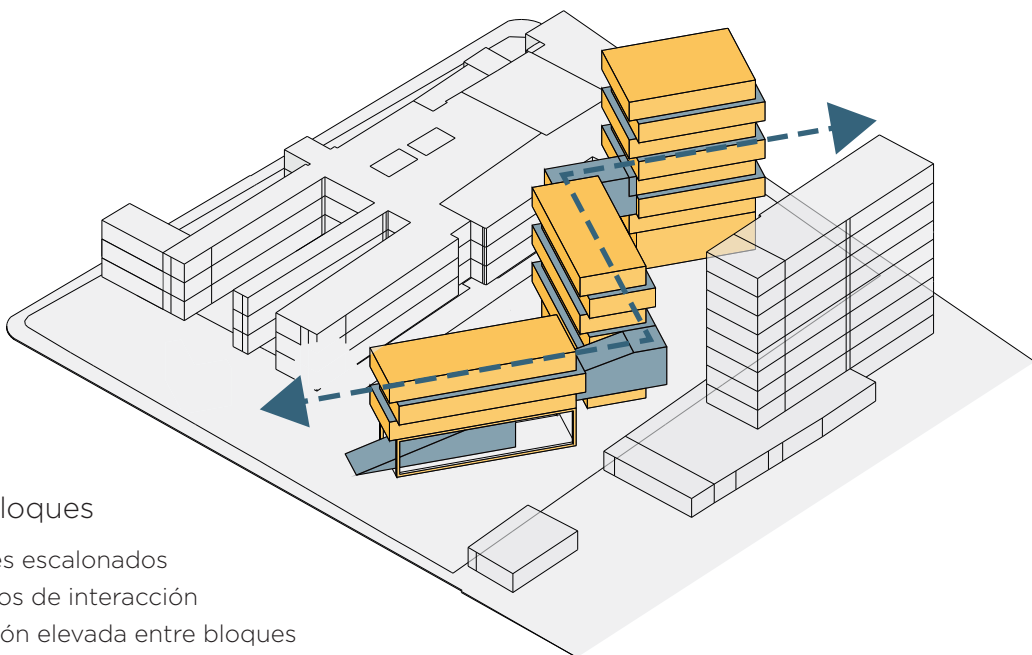
Altura de bloques



Altura de bloques

- Recorrido a través del lote
- Altura de bloques escalonado por altura de contexto
- Verde entre bloques
- Recorridos diagonales

Ingreso espacio público y terrazas



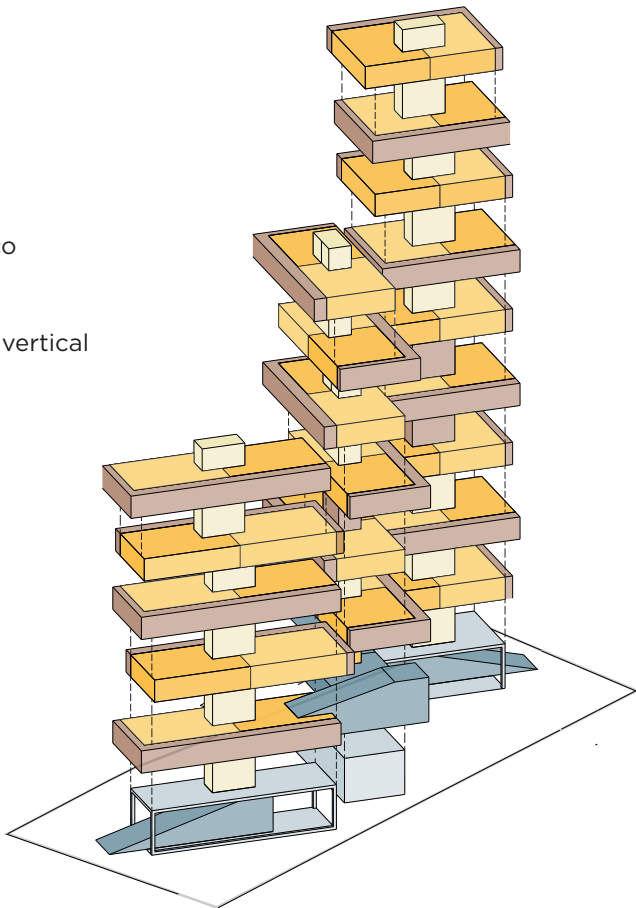
Altura de bloques

- Bloques escalonados
- Espacios de interacción
- Conexión elevada entre bloques
- Recorrido a través del edificio
- Decrecimiento escalonado

