

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR

FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ARTES

TRABAJO DE TITULACIÓN

PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ARQUITECTO

ADMINISTRACIÓN ZONAL NORTE DE  
QUITO “EUGENIO ESPEJO”

VOLUMEN 1

LUIS GABRIEL LÓPEZ MANTILLA

DIRECTORES: ARQ. FERNANDO HINOJOSA  
ARQ. FRANCISCO NARANJO

QUITO – ECUADOR

2014



## **Presentación**

El Trabajo de Titulación Administración Zonal Norte de Quito “Eugenio Espejo”  
contiene:

Documento teórico con presupuesto.

Memoria Gráfica.

Planos Arquitectónicos.

Planos Constructivos.

Planos de detalle.

Asesoría de estructuras.

Asesoría de paisaje.

Fotografías de la maqueta.

Presentación digital con todos los archivos en PDF.

### **Agradecimiento**

A Dios por todas las bendiciones y fuerzas que me ha dado para emprender este duro pero no imposible camino.

## **Dedicatoria**

A mis padres, Vicente y Alicia, quienes con su apoyo incondicional y con su confianza, desde el principio me ayudaron a emprender este objetivo, con su cariño y fuerzas han hecho posible cumplir este sueño.

Y dedico a un Angelito que siempre estuvo presente y desde el cielo siempre cuidará de mí.

## Índice

<b>Lista de Fotografías</b> .....	ix
<b>Lista de Imágenes</b> .....	x
<b>Lista de Planimetrías</b> .....	xi
<b>Lista de Gráficos</b> .....	xii
<b>Lista de Diagramas</b> .....	xiii
<b>Lista de Tablas</b> .....	xiv
<b>Lista de Mapas</b> .....	xv
<b>Lista de Esquemas</b> .....	xvi
Introducción .....	1
Antecedentes .....	1
Justificación.....	2
Objetivos Generales .....	4
Objetivos Específicos.....	4
Metodología.....	4
 <b>CAPÍTULO 1: Desarrollo Territorial del Distrito Metropolitano de Quito</b>	
1.1 Estructura Territorial.....	7
1.2 Sistema de Gestión Participativa.....	9
1.3 Sistema de Centralidades del Distrito Metropolitano de Quito.....	10
1.4 Reestructuración Urbana del DMQ.....	13
Conclusiones.....	15
 <b>CAPÍTULO 2: Antecedentes de los Sectores Ñaquito y La Jipijapa</b>	
2.1 Proceso de Desarrollo de los Sectores Ñaquito y Jipijapa.....	16
2.2.1 Análisis de sitio.....	20
Conclusiones.....	31
 <b>CAPÍTULO 3: Administración Zonal</b>	
3.1 Los Edificios Administrativos.....	32

3.2 La función de las Administraciones Zonales.....	32
3.3 Administración Zonal Norte de Quito "Eugenio Espejo" .....	35
3.3.1 Análisis de la Administración Zonal Actual.....	35
Conclusiones.....	37

#### **CAPÍTULO 4: Terreno y Análisis**

4.1 Sector Jipijapa.....	38
4.1.1 Historia.....	38
4.1.2 Población.....	39
4.1.3 Problemas.....	39
4.1.4 Vialidad.....	40
4.1.5 Equipamientos.....	40
4.2 Localización del Terreno.....	40
4.2.1 Topografía.....	41
4.2.2 Levantamiento Fotográfico del terreno.....	42
4.2.3 Contexto.....	44
Conclusiones.....	47

#### **CAPÍTULO 5: Propuesta Arquitectónica**

5.1 Propuesta.....	46
5.2 Intenciones.....	49
5.3 Conceptos.....	50
5.3.1 Vinculación.....	51
5.3.2 Permeabilidad.....	51
5.4 Propuesta Formal.....	52
5.4.1 Ejes.....	52
5.4.2 Espacio Público.....	53
5.4.3 Volumetría.....	54
5.4.4 Zonificación.....	57

#### **CAPÍTULO 6: Proyecto Arquitectónico**

6.1 Implantación.....	58
-----------------------	----

6.1.1 Plazas.....	59
6.1.2 Accesos.....	60
6.2 Bloques Arquitectónicos.....	61
6.2.1 Plantas Arquitectónicas.....	61
6.2.2 Cortes Arquitectónicos.....	85
6.2.3 Elevaciones Arquitectónicas.....	87
Conclusiones.....	90
Bibliografía.....	91
Presupuesto.....	92

## Lista de Fotografías

Fotografía 1: Boulevard de las Naciones Unidas.....	21
Fotografía 2: Mercado La Carolina.....	21
Fotografía 3: Av. Diez de Agosto.....	24
Fotografía 4: Av. Naciones Unidas.....	25
Fotografía 5: Av. De los Shyris.....	26
Fotografía 6: Av. Gaspar de Villaroel.....	27
Fotografía 7: Ingreso Administración Zonal Norte “Eugenio Espejo”.....	35
Fotografía 8: Hall de atención al público.....	36
Fotografía 9: Vista aérea del terreno.....	41
Fotografía 10: Av. Gaspar de Villaroel .....	42
Fotografía 11: Ingreso al Colegio Central Técnico.....	42
Fotografía 12: Calle Isla Floreana .....	43
Fotografía 13: Calle Isla San Cristóbal.....	43
Fotografía 14: Vista hacia el Volcán Pichiccha.....	44
Fotografía 15: Av. Gaspar de Villaroel .....	45
Fotografía 16: Calle Isla San Cristóbal .....	46
Fotografía 17: Calle Isla Floreana .....	46

## **Lista de Imágenes**

Imagen 1: Plaza Comunitaria.....	60
Imagen 2: Ingreso principal.....	61

## Lista de Planimetría

Planimetría 1: Ubicación de elementos que se convierten en Eventos.....	30
Planimetría 2: Implantación General.....	58
Planimetría 3: Planta arquitectónica Subsuelo 2.....	63
Planimetría 4: Planta arquitectónica Subsuelo 1.....	65
Planimetría 5: Planta arquitectónica Nivel +/- 0.00.....	69
Planimetría 6: Planta arquitectónica Nivel + 4.00.....	72
Planimetría 7: Planta arquitectónica Nivel + 8.00.....	76
Planimetría 8: Planta arquitectónica Nivel + 12.00.....	79
Planimetría 9: Planta arquitectónica Nivel + 16.00; + 18.00.....	82
Planimetría 10: Planta arquitectónica Nivel + 20.00; + 22.00.....	83
Planimetría 11: Corte general AA'.....	85
Planimetría 12: Corte general DD'.....	86
Planimetría 13: Elevación Sur.....	87
Planimetría 14: Elevación Norte.....	88
Planimetría 15: Elevación Este.....	88
Planimetría 16: Elevación Oeste.....	89

## Lista de Gráficos

Gráfico 1: Centralidades.....	12
Gráfico 2: Ubicación de las Administraciones Zonales de Quito.....	33
Gráfico 3: Romper Barreras.....	49
Gráfico 4: Relación con los usuarios.....	49
Gráfico 5: Espacio Público.....	50
Gráfico 6: Concepto Vinculación.....	51
Gráfico 7: Concepto Permeabilidad.....	51
Gráfico 8: Prolongación de ejes.....	52
Gráfico 9: Espacio Público.....	53
Gráfico 10: Zonificación Espacio Público.....	53
Gráfico 11: Volúmenes.....	54
Gráfico 12: Volúmenes Vinculantes.....	55
Gráfico 13: Volumetría definida.....	55
Gráfico 14: Altura de los volúmenes.....	56
Gráfico 15: Zonificación.....	56

## **Lista de Diagramas**

Diagrama 1: Diagrama funcional de la Administración Zonal.....	34
Diagrama 2: Cuadro de análisis y propuesta conceptual.....	48

## Lista de Tablas

Tabla 1: Cuadro de áreas subsuelo 2.....	62
Tabla 2: Cuadro de áreas subsuelo 1.....	64
Tabla 3: Cuadro de áreas planta nivel +/-0.00.....	66
Tabla 4: Cuadro de áreas planta nivel + 4.00.....	70
Tabla 5: Cuadro de áreas planta nivel + 8.00.....	73
Tabla 6: Cuadro de áreas planta nivel + 12.00.....	77
Tabla 7: Cuadro de áreas planta nivel + 16.00; + 18.00.....	80
Tabla 8: Cuadro de áreas planta nivel + 20.00; + 22.00.....	83
Tabla 9: Cuadro de áreas totales.....	84

## **Lista de Mapas**

Mapa 1: Ubicación de los sectores a analizar.....	19
Mapa 2: Delimitación del terreno a intervenir.....	40

## **Lista de Esquemas**

Esquema 1: Vacíos Urbano en el sector.....	22
Esquema 2: Estructura y conformación de calles secundarias de los sectores.....	28
Esquema 3: Flujos peatonales.....	29
Esquema 4: Perfil Urbano.....	44

## **INTRODUCCIÓN**

El Trabajo de Fin de Carrera *Administración Zonal Norte de Quito “Eugenio Espejo”*, está compuesto por seis capítulos explicados brevemente a continuación.

El primer capítulo trata el tema de la estructura territorial, el sistema de gestión administrativa, el sistema de centralidades y finalmente la reestructuración urbana del Distrito Metropolitano de Quito.

El segundo capítulo, señala los antecedentes, el proceso de desarrollo de los sectores a trabajar, la delimitación del área de estudio, la ubicación, descripción y el análisis del mismo, todo el capítulo es en base a lo urbano.

El tercer capítulo analiza el objetivo de las Administraciones Zonales Municipales, así como también, la función de la actual Administración Zonal Norte de Quito “Eugenio Espejo”.

El cuarto capítulo señala el terreno a intervenir con el proyecto arquitectónico, las características de selección del sitio y detalles del contexto.

El quinto capítulo, presenta la propuesta conceptual, función del proyecto, la relación entre espacios y actividades, y finalmente las intenciones de diseño.

El sexto capítulo desarrolla todo el proyecto arquitectónico, criterios de diseño, planos del proyecto arquitectónico y programa arquitectónico.

## **ANTECEDENTES**

Para establecer el tema *Administración Zonal Norte de Quito “Eugenio Espejo”* se trabajó en la identificación de los principales problemas que afectan actualmente a la ciudad de Quito, en diferentes aspectos como: usos de suelo, vías de circulación, elementos simbólicos y emblemáticos, utilización del espacio verde; con el objetivo de

identificar las principales falencias de la ciudad y plantear soluciones generales que puedan ser utilizadas en diversos puntos de la urbe.

Para este análisis escogí un tramo del sector Ñaquito y otro del sector La Jipijapa. Estos sectores están caracterizados por el crecimiento financiero comercial. Además por un cambio de usos en cuanto a la funcionalidad de la arquitectura existente. Existen varios vacíos urbanos. Esta densificación tiene un carácter específico donde solo se desarrolla un tipo de actividad y no se piensa en la multiplicidad.

Muchos de los barrios del Norte de la ciudad son de carácter residencial, pero existe un sector específico, en Ñaquito, donde se encuentra ubicado el centro financiero, bancario, sede de muchas empresas multinacionales y embajadas. Las casas matrices de muchos de los principales bancos que operan en Ecuador se encuentran ubicadas en esta parte de la ciudad, así como otras entidades de trascendental importancia.

Aquí es donde se puede identificar un crecimiento en cuanto a infraestructura, representado en muchas edificaciones en altura para el funcionamiento de la banca, el comercio, la diversión, etc. La mayoría de estas edificaciones se encuentran ubicadas alrededor del parque La Carolina. En este sector de la ciudad, es donde se puede apreciar claramente la fuerza de los negocios.

## **JUSTIFICACIÓN**

He escogido un tramo entre los sectores Ñaquito y La Jipijapa delimitado por las calles de Sur a Norte por la Av. Naciones Unidas y Calle Tomás de Berlanga, aquí existe gran cantidad de terrenos baldíos y terrenos sin uso que segmentan estos sectores generando barreras y sitios de inseguridad. Los sectores se caracterizan por ser residenciales, la mayoría de las viviendas son de dos pisos.

En la actualidad estos sectores se encuentran por un proceso de transformación con respecto a la funcionalidad. La nueva tipología de los sectores es VIVIENDA

COMERCIAL, distribuidas en primera planta por el comercio y en la segunda por la vivienda. De esta manera se está generando un carácter FINANCIERO-COMERCIAL. Existen diversas actividades, arquitectura de distintas tipologías y elementos estructurantes que no se adaptan al entorno.

Partiendo desde la trama urbana escogida se ve una desorganización de actividades tanto privadas como públicas, más aún con la propuesta por parte del Estado que creará las PLATAFORMAS FINANCIERAS. Estos sectores se convertirán en el nuevo Centro Financiero de la Ciudad, pero la creación de las edificaciones se lo está pensando en lotes y no hay una relación con el entorno, de esta manera el sector pierde IDENTIDAD ya que no existe una conformación equilibrada.

Al convertirse en el Centro Financiero de la Ciudad Capital tendrá un alto impacto económico, en infraestructura y sobre todo gran afluencia peatonal y vehicular. De tal manera deberá reflejarse con la creación de un proyecto que sea un referente, hito y representante de la ciudad, en este caso como es la nueva propuesta de la Administración Zonal Norte de Quito “Eugenio Espejo”.

Según los estudios realizados sobre el funcionamiento actual de la Administración Zonal Norte de Quito “Eugenio Espejo”, se ha llegado a la conclusión que, para brindar un mejor servicio a la comunidad es necesario plantear cambios en los agentes que obstaculizan y retrasan el normal funcionamiento de esta entidad como son: ubicación, escala, falta de servicios complementarios para la comunidad y calidad de atención al público.

Por lo que se plantea un proyecto de fácil ubicación y reconocimiento dentro de la ciudad, con mejor accesibilidad peatonal y vehicular, interrelación entre la ciudad y el proyecto, integración del ciudadano mediante el diseño de espacios públicos, generando así un servicio de calidad al usuario.

## **OBJETIVOS ARQUITECTÓNICOS**

### **OBJETIVOS GENERALES**

- Diseñar un proyecto arquitectónico administrativo-público y cultural que tenga la característica de un elemento jerárquico, generando una nueva centralidad en la Ciudad de Quito.
- Proyectar un elemento arquitectónico que produzca una relación entre el usuario, la ciudad y el proyecto, estableciendo nuevas expectativas de desarrollo para la comunidad.

### **OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Mantener una comunicación directa con el entorno, conectando los Equipamientos Arquitectónicos y los parques públicos existentes.
- Establecer grandes espacios de uso público que permita a los usuarios apropiarse del proyecto.
- Plantear espacios de convivencia que puedan ser reconocidos como punto de encuentro y de referencia dentro de la ciudad.
- Rescatar la imagen de la Administración Zonal como una entidad encargada de la organización y el desarrollo de la comunidad.

### **METODOLOGÍA**

El Taller Profesional de Arquitectura Urbana que está a cargo del Arq. Francisco Naranjo tiene como objetivo ver a fondo la estructura, la conformación urbana y sobre todo la problemática que existe en la Ciudad. Es por esta razón que nuestro estudio se enfoca en dos partes, la primera es el estudio y análisis de lo urbano y la segunda el desarrollo de la propuesta arquitectónica.

Se empezó con una explicación sobre la metodología del taller, con una presentación de Power Point a cargo del Arq. Francisco Naranjo en la que se expuso los puntos a tratar (Arquitectura Urbana, La Arquitectura es Construcción y La Historia hace la Ciudad) y

los referentes bibliográficos que nos podían ayudar como por ejemplo la lectura: *10 Ciudades 10 Formas del libro Arquitectura de la Ciudad de Aldo Rossi*.

Teniendo en cuenta los parámetros y el tema a tratar, individualmente seleccionamos el sector a trabajar. En mi caso, escogí los sectores Ñaquito y Jipijapa, señalando el tramo urbano que quería analizar y el Arq. Francisco Naranjo limitó el área de estudio del tramo que escogí.

Además, hice un análisis fenomenológico para ver qué sensaciones y efectos se generaba en mis sectores. Otra característica del análisis era la materialidad, las edificaciones, el suelo (vacíos). El trabajo lo hacía entre semana y fines de semana para ver el movimiento tanto vehicular como peatonal, de esta manera determiné las problemáticas del sector. Cada estudiante debía realizar una presentación en Power Point, en la que debíamos explicar los siguientes puntos: Problemas, Flujos, Infraestructura, Verdes, Espacio Público y Eventos.

Analicé el sector como estaba conformado en cuanto a su estructura, trama y traza urbana para determinar características importantes y ver cómo están conformados los sectores, hice un recorrido de la zona haciendo levantamientos fotográficos y observando detenidamente todo lo que podía apreciar, sacando conclusiones de mi análisis.

Determiné los problemas que existían en el sector, de esta manera seleccione el tema urbano, mi tema es la RECONFIGURACIÓN URBANA, las necesidades que estos sectores presentan me ayudaron a establecer este tema. El planeamiento de la propuesta empezó por ubicar los vacíos de sector, clasificándolos de acuerdo a su ubicación, accesibilidad, importancia, y tamaño. Así generaría nuevos espacios arquitectónicos y espacios de uso público. Con estos elementos de la propuesta generé un eje jerárquico el cual conecta los dos sectores articulándolos con equipamientos Distritales, Zonales, Sectoriales y Barriales.

Para una representación más clara de la propuesta elaboré una maqueta en ESC. 1:200, en la que quería que se exprese todas las intenciones, por ejemplo: determinar las alturas, flujos, morfología, los espacios públicos, los equipamientos. Una vez terminada la propuesta urbana, se tomó el área de estudio en el cual se desarrollaría el proyecto arquitectónico. Posteriormente se definió el concepto e intenciones arquitectónicas y la relación con el entorno. Mediante una exposición en Power Point explicamos las intenciones del proyecto, tratamos los siguientes puntos: Espacio y Vacíos, Materialidad, Flujos, Escala y Medida y Programa.

En este proceso tuve que realizar el cambio de director de tesis, de esta manera para la elaboración del proyecto arquitectónico estuve bajo la dirección del Arquitecto Fernando Hinojosa, que partiendo del análisis urbano y con la información que había recopilado se procedió a programar tanto el proceso de estudio como el diseño arquitectónico del proyecto. Teniendo como punto de partida el funcionamiento de la Administración Zonal, así como también la implementación de nuevos servicios. Se dividió las funciones de acuerdo a las actividades, para conformar distintos bloques volumétricos que ayuden a la fluidez del trabajo tanto de funcionarios, como de los usuarios. Se trabajó en la geometría y regulación de formas, para lograr un lenguaje propio para el proyecto, siempre bajo los conceptos de permeabilidad y vinculación.

Se realizó un estudio estructural del proyecto al ser este un elemento clave dentro del diseño, estudiando las diferentes opciones para el mismo y escogiendo el sistema estructural más conveniente. Mi proyecto tendrá como nombre *Administración Zonal Norte de Quito "Eugenio Espejo"*. Pues yo trabajaré con la idea de que sea concebido como un elemento esbelto que sea permeable y vinculante. Además, se generará una multiplicidad del uso de suelo para crear diferentes niveles los cuales puedan conectarse uno con otro y crear una dinámica.

## CAPÍTULO 1

### DESARROLLO TERRITORIAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

#### 1.1 Estructura Territorial

“El Distrito Metropolitano de Quito, es un conjunto territorial de 422.802 hectáreas, implantado en un entorno de múltiples contrastes tanto en lo geográfico, ecológico y paisajístico. La estructura territorial del DMQ ha experimentado significativas transformaciones urbano-espaciales debido a un proceso de organización y ocupación del suelo realizado durante siglos, producto de las relaciones de la ciudad de Quito con los centros poblados de la periferia y el área rural.” (Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial, 2012)

La ciudad históricamente ha desarrollado su crecimiento desde dentro hacia fuera, provocando un proceso de urbanización en las periferias. Esta forma de crecimiento urbano ha creado una ciudad dispersa que progresivamente incorpora varios poblados y áreas agrícolas en los valles de Tumbaco, Cumbayá, El Valle de Los Chillos, Calderón, Pomasqui y San Antonio de Pichincha.

Según el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial, la proyección poblacional del D.M.Q. para el año 2020 alcanzaría 2'800.000 habitantes, dada la incidencia de Quito en la demanda de servicios, se debe considerar como referencia el crecimiento futuro del contexto constituido por cantones como, Cayambe, Tabacundo, Rumiñahui y Mejía ya que sumarían una población adicional de 342.942 habitantes, por lo que la población ascendería a 3'142.942 habitantes.

Por este motivo el D.M.Q. debe considerarse como:

- Una estructura regional con carácter policéntrico, con servicios públicos desconcentrados y una equilibrada dotación de equipamientos.
- Un espacio público recuperado como elemento de estructuración del espacio metropolitano, de comunicación y socialización.

- Un sistema moderno de movilidad y accesibilidad articulando las diversas centralidades, revalorizando las vías en beneficio del peatón.
- Una red de infraestructura y servicios básicos de cobertura total, apoyando el desarrollo humano.
- Un territorio preparado para enfrentar amenazas naturales, con una población prevenida ante los riesgos de origen natural.

Por lo cual el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial propone una organización territorial basada en los siguientes ejes de acción, los cuales se citan para mantener la exactitud del contenido.<sup>1</sup>

### **Pluricentralidad**

“A escala del conjunto del Distrito, la estructura territorial estará articulada por un sistema de malla polimodal de centralidades, cuyo núcleo es la macrocentralidad de la ciudad de Quito, un sistema integral de movilidad y accesibilidad del territorio, que vertebrén multidireccionalmente la funcionalidad, la complementariedad de los roles microregionales de los distintos ámbitos territoriales del Distrito Metropolitano de Quito.”(DMQ, 2012).

### **Macrocentralidad**

“En lo concerniente al tránsito, transporte, accesibilidad de usos, servicios e infraestructura, la reestructuración y refuncionalización integral de la macrocentralidad de la Ciudad de Quito, posibilitará la articulación armónica del área urbanizada del territorio.”(Ibidem)

### **Sustentabilidad**

---

<sup>1</sup> Para mayor información, revisar el PMOT actualización 2012.

“Hace referencia a un manejo ambiental adecuado, en vista de que el territorio del Distrito Metropolitano de Quito es un complejo geográfico y ecosistema frágil, altamente vulnerable y sujeto a riesgos naturales.”

“Además apunta al tratamiento de los problemas de la ciudad y las áreas urbanas existentes, orientado a la protección de la identidad, la recuperación y la revitalización de las áreas históricas; el adecuado remate y crecimiento de los tejidos y la mejora generalizada de la calidad ambiental del territorio en su conjunto.”(Ibidem)

### **Descentralización**

“Se dirige a la implantación de un nuevo sistema de manejo territorial (jurídico, planificador, normativo y administrativo) descentralizador de la gestión de desarrollo, que se apoya en el sistema de centralidades y asegure una gestión del suelo.”

“Visto así, se propone a la constitución del espacio público, con un sistema urbano estructurado que relacione, integre y articule los diferentes sectores y equipamientos mediante la trama ya consolidada al fin de definir ejes, espacios jerarquizados, tendiente a la armonía y funcionalización de la diversidad de áreas y zonas que corresponden a la ciudad y el territorio.”(Ibidem)

## **1.2 Sistema de Gestión Participativa<sup>2</sup>.**

El Sistema de Gestión Participativa tiene como objetivo la consolidación y fortalecimiento institucional, para la planificación, control de presupuesto y control de la inversión social y el gasto público de la administración local, mediante una conexión sistemática de los procesos de la administración pública con aquella que se refiere a las relaciones entre Estado y sociedad.

---

<sup>2</sup> El Sistema de Gestión Participativa forma parte del Plan Quito Siglo XXI propuesto por el General Paco Moncayo Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito 2000-2004.

La Alcaldía del Distrito Metropolitano de Quito presenta su Plan Quito Siglo XXI, considerando el sistema de Gestión Participativa basada en las siguientes políticas, las cuales se citan para mantener la exactitud del texto.

“Incluir representantes de la sociedad civil en las deliberaciones y toma de decisiones en todos los programas y proyectos institucionales, con refuerzo técnico y rotación en las representaciones.”(DMQ,2000).

“Institucionalizar la cooperación publico privada para la ejecución del programas estratégicos metropolitanos.”(Ibidem)

“Fortalecer la democracia participativa con el apoyo a la organización, asociación y liderazgos locales para mejorar la representatividad con el enfoque de género, intergeneracional, de diversidad étnico culturales y origen geográfico.”(Ibidem)

“Transparentar la gestión pública e implementar mecanismos de acceso universal a la información y prevención de la corrupción.”(Ibidem)

“Instalar procesos de rendición de cuentas sobre calidad, cobertura, y el ejercicio pleno de derechos.”(Ibidem)

### **1.3 Sistema de Centralidades del Distrito Metropolitano de Quito.**

En vista del crecimiento de necesidades dentro de la ciudad del Distrito Metropolitano de Quito se ha tomado ciertas decisiones para la organización de la zona urbana, las cuales se plantean como objetivo para el desarrollo económico y social de la población y la descentralización con el traslado de actividades político administrativo, financiero y de gestión como medio para una transformación institucional. Consistiendo esta descentralización en independizar funciones y equipamientos, creando identidades definidas dentro de la comunidad y solucionando con eficacia los problemas en las diferentes zonas.

