

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR  
FACULTAD DE HÁBITAT INFRAESTRUCTURA Y  
CREATIVIDAD  
CARRERA DE ARQUITECTURA

TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR PREVIO A  
LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ARQUITECTA

VIVIENDA PARA COMERCIANTES E  
INFRAESTRUCTURA DE USOS MIXTOS PARA LA  
REACTIVACIÓN URBANA EN BARRIO EL TEJAR,  
QUITO

Volumen I

DESIREE POLETH RIVERA ESPAÑA

DIRECTOR: ARQ. ESTEBAN CERVANTES TOLEDO

QUITO - ECUADOR  
2025

## Presentación


El Trabajo de Integración Curricular: Vivienda para comerciantes e infraestructura de usos mixtos para la reactivación urbana en el barrio El Tejar, se entrega con el siguiente

contenido:

Volumen I: Investigación como sustento al proyecto arquitectónico.

Volumen II: Planimetría y memoria gráfica del proyecto arquitectónico.

### Dedicatoria

A mi papá, mi motor y mi mayor mentor en este camino.  
A mi familia, amigos y a todas las personas que me apañaron y que alguna vez se sentaron a  
cortar o pegar piecitas para las maquetas conmigo.  
A la Ali , por acompañarme en todas esas noches mientras hacía los deberes.

## ÍNDICE

ÍNDICE .....	4
LÍNEA DE INVESTIGACIÓN .....	1
ANTECEDENTES .....	1
JUSTIFICACIÓN.....	2
OBJETIVOS .....	3
Objetivo General Urbano .....	3
Objetivo Específico Urbano .....	3
Objetivo General Arquitectónico.....	4
Objetivos Específicos Arquitectónicos .....	4
METODOLOGÍA .....	4
CAPÍTULO 1 .....	6
1.1 Diagnóstico Macro: Análisis Del Lugar.....	6
1.2 Contextualización Patrimonial Y Estructural Del Barrio El Tejar .....	8
1.3 Espacio Público Y Áreas Verdes .....	9
1.4 Usos Del Suelo Y Degradación Del Tejido Urbano.....	11
1.5 Movilidad, Accesibilidad Y Barreras Físicas .....	13
1.6 Diagnóstico Social Y Demográfico .....	15
1.7 Síntesis Del Diagnóstico Urbano .....	16
CAPÍTULO DOS: EXPLORACIÓN INICIAL DEL PROYECTO .....	17
2.1 Intenciones Del Entorno .....	17
2.2 Estado Actual De Preexistencia Arquitectónica Y Deterioro Del Entorno Inmediato .....	18
2.3 Barreras, Flujos Y Fracturas Urbanas Del Sector .....	20

---

2.4	Maqueta Conceptual: Relaciones Entre Lo Preexistente Y Lo Nuevo .....	21
2.5	Collage Conceptual Del Territorio.....	23
2.6	Primeras Aproximaciones Volumétricas.....	24
2.7	Comparativa Del Estado Actual Vs. Propuesta.....	26
2.8	Referentes Arquitectónicos.....	27
CAPÍTULO 3 PROPUESTA ARQUITECTÓNICA.....		31
3.1	Introducción .....	31
3.2	Liberación De La Gran Masa Y Decisión Sobre La Preexistencia.....	31
3.3	El Vacío Como Articulador: Conexión Entre Subsuelo Y Planta Baja .....	34
3.4	La Plaza Elevada Como Conexión Transversal Urbana.....	35
3.5	Sistema Estructural Como Orden Del Proyecto.....	39
3.6	Vivienda Para Comerciantes Y Flexibilidad Habitacional.....	44
3.7	Planta Baja Permeable Y Recuperación Del Espacio Público Verde.....	48
3.8	Conclusiones Del Capítulo .....	52
BIBLIOGRAFÍA.....		53
CRONOGRAMA .....		56