Tipo de espacios y circulación

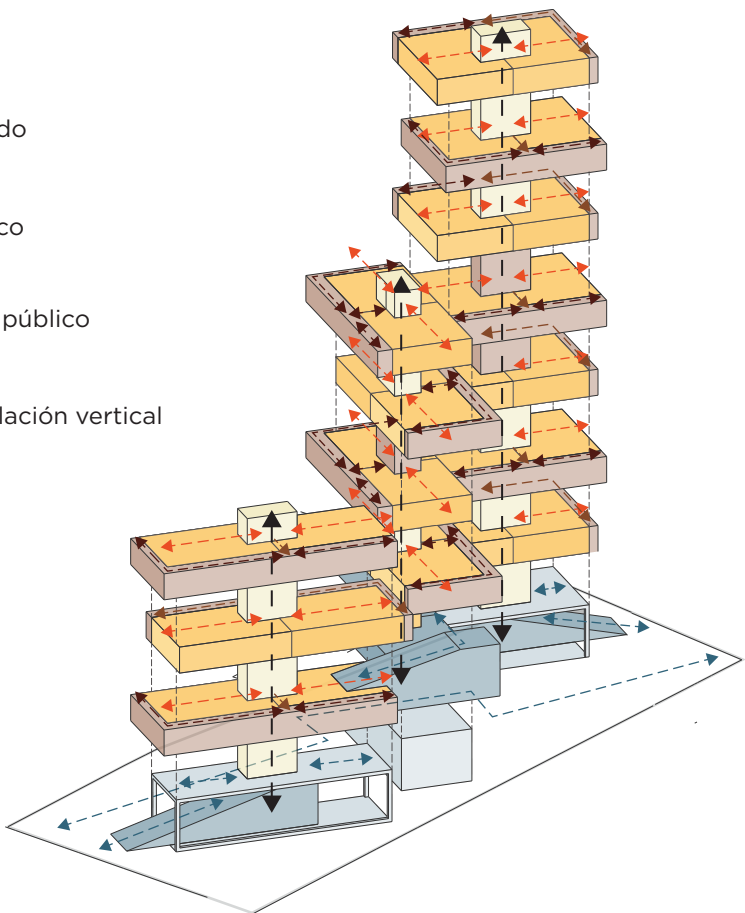
Tipo de espacios

- Privado
- Público
- Semi público
- Circulación vertical

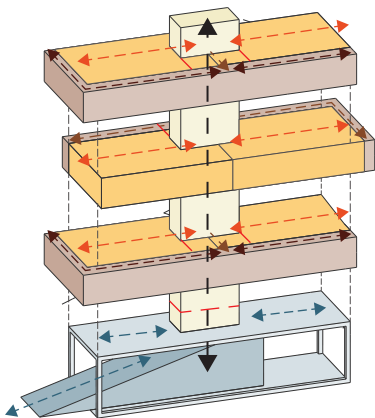
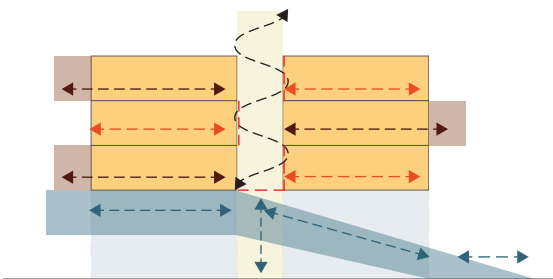