El Distrito Metropolitano de Quito está conformado por parroquias metropolitanas urbanas (ciudad consolidada) y por parroquias metropolitanas suburbanas:

- **Parroquias Metropolitanas Urbanas (Quito consolidado):** Como son Guamaní, Turubamba, La Ecuatoriana, Quitumbe, Chillogallo, La Mena, Solanda, La Argelia, San Bartolo, La Ferroviaria, Chilubulo, La Magdalena, Chimbacalle, Puengasí, La Libertad, Centro Histórico, Itchimbía, San Juan, Belisario Quevedo, Mariscal Sucre, Iñaquito, Rumipamba, Jipijapa, Cochapamba, Concepción, Kennedy, San Isidro del Inca, Cotocollao, Ponceano, Comité del Pueblo, El Condado, Carcelén.
- **Parroquias Metropolitanas Suburbanas:** Conformadas por las poblaciones de Lloa, Nono, Pacto, Gualea, Nanegalito, Calacalí, San Antonio, Pomasqui, San José de Minas, Atahualpa, Perucho, Puellaró, Chavezpamba, Calderón, Llano Chico, Zámbez, Nayón, Tumbaco, Cumbayá, Guangopolo, Alangasí, La Merced, Conocoto, Amaguana, Pintag, Guayllabamba, El Quinche, Yaruquí, Tababela, Puembo, Pifo y Checa.

Las Parroquias Metropolitanas se organizan en Zonas Metropolitanas.

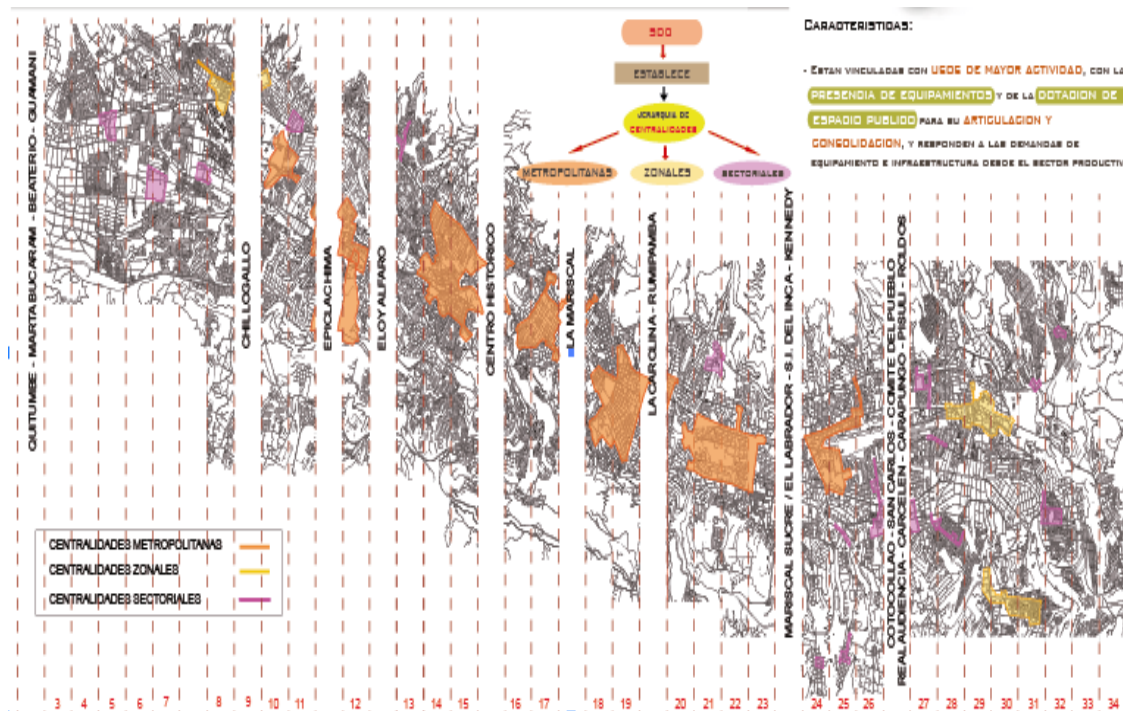
Las Zonas Metropolitanas Urbanas del Distrito Metropolitano de Quito son:

- **Zona Metropolitano Sur:** Conformada por las parroquias o Sectores centrales de Guamaní, Turubamba, La Ecuatoriana, Quitumbe y Chillogallo.
- **Zona Metropolitana Centro Sur:** Que reúne a las parroquias o sectores de la Mena, Solanda, La Argelia, San Bartolo, La Ferroviaria, Chilubulo, La Magdalena, Chimbacalle y la parroquia suburbana de Lloa.
- **Zona Metropolitana Centro:** Donde se agrupan las parroquias o sectores centrales de Puengasí, La Libertad, Centro Histórico, Itchimbía y San Juan.
- **Zona Metropolitana Centro Norte:** Que ubica a las parroquias o sectores de Belisario Quevedo, Mariscal Sucre, Iñaquito, Rumipamba, Jipijapa, Cochapamba, La Concepción, Kennedy, San Isidro del Inca y las parroquias suburbanas de Nayón y Zámbez.

- **Zona Metropolitana Norte:** Que asocia a las parroquias o sectores centrales de Cotocollao, Ponceano, Comité del Pueblo, El Condado, Carcelén, y las parroquias suburbanas de Nono, San Antonio, Pomasqui y Calacalí.

Gráfico 1

### Centralidades



Fuente: Luis López, 2013

En el gráfico 1 se analiza que gracias a esta división de crear centralidades metropolitanas, zonales y sectoriales, se ha logrado descongestionar el flujo de personas que necesita realizar trámites diariamente en el Municipio del centro de la Ciudad de Quito, obligando a realizar un sistema de manejo territorial por separado, ya que las escalas y necesidades de cada administración no son las mismas.

La consolidación, rehabilitación y modernización de las estructuras centrales en las áreas en las que se requieren nuevos desarrollos, tanto dentro de la ciudad como en los valles, conlleva acciones de regeneración urbana, la dotación de infraestructuras básicas y la desconcentración de actividades, servicios administrativos y comerciales; como nuevos focos de progreso son la solución para una nueva visión de ciudad.

Las Zonas Metropolitanas Rurales o Suburbanas del Distrito Metropolitano de Quito son:

- **Zona Metropolitana Suburbana Noroccidental:** Donde se encuentran las parroquias de Pacto, Gualea, Nanegalito y Nanegal.
- **Zona Metropolitana Norcentral:** Conformada por las parroquias suburbanas de San José de Minas, Atahualpa, Perucho, Puellaró y Chávezpamba.
- **Zona Metropolitana Calderón:** Donde se ubican las parroquias suburbanas de Calderón y Llano Chico.
- **Zona Metropolitana Tumbaco:** Dentro de la cual están las Parroquias suburbanas de Tumbaco y Cumbayá.
- **Zona Metropolitana Los Chillos:** Que se conforma por las parroquias suburbanas de Guangopolo, Alangasí, La Merced, Conocoto, Amaguana y Píntag.
- **Zona Metropolitana Aeropuerto:** Donde están las parroquias suburbanas de Guayllabamba, El Quinche, Yaruquí, Tababela, Puenbo, Pifo y Checa.

#### **1.4 Reestructuración Urbana del Distrito Metropolitano de Quito.**

El Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial es el instrumento director para el desarrollo y ordenamiento físico del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual establece las orientaciones de planificación y gestión. El Plan determina con carácter normativo: la Clasificación General del Suelo en el D.M.Q.; las etapas de incorporación de suelo urbanizable y las áreas de protección ecológica.

Se complementa con los esquemas directores de infraestructura básica, equipamientos, seguridad ante amenazas naturales, transporte, viabilidad, áreas históricas patrimoniales, espacio público, áreas verdes y recreativas. Incluye una identificación de proyectos metropolitanos de carácter estratégico.

Proponiendo una nueva estructuración urbanística mediante la asignación de roles específicos a los diferentes sectores de la ciudad de acuerdo a las potencialidades en cada uno de ellos.

- Estas actividades son:

**SUR:** consolidación de la manufactura, recreación popular, fortalecimiento de su carácter residencial.

**CENTRO-SUR:** comercio popular, centro recreativo, centro científico educativo urbano y fortalecimiento de su carácter residencial.

**CENTRO-CENTRO:** centro político administrativo público, cultural, turístico, comercial y residencial.

**NORTE:** manufactura, comercio popular, convenciones, ferias, exposiciones y eventos internacionales.

**CENTRO-NORTE:** centro financiero, administrativo, privado, centro internacional comercial y fortalecimiento de su papel residencial.

Para este trabajo de titulación se decide profundizar el análisis en la zona Centro-Norte de Quito, ya que cumple un rol importante, al convertirse en el Centro Financiero de la Ciudad Capital y porque tendrá un alto impacto económico, en infraestructura y sobre todo gran afluencia peatonal y vehicular.

## **CONCLUSIONES:**

- El Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial pretende ocupar las zonas con servicios y equipamientos de escala local y nacional, que aporten con su morfología en la modernidad de la ciudad, garantizando una mejor calidad de vida para sus habitantes.

- El objetivo principal no es solo consolidar a cada uno de estos servicios por separado sino que pretende definir a los sistemas de transporte y circulación, los espacios públicos y áreas verdes e infraestructura físicas y sociales.
- El análisis anteriormente expuesto ha sido realizado con la finalidad de detectar las necesidades futuras de la población en el Distrito Metropolitano de Quito dentro de su estructura territorial, dando pautas o ejes de acción que apoyen los proyectos de generación de espacios públicos para la comunidad.

## CAPÍTULO 2

### ANTECEDENTES DE LOS SECTORES IÑAQUITO Y LA JIPIJAPA

#### 2.1 Proceso de Desarrollo de los Sectores Iñaquito y La Jipijapa.

Con el paso de los años la Ciudad de Quito ha venido sufriendo ciertas transformaciones en cuanto al desarrollo como Ciudad. El crecimiento poblacional hace que la ciudad cada vez se vaya adaptando a las necesidades de las personas, y es por tal razón que hay ciertos cambios en la Ciudad de Quito que las administraciones y autoridades se ven obligados a realizar inmediatamente.

El Norte de Quito avanza con su crecimiento en altura, el desarrollo de infraestructura cada vez aumenta, tanto oficinas como viviendas hacen parte de la nueva ciudad, más aún con la salida del aeropuerto que permitirá que se pueda edificar en altura. El crecimiento será notorio pero el control y las normas serán las que deban guiar para que este desarrollo sea planificado.

Los sectores que son parte de mi estudio han sido delimitados por las vías principales para un mejor análisis, los sectores son:

**Iñaquito:** Está ubicado en el Noreste de la Ciudad de Quito. El área de estudio está limitada por las calles: al Norte Av. Gaspar de Villarreal, al Sur Av. Naciones Unidas, al Este Av. De los Shyris y al Oeste por la Av. Diez de Agosto.

En este sector como elementos característicos de infraestructura tenemos el Estadio Olímpico Atahualpa, el Parque la Carolina y la Administración Zonal Norte. Cuenta con entidades financieras, bancarias y empresariales localizadas en las Avenidas Río Amazonas y República del Salvador, y encontramos centros comerciales y de entretenimiento como, por ejemplo, el Quicentro Shopping, Caracol, CCNU y el CCI.

**La Jipijapa:** Está ubicado en el Noreste de la Ciudad de Quito. El área de estudio está limitada por las calles: al Norte Av. Río Coca, al Sur Av. Gaspar de Villarroel, al este Av. De los Shyris y al Oeste por la Av. Diez de Agosto.

En este sector como elementos característicos de infraestructura tenemos la Plaza de Toros Quito, la Estación Norte del Sistema Trolebús y la Eco-vía.

La consolidación de los sectores Ñaquito y La Jipijapa es evidente. El **sector Ñaquito** se caracteriza por ser un área con gran cantidad de entidades financieras, negocios macro y micro; la presencia de varias instituciones privadas y algunas públicas le dan este carácter financiero – comercial al sector.

La presencia de centros comerciales como, por ejemplo, El Centro Comercial Ñaquito y el Quicentro Shopping generan una actividad comercial a gran escala; el movimiento y la presencia de miles de personas le dan dinámica al sector caracterizado por contar con el Parque La Carolina. El Parque es el pulmón de la ciudad siendo el centro de todo el crecimiento financiero y el que da un respiro a toda la infraestructura existente.

El sector de Ñaquito cumple un rol económico, por la actividad que se genera durante la semana, por las miles de personas que llegan al lugar. Algo importante a señalar es que ese movimiento, esa dinámica, solo es de lunes a viernes y el fin de semana el movimiento baja de forma considerable ya que las instituciones públicas y privadas no laboran, pero los centros comerciales, el Mercado Ñaquito y algunos comercios son los que le dan actividad.

Hay que considerar la planificación de equipamientos por parte de la Municipalidad y el Estado en el período 2013-2017. Específicamente, sobre la construcción de las Plataformas Gubernamentales que estarán ubicadas en sectores estratégicos en todo el Ecuador. Las plataformas contendrán un conjunto de instituciones del Estado como ministerios, secretarías, institutos, entre otros, afines en sus funciones y complementarios en sus relaciones. En el sector se creará la Plataforma Gubernamental de Gestión Financiera.

La Plataforma de Gestión Financiera se ubicará entre la Av. Río Amazonas, calle Japón, calle Unión Nacional de Periodistas y calle José Villalengua. Este complejo comprenderá un área de 50.257,19 m<sup>2</sup> y contará con varios lugares de esparcimiento y servicios para los ciudadanos como: auditorio, patios de comidas, Mediateca-Infocentro, comercios y sobre todo grandes espacios públicos con áreas verdes.

En esta plataforma funcionarán las instituciones del sector financiero como: Ministerio Coordinador de la Política Económica, Ministerio de Finanzas, Servicio de Rentas Internas, Corporación de Seguros de Depósito, Banco Central del Ecuador, Banco del Estado, Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y Corporación de Finanzas Populares.

Mientras tanto el **sector La Jipijapa** se caracteriza por ser residencial, la mayoría de sus edificaciones son de dos pisos. Un alto número de habitantes de este lugar son de la tercera edad; este dato se basa en un análisis de estudio que realicé en el año 2012; hago esta aclaración porque la mayoría de propietarios está vendiendo sus casas y ahora estas viviendas sirven para el uso de pequeñas empresas y en otros casos los terrenos se usan para nuevas edificaciones en altura.

La Jipijapa está caracterizada por este proceso de transformación, pequeños negocios y empresas que dan al sector el carácter de vivienda-comercio en las calles principales. Cuenta con equipamientos de educación, salud y de transporte.

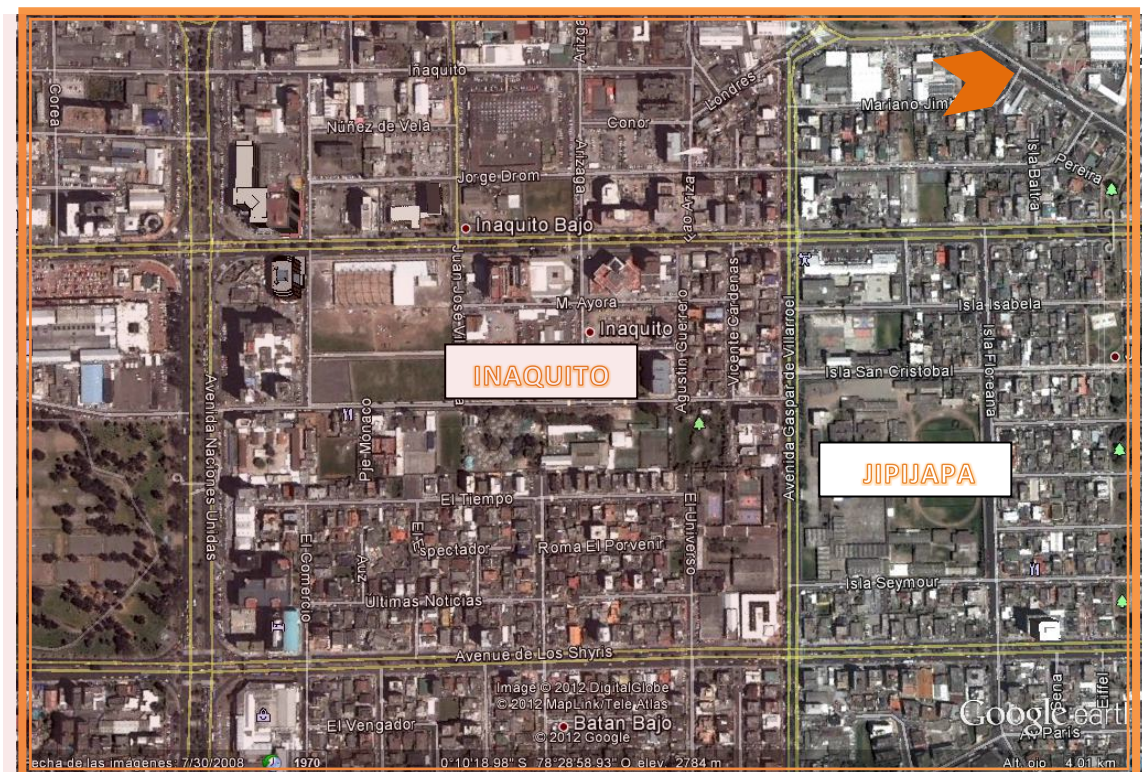
La afluencia de personas es constante, pero es más evidente en la Avenida Río Coca, vía de conexión a la Estación de Transferencia Río Coca. Entre semana los flujos tanto vehiculares como peatonales son variados, pero sábados y domingos la actividad es casi nula.

A continuación mencionaré las características más singulares en las que sustentó y verifiqué el criterio de selección de los sectores:

- Existencia considerable del vacío urbano.
- Transformación del lugar.
- Espacios con conflictividad entre actividades económicas y de relación con el territorio.
- Espacios con rupturas en su estructura urbana.
- Futura predominancia de un solo rol: FINANCIERO-COMERCIAL.

## Mapa 1

### Ubicación de los Sectores a analizar



Fuente: (Imagen de Google Earth, 2013)

Intervención: Luis López

Sobre la base de las características enunciadas se determinó las características específicas que deben cumplir los lotes para la intervención arquitectónica, y estas son:

- Futura saturación FINANCIERA – COMERCIAL.
- Cambios de uso de las edificaciones, principalmente de vivienda a comercio.
- Dificultades en la movilidad tanto peatonal como vehicular.
- Se presenta una pérdida de la identidad del barrio.
- Se observa una pobre dinámica urbana debido a la presencia de elementos arquitectónicos sin un rol.
- Poca calidad de espacios públicos.

### **2.1.1 Análisis del Sitio.**

En el taller profesional II, la metodología de análisis trabajó con los conceptos: ‘Lugar’, ‘Vacíos’, ‘Flujos’ y ‘Eventos’. El análisis realizado a través de estos conceptos definió las características del sitio que llevaron a la selección específica del terreno.

## **Lugares en el Sector de Ñaquito y La Jipijapa**

### **Análisis de la zona a partir del concepto ‘lugar’.**

#### **LUGAR:**

- Espacio de todos
- Expresión Comunitaria
- Comunion entre personas

## Fotografía 1

### Boulevard de las Naciones Unidas



Fuente: (Luis López, 2013)

El Boulevard de las Naciones Unidas (Oeste-Este) es un lugar que concentra gran afluencia de personas. El Boulevard se ha creado con la intención de marcar el eje de la Av. Naciones Unidas, de esta manera se pretende conectar la Av. Diez de Agosto (Oeste) con la Av. Seis de Diciembre (Este) mediante la integración de equipamientos existentes. Por ejemplo integrar los Centros Comerciales, el parque La Carolina, el Estadio, etc.

## Fotografía 2

### Mercado “La Carolina”



Fuente: (Luis López, 2013)

El Mercado La Carolina por su historia se ha convertido en referente del sector, pero lastimosamente su ubicación ya no corresponde al entorno existente. Se ha convertido en un sitio de paso, entre semana hay poca actividad y el fin de semana es donde el comercio aumenta. Considero que se debe dar un giro a la función del mercado, el mismo que cuente con: área de esparcimiento al igual que los grandes centros comerciales, seguridad y una nueva imagen para los consumidores. Además se evitaría problemas con el comercio informal y la subutilización del espacio.

### Vacíos en el Sector de Iñaquito y La Jipijapa

**Análisis de la zona a partir del concepto ‘vacíos’.**

#### **VACÍOS:**

- Lugares aparentemente olvidados.
- Lugares obsoletos.
- Restos que permanecen fuera de la dinámica urbana.
- Lugares extraños al sistema urbano.

#### **Esquema 1**

##### **Vacíos Urbanos en el Sector**



**Fuente:** Imagen de Google Earth, 2013

**Autor:** Luis López

El esquema 1 muestra la zona de estudio que dividí en tres secciones marcadas por números, de esta manera quiero señalar como las vías (en color rojo) segmentan los sitios y cómo estos están segregados por los sectores. Además, por la gran cantidad de vacíos urbanos se puede detallar las características de cada vacío.

### **Flujos en el Sector de Ñaquito y La Jipijapa**

**Análisis de la zona a partir del concepto ‘flujos’.**

#### **FLUJOS:**

- Movimiento dentro de un espacio urbano, que se transforma constantemente.
- Forman la sustancia misma del proyecto.

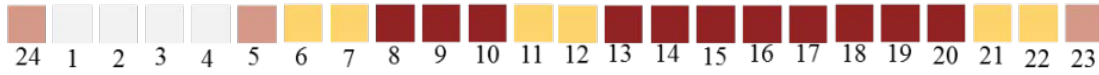
### **Flujos Vehiculares en Vías Principales**

En las siguientes fotografías quiero representar la afluencia vehicular de las avenidas principales. El rango de flujos va de baja (color gris) hasta alta (color rojo). El estudio se aplica durante las 24 horas al día de lunes a domingo.

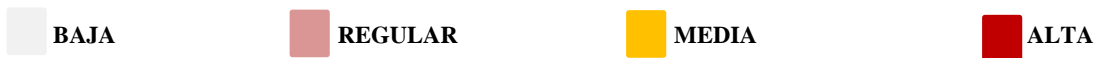
### Fotografía 3

#### Av. Diez de Agosto

LUNES – MARTES – MIÉRCOLES – JUEVES - VIERNES



SÁBADO - DOMINGO



Fuente: (Luis López, 2013)

Para determinar el flujo vehicular en la Avenida Diez de Agosto hice dos análisis, en la primera imagen el análisis lo hice de lunes a viernes, se concluye que las horas de mayor afluencia vehicular son de 8am-10am en la mañana, y en la tarde noche de 13pm-20pm. Y la segunda imagen que fue realizada en fin de semana, dando como resultado que las horas con mayor afluencia es de 12pm-14pm.

## Fotografía 4

### Av. Naciones Unidas

LUNES – MARTES – MIÉRCOLES – JUEVES - VIERNES



SÁBADO - DOMINGO

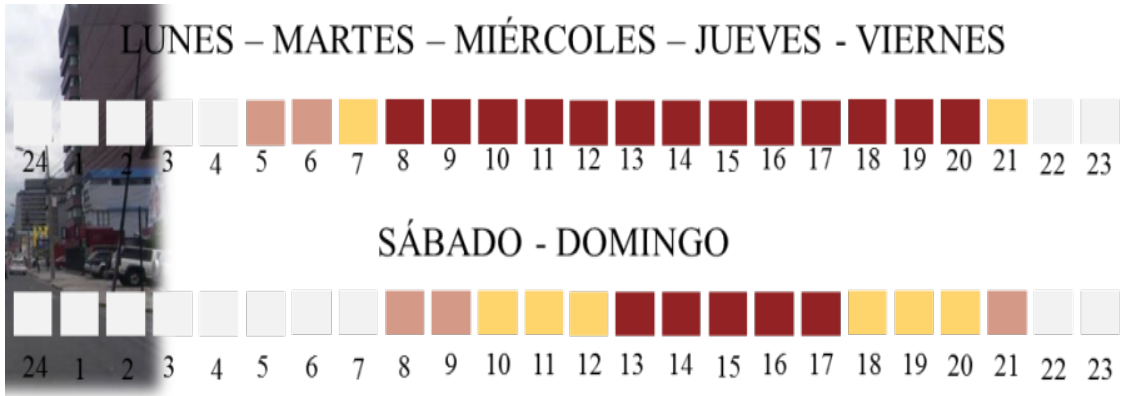


Fuente: (Luis López, 2013)

Para determinar el flujo vehicular en la Avenida Naciones Unidas de igual manera hice dos análisis, en la primera imagen el análisis lo hice de lunes a viernes, se concluye que las horas de mayor afluencia vehicular son de 8am-10am en la mañana, y en la tarde noche de 12pm-20pm. Y la segunda imagen que fue realizada en fin de semana, dando como resultado que las horas con mayor afluencia es de 12pm-15pm.

**Fotografía 5**

**Av. De los Shyris**

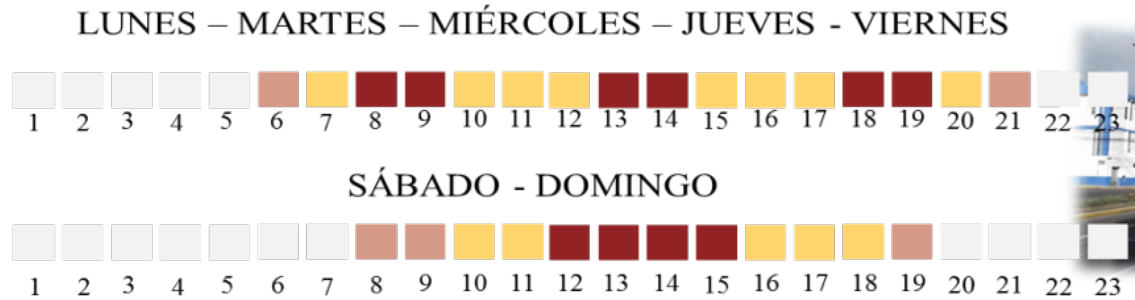


Fuente: (Luis López, 2013)

El flujo vehicular en la Avenida De los Shyris de lunes a viernes, se concluye que las horas de mayor afluencia vehicular son de 8am-10am en la mañana, en la tarde de 13pm-15pm y en la noche de 19pm-20pm. Y fin de semana, dando como resultado que las horas con mayor afluencia es de 13pm-17pm.