## LISTADO DE FIGURAS

Figura 1. Cartografía macro de Quito .....	[Pág]
Figura 2. Cartografía de hitos históricos y área de amortiguamiento patrimonial.....	[Pág]
Figura 3. Cartografía de plazas, plazoletas y áreas verdes en el barrio El Tejar .....	[Pág]
Figura 4. Cartografía de usos del suelo .....	[Pág]
Figura 5. Cartografía de vacíos, llenos y barreras físicas .....	[Pág]
Figura 6. Iconografía demográfica .....	[Pág]
Figura 7. Ortofoto aérea del sector El Tejar .....	[Pág]
Figura 8. Fachadas de los alrededores del Centro Comercial El Tejar .....	[Pág]
Figura 9. Estado actual del Centro Comercial El Tejar y sus alrededores .....	[Pág]
Figura 10. Esquema de fracturas urbanas y movilidad del sector El Tejar .....	[Pág]
Figura 11. Diagrama de memoria previo a la maqueta conceptual .....	[Pág]
Figura 12. Maqueta conceptual (yeso / varillas / hilos) .....	[Pág]
Figura 13. Collage teórico .....	[Pág]
Figura 14. Volumetría inicial de implantación .....	[Pág]
Figura 15. Comparación estado actual y propuesta final .....	[Pág]
Figura 16. Centre Pompidou .....	[Pág]
Figura 17. Fun Palace de Cedric Price .....	[Pág]
Figura 18. Diagrama interpretativo del referente .....	[Pág]
Figura 18. Diagrama interpretativo del referente .....	[Pág]
Figura 19. Diagrama de sensaciones .....	[Pág]
Figura 20. Fotografía de los subsuelos del Centro Comercial El Tejar .....	[Pág]
Figura 21. Ilustración isométrica de la integración subsuelo-planta baja .....	[Pág]
Figura 22. Esquema en corte subsuelos y planta baja .....	[Pág]
Figura 23. Ilustración de la gran plaza elevada sobre Av. Mariscal Sucre .....	[Pág]
Figura 24. Contenedor marítimo de 40 pies .....	[Pág]
Figura 25. Módulos de vivienda y circulación .....	[Pág]
Figura 26. Viviendas dúplex en contenedores de 40 pies .....	[Pág]
Figura 27. Planta baja del proyecto .....	[Pág]
Figura 28. Fotografía del Monumento Hermano Miguel (Archivo Nacional) .....	[Pág]
Figura 29. Fotografía del Monumento Hermano Miguel (Quito Ayer y Hoy) .....	[Pág]
Figura 30. Diagrama de memoria: áreas verdes .....	[Pág]

## **LÍNEA DE INVESTIGACIÓN**

Este proyecto se enmarca en la línea de investigación once (Diseño, infraestructura y sistemas sociales y ambientales, dentro de la sublínea de dinámicas socioespaciales urbanas, ya que analiza la fragmentación del tejido urbano en el barrio El Tejar, la desconexión entre diferentes partes del barrio, el comercio informal desbordado, lo que afecta directamente en la relación de las personas con el espacio y las dinámicas de interacción que se desarrollan en el lugar.

El proyecto se centra en comprender cómo las decisiones de diseño urbano y arquitectónico pueden incidir en la calidad del espacio público, la organización de los flujos de personas y transporte y la convivencia entre diferentes tipos de actividades. La apariencia y utilización del espacio urbano inciden de forma directa en la vida diaria de las personas, al definir sus desplazamientos, facilidad de acceder a lugares, protección y espacios de encuentro social (Lynch, 1960/2008).

## **ANTECEDENTES**

El Tejar, barrio tradicional ubicado en el Centro Histórico de Quito, ha experimentado diversos procesos de transformación urbana a lo largo del tiempo. En los años 50, el barrio conservaba uno de los pocos espacios verdes del Centro Histórico, conocido como parque Hermano Miguel, ubicado entre las calles Cuenca y López. Este espacio permitía la integración social y los quehaceres culturales, convirtiéndose en un punto de cohesión social para los moradores (El Comercio, 2018). También era considerado como un gran mirador hacia el Centro Histórico ya que la topografía permitía disfrutar de las visuales características del sitio en donde coexistían actividades comerciales informales de pequeña escala que integraban la vida urbana de la comunidad, generando un equilibrio entre comercio y espacio público.