Circulación

- Privado
- Público
- Semi público
- Circulación vertical



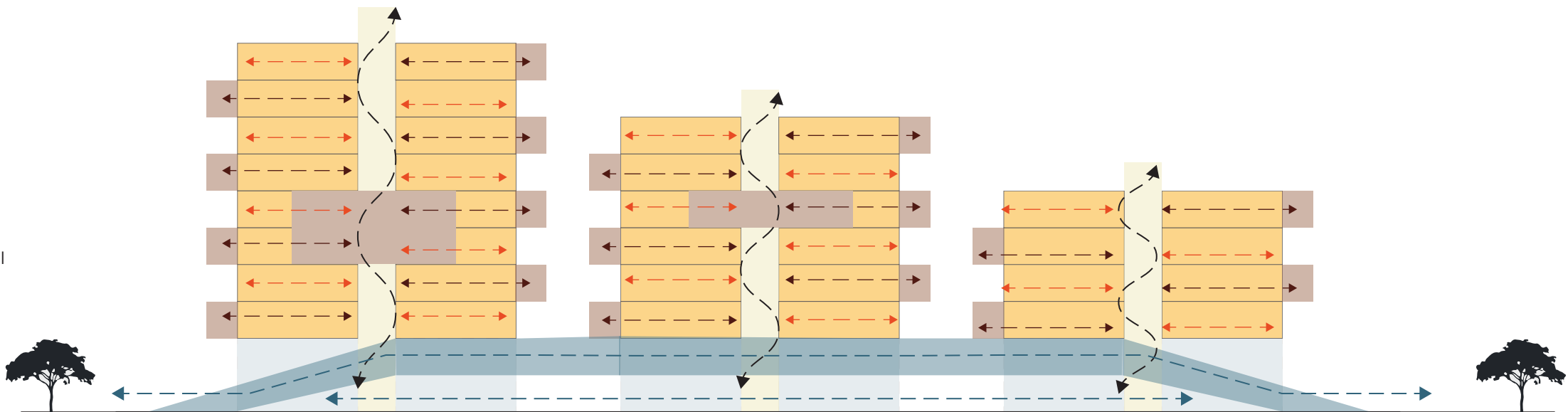
Filtros



Filtros público-semi público /privado

Circulación en corte

- Privado
- Público
- Semi público
- Circulación vertical



Programa Arquitectónico

Axonometría

- 

Vivienda - 2306 m² - 40%
- 

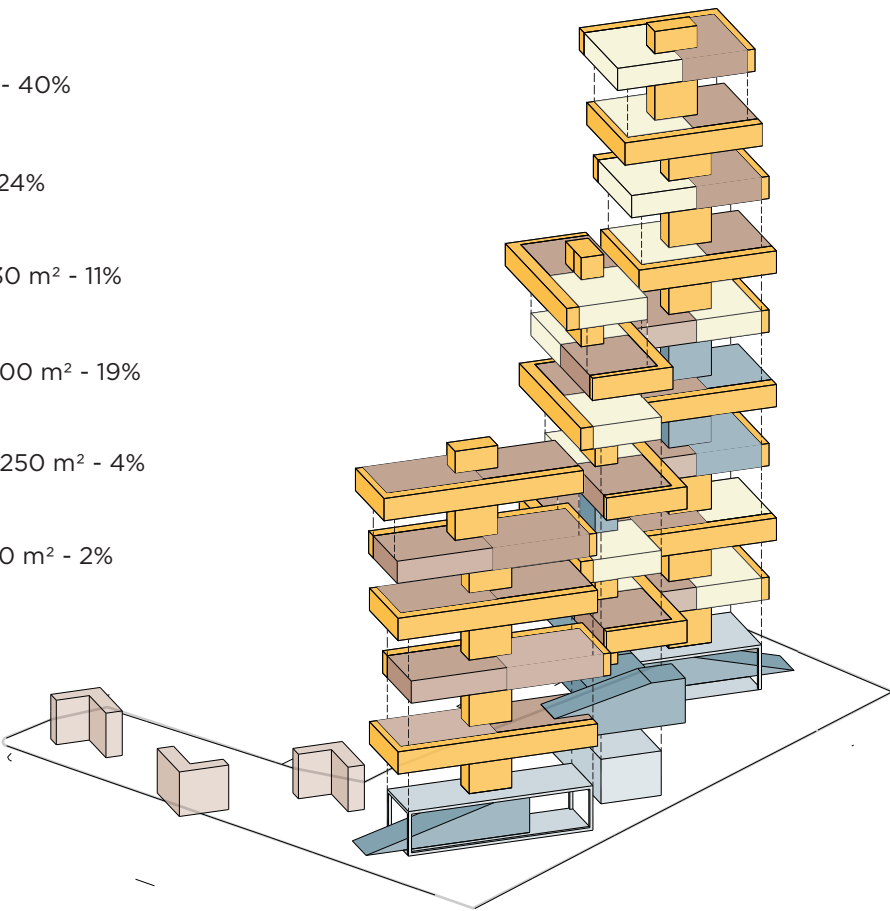
Trabajo - 1384 m² - 24%
- 

Compartido SP. - 630 m² - 11%
- 

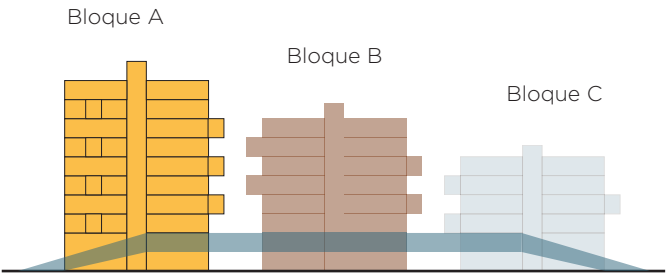
Equipamiento P. - 1100 m² - 19%
- 

Conexión elevada - 250 m² - 4%
- 

Comercio Local - 120 m² - 2%



Cuadro de áreas

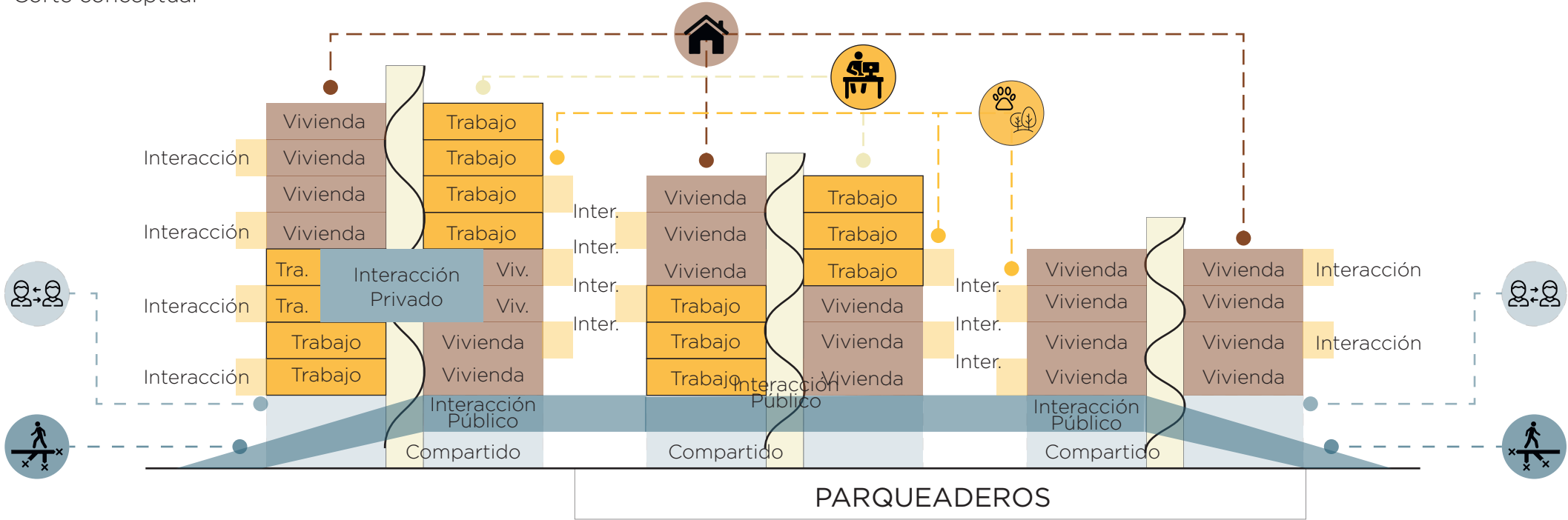


Torre 1			
Espacio	N. de unidades	Área Total	m²
Gimnasio	1	82,6	m²
Cafetería	1	18,2	m²
Recepción		35	m²
Hall de interacción	6	469	m²
Centro de atención psicológica	1	58,1	m²
Vivienda Tipo I	4	192,3	m²
Vivienda Tipo II	6	290,1	m²
Vivienda Tipo III	0	0	m²
Vivienda Tipo IV	2	167,4	m²
Área Comunal	1	100	m²
Oficinas	7	285,4	m²
Total		1698,1	m²

Torre 2			
Espacio	N. de unidades	Área Total	m²