## Fotografía 6

### Av. Gaspar de Villaroel



BAJA

REGULAR

MEDIA

ALTA

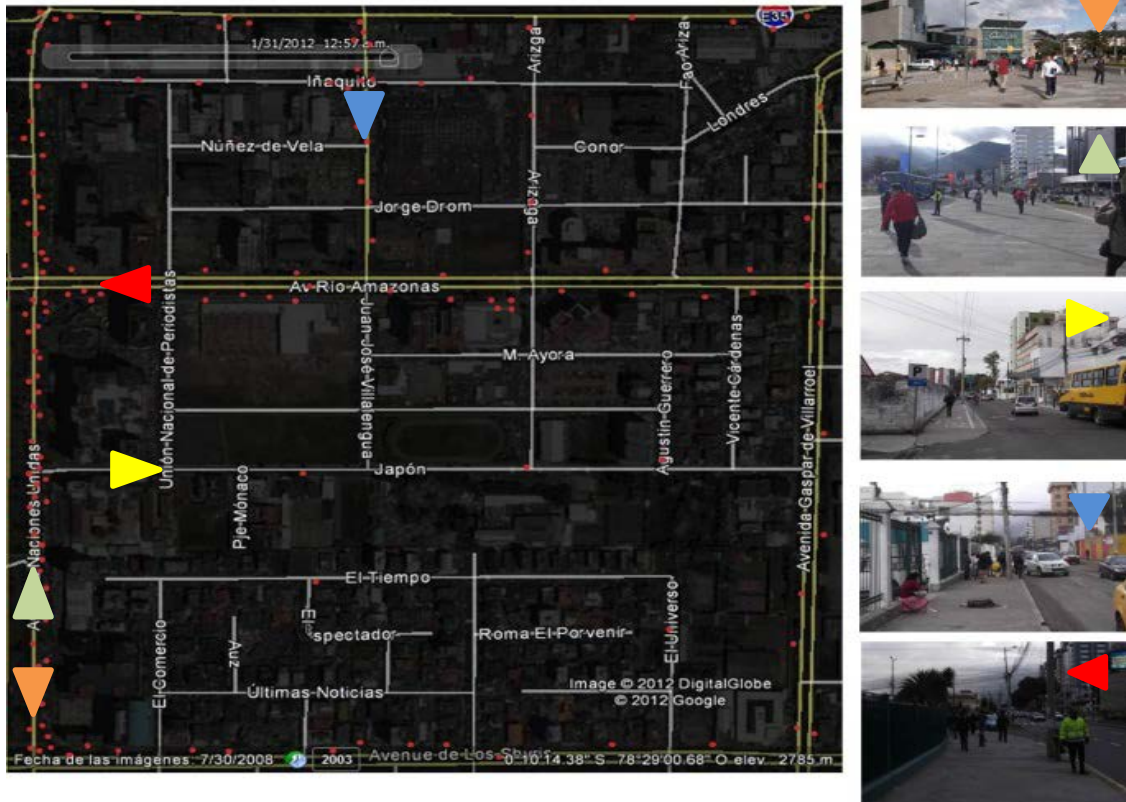
Fuente: (Luis López, 2013)

El mayor flujo vehicular en la Avenida Gaspar de Villaroel de lunes a viernes es entre 8am-9am en la mañana, en la tarde de 13pm-14pm y en la noche de 18pm-19pm. Y los fines de semana las horas con mayor afluencia son de 12pm-15pm.



## Flujos Peatonales

### Esquema 3



Fuente: Imagen Google Earth, 2013

Autor: Luis López

Las líneas amarillas representan las calles por donde circulan con mayor afluencia los peatones. Las circunferencias de color rojo representan a los peatones e indican los sitios donde se transita con mayor afluencia y como se van segregando por los sectores.

### Eventos en el Sector de Iñaquito y La Jipijapa

Análisis de la zona a partir del concepto 'eventos'.

#### EVENTOS:

- Nivel de afluencia peatonal a nivel zonal.

## Planimetría 1

### Ubicación de Elementos Arquitectónicos que se convierten en Eventos del Sector



Fuente: Plano Autocad (Plano Catastral, 2013)

Autor: Luis López

La presencia de usuarios hacen que este sector sea de gran movimiento, se ha concluido que entre semana la actividad es intensa por los colegios, por los negocios, etc. Pero hay otros eventos que dan dinamismo a los sectores, como, por ejemplo, la Ciclovia<sup>3</sup> que funciona los domingos. El boulevard de las Naciones Unidas ofrece exposiciones de fotografías y arte en general. Cada mes de junio se realiza la Maratón Últimas Noticias.

<sup>3</sup> Ciclovia, programa del M.D.M.Q. que cierra la circulación vehicular en la Avenida Río Amazonas carril Norte-Sur, desde las 8am hasta las 14pm. De modo que se usa para ciclistas y peatones.

## CONCLUSIONES:

- El eje a trabajar cuenta con un sistema de movilidad conformado por vías perimetrales y por nueve vías principales de la ciudad, las cuales atraviesan los sectores y la hacen accesible desde cualquier punto y cuenta con todos los sistemas de transporte público masivo y se beneficiará con el nuevo Metro. La accesibilidad de los sectores escogidos permite que la presencia de peatones y vehículos sea constante.
- Existe edificaciones que sirven de referente, pero eso no quiere decir que sean íconos ni que identifiquen a la ciudad. Esa arquitectura no evidencia haber sido pensada en relación con el entorno, solo en relación al lote y esa concepción hace que las edificaciones se diseñen sin criterio con relación a su entorno.
- El Parque La Carolina es el elemento con carácter de espacio público en el sector. La falta de espacios públicos con calidad es evidente. Concluyo que al pensar en espacio público se piensa en los residuos de los proyectos. Se deja en segundo plano al espacio público. Se debe cambiar de mentalidad y generar lugares públicos agradables y acogedores. No hay espacios donde el usuario se identifique y se sienta cómodo.
- La planificación de las plataformas dentro de la zona requiere considerarse dentro del análisis del proyecto, ya que las plataformas comprenden varios complejos de edificios que se definen como núcleos de gestión administrativa y servicio público, y estas infraestructuras concentrarán diferentes instituciones públicas, para que los ciudadanos accedan a servicios sociales, administrativos y financieros, en un mismo lugar, optimizando su tiempo y recursos.

## CAPÍTULO 3

### ADMINISTRACIÓN ZONAL

#### 3.1 Los Edificios Administrativos.

Los edificios administrativos llegan a convertirse en un hito en la ciudad tanto por sus características funcionales como arquitectónicas; deben distinguirse entre los demás y reflejar autoridad e importancia, es por eso que la ubicación de dichos equipamientos ha sido estratégica para el desarrollo de una ciudad.

Dando un ejemplo, La Municipalidad es una entidad autónoma en la que sus dignatarios son elegidos por decisión popular; sus ingresos son propios y no tiene ninguna relación con el Estado. En el Ecuador dicta sus propias ordenanzas y está en la capacidad mediante el Art. 128 de la Constitución (2008), de crear y modificar tasas y contribuciones especiales y de mejoras; de esta manera puede planificar, prever, controlar y mejorar el nivel de vida de los de un territorio específico.

En el DMQ el Municipio se encuentra en el centro de la ciudad; existen administraciones zonales que descentralizan las funciones del Municipio. El objetivo es brindar un servicio eficiente ya que la ciudad ha crecido de tal manera que el servicio centralizado causa caos. El Municipio amplía su modelo de gestión, que se vincula con otras entidades públicas que paralelamente trabajan para el beneficio de los quiteños.

En este trabajo de titulación se elige diseñar el edificio de la AZNQ para lo cual se explica la función de las Administraciones Zonales y especificidades de la administración a diseñar.

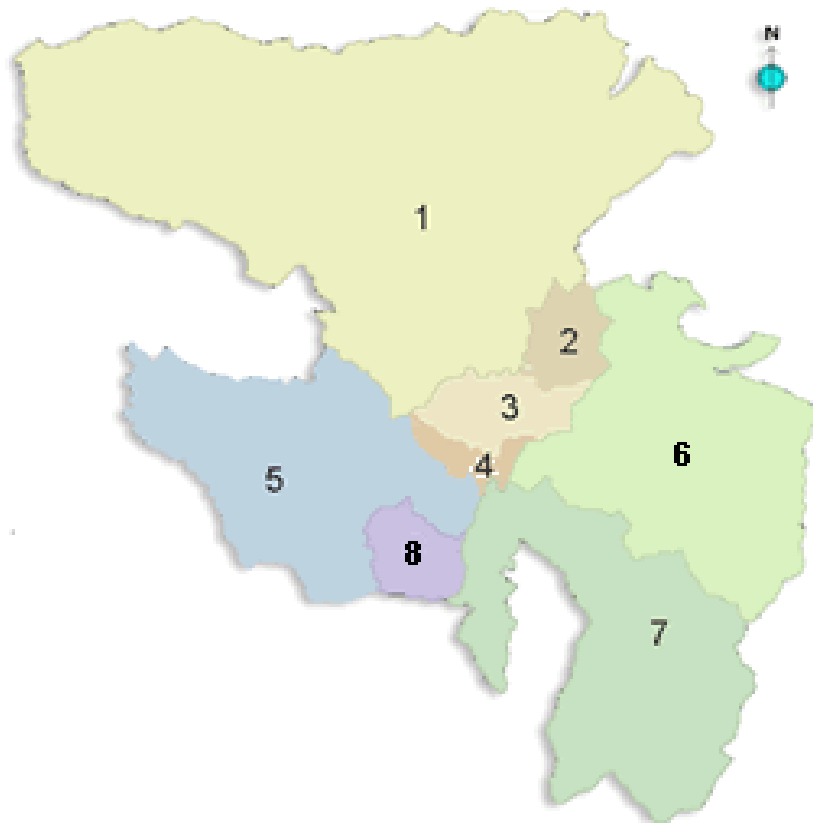
#### 3.2 La Función de las Administraciones Zonales.

“Las Administraciones Zonales son las unidades responsables de generar procesos encaminados hacia el desarrollo local, poner en marcha las políticas de administración municipal: La Descentralización-Desconcentración Institucional y el Sistema de Gestión

Participativa. Además, se encuentran dentro de sus obligaciones atender al usuario y/o población con un servicio eficiente, ágil y oportuno, así como también, impulsar el trabajo conjunto entre la Administración y la colectividad.”  
(<http://www.quito.gob.ec/administracion-zonales>, 2013)

## Gráfico 2

### Ubicación Administraciones Zonales Quito

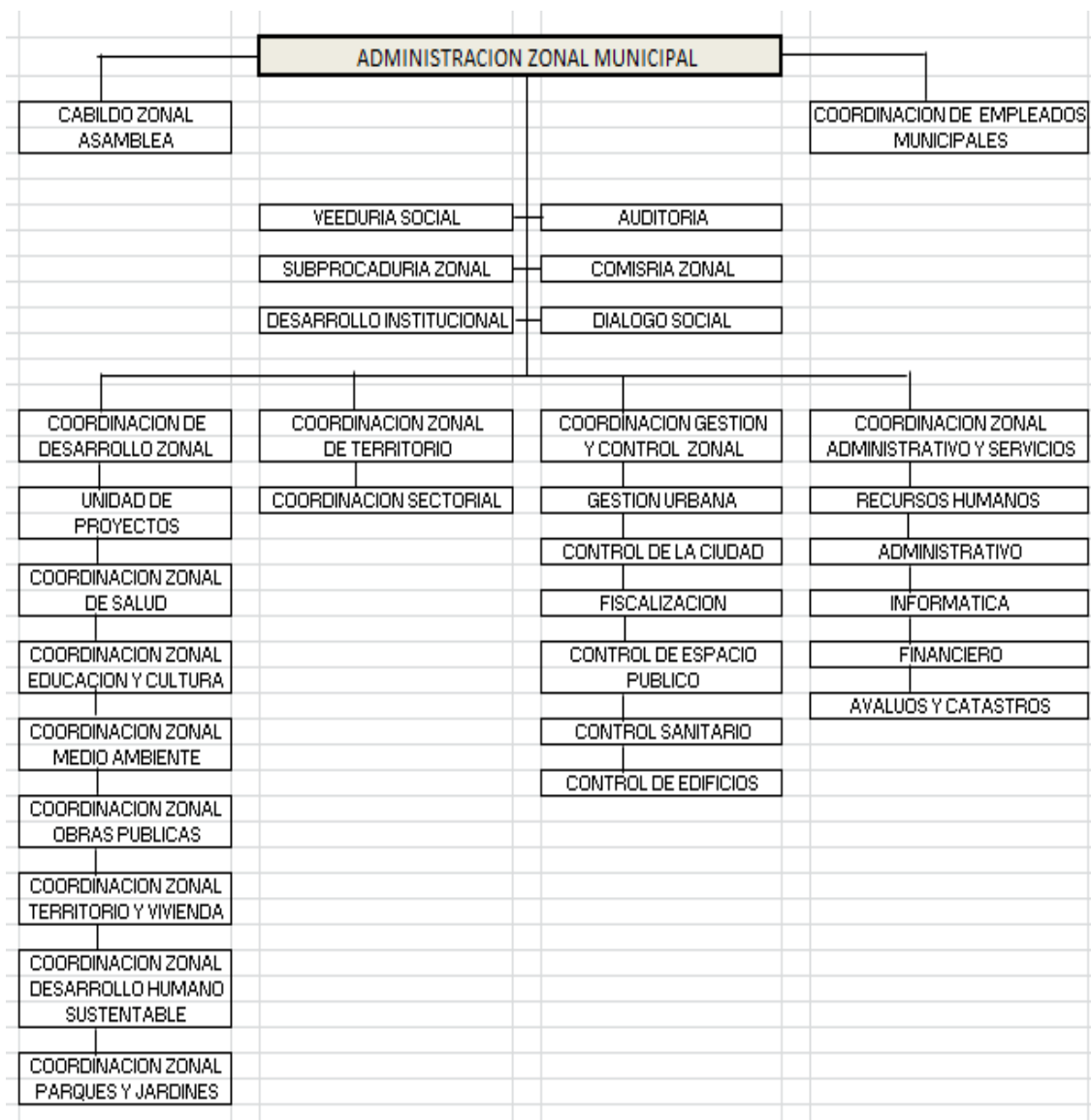


- 1.- Administración Zona Equinoccial (La Delicia)
- 2.- Administración Zona Calderón
- 3.- Administración Zona Norte (Eugenio Espejo)
- 4.- Administración Zona Centro (Manuela Sáenz)
- 5.- Administración Zona Sur (Eloy Alfaro)
- 6.- Administración Zona de Tumbaco
- 7.- Administración Zona Valle de los Chillos
- 8.- Administración Zona Quitumbe

**Fuente:** Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial de Quito, 2012

**Diagrama 1**

**Diagrama funcional de la Administración Zonal**



Fuente: Luis López, 2014

### 3.3 Administración Zonal Norte de Quito “Eugenio Espejo”.

#### 3.3.1 Análisis de la Administración Zonal Actual.

La Administración Zonal Norte de Quito Eugenio Espejo funciona en la Avenida Amazonas y calle Pereira. Está encargada de la Zona Metropolitana Norte de Quito que está conformada por las parroquias o sectores: Belisario Quevedo, Mariscal Sucre, Ñaquito, Rumipamba, Jipijapa, Cochapamba, La Concepción, Kennedy, San Isidro del Inca y las parroquias suburbanas de Nayón y Zámbriza.

#### Fotografía 7

#### Ingreso Administración Zonal Norte “Eugenio Espejo”



Fuente: Luis López, 2012

La Administración Zonal Norte de Quito “Eugenio Espejo” ha centrado su atención en el ámbito cultural dirigido hacia la comunidad circundante, gracias a la implementación de talleres en diferentes áreas como: el arte, capacitación, información, etc.

## Fotografía 8

### Hall de Atención al Público



**Fuente:** <http://www.lahora.com.ec/index.php/noticias/show/1101501841/-1/home/goRegional/Quito>, 2012

Con la apertura de nuevos departamentos en las funciones del municipio, los espacios se han reducido llegando a la necesidad de construir nuevas oficinas sacrificando espacios de parqueaderos privados para el edificio.

Las instalaciones están quedando cortas para los ideales de las nuevas administraciones y nuevos delegados. Con los Cabildos Zonales que abarcan más de 200 personas se requiere un lugar para poder efectuar este tipo de reuniones. Actualmente se utiliza el hall central de la administración (ya que solo dispone de una sala de uso múltiple con capacidad de 80 personas).

No existe un espacio dedicado al estacionamiento para personas que quieran recibir servicios de la Administración Zonal, es más el parqueadero que posee es limitado y no abastece el número de estacionamientos requeridos ni para sus propios empleados.

Requiriendo de más espacio se propone realizar uno nuevo ya en otro lugar por el área del terreno también no es lo suficientemente grande.

Arquitectónicamente, el edificio no representa la jerarquía que un edificio de esta función debe tener. Volumétricamente no posee un equilibrio con el entorno. Las edificaciones que lo rodean son muy grandes y pesadas dejándolo muy débil en relación al entorno. El sistema constructivo utilizado es innovador, pero limita al edificio a crecer en altura.

### **CONCLUSIONES:**

- En la Avenida Río Amazonas y calle Alfonso Pereira funciona la Administración Norte de la ciudad que presta sus servicios con un desorden interno. Con el nuevo organigrama las actividades cambian pero los espacios no, hoy en día las instalaciones necesitan más espacios, y parqueaderos para el personal y para el público. En el sector no existen parqueaderos provocando congestión vehicular y saturación en vías anexas.
- El edificio en su estructura no representa sus funciones, puesto que en su alrededor se encuentran edificaciones de empresas importantes: Banco del Pichincha que funciona dentro de un edificio de 10 pisos, el edificio Cash, entre otros, que desplazan la jerarquía que uno de estos edificios debe representar.
- Los parqueaderos existentes en el sector no abastecen a la necesidad. El estacionamiento de vehículos en la vía pública provoca congestión vehicular y saturación en las vías anexas.

## CAPÍTULO 4

### TERRENO Y ANÁLISIS

El terreno escogido se dio por un análisis hecho a nivel urbano, después de haber realizado la propuesta urbana, determiné en que terreno iba a trabajar, es por esto que en este capítulo detallaré las características del terreno y detalles de sus alrededores que servirán como información para desarrollar de forma coherente todo el proyecto.

El terreno se ubica exactamente en el sector la Jipijapa, en la Av. Gaspar de Villarroel E6-125 e Isla San Cristóbal.

#### 4.1. Sector Jipijapa

Jipijapa una parroquia urbana de la ciudad de Quito, siendo una de las 33 que conforman la capital de Ecuador. Está ubicada al noreste de la ciudad, con sus límites Kennedy al norte, Rumipamba al oeste e Iñaquito al sur.

##### 4.1.1 Historia

“La parroquia toma el nombre de la localidad de Jipijapa, en la provincia costera de Manabí. Como la mayoría de los barrios de Quito, la Jipijapa nació de una de las grandes haciendas que se extendían desde la ciudad urbanizada hacia las periferias. Por los años 60, el sector era una gran hacienda ganadera, una de las más destacadas, ya que aquí se celebraba la Feria Internacional de Ganado Holstein Srisian del Ecuador”. (<http://www.lahora.com.ec>,2010)

“Cada año, por estas fechas, ganaderos de Cayambe, Machachi, Latacunga y en general de toda la Sierra, se daban cita para premiar al mejor ejemplar vacuno. Los vecinos más antiguos del lugar cuentan que Galo Plaza, ex presidente de la República, era uno de los más asiduos asistentes de la feria. Más adelante, el 20 de mayo de 1966, bajo ordenanza municipal, se reglamentó la construcción de la Cooperativa Jipijapa. Así nació este barrio.” (<http://www.lahora.com.ec>,2010)

#### **4.1.2 Población**

En cuanto a los moradores, de acuerdo al último censo, el barrio cuenta con algo más de siete mil habitantes. Es uno de los barrios mejor servido. Sus pobladores no tienen problemas de infraestructura y mucho menos de dotación de servicios básicos. Ellos atribuyen este logro al desarrollo del lugar, al trabajo que los comités directivos han realizado durante todos estos años.

Este barrio capitalino destaca por sus parques, que están estratégicamente distribuidos, lo que ha dotado de un buen espacio de área verde al lugar. Por el día son dignos de visitar, pero por las noches transitarlos son muy peligrosos. La población está consciente de este problema y espera realizar algunas reuniones para encontrar alguna solución que le devuelva a la Jipijapa su tranquilidad.

#### **4.1.3 Problemas**

La delincuencia es uno de los problemas que afectan a los vecinos. Aunque existe un Puesto de Auxilio Inmediato (PAI) ubicado en la Isla Tortuga e Isla Floreana, éste no funciona. El motivo es la falta de recursos para pagar a los policías. Incluso, los habitantes solicitaron al municipio el servicio de Ojos de Águila, sin embargo el trámite, que les llevó más de un año, nunca se concretó por falta de acuerdos. (Camila Witt, moradora del sector)

La inseguridad quita el sueño a los moradores, a decir de varios pobladores, la mayoría de ellos han sido víctimas de atracos a sus viviendas y asaltos personales. Esto ha hecho que se conformen directivas en cada cuadra del barrio. En total existen 15 y son administradas por los dueños de los locales de abastos, quienes se encargan de contratar guardianía privada. (Camila Witt, moradora del sector)

Sin embargo, esto no bajó el nivel de inseguridad. La mayoría de los guardias no cuentan con seguro de vida y permisos para portar armas. Esto les impide hacer su trabajo de manera más segura y eficaz.

#### 4.1.4 Vialidad

Sus principales vías de circulación en sentido norte-sur son las avenidas Amazonas, De Los Shyris, 6 de Diciembre y Eloy Alfaro; mientras que en sentido este-oeste son las avenidas Gaspar de Villarroel, Río Coca y Tomás de Berlanga. También destacan algunas calles secundarias como Isla Floreana e Isla Genovesa; ambas en sentido este-oeste.

#### 4.1.5 Equipamientos

En la parroquia se encuentran la Plaza de Toros Quito y la estación Norte (La Y) del Sistema Metropolitano Trolebús.

## 4.2 Localización del Terreno

### Mapa 2

#### Delimitación del terreno a intervenir



Fuente: (Google Earth, 2013)

Intervención: Luis López

El terreno está limitado al Norte por la calle Isla Floreana, al Sur por la Av. Gaspar de Villarroel, al Este por la calle Isla San Cristóbal y al Oeste por una calle propuesta que se planteó en la propuesta urbana.

#### 4.2.1 Topografía

Actualmente, en este terreno funciona el Colegio “Central Técnico”, el mismo que carece de riqueza arquitectónica alguna. La topografía del terreno es prácticamente plana ya que posee una pendiente imperceptible.

#### Fotografía 9

##### Vista aérea del terreno



**Fuente:** (<http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Actualct.jpg>, 2010)

El terreno tiene un área de 56.417,62 m<sup>2</sup>, de los cuales solo se utiliza 16.869 m<sup>2</sup>. Como se puede apreciar en la fotografía existe mucho espacio de terreno desperdiciado, y parte de la infraestructura que existe es usada como bodegas. Además el terreno está limitado por una pared sólida que circunda toda la manzana, de esta manera actúan como barreras que limitan la relación directa con el contexto, fragmentando la conformación del barrio.

## 4.2.2 Levantamiento Fotográfico del Terreno

### Fotografía 10

#### Av. Gaspar de Villarroel



Fuente: (Luis López, 2013)

La fotografía fue tomada desde la Av. Gaspar de Villarroel, como se puede ver el terreno está limitado por barreras sólidas que no permiten que exista un contacto visual y relación entre el exterior e interior.

### Fotografía 11

#### Ingreso al Colegio Central Técnico



Fuente: (Luis López, 2013)

## Fotografía 12

### Calle Isla Floreana



Fuente: (Luis López, 2013)

La fotografía fue tomada desde la Calle Isla Floreana, esta calle sirve como estacionamiento para los locales comerciales, dificulta el paso a los peatones. Además como se puede apreciar de igual manera como pasa en la Av. Gaspar de Villarroel el límite del terreno que da hacia esta calle es mediante una pared sólida la cual genera una barrera de aproximadamente 130 metros de largo, haciéndola peligrosa.