Otro elemento que caracterizó la identidad del barrio fue la quebrada de El Tejar, este cauce natural marcaba la topografía del sector, articulaba la vida natural y servía como un espacio de tránsito que reforzaba la memoria e identidad del lugar.

Fue escenario de hitos históricos y religiosos durante la época colonial y republicana. Sin embargo, la expansión urbana llevó a su relleno y deterioro, transformándolo en un espacio fragmentado e inseguro que afectó la biodiversidad local

y la calidad ambiental del barrio (Santander et al.,2020).

La crisis urbana que atraviesa el barrio es el resultado de transformaciones urbanas como la construcción de Los Túneles y la Avenida Mariscal Sucre que generó una ruptura del tejido urbano, desvinculando y aislando a los barrios altos occidentales como Toctiuco y El Placer. Las consecuencias de estas decisiones urbanas se reflejan, por ejemplo, en el descuido del espacio público, la congestión vehicular y la falta de cohesión social entre las áreas colindantes. (Montaño, 2013)

El proyecto busca coser las rupturas que fragmentaron el tejido urbano, mediante la creación de recorridos peatonales y espacios de encuentro que devuelvan continuidad al barrio, reintegrando lo que hoy permanece desconectado.

Las actividades económicas informales que han sido de gran relevancia para la economía del lugar se han visto afectadas debido a la falta de organización, creando conflictos de movilidad, percepción de inseguridad y problemas con la planificación. Esta impresión provocó que muchas personas asumieran que el área es insegura e inadecuada para habitar, a pesar de la ubicación central del barrio (Enríquez, 2024).

La intervención propuesta se basa en liberar la gran masa construida del centro comercial, utilizando parcialmente la infraestructura existente, como subsuelos y cimientos, para apoyar nuevas soluciones arquitectónicas y urbanas. Esta decisión busca recuperar el espacio público sin eliminar la actividad económica histórica, reconociendo su importancia y ofreciéndole un espacio para que logre formar parte de la trama urbana.

Se observó asimismo que la avenida Mariscal Sucre representa una barrera urbana, dificultando la conexión este-oeste y el tránsito peatonal. La plaza elevada que se propone busca ser un elemento urbano importante, ya que existe una falta de conexiones transversales en la ciudad. Esto permite conectar diferentes niveles, barrios y servicios, generando recorridos peatonales continuos, seguros y de fácil acceso.

## **JUSTIFICACIÓN**

La propuesta responde al análisis urbano y a la comprensión de las relaciones entre espacios construidos y vacíos que configuran la vida cotidiana. La gran masa construida del Centro Comercial El Tejar (Hermano Miguel-Nuevo Amanecer)

fragmentó la continuidad urbana y las dinámicas sociales, creando un “no lugar”. Según Augé (1995), los no lugares son espacios de tránsito sin identidad, que no se relacionan con el entorno ni con la memoria del lugar. Esta situación se agravó por la pérdida de la población residencial. Según el informe de (El Comercio, 2016), hasta el 2010 el Casco Colonial de la ciudad experimentó un descenso en la población residencial con una tasa anual de -2,5% y se estima que hasta el 2030 puede bajar hasta -5,8%

Al liberar este volumen se busca reconectar ambos lados del barrio, reestablecer recorridos peatonales e integrar el comercio informal ofreciéndole un espacio en la configuración urbana y reconociendo su importancia histórica y cultural en el tejido económico.