Aprendizaje verde	1	73,5	m²
Cafetería	1	64	m²
Biblioteca	1	65	m²
Hall de interacción	6	469	m²
Conexión aérea	1	18	m²
Vivienda Tipo I	1	100	m²
Vivienda Tipo II	0	0	m²
Vivienda Tipo III	2	75	m²
Vivienda Tipo IV	1	62	m²
Oficinas	5	185,64	m²
Total		1112,14	m²

Torre 3			
Espacio	N. de unidades	Área Total	m²
Quarto de juegos	1	84	m²
Centro de impresión	1	12,3	m²
Biblioteca	1	56	m²
Hall de interacción	4	312	m²
Rampa de acceso	1	124	m²
Vivienda Tipo I	1	82	m²
Vivienda Tipo II	2	106	m²
Vivienda Tipo III	4	143	m²
Vivienda Tipo IV	0	0	m²
Oficinas	3	169,4	m²
Total		1076,4	m²

Corte conceptual



Pontificia Universidad Católica del Ecuador

Facultad de Hábitat, Infraestructura y Creatividad

Revalorizar desde lo obsoleto. Vivienda y Equipamiento Colectivo La Cordero
Caso de estudio La Colón

Ubicación
Barrio La Colón

Contenido
M3-Estratégico

Estudiante
Mauri Alexis Quishpe Gómez

Directora de Tesis
Mgtr.Arq.Gabriela Mejía

Asesoría en Espacio Público
Arq. Francisco Ramírez

Asesoría en Representación Gráfica
Arq. Alejandro Samaniego

Asesoría en Sostenibilidad
Arq. Msc. Mariana Valdivieso

Asesoría en Construcciones
Mgtr.Arq.Gabriela Mejía

Asesoría en Metodología de la Investigación
Arq. Karla Salgado

Asesoría en Estructuras
Ing. Luis Soria

Firmas de Aprobación y Sellos

Código

M3
14

Escala
ESQUEMAS

Fecha
Febrero 2026

Análisis referentes de viviendas

Torre Los Huertos (Quito, Ecuador)

La Torre Los Huertos se ubica en la zona centro - norte de Quito, cerca a la Av. Colón, esta evidencia cómo la vivienda colectiva en Quito comienza a explorar modelos de densificación vertical; implementando vivienda de interés social, abriendo el camino a replicar la vivienda accesible en la zona.

Departamentos de vivienda de 2 o 3 habitaciones, siendo las más solicitadas en el sector.



Espacios como balcones y terrazas en cada departamento brindando un espacio para las áreas verdes.



Importancia de la apertura en planta baja al espacio público y las distintas actividades comunales dentro del edificio.