## Fotografía 13

### Calle Isla San Cristóbal



Fuente: (Luis López, 2012)

### 4.2.3 Contexto

#### Fotografía 14

#### Vista hacia el Volcán Pichincha

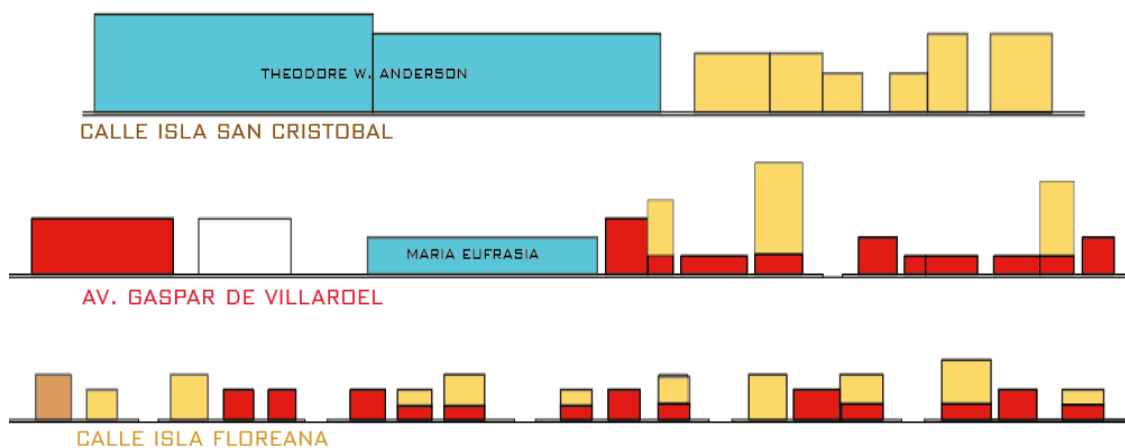


Fuente: (Google Earth, 2013)

El contexto es base fundamental en el proyecto, tomo al Volcán Pichincha como un elemento referente que simboliza grandeza y jerarquía.

#### Esquema 4

#### Perfil Urbano



Fuente: Luis López, 2013

El barrio está cambiando su función, la característica principal es la vivienda, pero actualmente se está forzando a esta función y en la actualidad el comercio es parte de este barrio.

La altura máxima es de 12 metros que equivale a 4 pisos, la mayoría de viviendas son de 2 pisos o 6 metros de altura.

Se observa una pobre dinámica urbana debido a la presencia de elementos arquitectónicos sin un rol.

### **Fotografía 15**

#### **Av. Gaspar de Villarroel**



**Fuente:** (Luis López, 2013)

La presencia de locales comerciales es lo que caracteriza a la Av. Gaspar de Villarroel, convirtiéndolo en un eje comercial y educativo, ya que se puede encontrar a los colegios: Central Técnico, María Eufrasia y Thomas W. Anderson.

## Fotografía 16

### Calle Isla San Cristóbal



Fuente: (Luis López, 2013)

La calle Isla San Cristóbal tiene poca afluencia vehicular y peatonal, es un eje que tiene vivienda y un centro educativo. Se caracteriza por la inseguridad ya que no existe actividad comercial y los límites son barreras de 4 metros de altura, generando callejones de casi 100 metros de largo.

## Fotografía 17

### Calle Isla Floreana



Fuente: (Luis López, 2013)

La calle Isla Floreana se caracteriza por ser una vía secundaria comercial, exclusivamente de venta de comidas, la afluencia vehicular es alta, y en los fines de semana se densifica la actividad.

### **CONCLUSIONES:**

- Dado que la ciudad se encuentra establecida de forma lineal norte a sur, el crecimiento de equipamientos y de infraestructura administrativo-público y cultural se ha visto beneficiado en el centro de Quito, y se ve la carencia de equipamientos de calidad en el norte y sur de la ciudad, es por esto que he querido plantear un proyecto a nivel urbano que permita convertirse en la puerta hacia el norte de la ciudad.
- El terreno al ubicarse en pleno centro norte de la ciudad permite que se plantee un proyecto con un gran espacio público, rompiendo con lo que sucede actualmente, que es un limitante con el contexto.
- El espacio subutilizado es otro factor que hace posible que el terreno se lo pueda utilizar en varios usos, por eso se propone dividir el terreno en dos partes la primera para el proyecto arquitectónico y la segunda para la reubicación y mejoramiento del Colegio Central Técnico.
- La topografía del terreno facilita con la construcción del equipamiento, solo como dato técnico se recomienda hacer máximo 4 subsuelos, ya que el sector tiene un nivel freático alto.

## CAPÍTULO 5

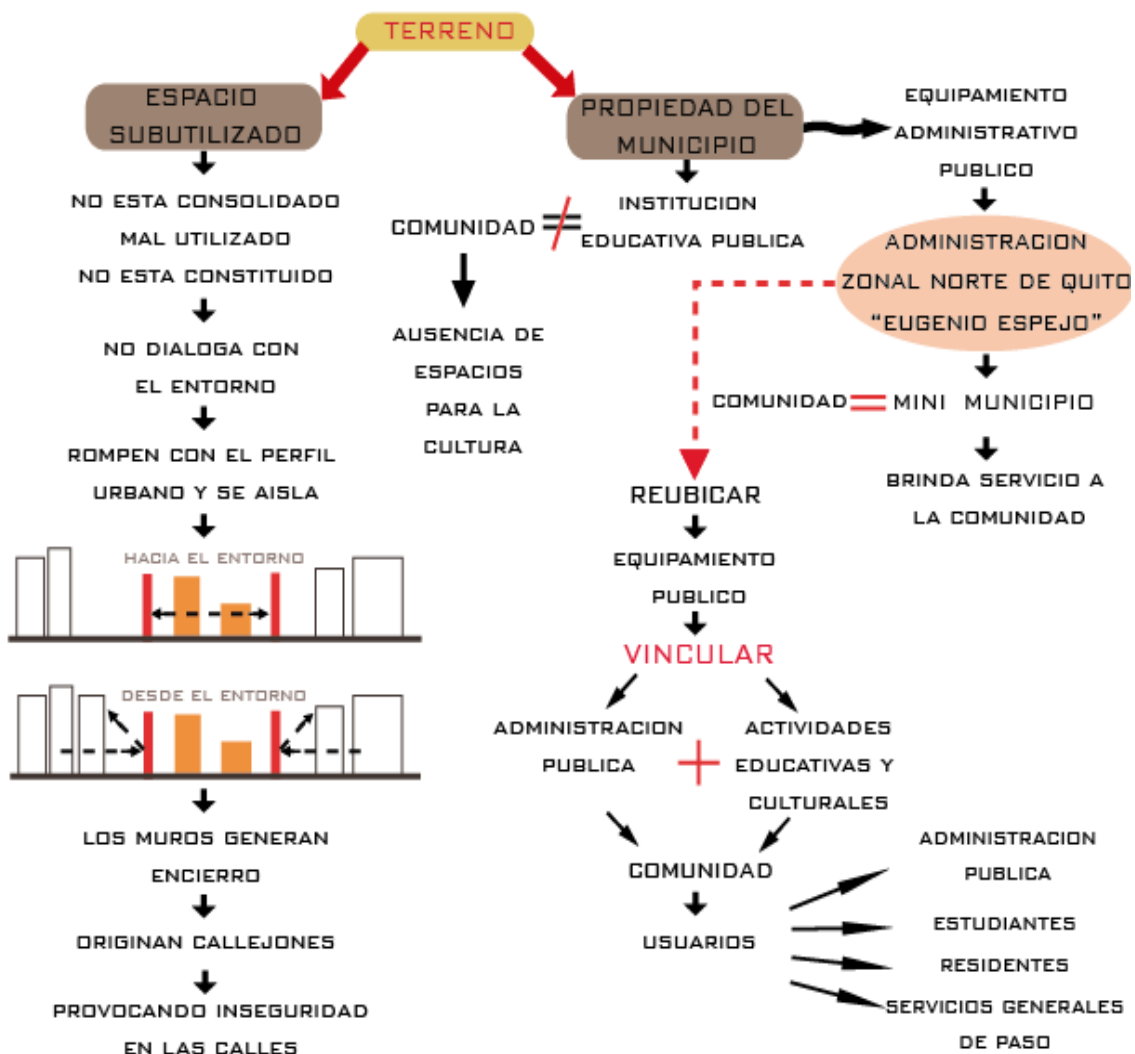
### PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

#### 5.1 Propuesta

La Administración Zonal Norte de Quito (AZNQ) “Eugenio Espejo” al estar bajo la dirección del Municipio, debe tener una relación directa con la comunidad en un mismo equipamiento, generando así un vínculo entre lo administrativo público y lo socio – cultural brindando un mejor servicio a la comunidad.

#### Diagrama 2

Cuadro de Análisis y Propuesta Conceptual



Fuente: (Luis López, 2013)

Con la propuesta de la AZNQ se plantea mejorar las falencias que en algunas ocasiones retrasan el normal funcionamiento de esta institución como por ejemplo:

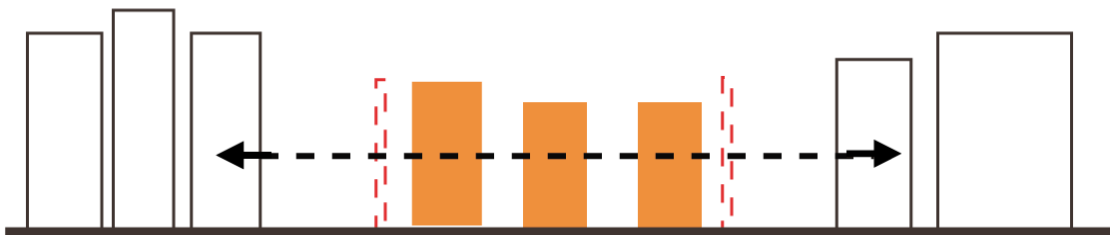
- La falta de servicios complementarios.
- Calidad de Atención al Público.
- La escala con relación a la Ciudad.

## 5.2 Intenciones

- Integrar el proyecto con el contexto, rompiendo las barreras que existen por la presencia de los muros.

### Gráfico 3

#### Romper Barreras

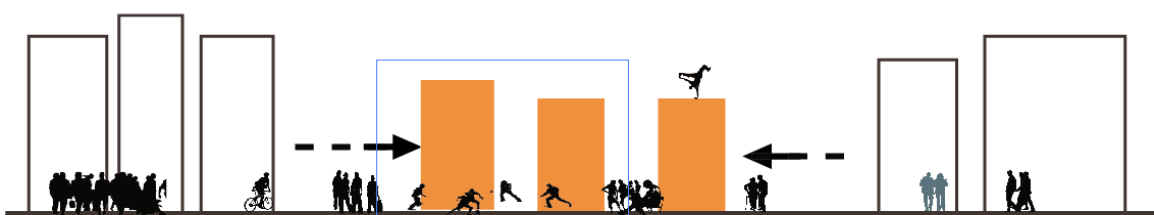


Fuente: (Luis López, 2013)

- Relacionar a los usuarios con el proyecto, mediante las actividades, invitándoles a que se apropien del lugar.

### Gráfico 4

#### Relación con los usuarios

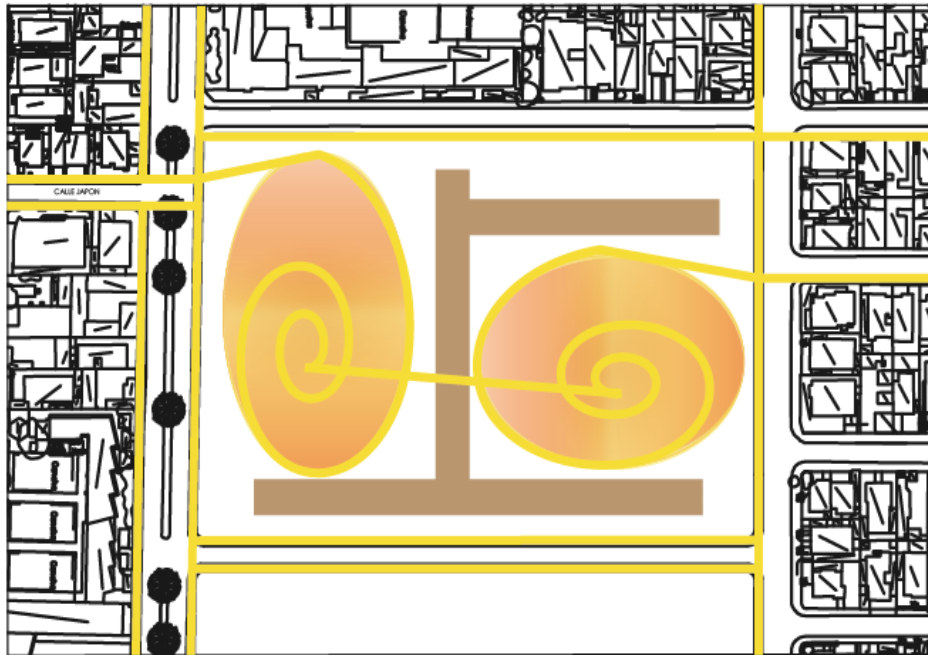


Fuente: (Luis López, 2013)

- Convertir al espacio público como generador de la arquitectura, el cual va definiendo la ubicación de los volúmenes.

### Gráfico 5

#### Espacio Público



Fuente: (Luis López, 2013)

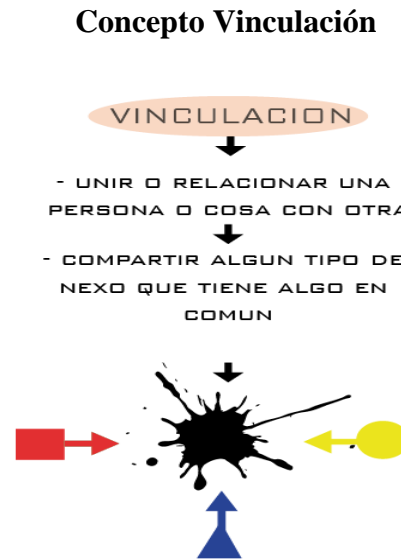
### 5.3 Conceptos

Los ciudadanos se han definido por su deseo de convivencia, desde la antigüedad los hombres se han apropiado del espacio público para allí establecer sus relaciones. Por lo cual, el proyecto se basa en la **permeabilidad** y **vinculación**, donde la población se pueda convocar para estrechar relaciones, fortaleciendo la pertenencia comunitaria y el ejercicio de la participación, por estos motivos el diseño del proyecto se presenta como un conjunto abierto hacia la comunidad en la que el principal protagonista es el ciudadano.

La idea es implantar un conjunto de edificios, dentro de una gran plaza de carácter público, de tal manera, que el ciudadano pueda transitar libremente y a la vez contar con servicios complementarios inexistentes en la actualidad.

### 5.3.1 Vinculación

Gráfico 6



Fuente: (Luis López, 2013)

Con el concepto de vinculación se propone poner fin a la ruptura con el entorno, relacionando la comunidad con el proyecto y permitiendo que el espacio público sea un gran núcleo donde se generan las actividades.

### 5.3.1 Permeabilidad

Gráfico 7



Fuente: (Luis López, 2013)

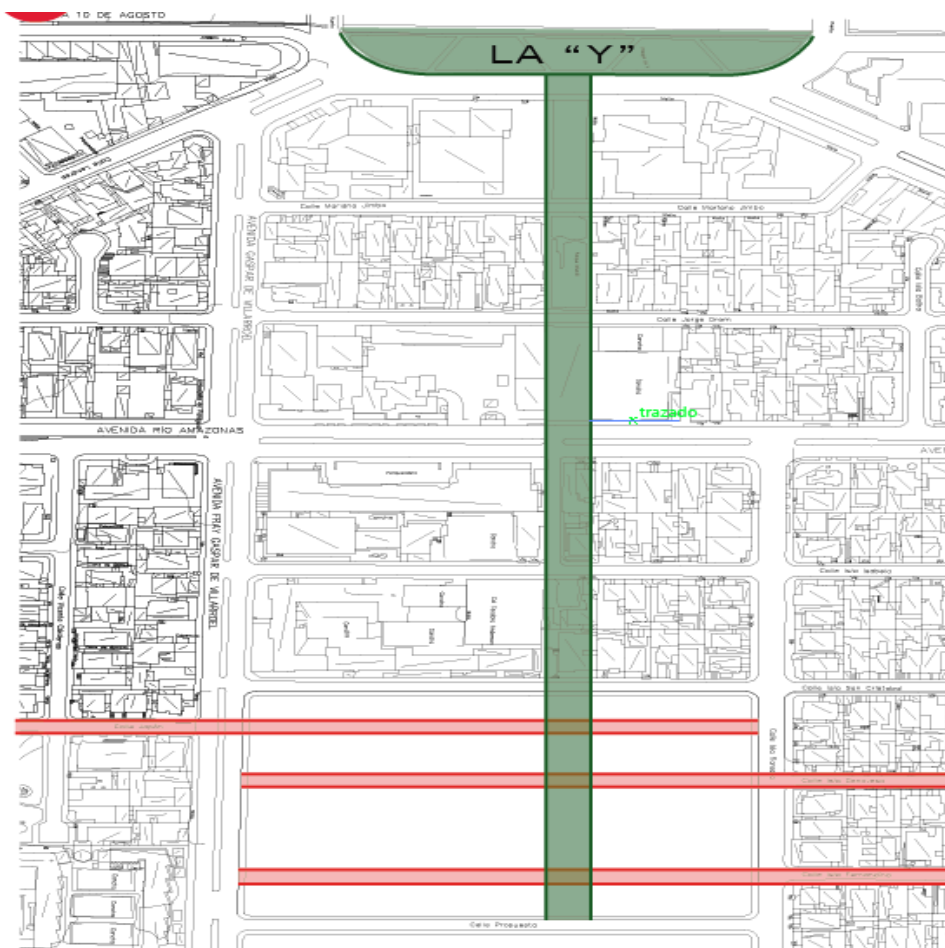
Con el concepto de permeabilidad se establece que la edificación debe transmitir la transparencia de la institución, y debe estimular la participación ciudadana.



## 5.4 Propuesta Formal

### 5.4.1 Ejes

#### Gráfico 8

Prolongación de Ejes



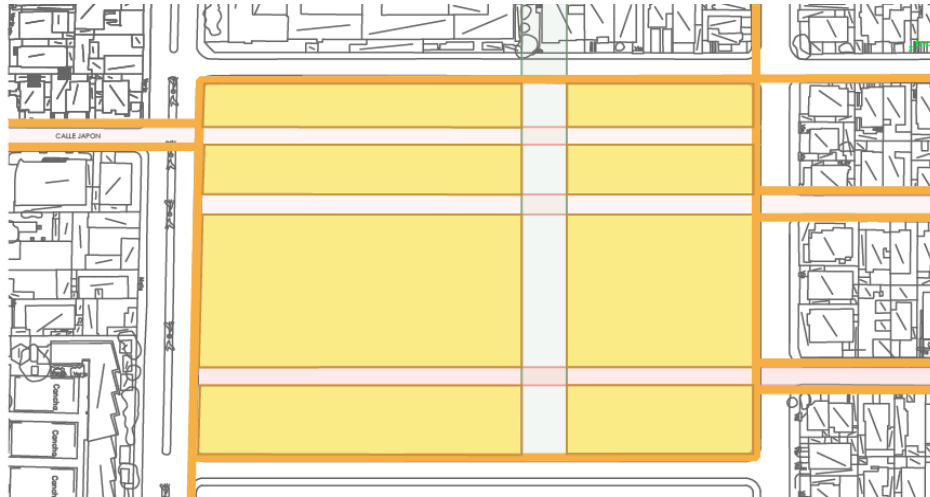
-  Prolongación del eje del parque lineal que conecta con el redondel de la "Y" (Parque Sebastián de Benalcázar), de igual manera rematando en el terreno.
-  Prolongación del eje de las vías que dan directamente hacia el terreno, de esta manera se generará un remate.



Fuente: (Luis López, 2013)

## 5.4.2 Espacio Público

Gráfico 9

### Espacio Público

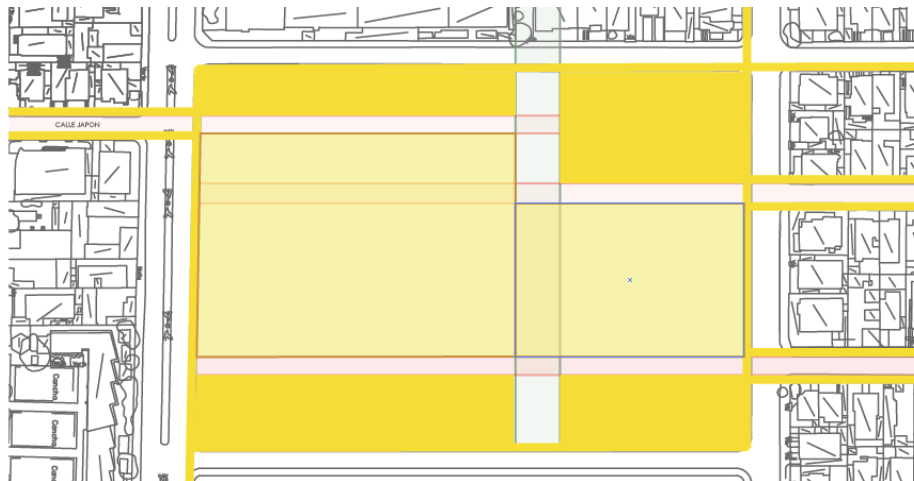




-  Se empieza a ubicar y marcar el espacio público en las zonas que se generaron por la prolongación de los ejes.
-  El recorrido peatonal de borde debe ser remarcado integrándolo con el nuevo espacio público generado.

Fuente: (Luis López, 2013)

Gráfico 10

### Zonificación Espacio Público



-  Se propone jerarquizar los espacios, crear un espacio público deprimido que sirva de núcleo central con relación al entorno y principalmente al proyecto.
-  Generar espacio público a nivel del terreno, permite el acceso directo al proyecto y mantiene una relación directa con el contexto.

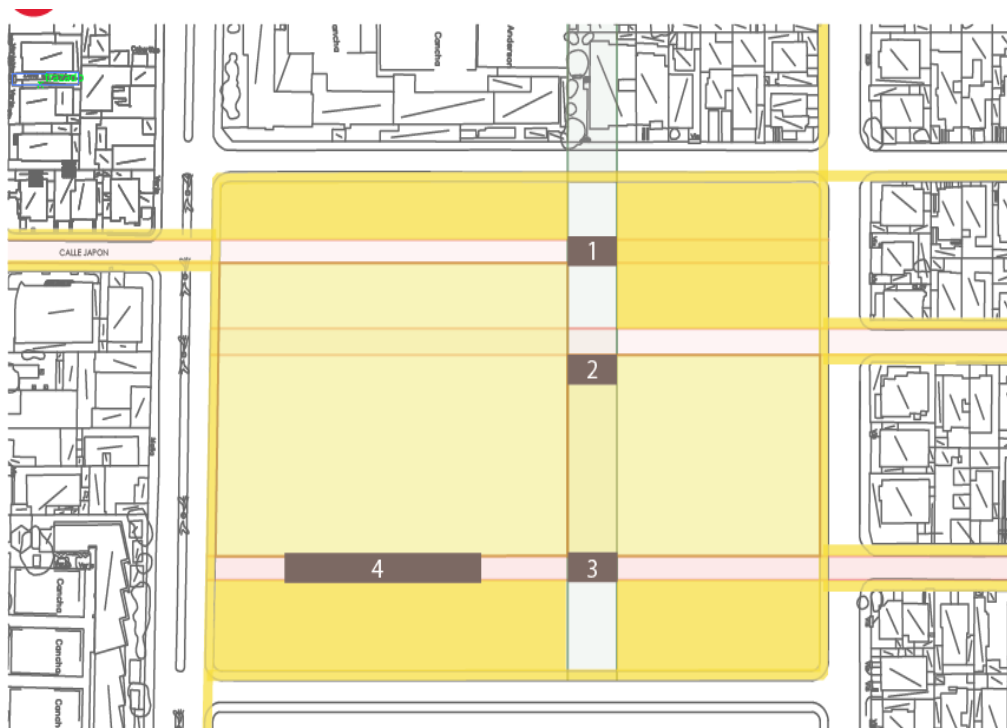
Fuente: (Luis López, 2013)

### 5.4.3 Volumetría

Partiendo de los ejes marcados se ubican los volúmenes:

Gráfico 11

#### Volúmenes

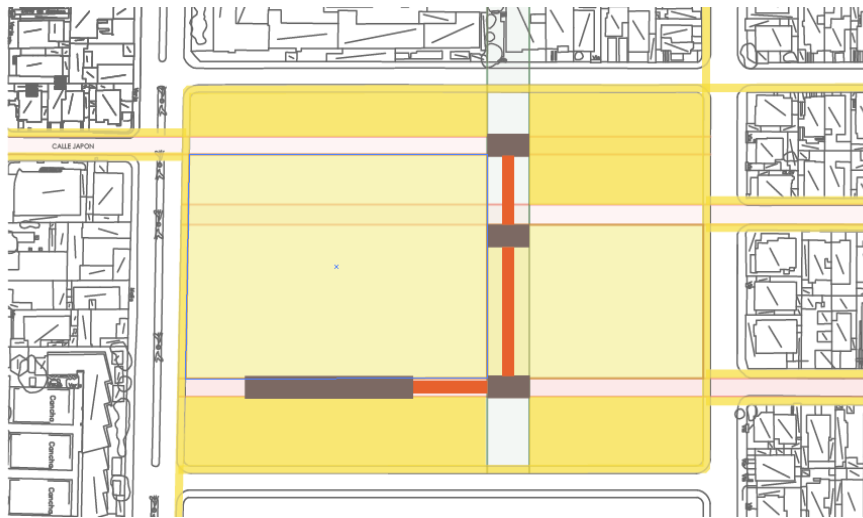



- 1 Remate de la calle Japón.
- 2 Se desplaza en el eje del parque permitiendo la continuidad del eje de la calle Genovesa.
- 3 Remate de la calle Isla Fernandina.
- 4 Borde que enmarca el espacio público principal. (Núcleo)

Fuente: (Luis López, 2013)

Gráfico 12

### Volúmenes Vinculantes

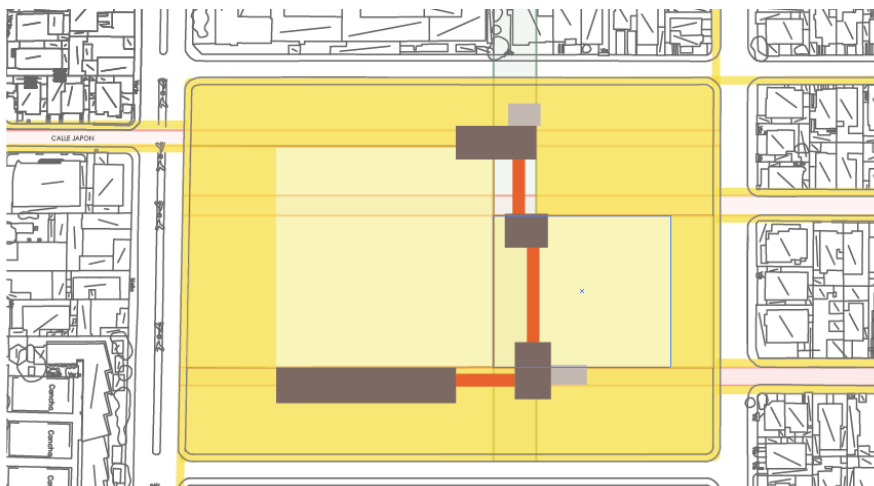



 A través de unos puentes permeables se vincula a los volúmenes (bloques), para que exista una relación directa entre los espacios.