Este proyecto tiene relevancia tanto urbana como social. Devolver el espacio público al barrio no solo facilita la circulación y reduce la percepción de inseguridad, sino que empodera a la comunidad para que se apropie del espacio urbano y fortalezca la integración social. La plaza elevada representa un espacio para habitar con flexibilidad de usos, que incluyen áreas de esparcimiento, miradores y lugares de encuentro con la posibilidad de actividad comercial.

Según Lefebvre (1968), el derecho a la ciudad plantea que todas las personas puedan apropiarse del espacio público urbano y participar activamente en su transformación. De igual manera, se incorpora la noción de ciudad caminable de Jan Gehl (2010), buscando que los recorridos peatonales sean seguros, atractivos y conecten los distintos niveles y actividades del barrio. Estas decisiones buscan generar una experiencia urbana completa, que conecte historia, memoria y vida cotidiana en un espacio reconstruido y habitado.

## **OBJETIVOS**

### **Objetivo General Urbano**

Proponer la revitalización de la vida urbana del barrio El Tejar mediante la recuperación del espacio público y la continuidad urbana, integrando distintos usos y promoviendo la participación comunitaria en el barrio.

### **Objetivo Específico Urbano**

Proponer nuevos flujos peatonales y espacios de encuentro para facilitar la interacción social y la participación en el espacio público sin comprometer la identidad histórica del área.

### **Objetivo General Arquitectónico**

Diseñar una intervención arquitectónica que libere la gran masa construida del Centro Comercial El Tejar, recupere el espacio público y articule el comercio informal mediante espacios de encuentro y permanencia.

### **Objetivos Específicos Arquitectónicos**

- Proyectar espacios cubiertos, semicubiertos y abiertos que den cabida al comercio informal de forma digna, funcional y ordenada.
- Incorporar mobiliario urbano desplegable y desmontable que se adapta a las dinámicas comerciales del barrio.
- Proponer nodos de encuentro (ágoras, plazas, recorridos peatonales) que fortalezcan la interacción social y la seguridad urbana.

### **METODOLOGÍA**

El proceso metodológico desarrollado en el Taller de Integración Curricular, dirigido por el Arq. Esteban Cervantes, parte de una exploración introspectiva de cada estudiante a través de la identificación de inquietudes personales vinculadas a su recorrido académico. El primer ejercicio consistió en revisar y seleccionar los proyectos más significativos realizados durante la carrera, con el fin de detectar temas recurrentes y líneas de interés que, al ser comparadas y analizadas, permitieran definir un hilo conductor para el proyecto de tesis.

A partir de este punto, se elaboró una cartografía basada en el análisis de conflictos urbanos y sociales de un territorio asignado, lo que permitió delimitar una problemática de intervención. Esta etapa se complementó con la creación de un collage conceptual que sintetiza visualmente la postura personal frente a la temática seleccionada, apoyado en referentes teóricos y bibliográficos. La intención fue construir un sustento argumentativo coherente entre los intereses proyectuales previos y la propuesta actual, permitiendo traducir ideas complejas en lenguajes gráficos.

El taller impulsó la generación de estrategias espaciales a través de exploraciones volumétricas y planimétricas. Esto incluyó maquetas conceptuales, diagramas y estudios de plan masa, con los cuales se definieron criterios compositivos y decisiones proyectuales que sirvieron de base para estructurar la propuesta arquitectónica y urbana de manera integrada.

Una vez definido el concepto y la temática central, la fase de diseño se centró en la búsqueda de un sistema estructural que debía responder a factores como el tiempo de ejecución y el contexto urbano inmediato. Esta decisión estructural marcó el punto de partida en el proceso y permitió la organización del espacio en base al programa arquitectónico propuesto.

## **CAPÍTULO 1**

### **1.1 Diagnóstico macro: análisis del lugar**

Actualmente, Quito enfrenta diversos problemas urbanos que impactan la situación social, económica y territorial. Entre los más importantes se puede nombrar el desborde de la informalidad, edificaciones desoladas y abandonadas e inseguridad en espacios públicos, problemáticas propias e intensas en áreas centrales de la ciudad.