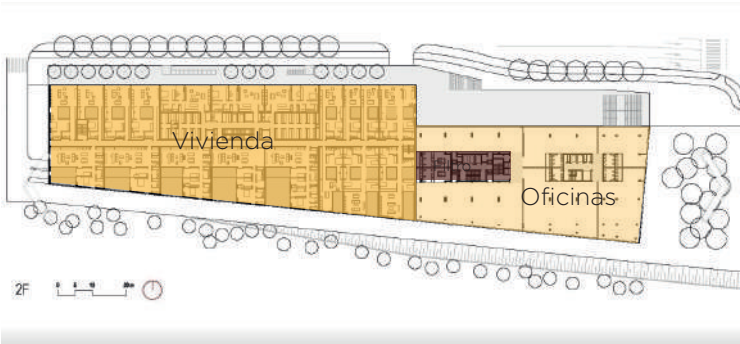
Complejo de viviendas y oficinas Situla (Eslovenia)

Edificio de uso mixto que mezcla espacios de trabajo y vivienda incluso en los mismos niveles, se divide en torres en las cuales prima la variedad de actividades.

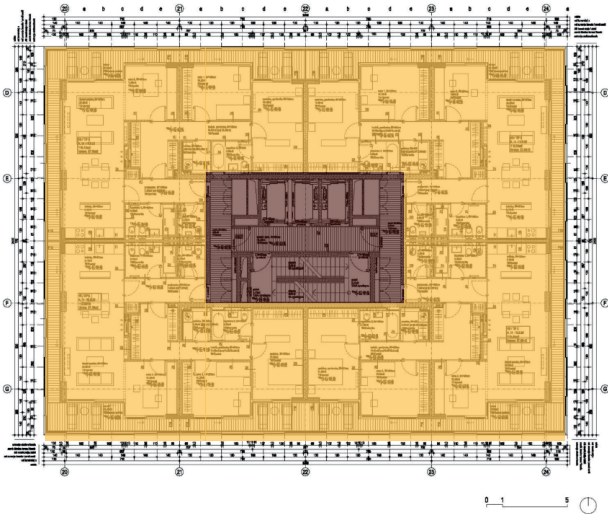
Diversidad de actividades como: Viviendas, oficinas, tiendas y parqueaderos.



Plantas de uso mixto entre vivienda y oficinas a lo largo de la edificación dividido por filtros.



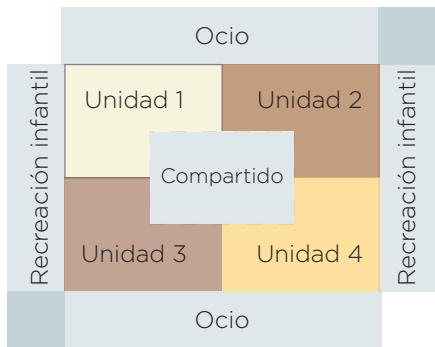
En plantas altas las viviendas se distribuyen en base a un núcleo central que divide y distribuye a todos los departamentos.