Fuente: (Luis López, 2013)


Gráfico 13

### Volumetría Definida



 Los volúmenes se desplazan en un mismo eje para darle dinamismo a la volumetría, además su tamaño también va creciendo para darle jerarquía.

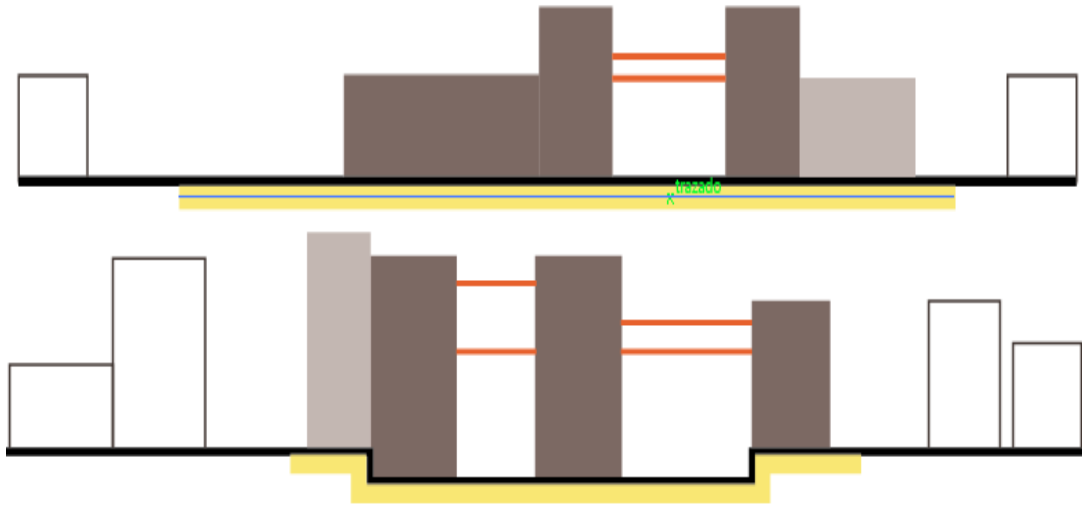
 De los volúmenes nacen otros bloques secundarios que se mantienen en los ejes, vinculándose y siendo complemento de los volúmenes principales.

 Los puentes vinculantes se desplazan adaptándose a los volúmenes principales.

Fuente: (Luis López, 2013)

Gráfico 14

### Altura de los Volúmenes



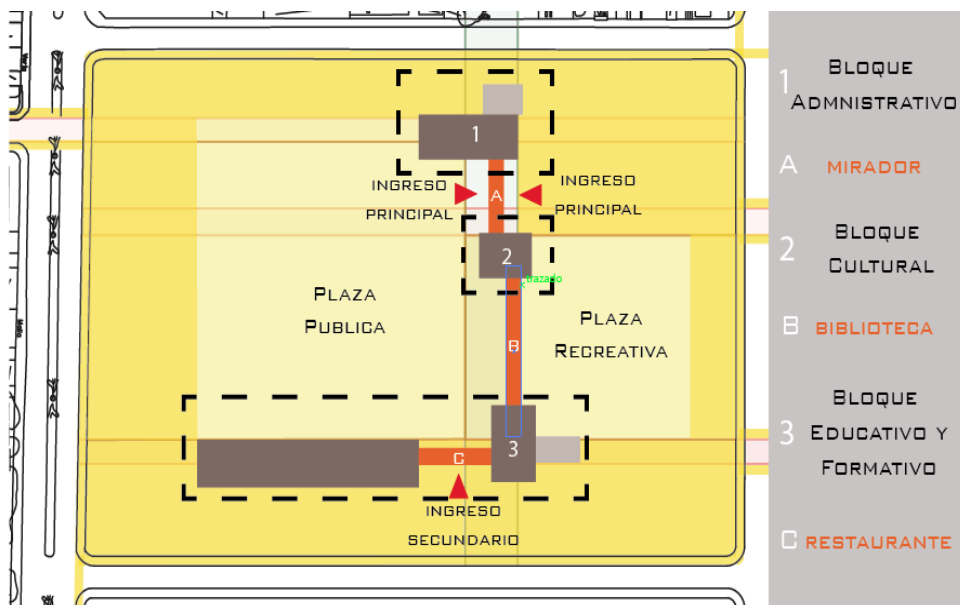
Fuente: (Luis López, 2013)

La altura de los volúmenes varía, se adaptan de acuerdo a la altura de las edificaciones del entorno, de esta manera se propone una volumetría a diferentes niveles.

### 5.4.4 Zonificación

Gráfico 15

### Zonificación



Fuente: (Luis López, 2013)

La disposición general de los volúmenes del proyecto fue en nueve bloques agrupados por su funcionalidad, rodeando un gran espacio rectangular que en este caso es la plaza pública, de esta manera se genera espacios y servicios de carácter público. Dentro de la distribución volumétrica del conjunto arquitectónico se ha separado de acuerdo a sus funciones, dividiéndolas en: administrativas, culturales y de capacitación.

Cada uno de estos bloques está caracterizado por un volumen transparente que genera la unidad en el proyecto, jerarquiza cada uno de los ingresos y, permite que haya una relación entre el interior y exterior.

Dentro de lo correspondiente al espacio público se ha desarrollado un planteamiento de plaza central y bajo esta existen 240 plazas de parqueo en el subsuelo, combinado con áreas públicas perimetrales, en las que también existe un área de parqueos para 110 plazas que abastecerán a la demanda del sector.

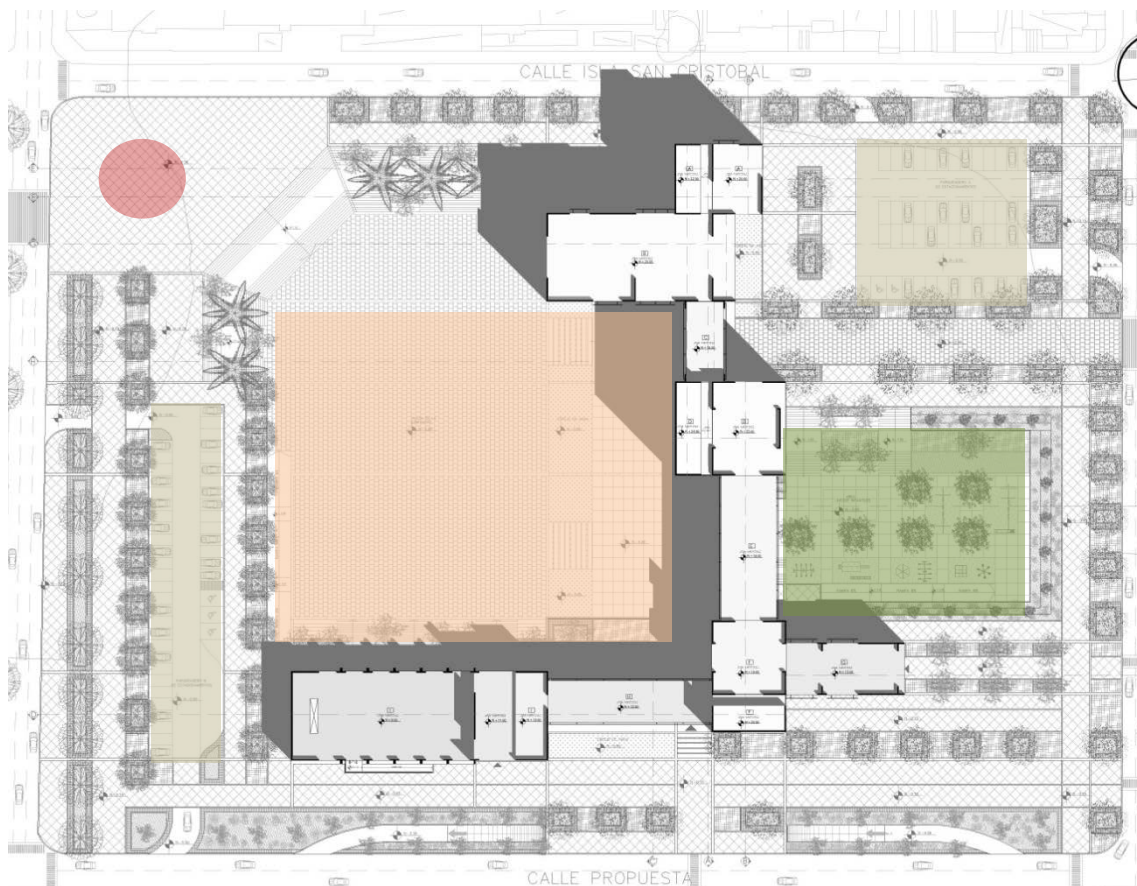
## CAPÍTULO 6

### PROYECTO ARQUITECTÓNICO

#### 6.1 Implantación

##### Planimetría 2

##### Implantación General



Plaza Comunitaria  Plaza Recreativa  Parqueaderos  Ingreso de Bienvenida

Fuente: (Luis López, 2013)

La implantación del proyecto gira en base a la plaza pública comunitaria. La ubicación del elemento arquitectónico nace de la conformación de la plaza, de esta manera se pretende jerarquizar el espacio público, marcado por un ingreso de bienvenida. Se crea otra plaza cuya función es recreativa, de juegos, esta plaza está rodeada de vegetación, que delimita a las dos plazas.

El espacio público es un factor fundamental en el proyecto, se ha trabajado con la modelación del suelo. Generando las plazas a un nivel -3.00, con la finalidad de que el usuario se sienta libre pero a la vez seguro en un espacio amplio, y como principio de diseño, hacer que exista una relación directa entre el proyecto y el usuario.

Se ha visto la necesidad de crear plazas de estacionamientos en el exterior, así se permite que la accesibilidad al proyecto se dé por diferentes puntos. Se plantea la ubicación de dos plazas de parqueo, una en la parte frontal del proyecto con capacidad para 45 vehículos y la otra en la parte posterior del mismo con capacidad de 53 vehículos. Cabe aclarar que estas 98 plazas de parqueo se suman a las 240 plazas que se ubican en el subsuelo 2, dando así un total de 348 parqueaderos.

En cuanto a lo arquitectónico el proyecto cuenta con 9 bloques, el bloque A y B están ligados ya que abarcan las funciones administrativas públicas y privadas de la Administración Zonal. El bloque C se caracteriza porque es el ingreso principal del proyecto, su triple altura le da jerarquía. En el bloque D se desarrollan las actividades culturales y administrativas del edificio. El bloque E que contiene la biblioteca, que a su vez es el vínculo entre los bloques.

El bloque F y G que brinda los servicios de capacitación, formación y talleres en general. El bloque H que también sirve de vínculo entre bloques, en la parte inferior caracterizado por tener otro ingreso al proyecto y en la parte superior que contiene el restaurante, y finalmente en el bloque I que se ubica el auditorio y servicios.

### **6.1.1 Plazas**

Como se ha expuesto, el proyecto se organiza a partir de una plaza central, la que es el eje ordenador del proyecto generando relaciones visuales directas entre el interior y exterior. Se ha creado recorridos perimetrales en congruencia con la plaza central.

## Imagen 1

### Plaza Central Comunitaria



Fuente: (Luis López, 2013)

**Plaza Central** ubicada en el nivel -3.00 cumple triple función dentro del proyecto, organización recorrido y permanencia. Es el principal eje integrador ente usuario, proyecto y ciudad.

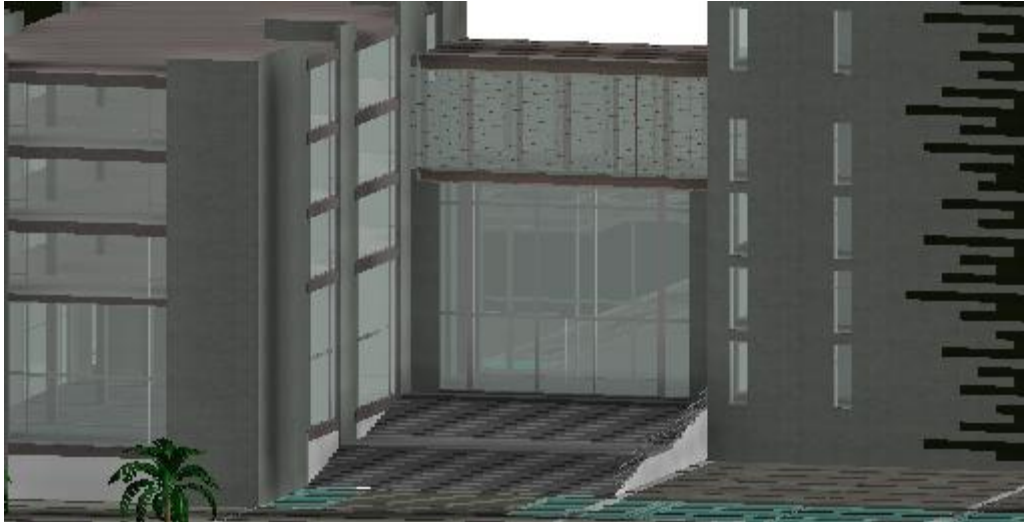
**Plaza Recreativa** ubicada en el nivel -3.00 caracterizada por tener juegos infantiles, además de contar con vegetación de mediana y baja densidad. Tiene una relación con la parte posterior del proyecto, equilibrando la función que cumple la plaza principal. Hay una conexión directa entre las dos plazas.

#### 6.1.2 Accesos

Existen dos accesos al edificio municipal, caracterizados por sus estereoestructuras transparentes de esta manera se pretende jerarquizar cada ingreso.

## Imagen 2

### Ingreso principal



Fuente: (Luis López, 2013)

El primer acceso se ubica en el bloque C, cuenta con una triple altura y permite una conexión directa entre la plaza principal y el ingreso por la calle Isla Floreana, ubicado en sentido norte-sur.

El segundo acceso ubicado en sentido este-oeste, se lo realiza por la calle Propuesta, este ingreso tiene una doble altura, y tiene una conexión directa hacia el bloque D.

## 6.2 Bloques Arquitectónicos

La distribución volumétrica de la Administración Zonal Norte de Quito “Eugenio Espejo”, fue realizada en base a la concentración de actividades y funciones, por lo cual se creó nueve bloques distribuidos de la siguiente manera en los distintos niveles:

### 6.2.1 Plantas Arquitectónicas

**Tabla 1**

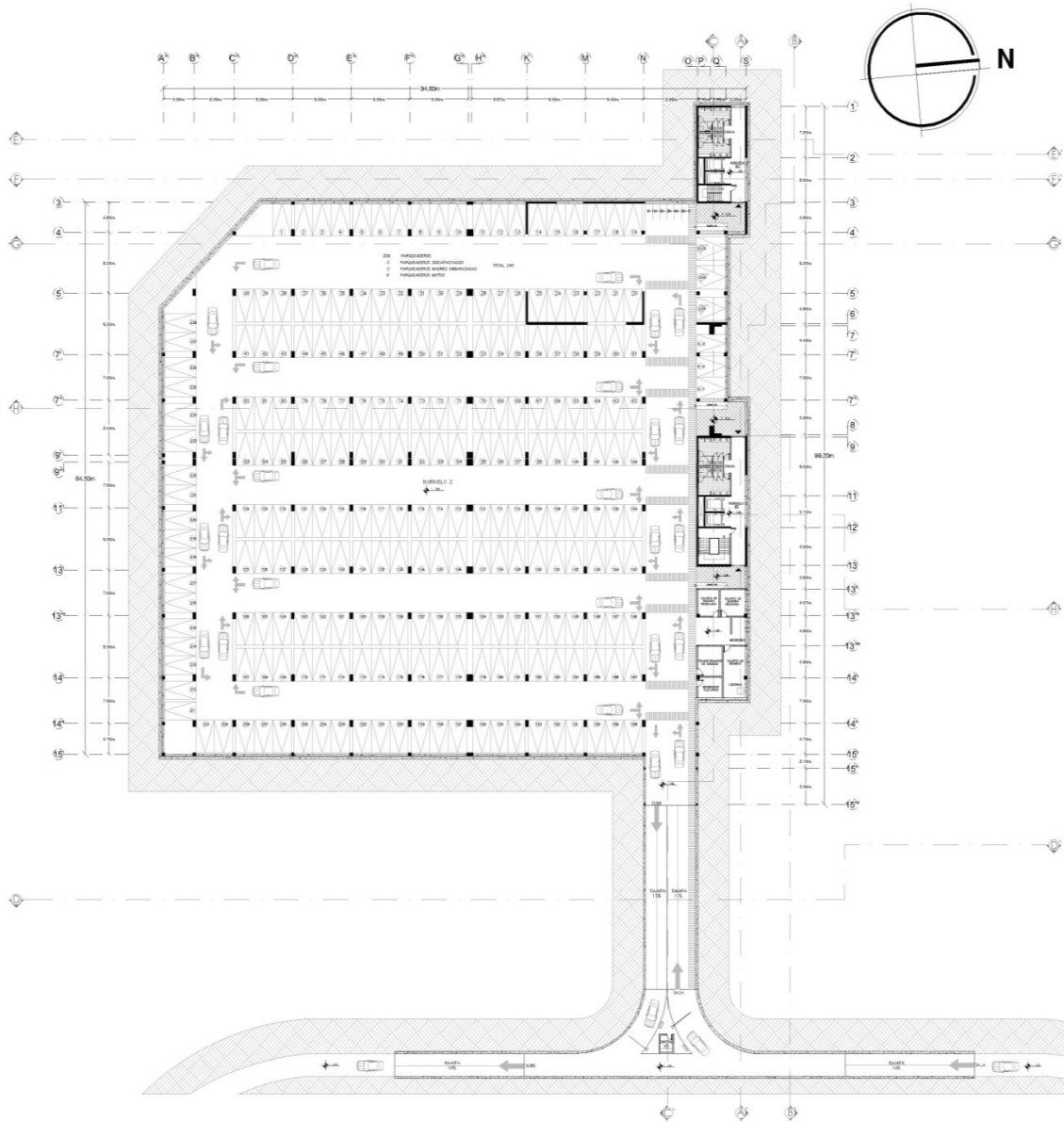
**Cuadro de Áreas Subsuelo 2**

<b>PARQUEADERO NIVEL -6.42</b>	
PARQUEO AUTOMOVILES	7370.17 m <sup>2</sup>
CUARTO DE BASURA RECICLADA	13.95 m <sup>2</sup>
CUARTO DE BASURA ORGANICA	16.38 m <sup>2</sup>
MEDIDORES	9.37 m <sup>2</sup>
TRANSFORMADOR DE ENERGIA	18.15 m <sup>2</sup>
GENERADOR ELECTRICO	12.33 m <sup>2</sup>
CUARTO DE BOMBAS	12.93 m <sup>2</sup>
ISTERNA	45.00 m <sup>3</sup> 15.00 m <sup>2</sup>
<b>SUBTOTAL</b>	<b>7468,28 m<sup>2</sup></b>
<b>BLOQUE A NIVEL -6.24</b>	
HALL DE ACCESO	35.76 m <sup>2</sup>
BATERIAS SANITARIAS HOMBRES	17.93 m <sup>2</sup>
BATERIAS SANITARIAS MUJERES	17.93 m <sup>2</sup>
CIRCULACION	40.53 m <sup>2</sup>
CIRCULACION VERTICAL	13.00 m <sup>2</sup>
DUCTOS VENTILACION/INSTALACIONES	3.50 m <sup>2</sup>
DUCTO DE ASCENSORES	11.54 m <sup>2</sup>
<b>SUBTOTAL</b>	<b>149.19 m<sup>2</sup></b>
<b>BLOQUE D NIVEL -6.24</b>	
HALL DE ACCESO ESTE	26.61 m <sup>2</sup>
HALL DE ACCESO OESTE	41.47 m <sup>2</sup>
BATERIAS SANITARIAS HOMBRES	20.97 m <sup>2</sup>
BATERIAS SANITARIAS MUJERES	20.97 m <sup>2</sup>
CIRCULACION	53.58 m <sup>2</sup>
CIRCULACION VERTICAL	28.59 m <sup>2</sup>
DUCTOS VENTILACION/INSTALACIONES	4.16 m <sup>2</sup>
DUCTO DE ASCENSORES	14.32 m <sup>2</sup>
<b>SUBTOTAL</b>	<b>210.67 m<sup>2</sup></b>

Fuente: (Luis López, 2014)

### Planimetría 3

#### Planta Arquitectónica Subsuelo 2



Fuente: (Luis López, 2014)

El área total del Subsuelo 2 es de 7.928,14 m<sup>2</sup> ubicado en el nivel -6,24. Tiene capacidad para 240 vehículos, cuenta con cuartos de servicios, cuartos de basura, cisterna, medidores y con dos accesos que permiten el ingreso directo a cada uno de los bloques.

**Tabla 2**

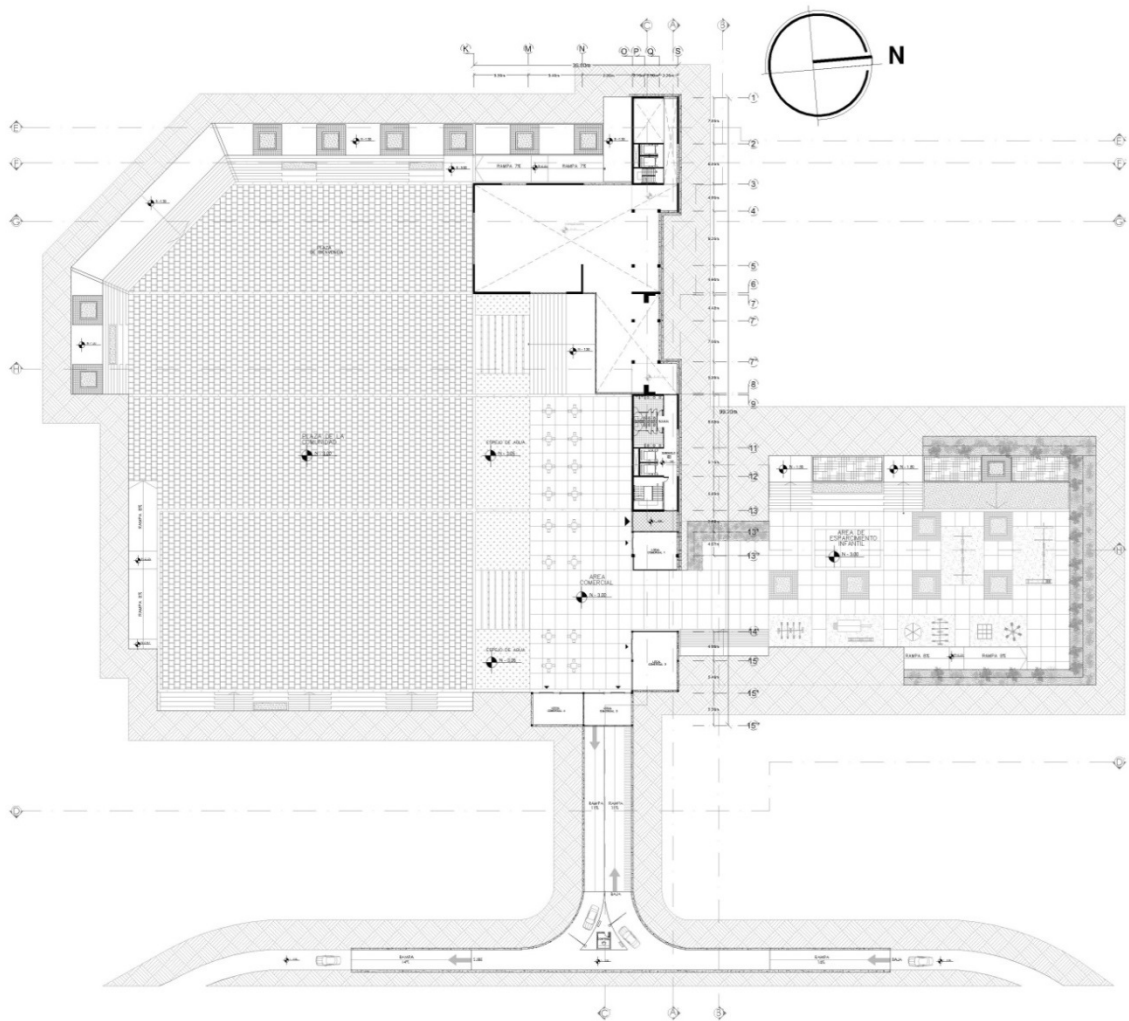
**Cuadro de Áreas Subsuelo 1**

<b>ESPACIOPUBLICO NIVEL -3.00</b>	
PLAZA DE LA COMUNIDAD	4860.10 m2
AREA COMERCIAL	987.45 m2
AREA DE ESPARCIMIENTO INFANTIL	1452.42 m2
ESPEJOS DE AGUA 13.17 m3	439.08 m2
<b>SUBTOTAL</b>	<b>7739.05 m2</b>
<b>LOCALES COMERCIALES NIVEL -3.00</b>	
LOCAL COMERCIAL 1	48.56 m2
LOCAL COMERCIAL 2	77.62 m2
LOCAL COMERCIAL 3	44.93 m2
LOCAL COMERCIAL 4	46.61 m2
<b>SUBTOTAL</b>	<b>217.72 m2</b>
<b>BLOQUE D NIVEL -3.00</b>	
HALL DE ACCESO SUBSUELO	26.61 m2
BATERIAS SANITARIAS HOMBRES	20.97 m2
BATERIAS SANITARIAS MUJERES	20.97 m2
CIRCULACION	53.12 m2
CIRCULACION VERTICAL	28.59 m2
DUCTOS VENTILACION/INSTALACIONES	4.16 m2
DUCTO DE ASCENSORES	14.32 m2
<b>SUBTOTAL</b>	<b>168.74 m2</b>

Fuente: (Luis López, 2014)

## Planimetría 4

### Planta Arquitectónica Subsuelo 1



Fuente: (Luis López, 2014)

El área total del Subsuelo 1 es de 8.125,21 m<sup>2</sup>, ubicado en el nivel -3.00. Está distribuido de la siguiente manera: lo construido en un área de 386,46m<sup>2</sup> y el espacio público en un área de 7739,05m<sup>2</sup>. Esta planta se caracteriza por el diseño de sus plazas, y la relación directa que existe entre las mismas, además cuenta con locales comerciales abastecidos de lugares de descanso. Incluye las circulaciones peatonales, tanto gradas como rampas.