Según el documento informe de Quito Cómo Vamos (2023), las principales inquietudes ciudadanas son con respecto a inseguridad y a la informalidad económica, estas se encuentran con un aumento de un 18 % en la forma de percibir el riesgo en áreas de densidad comercial alta. Estos problemas muestran deterioro continuo del área pública, afectando la calidad de la vida y la integración de la comunidad.

Usando un punto de vista más teórico, Jane Jacobs (1961) ya mencionaba que las urbes van perdiendo vitalidad cuando las calles paran de ser miradas y usadas por los habitantes. La falta de “ojos en la calle” llevan al abandono, generando inseguridad y deterioro del entorno.

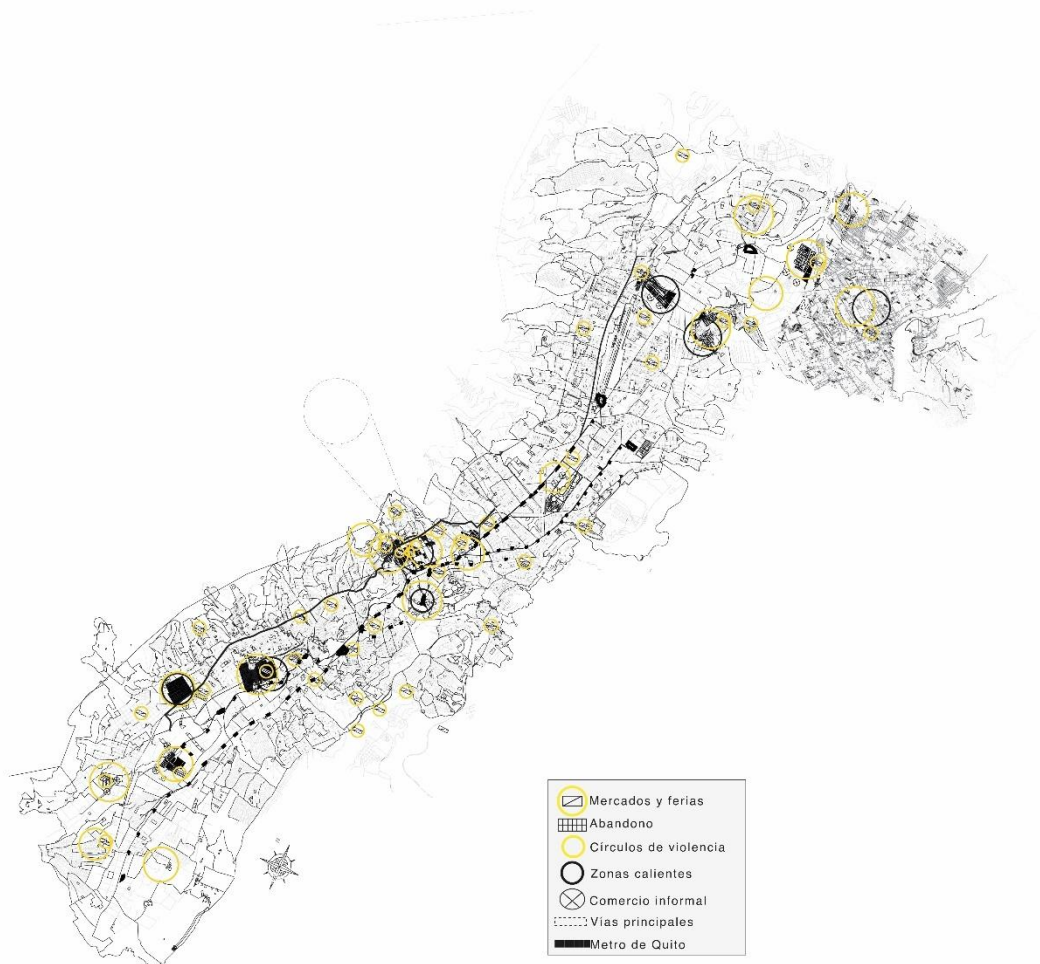
En Quito, las condiciones en las que se llevan a cabo las actividades informales se agravan ya que los lugares en los que se desarrolla por lo general son veredas, entradas y plazas, en ocasiones aglomerándose ya no que no hay un lugar ideal para el asentamiento de estas actividades.