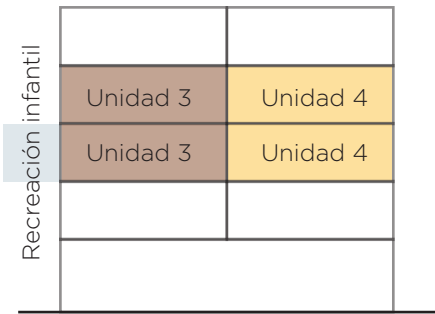
Vivienda

Funcionamiento en el edificio - vivienda para las nuevas familias

Familia nuclear y familia monoparental

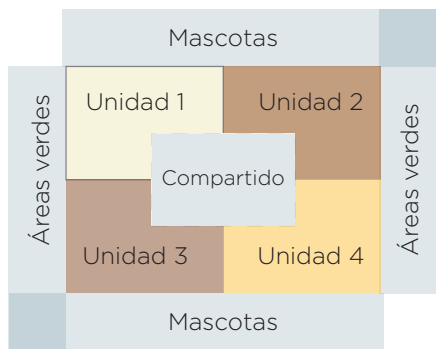


Esquema en Planta

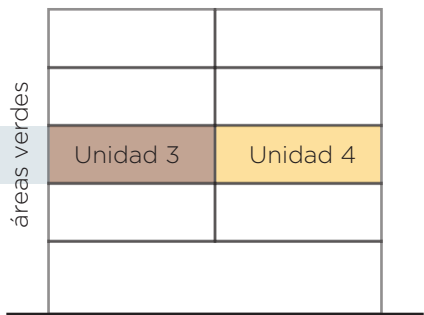


Esquema en Corte

Familia homoparental y familia sin hijos

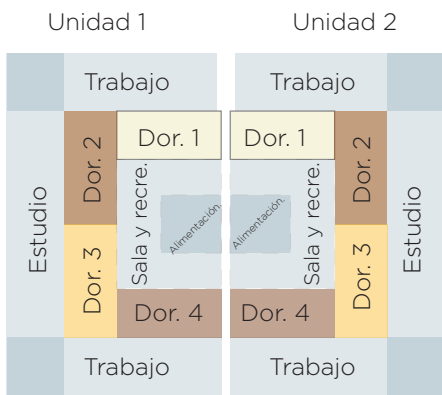


Esquema en Planta



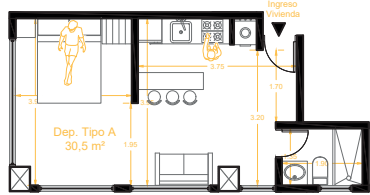
Esquema en Corte

Familia Temporal y vivienda para una persona

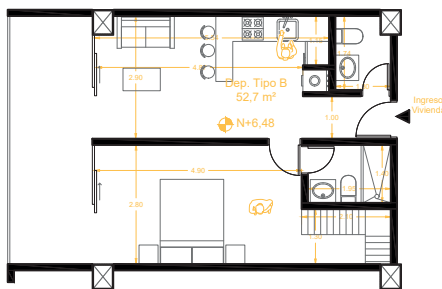


Esquema en Planta

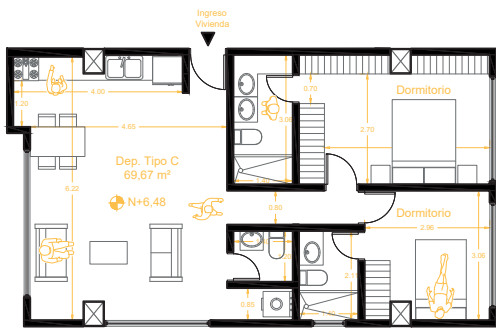
Tipologías de vivienda



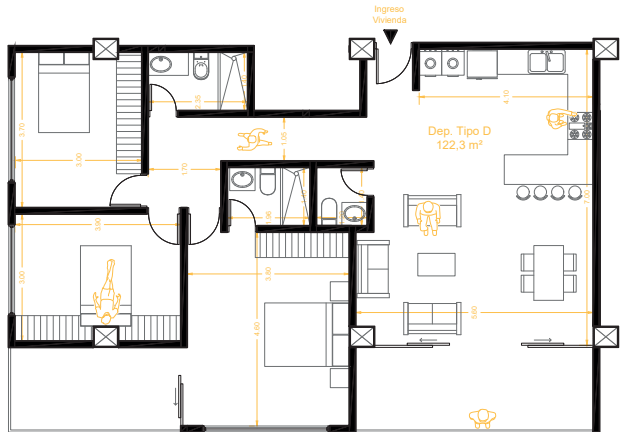
- Vivienda tipo A
- Monoambiente
 - 1 planta
 - 30 -45 m²
 - Ambiente privado para 1 o máximo 2 personas
 - Familias: temporal o por trabajo



- Vivienda tipo B
- Departamento 1 habitación
 - 1 planta
 - 45-60 m²
 - Ambiente privado y sin niños
 - Espacios importantes para mascotas y plantas
 - Familias: Sin hijos



- Vivienda tipo C
- 2 Habitaciones
 - 1 planta
 - 60-90 m²
 - Ambiente para familias con un hijo o acompañante extra
 - Familias: Nuclear
 - Más solicitada en el sector



- Vivienda tipo D
- 3 habitaciones
 - 1 planta
 - 90 - 120 m²
 - Espacio y áreas comunes compartidas con los integrantes de la familia
 - Familias: Nuclear con 2 o mas hijos