**Tabla 3**

**Cuadro de Áreas Planta Nivel +/-0.00**

<b>BLOQUE A NIVEL +/-0.00</b>	
<b>SERVICIOS</b>	
BATERIAS SANITARIAS HOMBRES	17.93 m2
BATERIAS SANITARIAS MUJERES	17.93 m2
CIRCULACION	40.53 m2
CIRCULACION VERTICAL	13.00 m2
DUCTOS VENTILACION/INSTALACIONES	3.50 m2
DUCTO DE ASCENSORES	11.54 m2
<b>ADMINISTRATIVO</b>	
COMISARIA ZONAL	26.40 m2
COMISARIA METROPOLITANA	26.40 m2
SALA DE REUNION	10.29 m2
ASISTENTES	29.23 m2
SECRETARIA	12.85 m2
SALA DE ESPERA	11.44 m2
CIRCULACION	16.72 m2
<b>SUBTOTAL</b>	<b>237.76 m2</b>
<b>BLOQUE B NIVEL +/-0.00</b>	
<b>ADMINISTRATIVO PUBLICO</b>	
RECAUDACION	18.22 m2
AVALUOS Y CATASTROS	17.28 m2
RENTAS	24.76 m2
ENTREGA DE DOCUMENTOS	12.56 m2
LICENCIAS	17.01 m2
GESTION URBANA	17.01 m2
ARCHIVO/BODEGA	8.19 m2
SALA DE ATENCION AL PUBLICO	375.47 m2
INFORMACION	19.74 m2
SALA DE INTERNET	19.74 m2
ESPERA (INFORMACION)	37.14 m2
CIRCULACION	146.42 m2
<b>SUBTOTAL</b>	<b>713.54 m2</b>
<b>BLOQUE C NIVEL +/-0.00</b>	
HALL DE INGRESO	64.81 m2
RECEPCION	25.00 m2
GUARDIANIA	25.00 m2
<b>SUBTOTAL</b>	<b>114.81 m2</b>

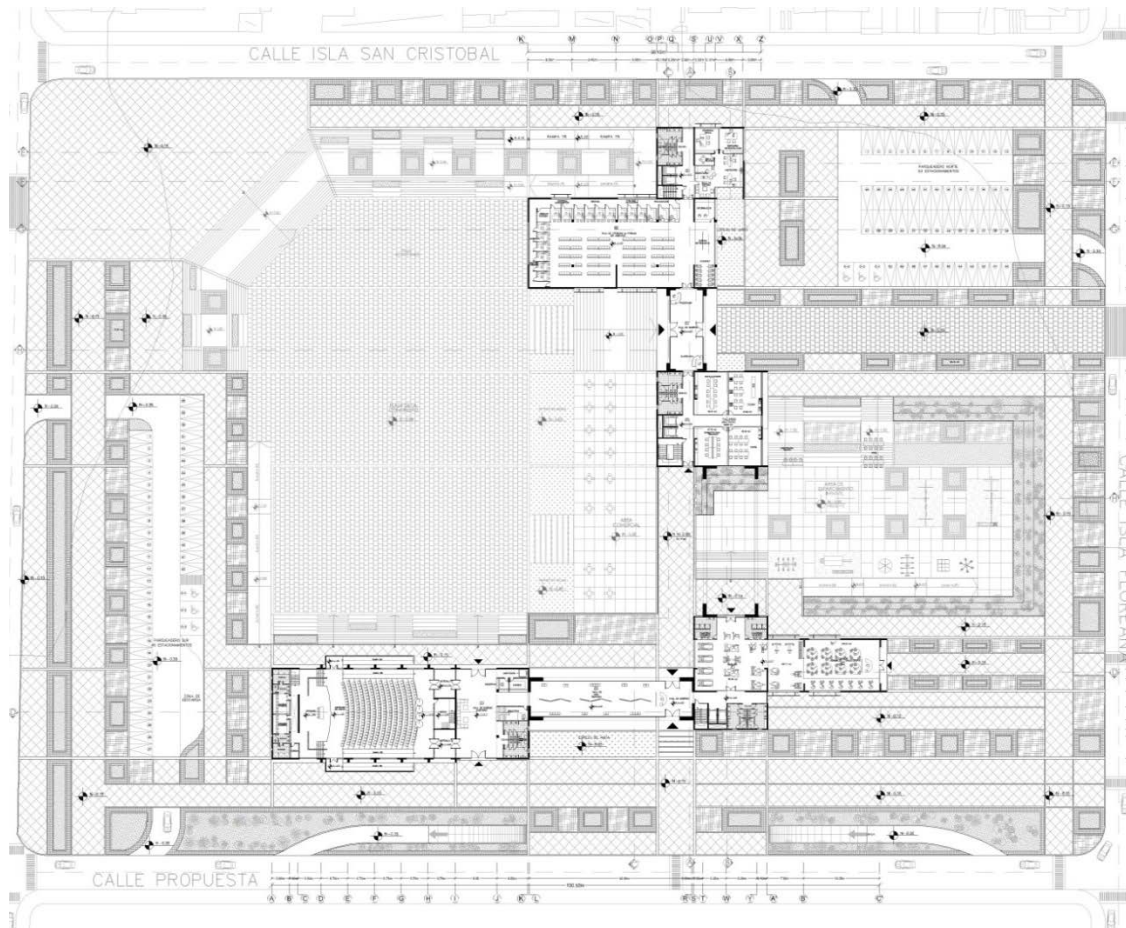
<b>BLOQUE D NIVEL +/-0.00</b>	
<b>SERVICIOS</b>	
BATERIAS SANITARIAS HOMBRES	20.97 m2
BATERIAS SANITARIAS MUJERES	20.97 m2
CIRCULACION	53.12 m2
CIRCULACION VERTICAL	28.59 m2
DUCTOS VENTILACION/INSTALACIONES	4.16 m2
DUCTO DE ASCENSORES	14.32 m2
<b>SERVICIOS TALLERES MULTIUSO</b>	
COCINA	61.98 m2
BELLEZA /COSMETOLOGIA	57.76 m2
PAPEL	56.46 m2
MANUALIDADES	63.45 m2
CIRCULACION	33.25 m2
<b>SUBTOTAL</b>	<b>406.27 m2</b>
<b>BLOQUE F NIVEL +/-0.00</b>	
<b>SERVICIOS</b>	
BATERIAS SANITARIAS HOMBRES	19.97 m2
BATERIAS SANITARIAS MUJERES	19.97 m2
CIRCULACION	44.11 m2
CIRCULACION VERTICAL	14.06 m2
DUCTOS VENTILACION/INSTALACIONES	3.50 m2
DUCTO DE ASCENSORES	11.54 m2
<b>GIMNASIO</b>	
AREA DE MAQUINAS	191.49 m2
CAMERINO HOMBRES	20.70 m2
CAMERINO MUJERES	20.70 m2
<b>SUBTOTAL</b>	<b>341.64 m2</b>
<b>BLOQUE G NIVEL +/-0.00</b>	
AREA DE MAQUINAS	120.71 m2
SALA DE BAILOTERAPIA/AEROBICOS	130.23 m2
<b>SUBTOTAL</b>	<b>250.11 m2</b>
<b>BLOQUE H</b>	
HALL DE INGRESO	53.06 m2
SALA DE USO TEMPORAL	196.25 m2
<b>SUBTOTAL</b>	<b>249.31 m2</b>

<b>BLOQUE I</b>	
<b>SERVICIOS</b>	
BATERIAS SANITARIAS HOMBRES	17.91 m2
BATERIAS SANITARIAS MUJERES	17.91 m2
BOLETERIA	18.73 m2
ROPERO	10.92 m2
SEGURIDAD	7.02 m2
MONTACARGA	5.11 m2
<b>AUDITORIO</b>	
HALL DE INGRESO	99.65 m2
SALA DE DESCANSO	59.36 m2
ANTESALA 1	25.96 m2
ANTESALA 2	25.96 m2
BODEGA	27.27 m2
CIRCULACION	126.55 m2
CIRCULACION UNIVERSAL	54.74 m2
SALA DE EXPECTADORES	229.32 m2
ESCENARIO N-0.40	72.28 m2
CIRCULACION N -0.40	46.88 m2
CAMERINO MUJERES N-0.40	14.76 m2
BATERIA SANITARIA N-0.40	6.33 m2
DUCHAS N -0.40	10.56 m2
CAMERINO HOMBRES N-0.40	14.04 m2
BATERIA SANITARIA N-0.40	6.33 m2
DUCHAS N-0.40	10.56 m2
BODEGA N-0.40	5.01 m2
<b>SUBTOTAL</b>	<b>913.16 m2</b>
<b>ESPACIO PUBLICO NIVEL - 0.15 Y NIVEL -0.35</b>	
PARQUEADERO NORTE N-0.35	1265.52 m2
PARQUEADERO SUR N-0.35	1204.83 m2
CIRCULACION PEATONAL	9775.64 m2
ESPEJOS DE AGUA	301.76 m2
CIRCULACION UNIVERSAL	612.60 m2
AREA DE DESCANSO Y VEGETACION	8855.4 m2
CIRCULACION VERTICAL	390.63 m2
<b>SUBTOTAL</b>	<b>22406.38 m2</b>

Fuente: (Luis López, 2014)

## Planimetría 5

### Planta Nivel +/-0.00



Fuente: (Luis López, 2014)

El área total de la Planta Nivel +/-0.00 es de 25.546,91m<sup>2</sup>, distribuido de la siguiente manera: lo construido en un área de 3226.60m<sup>2</sup> y el espacio público en un área de 22320.31 m<sup>2</sup>. Esta planta se caracteriza por la conexión entre bloques, los bloques A,B,C y D tienen una relación visual directa, y los bloques F,G,H,e I están relacionados entre sí por circulaciones.

Se ubican dos ingresos al proyecto, uno en sentido norte-sur y el otro en sentido este-oeste. En esta planta se puede ver la permeabilidad de cada uno de los espacios, la distribución del mobiliario permite que haya continuidad.

**Tabla 4**

**Cuadro de Áreas Planta Nivel +4.00**

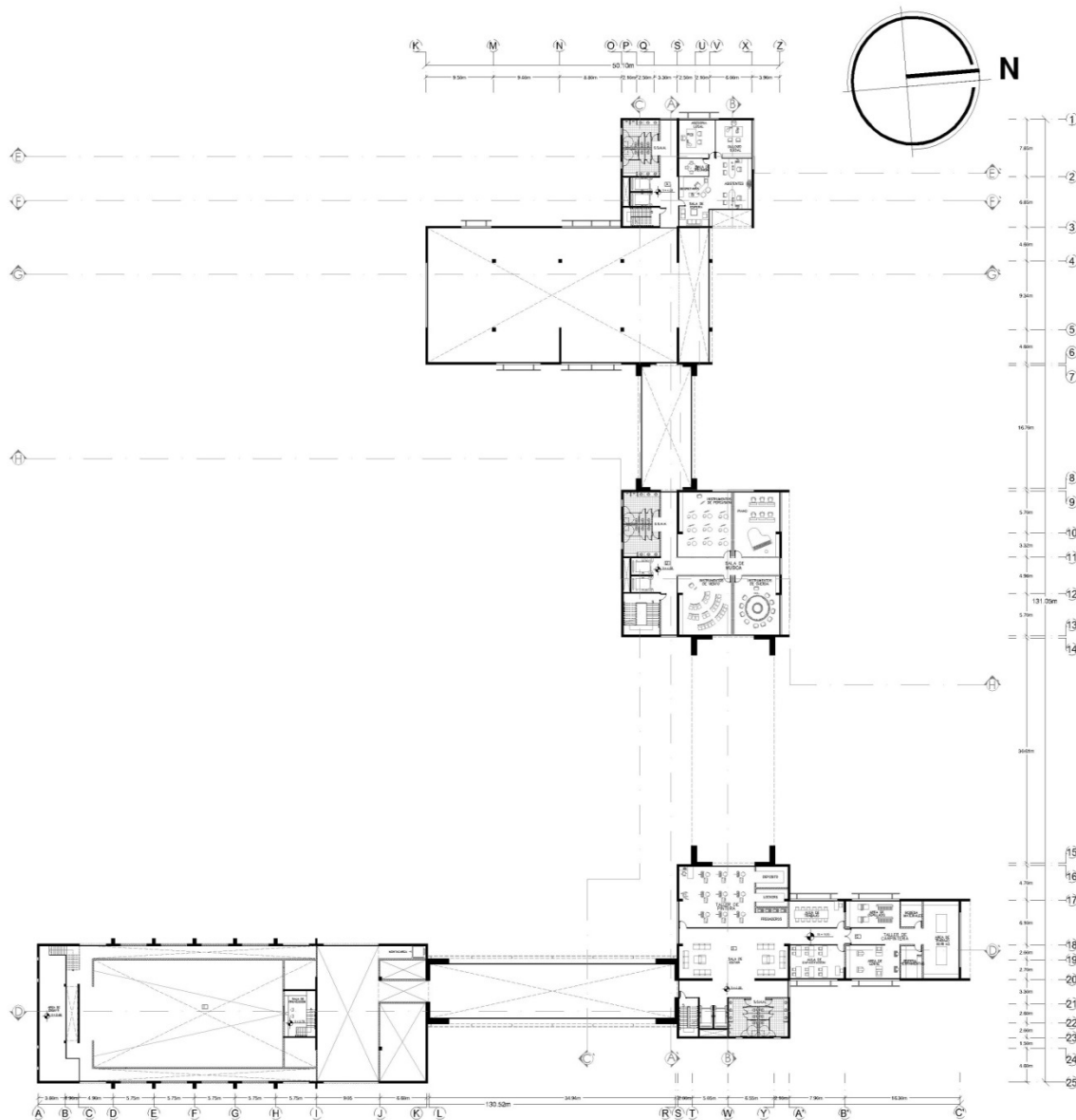
<b>BLOQUE A N + 4.00</b>	
<b>SERVICIOS</b>	
BATERIAS SANITARIAS HOMBRES	17.93 m2
BATERIAS SANITARIAS MUJERES	17.93 m2
CIRCULACION	40.53 m2
CIRCULACION VERTICAL	13.00 m2
DUCTOS VENTILACION/INSTALACIONES	3.50 m2
DUCTO DE ASCENSORES	11.54 m2
<b>ADMINISTRATIVO</b>	
ASESORIA LEGAL	26.40 m2
DIALOGO SOCIAL	26.40 m2
SALA DE REUNION	10.29 m2
ASISTENTES	29.23 m2
SECRETARIA	12.85 m2
SALA DE ESPERA	11.44 m2
CIRCULACION	16.72 m2
<b>SUBTOTAL</b>	<b>237.76 m2</b>
<b>BLOQUE D N + 4.00</b>	
<b>SERVICIOS</b>	
BATERIAS SANITARIAS HOMBRES	20.97 m2
BATERIAS SANITARIAS MUJERES	20.97 m2
CIRCULACION	53.12 m2
CIRCULACION VERTICAL	28.59 m2
DUCTOS VENTILACION/INSTALACIONES	4.16 m2
DUCTO DE ASCENSORES	14.32 m2
<b>SERVICIOS CULTURALES</b>	
INSTRUMENTOS DE PERCUSION	65.33 m2
PIANO	55.98 m2
INSTRUMENTOS DE VIENTO	58.96 m2
INSTRUMENTOS DE CUERDA	50.62 m2
CIRCULACION	33.25 m2
<b>SUBTOTAL</b>	<b>406.27 m2</b>

<b>BLOQUE F N + 4.00</b>	
<b>SERVICIOS</b>	
BATERIAS SANITARIAS HOMBRES	19.97 m2
BATERIAS SANITARIAS MUJERES	19.97 m2
CIRCULACION	44.11 m2
CIRCULACION VERTICAL	14.06 m2
DUCTOS VENTILACION/INSTALACIONES	3.50 m2
DUCTO DE ASCENSORES	11.54 m2
<b>TALLERES</b>	
SALA DE ESTAR	57.98 m2
TALLER DE PINTURA	88.43 m2
DEPOSITO	12.71 m2
LOCKERS	10.64 m2
FREGADERO	11.91 m2
CIRCULACION	46.82 m2
<b>SUBTOTAL</b>	<b>341.64 m2</b>
<b>BLOQUE G N + 4.00</b>	
<b>TALLER DE CARPINTERIA</b>	
AREA DE TRABAJO	52.49 m2
BODEGA MATERIALES	10.43 m2
BODEGA HERRAMIENTAS	13.06 m2
AREA DE CEPILLADO	27.12 m2
AREA DE CORTE	34.15 m2
AULA DE TRABAJO	27.75 m2
AULA DE CAPACITACION	34.52 m2
CIRCULACION	42.06 m2
<b>SUBTOTAL</b>	<b>250.11 m2</b>
<b>BLOQUE I N + 2.70</b>	
<b>AUDITORIO N+2.70</b>	
SALA DE PROYECCION	18.03 m2
AREA DE ENSAYO	71.59 m2
<b>SUBTOTAL</b>	<b>89.62 m2</b>

Fuente: (Luis López, 2014)

## Planimetría 6

### Planta Nivel +4.00



Fuente: (Luis López, 2014)

El área total de la Planta Nivel +4.00 es de 1325.40 m<sup>2</sup>., en esta planta las actividades se mantienen independientes. El bloque A con actividades administrativas, el bloque C

con actividades culturales, en este caso la sala de música; y los bloques F y G abarcan los talleres de pintura y de carpintería.

**Tabla 5**

**Cuadro de Áreas Planta Nivel +8.00**

<b>BLOQUE A N + 8.00</b>	
<b>SERVICIOS</b>	
BATERIAS SANITARIAS HOMBRES	17.93 m2
BATERIAS SANITARIAS MUJERES	17.93 m2
CIRCULACION	40.53 m2
CIRCULACION VERTICAL	13.00 m2
DUCTOS VENTILACION/INSTALACIONES	3.50 m2
DUCTO DE ASCENSORES	11.54 m2
<b>ADMINISTRATIVO</b>	
DESARROLLO INSTITUCIONAL	26.40 m2
DESARROLLO INSTITUCIONAL	26.40 m2
SALA DE REUNION	10.29 m2
ASISTENTES	29.23 m2
SECRETARIA	12.85 m2
SALA DE ESPERA	11.44 m2
CIRCULACION	16.72 m2
<b>SUBTOTAL</b>	<b>237.76 m2</b>
<b>BLOQUE B N + 8.00</b>	
<b>COORDINACION DE DESARROLLO ZONAL</b>	
SALAS DE ESPERA	77.31 m2
CIRCULACION	78.59 m2
<b>UNIDAD DE PROYECTOS</b>	
SECRETARIA	18.31 m2
ASISTENTES	30.51 m2
COORDINADOR	35.37 m2
<b>OBRAS PUBLICAS/PARQUES Y JARDINES</b>	
SECRETARIA	18.31 m2
ASISTENTES	30.51 m2
COORDINADOR	35.37 m2
<b>EDUCACION/CULTURA/DEPORTE</b>	

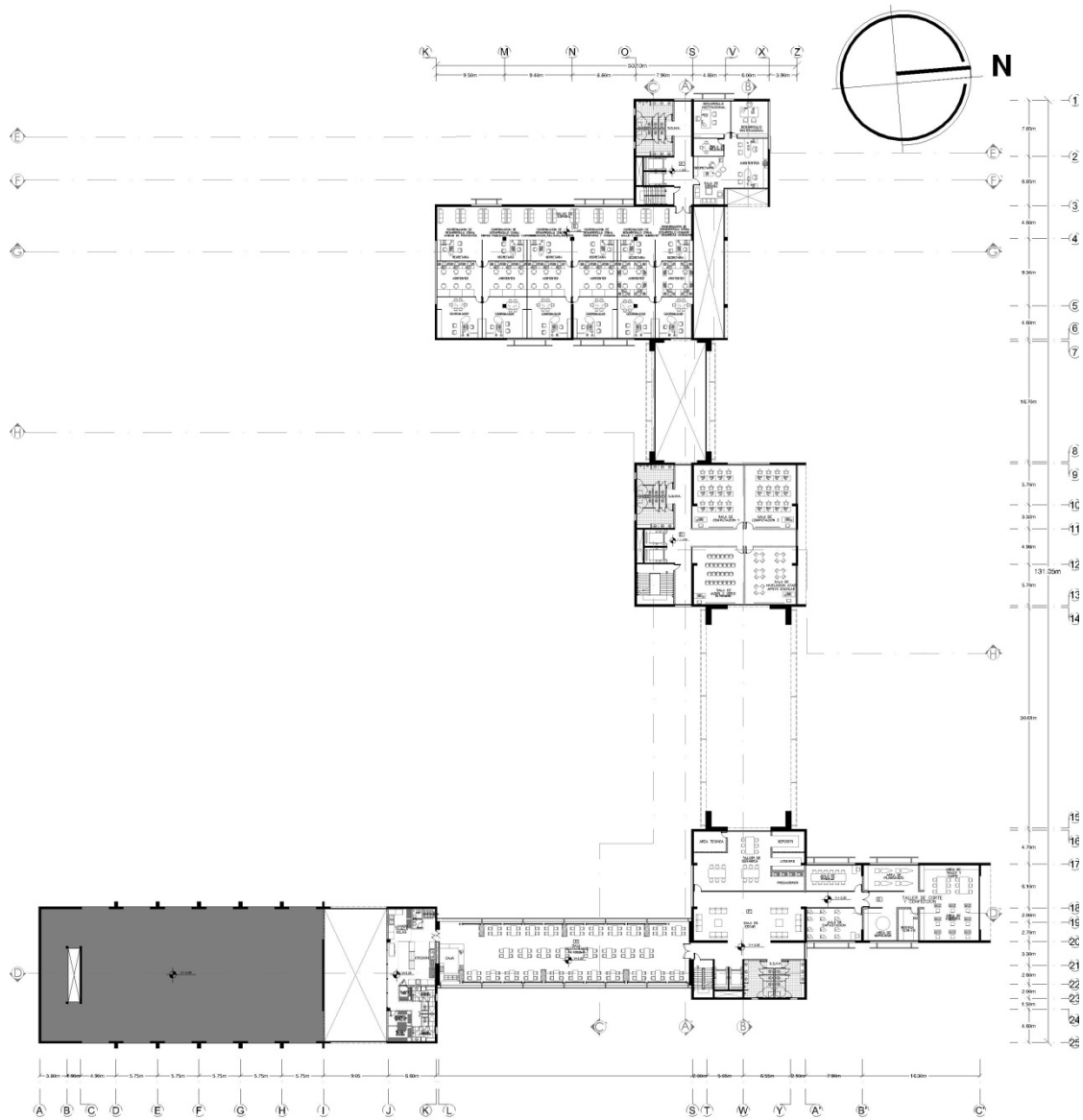
SECRETARIA	18.33 m2
ASISTENTES	30.54 m2
COORDINADOR	34.81 m2
<b>TERRITORIO Y VIVIENDA</b>	
SECRETARIA	18.33 m2
ASISTENTES	30.54 m2
COORDINADOR	34.81 m2
<b>SALUD Y MEDIO AMBIENTE</b>	
SECRETARIA	15.37 m2
ASISTENTES	25.60 m2
COORDINADOR	29.69 m2
<b>DESARROLLO HUMANO/SEGURIDAD HUMANA</b>	
SECRETARIA	15.37 m2
ASISTENTES	25.60 m2
COORDINADOR	29.69 m2
<b>SUBTOTAL</b>	<b>645.26 m2</b>
<b>BLOQUE D N + 8.00</b>	
<b>SERVICIOS</b>	
BATERIAS SANITARIAS HOMBRES	20.97 m2
BATERIAS SANITARIAS MUJERES	20.97 m2
CIRCULACION	53.12 m2
CIRCULACION VERTICAL	28.59 m2
DUCTOS VENTILACION/INSTALACIONES	4.16 m2
DUCTO DE ASCENSORES	14.32 m2
<b>SERVICIOS CULTURALES</b>	
SALA DE COMPUTACION 1	61.26 m2
SALA DE COMPUTACION 2	61.26 m2
SALA DE AUDIO Y VIDEO	55.40 m2
NIVELACION ACADEMICA Y APOYO ESCOLAR	55.40 m2
CIRCULACION	33.24 m2
<b>SUBTOTAL</b>	<b>406.27 m2</b>
<b>BLOQUE F N + 8.00</b>	
<b>SERVICIOS</b>	
BATERIAS SANITARIAS HOMBRES	19.97 m2
BATERIAS SANITARIAS MUJERES	19.97 m2
CIRCULACION	44.11 m2
CIRCULACION VERTICAL	14.06 m2
DUCTOS VENTILACION/INSTALACIONES	3.50 m2
DUCTO DE ASCENSORES	11.54 m2

<b>TALLERES</b>	
SALA DE ESTAR	57.98 m2
TALLER DE CERAMICA	74.17 m2
DEPOSITO	12.72 m2
LOCKERS	10.80 m2
FREGADERO	11.91 m2
CIRCULACION	46.82 m2
<b>SUBTOTAL</b>	<b>341.64 m2</b>
<b>BLOQUE G N + 8.00</b>	
<b>TALLER DE CORTE Y CONFECCION</b>	
AREA DE TRAZO Y CORTE	38.09 m2
AREA DE COSTURA	46.42 m2
AREA DE PLACHADO	27.11 m2
AREA DE IMPRESIÓN	20.66 m2
BODEGA	12.18 m2
AULA DE TRABAJO	27.54 m2
AULA DE CAPACITACION	34.49 m2
CIRCULACION	34.64 m2
<b>SUBTOTAL</b>	<b>250.11 m2</b>
<b>BLOQUE H N + 8.00</b>	
<b>RESTAURANTE</b>	
CAJA	7.48 m2
SALON	241.83 m2
<b>SUBTOTAL</b>	<b>249.31 m2</b>
<b>BLOQUE I N + 8.00</b>	
<b>COCINA</b>	
COCCION	31.01 m2
LAVADO VAJILLA	14.36 m2
DEPOSITO CONSERVAS/BOTELLAS	6.60 m2
DEPOSITO GRANOS/SECOS	6.60 m2
CUARTO FRIO	3.54 m2
CUARTO DE BASURA	3.48 m2
BANO MUJERES	8.92m2
BANO HOMBRES	8.92m2
CUARTO DE LIMPIEZA	0.76m2
CIRCULACION	27.16 m2
MONTACARGA	2.24m2
<b>SUBTOTAL</b>	<b>113.59 m2</b>

Fuente: (Luis López, 2014)

## Planimetría 7

### Planta Nivel +8.00



Fuente: (Luis López, 2014)

El área total de la Planta Nivel +8.00 es de 2243,94 m<sup>2</sup>., en esta planta aparece el primer vínculo que une dos bloques, en este caso se ubica el restaurante que tiene una capacidad para 116 personas.