De acuerdo con El Comercio (2022), los barrios de San Roque, La calle Ipiales, San Blas y El Tejar reúnen una alta tasa de comercio informal y registran a la vez los indicadores más elevados de delincuencia y abandono de inmuebles.

En la siguiente figura se muestra una cartografía urbana a escala metropolitana, identificando las áreas en donde el trabajo informal se desborda; los terrenos abandonados y las áreas con alta inseguridad. Los resultados revelan relación directa entre estos tres factores, creando un patrón que se extiende desde el centro hacia el sur de Quito, como los datos explicados en la figura:

## Figura 1

### *Cartografía macro de Quito*



*Figura 1 1*

Nota: La cartografía muestra los círculos de violencia, el comercio informal, inseguridad y abandono urbano.

El barrio El Tejar fue un punto crítico para intervenir estratégicamente, por su importancia simbólica al estar ubicado en pleno centro de la ciudad. La mezcla de lotes vacíos, concentración de trabajo informal y barreras físicas, lo hacen un área de alta

prioridad para intervenir.

Según Salvador Rueda (2019), las ciudades deben permitir el desarrollo de la vida barrial, esto se consigue priorizando al peatón sobre los automóviles. Esta visión fortalece la necesidad de reestablecer las áreas centrales de Quito para que funcionen como agentes activos de integración, ocupación y residencia.

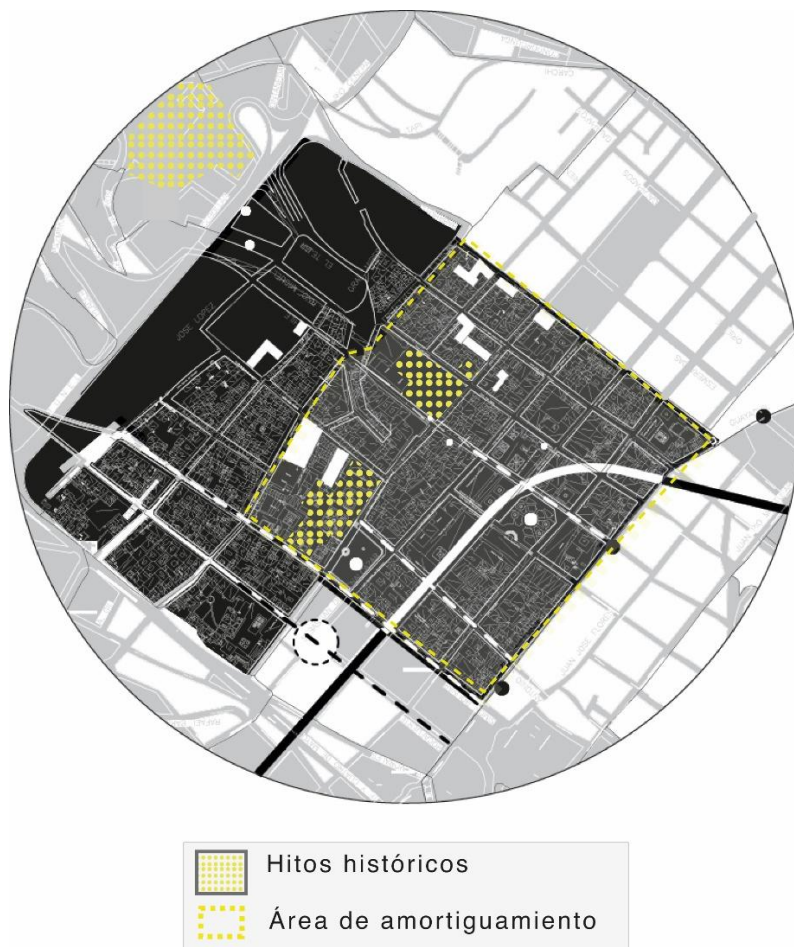
## **1.2 Contextualización patrimonial y estructural del barrio El Tejar**