**Tabla 6**

**Cuadro de Áreas Planta Nivel +12.00**

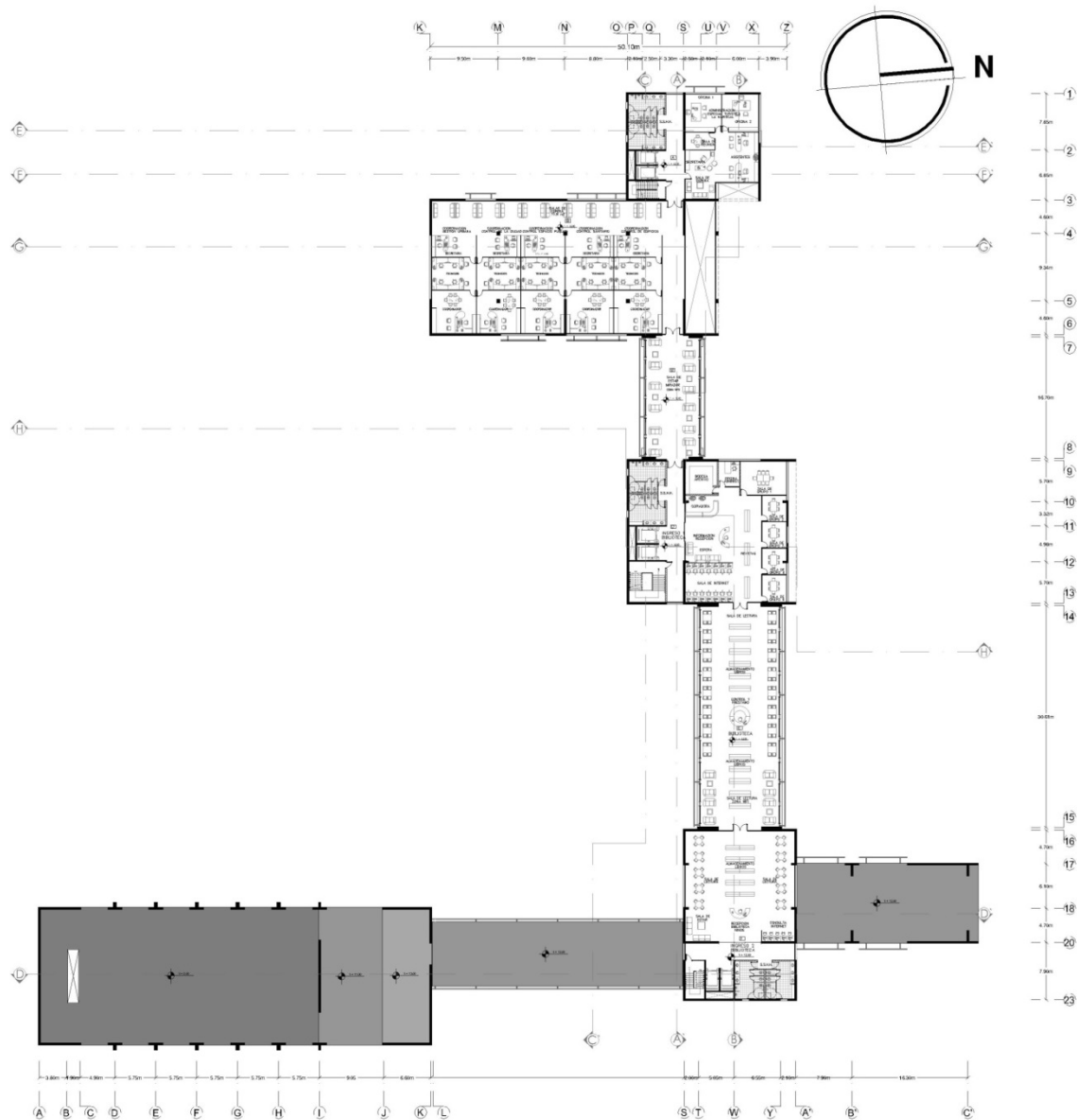
<b>BLOQUE A N + 12.00</b>	
<b>SERVICIOS</b>	
BATERIAS SANITARIAS HOMBRES	17.93 m2
BATERIAS SANITARIAS MUJERES	17.93 m2
CIRCULACION	40.53 m2
CIRCULACION VERTICAL	13.00 m2
DUCTOS VENTILACION/INSTALACIONES	3.50 m2
DUCTO DE ASCENSORES	11.54 m2
<b>ADMINISTRATIVO</b>	
ADMINISTRACION ESP.TURISTICA LA MARISCAL	
OFICINA 1	26.40 m2
OFICINA 1	26.40 m2
SALA DE REUNION	10.29 m2
ASISTENTES	29.23 m2
SECRETARIA	12.85 m2
SALA DE ESPERA	11.44 m2
CIRCULACION	16.72 m2
<b>SUBTOTAL</b>	<b>237.76 m2</b>
<b>BLOQUE B N + 12.00</b>	
SALAS DE ESPERA	77.31 m2
CIRCULACION	122.52 m2
<b>COORDINACION GESTION URBANA</b>	
SECRETARIA	18.79 m2
ASISTENTES	27.93 m2
COORDINADOR	36.73 m2
<b>COORDINACION CONTROL DE LA CIUDAD</b>	
SECRETARIA	18.79 m2
ASISTENTES	27.93 m2
COORDINADOR	36.73 m2
<b>COORDINACION CONTROL ESPACIO PUBLICO</b>	
SECRETARIA	18.79 m2
ASISTENTES	27.93 m2
COORDINADOR	36.73 m2
<b>COORDINACION CONTROL SANITARIO</b>	
SECRETARIA	20.46 m2
ASISTENTES	30.41 m2
COORDINADOR	39.25 m2
<b>COORDINACION CONTROL DE EDIFICIOS</b>	
SECRETARIA	20.46 m2
ASISTENTES	30.41 m2
COORDINADOR	39.25 m2
<b>SUBTOTAL</b>	<b>645.26 m2</b>
<b>BLOQUE C N + 12.00</b>	
MIRADOR/ZONA WIFI	90.60 m2
CIRCULACION	34.01 m2

<b>SUBTOTAL</b>		<b>114.81 m2</b>
<b>BLOQUE D N + 12.00</b>		
<b>SERVICIOS</b>		
BATERIAS SANITARIAS HOMBRES		20.97 m2
BATERIAS SANITARIAS MUJERES		20.97 m2
CIRCULACION		53.12 m2
CIRCULACION VERTICAL		28.59 m2
DUCTOS VENTILACION/INSTALACIONES		4.16 m2
DUCTO DE ASCENSORES		14.32 m2
<b>BIBLIOTECA</b>		
INFORMACION/RECEPCION		23.38 m2
ESPERA		13.22 m2
SALA DE INTERNET		36.18 m2
COPIADORA		17.55 m2
REVISTAS		28.66 m2
SALA DE GRUPO 1		29.45 m2
SALA DE GRUPO 2		11.92 m2
SALA DE GRUPO 3		12.07 m2
SALA DE GRUPO 4		11.92 m2
SALA DE GRUPO 5		12.75 m2
OFICINA ADMINISTRADOR		10.04 m2
BODEGA		20.13 m2
CIRCULACION		40.99 m2
<b>SUBTOTAL</b>		<b>406.27 m2</b>
<b>BLOQUE E N + 12.00</b>		
<b>BIBLIOTECA</b>		
SALA DE LECTURA		154.08 m2
ALMACENAMIENTO DE LIBROS		55.2 m2
CONTROL Y PRESTAMO		21.00 m2
CIRCULACION		108.89 m2
<b>SUBTOTAL</b>		<b>313.96 m2</b>
<b>BLOQUE F N + 12.00</b>		
<b>SERVICIOS</b>		
BATERIAS SANITARIAS HOMBRES		19.97 m2
BATERIAS SANITARIAS MUJERES		19.97 m2
CIRCULACION		44.11 m2
CIRCULACION VERTICAL		14.06 m2
DUCTOS VENTILACION/INSTALACIONES		3.50 m2
DUCTO DE ASCENSORES		11.54 m2
<b>BIBLIOTECA NINOS</b>		
RECEPCION/INFORMACION		25.19 m2
SALA DE ESTAR		18.47 m2
SALA DE LECTURA		90.10 m2
SALA DE INTERNET		18.47 m2
ALMACENAMIENTO LIBROS		28.00 m2
CIRCULACION		53.89 m2
<b>SUBTOTAL</b>		<b>341.64 m2</b>

Fuente: (Luis López, 2014)

## Planimetría 8

### Planta Nivel +12.00



Fuente: (Luis López, 2014)

El área total de la Planta Nivel +12.00 es de 2059,70 m<sup>2</sup>., en esta planta los bloques se vinculan entre sí a través de puentes. La biblioteca se ubica en el puente más largo y

conecta los bloques F y B. Y, en el puente más corto se ubica la zona de estar, de descanso y mirador que articula los bloques D y B.

**Tabla 7**

**Cuadro de Áreas Planta Nivel +16.00, N+18.00**

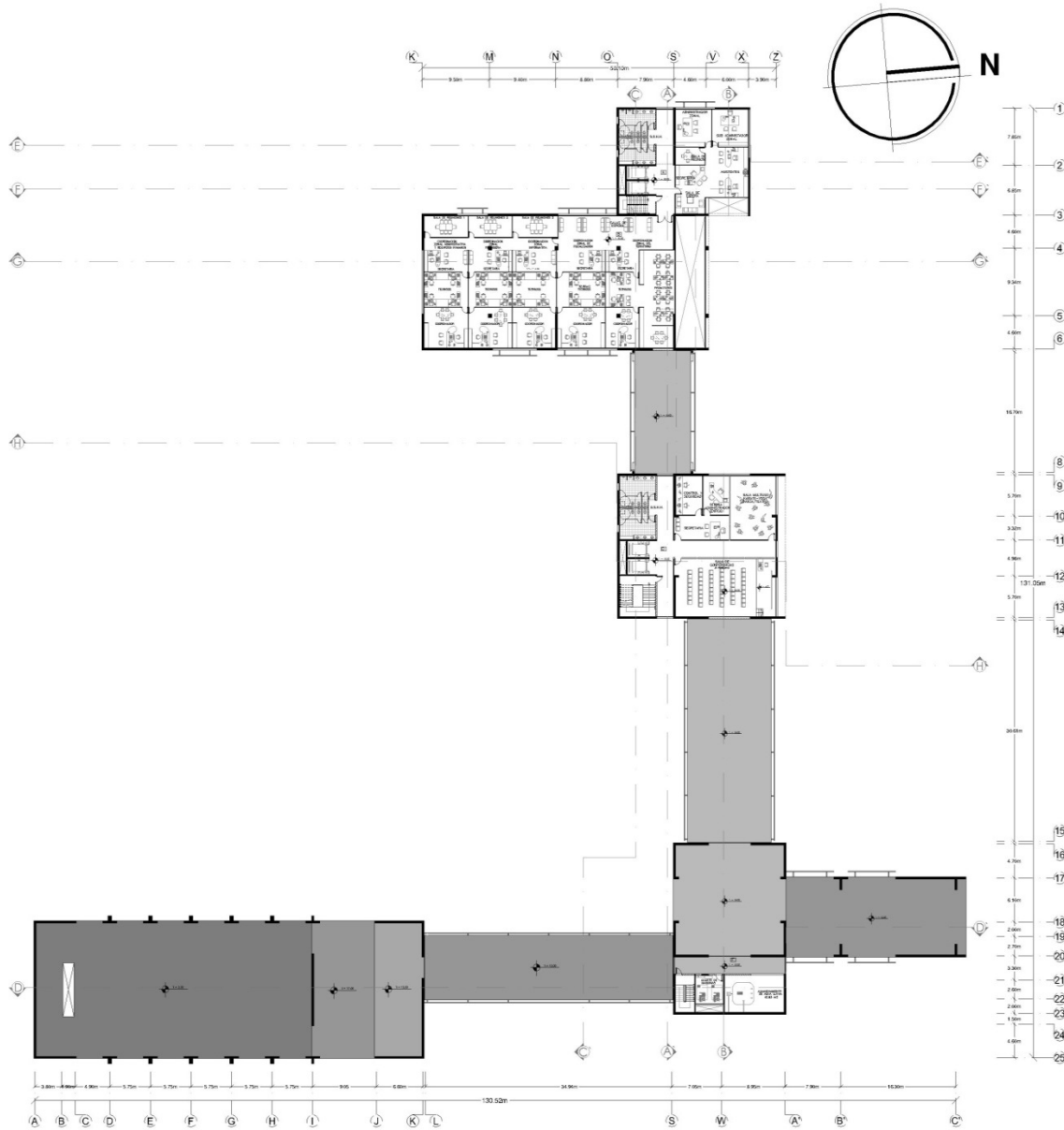
<b>BLOQUE A N + 16.00</b>	
<b>SERVICIOS</b>	
BATERIAS SANITARIAS HOMBRES	17.93 m2
BATERIAS SANITARIAS MUJERES	17.93 m2
CIRCULACION	40.53 m2
CIRCULACION VERTICAL	13.00 m2
DUCTOS VENTILACION/INSTALACIONES	3.50 m2
DUCTO DE ASCENSORES	11.54 m2
<b>ADMINISTRATIVO</b>	
ADMINISTRADOR ZONAL	26.40 m2
SUB ADMINISTRADOR ZONAL	26.40 m2
SALA DE REUNION	10.29 m2
ASISTENTES	29.23 m2
SECRETARIA	12.85 m2
SALA DE ESPERA	11.44 m2
CIRCULACION	16.72 m2
<b>SUBTOTAL</b>	<b>237.76 m2</b>
<b>BLOQUE B N + 16.00</b>	
SALAS DE ESPERA	40.67 m2
SALA DE REUNION 1	18.16 m2
SALA DE REUNION 2	18.16 m2
SALA DE REUNION 3	18.82 m2
CIRCULACION	57.39 m2
<b>COORD. ZONAL ADM.RECURSOS HUMANOS</b>	
SECRETARIA	18.79 m2
TECNICOS	29.66 m2
COORDINADOR	35.00 m2
<b>COORDINACION ZONAL FINANCIERA</b>	
SECRETARIA	18.79 m2
TECNICOS	29.66 m2
COORDINADOR	35.00 m2
<b>COORDINACION ZONAL INFORMATICA</b>	
SECRETARIA	18.79 m2
TECNICOS	29.66 m2
COORDINADOR	35.00 m2

<b>COORDINACION ZONAL DE FISCALIZACION</b>	
SECRETARIA	20.81 m2
TECNICOS	32.85 m2
COORDINADOR	38.06 m2
<b>COORDINACION ZONAL DEL TERRITORIO</b>	
SECRETARIA	14.45 m2
TECNICOS	22.81 m2
COORDINADOR	26.92 m2
PROMOTORES	64.67 m2
<b>SUBTOTAL</b>	<b>645.26 m2</b>
<b>BLOQUE D N + 18.00</b>	
<b>SERVICIOS</b>	
BATERIAS SANITARIAS HOMBRES	20.97 m2
BATERIAS SANITARIAS MUJERES	20.97 m2
CIRCULACION	53.12 m2
CIRCULACION VERTICAL	28.59 m2
DUCTOS VENTILACION/INSTALACIONES	4.16 m2
DUCTO DE ASCENSORES	14.32 m2
<b>CULTURA</b>	
SALA DE CONFERENCIAS	112.39 m2
SALA MULTIUSO( KARATE,DANZA,YOGA,TEATRO)	56.01 m2
<b>ADMINISTRACION EDIFICIO</b>	
CONTROL Y SEGURIDAD	20.79 m2
ADMINISTRADOR EDIFICIO	19.71 m2
SECRETARIA	25.15 m2
CIRCULACION	33.24 m2
<b>SUBTOTAL</b>	<b>406.27 m2</b>
<b>BLOQUE F N + 18.00</b>	
CIRCULACION VERTICAL	13.77 m2
CUARTO DE MAQUINAS ASCENSOR	19.88 m2
ALMACENAMIENTO DE AGUA LLUVIA	42.83 m2
<b>SUBTOTAL</b>	<b>76.48 m2</b>

Fuente: (Luis López, 2014)

## Planimetría 9

### Planta Nivel +16.00 y Nivel +18.00



Fuente: (Luis López, 2014)

El área total de la Planta Nivel +16.00 y Nivel+18.00 es de 1365.77 m<sup>2</sup>. Lo que caracteriza a esta planta es que en este nivel no hay vinculaciones ni relaciones directas. En el bloque F se ubica la zona de almacenamiento de agua lluvia, la cual servirá para el riego de la pared vegetal.

**Tabla 8**

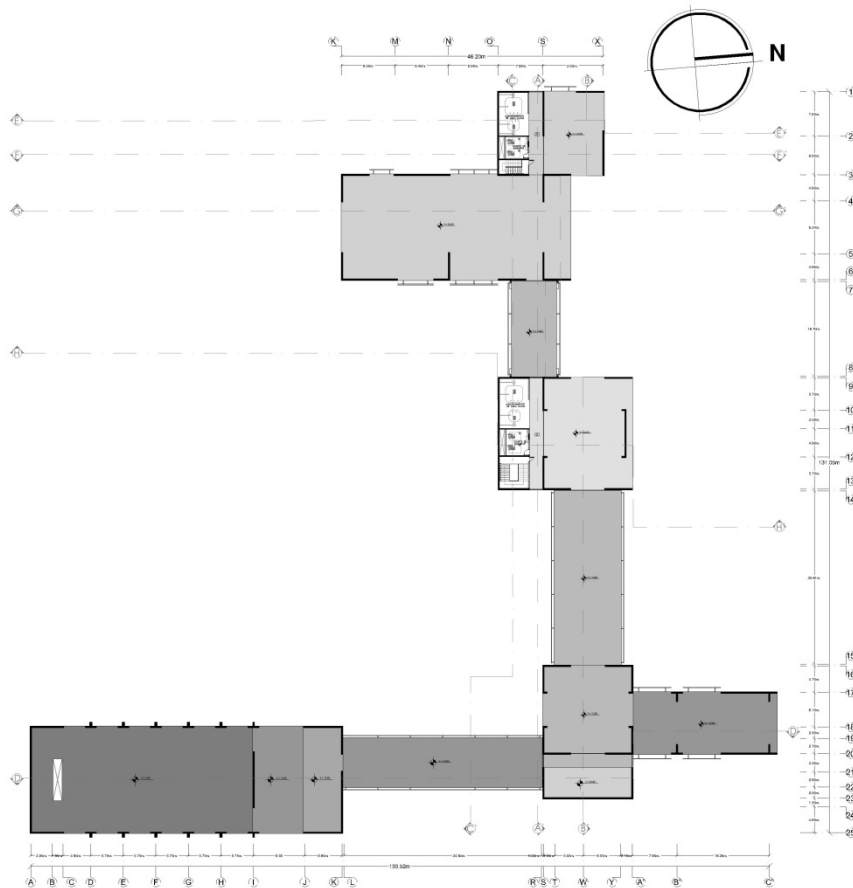
**Cuadro de Áreas Planta Nivel +20.00, N+22.00**

<b>BLOQUE A N + 20.00</b>	
CIRCULACION VERTICAL	13.00 m <sup>2</sup>
CUARTO DE MAQUINAS	19.88 m <sup>2</sup>
ALMACENAMIENTO DE AGUA LLUVIA	40.27 m <sup>2</sup>
<b>SUBTOTAL</b>	<b>73.15 m<sup>2</sup></b>
<b>BLOQUE D N + 22.00</b>	
CIRCULACION VERTICAL	28.59 m <sup>2</sup>
CUARTO DE MAQUINAS	23.60 m <sup>2</sup>
ALMACENAMIENTO DE AGUA LLUVIA	46.49 m <sup>2</sup>
<b>SUBTOTAL</b>	<b>98.68 m<sup>2</sup></b>

Fuente: (Luis López, 2014)

**Planimetría 10**

**Planta Nivel +20.00 y Nivel +22.00**



Fuente: (Luis López, 2014)

El área total de la Planta Nivel +20.00 y Nivel+22.00 es de 171.83 m<sup>2</sup>. En esta planta se ubican las zonas de servicios de los bloques A y D. Hay cuartos de almacenamiento de agua lluvia los cuales servirán para riego de las paredes vegetales.

**Tabla 9**

**Cuadro de Áreas Totales**

<b>NOMBRE NIVEL</b>	<b>AREAS INTERNAS(CONSTRUIDO)</b>	<b>AREAS EXTERNAS(ESPACIO PUBLICO)</b>	<b>TOTAL X/NIVEL</b>
	7468.28 m <sup>2</sup> (PARQUEADERO) +		
<b>SUBSUELO 2</b>	459.86 m <sup>2</sup>	0	<b>7928.14 m<sup>2</sup></b>
<b>SUBSUELO 1</b>	386.46 m <sup>2</sup>	7739.05 m <sup>2</sup>	<b>8125.51 m<sup>2</sup></b>
<b>PLANTA N+/-0.00</b>	3226.60 m <sup>2</sup>	22320.31 m <sup>2</sup>	<b>25546.91 m<sup>2</sup></b>
<b>PLANTA N+2.70; N+4.00</b>	1325.40 m <sup>2</sup>	0	<b>1325.40 m<sup>2</sup></b>
<b>PLANTA NIVEL N + 8.00</b>	2243.94 m <sup>2</sup>	0	<b>2243.94 m<sup>2</sup></b>
<b>PLANTA NIVEL N + 12.00</b>	2059.70 m <sup>2</sup>	0	<b>2059.70 m<sup>2</sup></b>
<b>PLANTA N + 16.00; N + 18.00</b>	1365.77 m <sup>2</sup>	0	<b>1365.77 m<sup>2</sup></b>
<b>PLANTA N + 20.00; N + 22.00</b>	171.83 m <sup>2</sup>	0	<b>171.83 m<sup>2</sup></b>
	<b>PARQUEADERO 7468.28 m<sup>2</sup></b>		
	<b>CONSTRUIDO 11239.56 m<sup>2</sup></b>		
<b>TOTAL</b>	<b>18707.84 m<sup>2</sup></b>	<b>30059.36m<sup>2</sup></b>	<b>49767.20 m<sup>2</sup></b>

Fuente: (Luis López, 2014)

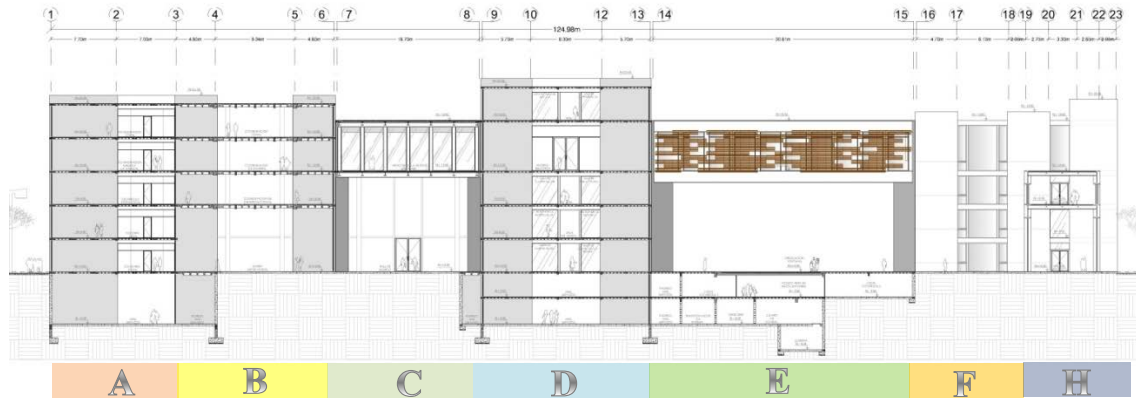
En tabla 9 se puede ver las áreas totales del proyecto, concluyendo que el área de parqueadero cubierto, ubicado en el subsuelo 2, es de 7468,28 m<sup>2</sup>. El área total de metros construidos es de 11.239,56 m<sup>2</sup>, dando como resultado 18.707.84m<sup>2</sup>. En cuanto al espacio público ubicado en el subsuelo 1 y en la planta baja, el área total es de 30.059,36m<sup>2</sup>.

El área total entre lo construido y el espacio público es de 49.767,20m<sup>2</sup>. Se concluye que el área de espacio público equivale al 62 % de todo el proyecto y el 38% al proyecto arquitectónico. Eso quiere decir que el espacio público prevalece sobre la arquitectura, basado en la propuesta arquitectónica que se planteó de que la arquitectura se origina a partir del espacio público.

## 6.2.2 Cortes Arquitectónicos

### Planimetría 11

#### Corte General AA´



Fuente: (Luis López, 2014)

El Bloque A (administrativo público-privado) está distribuido en 5 pisos con una altura de 4 metros cada uno, y el subsuelo a una doble altura ubicado en el nivel -6.24. En el Bloque B (administrativo público), en la planta baja, se ubica la sala de atención al público a una doble altura, y en los tres pisos superiores funcionan oficinas de las distintas coordinaciones zonales. Cada entrepiso es de 4 metros de altura.

El Bloque C (ingreso 1-mirador) expresa jerarquía por ser el ingreso principal del proyecto, tiene una triple altura y permite la permeabilidad entre el ingreso norte y el ingreso sur. En la parte superior se ubica un puente que sirve de vínculo entre los bloques B y D, en el cual funciona el mirador y la zona de estar y descanso.

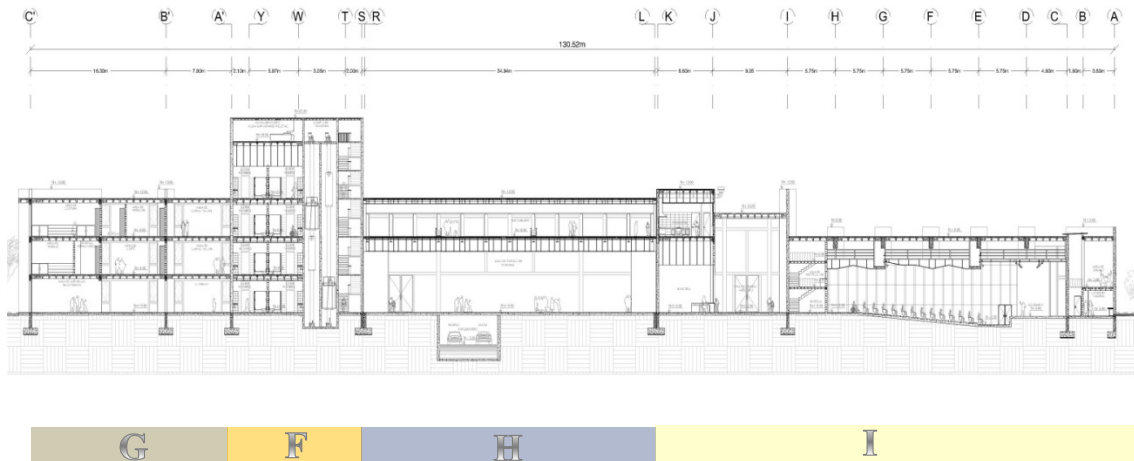
El Bloque D (cultural) dispone de 5 pisos a partir del nivel 0.00, 4 pisos tienen una altura de 4 metros cada uno, y un entrepiso de 6 metros, este se articula y tiene acceso directo con los puentes de los bloques C y E. En la parte inferior del bloque se ubican los subsuelos 1 y 2, el primero tiene acceso directo a la plaza comunitaria y el segundo comunica a la plaza de estacionamientos.

En el Bloque H (ingreso 2-restaurante), en la parte baja cuenta con el ingreso al proyecto y tiene una doble altura, en esta área funciona una sala de uso múltiple, y en la

parte superior se ubica el restaurante que tiene capacidad para 116 personas, y que articula los bloques F e I.

## Planimetría 12

### Corte General DD´



Fuente: (Luis López, 2014)

El Bloque G (formativo-capacitación) está distribuido en 3 pisos a una altura de 4 metros cada uno, en la primera planta se ubica el gimnasio, en la segunda planta encontramos el taller de carpintería y en el tercer piso está el taller de corte y confección. El Bloque F (talleres) tiene 4 pisos, en la planta baja encontramos los camerinos y baños del gimnasio, en la segunda y tercera planta están los talleres de pintura y cerámica respectivamente; cada entrepiso es de 4 metros de altura. En el nivel +6.00 se ubica la biblioteca infantil; es de 6 metros de altura.

El bloque H (ingreso 2-restaurante) contiene el ingreso 2 al proyecto, tiene una doble altura y en esta área funciona una sala de uso múltiple. En la parte superior se ubica el restaurante que tiene capacidad para 116 personas, y que articula los bloques F e I.

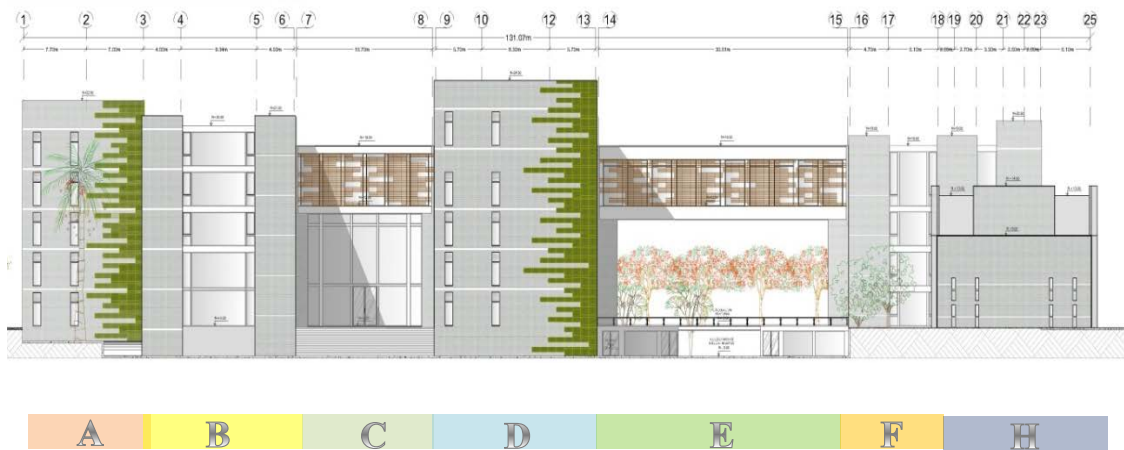
Y, el Bloque I (auditorio) tiene un ingreso a triple altura; cuenta con servicios higiénicos, boletería y una sala de estar. En la parte derecha del bloque se ubica el

auditorio con una capacidad para 338 personas. En cuanto a servicios encontramos una sala de proyección, bodegas, camerinos, duchas y área de ensayo.

### 6.2.3 Elevaciones Arquitectónicas

#### Planimetría 13

#### Elevación Sur



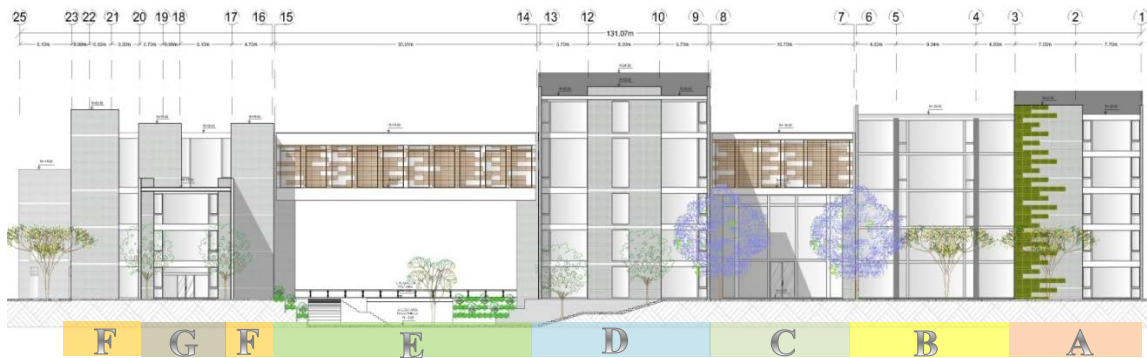
Fuente: (Luis López, 2014)

La elevación sur da hacia la plaza principal comunitaria, como se puede apreciar en los Bloques A y D hay una pared vegetal, se ubica en estos bloques porque corresponde al eje verde que se planteó en la propuesta de diseño. El riego de estas paredes vegetales se realiza mediante la acumulación de agua lluvia en cisternas que se ubican en la parte superior de cada bloque.

Los Bloques C y E actúan como vínculos entre los otros bloques, tienen una piel que sirve de protección solar, esta protección es de láminas de bambú. Los bloques son de hormigón visto, se da esta característica a cada uno de ellos para representar la fuerza y poder que debe tener el edificio. Cada bloque está segmentado por ventanas que van de piso a techo lo cual representa la permeabilidad de cada bloque.

## Planimetría 14

### Elevación Norte



Fuente: (Luis López, 2014)

## Planimetría 15

### Elevación Este



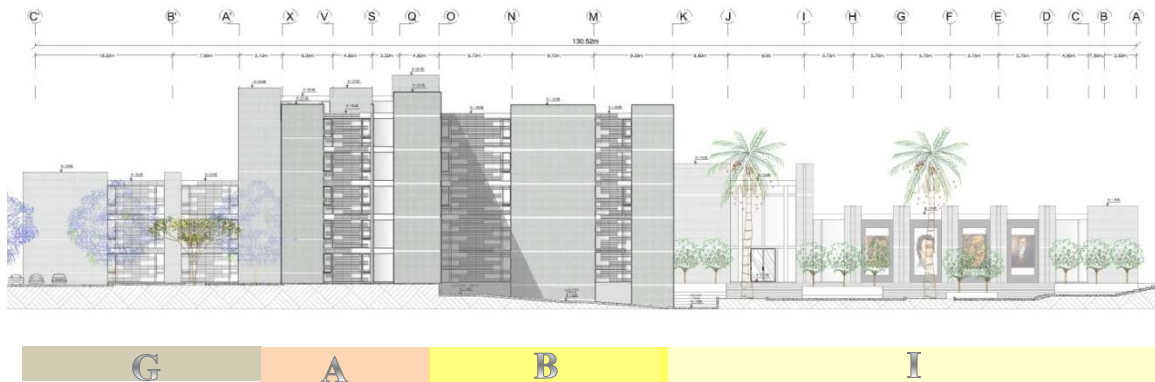
Fuente: (Luis López, 2014)

Esta elevación da hacia la calle Propuesta; en el Bloque H se ubica el ingreso 2 al edificio, también sirve de vínculo entre los bloques F e I. El Bloque F tiene una pared vegetal con las mismas características de las paredes de los bloques A y D. En el bloque G se puso una piel que sirve como protección solar para los talleres y el

gimnasio, esta piel está hecha con pletinas de aluminio empotradas en una estructura de metal. Y por último el bloque I, tiene un acceso a triple altura que lleva al hall del auditorio, este ingreso es permeable ya que comunica con la plaza principal comunitaria. En este bloque se han diseñado murales tanto en el lado este como en el oeste, la intención es que sirva para que pintores y artistas plasmen sus obras cada cierto tiempo.

## Planimetría 16

### Elevación Oeste



Fuente: (Luis López, 2014)

Esta fachada da hacia la calle Isla San Cristóbal corresponde a los Bloques A y B, en los que se desarrollan las actividades de los funcionarios de la administración. Se puso una piel que sirve como protección solar. Por la ubicación del proyecto y la incidencia del sol, fue necesario colocar esta piel, de esta manera la luz se fragmenta y no permite el paso directo de los rayos de sol.

En el Bloque G se usa la piel de pletina de aluminio. El Bloque I tiene una relación directa con la plaza comunitaria y la circulación vertical sirve como escenario para las actividades que se realicen al aire libre, usando la vegetación de diferente densidad para generar sombra para que el usuario pueda descansar.

## **CONCLUSIONES:**

- Con el proyecto lo que se pretende es crear una micro centralidad que colabore con el progreso de la ciudad, empezar a dar una nueva imagen a la urbe, dándole identidad y diseñando infraestructura de calidad, relacionada con el entorno y sobre todo en la que el usuario sea la figura principal.
  
- El proyecto arquitectónico Administración Zonal Norte de Quito “Eugenio Espejo” genera una relación más directa entre el Municipio y la comunidad, ya que en un mismo equipamiento se encuentran las actividades administrativas y culturales.
  
- El proyecto interpreta el concepto de espacio público como el principio de hacer arquitectura, como el generador de la arquitectura mas no como el área residual de un proyecto.

## **Bibliografía**

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2004). *Plan Quito Siglo XXI-2. Estrategias de Desarrollo del D.M.Q. al 2025*. Quito

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2012). *Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial*. Quito

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Dirección de Planificación. (2012). *Reglamento Urbano de Quito*. Quito, Ecuador.

Dr. Barrera, A. (2001). *Sistema de Gestión Participativa del Municipio Metropolitano de Quito, cuaderno de trabajo N.- 85 Programa de Gestión Urbana*. Quito, Ecuador.

Baeza, C. (s.f.). *Aprendiendo a Pensar*. Buenos Aires: Nobuko.

Baeza, C. (s.f.). *La Idea Construida*.

Gizado, A. (s.f.). *El Muro*.

Kennet, F. (s.f.). *Estudios sobre la Cultura Tectónica*.

Molinare, a. (26 de Abril de 2012). *Plataforma Arquitectura*. Recuperado el 26 de Abril de 2012, de Viviendas Sociales en Arcos.

Vallejo, R. (2006). *Manual de escritura académica*. Quito: Corporación Editora Nacional.

## **Dirección en Internet**

[www.quito.gov.ec](http://www.quito.gov.ec). (2013). *Municipio del Distrito Metropolitano de Quito*.

<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL NORTE DE QUITO</b>					
<b>PRESUPUESTO BLOQUES ADMINISTRATIVOS A Y B</b>					
<b>ITEM</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE RUBRO</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>PRECIO UNITARIO (\$)</b>	<b>PRECIO TOTAL (\$)</b>
<b>TRABAJOS PRELIMINARES</b>					
1	Bodegas, oficinas y baños provisionales	m2	300,00	34,94	\$ 10.482,00
2	Cerramiento provisional de malla electrosoldada cubierta con lona, pingos h=2.40m y mantenimiento durante la obra	m	777,28	11,82	\$ 9.187,45
3	Instalaciones de agua provisionales	Pto	6	16,19	\$ 97,14
4	Acometida de agua provisional	m	200	2,51	\$ 502,00
5	Instalaciones sanitarias provisionales	Pto	6	23,68	\$ 142,08
6	Tendido de tubería desague provisional	m	150	5,54	\$ 831,00
7	Instalación eléctrica provisional	Pto	25	15,49	\$ 387,25
8	Acometida eléctrica provisional	m	100	0,50	\$ 50,00
9	Medidor de luz provisional (Bifásico)	Glb	3	112,62	\$ 337,86
10	Limpieza del terreno con máquina	m2	32285,96	3,5	\$ 113.000,86
11	Rotulación de obra(Nombre proyecto, permisos)	Glb	1	750,00	\$ 750,00
<b>SUBTOTAL</b>					<b>\$ 135.767,64</b>

<b>MOVIMIENTOS DE TIERRA</b>					
12	Replanteo	m2	18707,84	0,25	\$ 4.676,96
13	Excavación a máquina-desbanque	m3	55255,91	7,2	\$ 397.842,55
14	Excavación a máquina para pilotes	m3	686,7	7,2	\$ 4.944,24
15	Relleno compactado con mat. de mejoramiento de suelo	m3	8573,46	23,00	\$ 197.189,58
16	Relleno compactado con suelo natural	m3	1115,47	12,00	\$ 13.385,64
<b>SUBTOTAL</b>					<b>\$ 618.038,97</b>
<b>ESTRUCTURA</b>					
17	Replanteo Hormigón Simple 140kg/cm2	m3	18,53	95,00	\$ 1.760,35
18	Hormigón Simple 210kg/cm2 en zapatas corridas	m3	101,23	150,00	\$ 15.184,50
19	Hormigón Simple 210kg/cm2 incluye encofrado en cadenas	m3	22,57	180,00	\$ 4.062,60
20	Hormigón Simple 210kg/cm2 incluye encofrado en columnas	m3	35	205,00	\$ 7.175,00
21	Hormigón Simple 210kg/cm2 incluye encofrado en gradas	m3	15,24	209,03	\$ 3.185,62
22	Hormigón Simple 210kg/cm2 incluye encofrado en muros	m3	223,79	210,09	\$ 47.016,04
23	Hormigón Simple 210kg/cm2 incluye encofrado en vigas	m3	305,98	91,82	\$ 28.095,08
24	Hormigón Simple 210kg/cm2 incluye encofrado en losas	m3	918,06	99,92	\$ 91.732,56
25	Acero de refuerzo 8-12mm. Alambre galvanizado #18	kg	18402,2	1,93	\$ 35.516,25
26	Acero de refuerzo 14-32mm. Alambre galvanizado #18	kg	12520,73	2,03	\$ 25.417,08
27	Acero Estructural	kg	107189,78	2,31	\$ 247.608,39
28	Malla Electrosoldada 5mm a 10cm	m2	4983,87	6,02	\$ 30.002,90
<b>SUBTOTAL</b>					<b>\$ 536.756,36</b>

<b>PISOS Y CONTRAPISOS</b>					
29	Impermeabilización contrapiso y cimentaciones(polietileno)	m2	1113,96	1,5	\$ 1.670,94
30	Contrapiso de hormigón 180kg/cm2 e=10cm, piedra bola e=15cm, malla electrosoldada 5cm a 10 cm, masillado.	m2	1013,96	22,84	\$ 23.158,85
31	Colocación de porcelanato	m2	2950,77	36,76	\$ 108.470,31
32	Colocación de mármol pulido	m2	765,07	45,7	\$ 34.963,70
<b>SUBTOTAL</b>					<b>\$ 168.263,79</b>

<b>MAMPOSTERÍA</b>					
33	Mampostería de bloque prensado e=10cm. Mortero 1:6	m2	113,76	15,00	\$ 1.706,40
34	Mampostería de bloque prensado e=15cm.Mortero 1:6	m2	100,8	17,88	\$ 1.802,30
35	Mampostería de bloque prensado e=20cm. Mortero 1:6	m2	72	20,12	\$ 1.448,64
36	Enlucido interior y exterior de paredes	m2	573,12	3,00	\$ 1.719,36
<b>SUBTOTAL</b>					<b>\$ 6.676,70</b>

<b>RECUBRIMIENTOS</b>					
37	Estucado interior	m2	573,12	3,70	\$ 2.120,54
38	Pintura de caucho	m2	412,67	3,40	\$ 1.403,08
39	Pintura de esmalte	m2	160,45	4,5	\$ 722,03
40	Cerámica paredes	m2	77,17	25,00	\$ 1.929,25
41	Cielo falso tipo Gypsum incluye estucado	m2	3681,77	6,05	\$ 22.274,71
<b>SUBTOTAL</b>					<b>\$ 28.449,61</b>

<b>CARPINTERÍA METAL/MADERA/ALUMINIO</b>					
42	Cerradura de baño	u	12,00	32,51	\$ 390,12
43	Puertas de baño	u	48,00	171,41	\$ 8.227,68
44	Puerta de vidrio y tapamarco de aluminio	u	77,00	189,68	\$ 14.605,36
45	Ventana de aluminio y vidrio templado 6mm	m2	45,00	129,39	\$ 5.822,55
46	Mamparas de aluminio y vidrio templado 10mm	m2	1580,00	120,28	\$ 190.042,40
47	Pasamano de acero inoxidable	ml	35,00	140,96	\$ 4.933,60
48	Divisiones de vidrio templado 6mm para oficinas	m2	773,60	120,50	\$ 93.218,80
49	Cierra puertas hidráulico con brazo	u	12,00	87,66	\$ 1.051,92
50	Puerta salida de emergencia	u	6,00	243,19	\$ 1.459,14
<b>SUBTOTAL</b>					<b>\$ 319.751,57</b>

<b>ELEVADORES</b>					
51	Ascensores	u	2	40239,53	\$ 80.479,06
<b>SUBTOTAL</b>					<b>\$ 80.479,06</b>

<b>PIEZAS SANITARIAS</b>					
52	Lavamanos Obrox	u	36	106,85	\$ 3.846,60
53	Inodoros con fluxómetro FV	u	36	93,91	\$ 3.380,76
54	Urinaríos con fluxómetros FV	u	12	120,00	\$ 1.440,00
55	Mesón de cuarzo blanco	m2	18,6	208,34	\$ 3.875,12
56	Espejos biselados	m2	46,5	42,50	\$ 1.976,25

57	Secador de manos automático 2500w	u	24	161,87	\$	<b>3.884,88</b>
58	Dispensador de papel Higiénico	u	36	46,48	\$	<b>1.673,28</b>
59	Dispensador de jabón	u	24	18,83	\$	<b>451,92</b>
60	Juego para apoyo de discapacitados en baños(acero inoxidable)	u	12	180,00	\$	<b>2.160,00</b>
<b>SUBTOTAL</b>					<b>\$</b>	<b>22.688,81</b>
<b>RECUBRIMIENTO SOLAR</b>						
61	Piel de protección solar	m2	640	65,00	\$	<b>41.600,00</b>
<b>SUBTOTAL</b>					<b>\$</b>	<b>41.600,00</b>
<b>TOTAL</b>					<b>\$</b>	<b>1.958.473,02</b>



# Pontificia Universidad Católica del Ecuador

Facultad de Arquitectura, Diseño y Artes  
Carrera de Arquitectura

E-MAIL: webmaster@puce.edu.ec  
Av. 12 de Octubre 1076 y Roca  
Apartado postal 17-01-2184  
Fax: 593 - 2 - 299 16 34  
Telf: 593 - 2 - 299 15 60  
Quito - Ecuador

## INFORME FAVORABLE TRABAJO DE TITULACIÓN CARRERA DE ARQUITECTURA FADA - PUCE

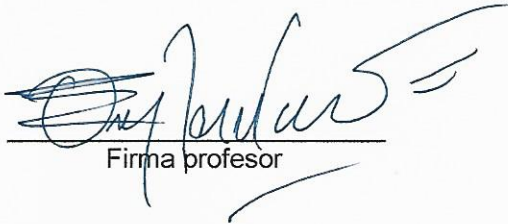
ESTUDIANTE: LUIS GABRIEL LÓPEZ MANTILLA

PROFESOR: FERNANDO HINOJOSA

PROYECTO: ADMINISTRACIÓN ZONAL NORTE DE QUITO "EUGENIO ESPINO"

FECHA: 27 DE MAYO DE 2014

El presente informe certifica que el estudiante cumple con todos los requerimientos y parámetros de presentación establecidos por la carrera de arquitectura previo a la obtención del título de arquitecto(a) y está en condiciones para presentar la defensa de grado.

  
Firma profesor

  
Firma estudiante

### ASESORES

#### ASESORÍA: ESTRUCTURAS

Nombre asesor: Felipe Vaca

Firma asesor: 

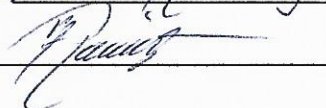
#### ASESORÍA: SUSTENTABILIDAD

Nombre asesor: NO APLICA

Firma asesor: NO APLICA

#### ASESORÍA: DISEÑO PAISAJE

Nombre asesor: Dr. Fernando Ramírez

Firma asesor: 

#### ASESORÍA: DOCUMENTO

Nombre asesor: Shayojina Yonad

Firma asesor: 