El barrio El Tejar es un sitio de inmenso valor histórico con gran simbolismo. En este lugar coexisten edificaciones patrimoniales tales el Convento de El Tejar, el Cementerio de El Tejar y la Iglesia de La Merced. Estos hitos históricos tienen gran importancia en la memoria urbana colectiva.

En la siguiente figura se muestra una cartografía realizada en el barrio El Tejar, en la que se identifican los hitos históricos existentes en el barrio y también las áreas de amortiguamiento aledañas.

**Figura 2**

*Cartografía de hitos históricos y área de amortiguamiento patrimonial*



Nota: también se muestra la línea por donde pasa el metro de Quito, con una línea negra gruesa que atraviesa el mapa

Los límites actuales de amortiguamiento patrimonial del área representan restricción constructiva, por ejemplo, limitando la altura de construcción máximo hasta tres pisos. Estas regulaciones buscan preservar la memoria urbana y asimismo han contribuido a la carencia de inversión privada e inmuebles subutilizados.

### 1.3 Espacio público y áreas verdes

Mediante las cartografías se evidenció una carencia de espacio público y áreas verdes en el Centro Histórico. Lo verde solo toma lugar en patios interiores de casas coloniales o en intervenciones aisladas en los alrededores de quebradas, que, en lugar de ser espacios de reunión o diversión, se usan en especial para paso de peatones, sin

elementos reactivadores del espacio público.

En la siguiente figura se presenta una cartografía que identifica las áreas verdes en el Centro histórico, así como también las plazas, plazoletas y bulevares. La cartografía evidencia la falta de verde en este lugar, mismas que serían esenciales para el fortalecimiento del espacio público.

### Figura 3

*Cartografía de plazas, plazoletas y áreas verdes en el barrio El Tejar.*



De acuerdo con Gehl (2010), el espacio público adquiere valor cuando se transforma en un espacio de integración social y diversifica el uso. En cuanto a El Tejar, la falta de espacios de encuentro y la saturación de veredas en las que se lleva a cabo el comercio informal, menoscaban la pertenencia del barrio priorizando el flujo de objetos sobre la estancia de las personas.

#### **1.4 Usos del suelo y degradación del tejido urbano**

Una vez realizado el mapeo de suelos, se llegó a la conclusión de que los usos que predominan son los comerciales y áreas de almacenamiento. Muchísimos actualmente son bodegas o parqueaderos, reduciendo lo residencial en densidad y restando actividades urbanas cotidianas.

En la siguiente figura se muestra la cartografía de usos de suelo, en esta se puede ver los usos predominantes de almacenamiento y parqueaderos en todo el perímetro. También se muestra en color blanco el abandono patrimonial y su relación con los hitos religiosos existentes en el barrio.

#### Figura 4

##### *Cartografía de usos del suelo*



Nota: la cartografía muestra bodegas, equipamientos y abandono patrimonial

Aquella configuración produce un entrelazado urbano no cohesionado, con grandes áreas que no cuentan con vigilancia fija ni priorizan al peatón, lo que aumenta la sensación de inseguridad percibida. Asimismo, las fachadas exhiben falta de cuidado en general y carencia de mantenimiento que daña visualmente el barrio y reduce su potencial como atractivo turístico.

De acuerdo con el relato de Lynch (1960), los elementos visuales de una urbe brindan coherencia haciéndola legible. El Tejar experimenta una falta de coherencia que se traduce en una percepción urbana que causa confusión y genera falta de interés.

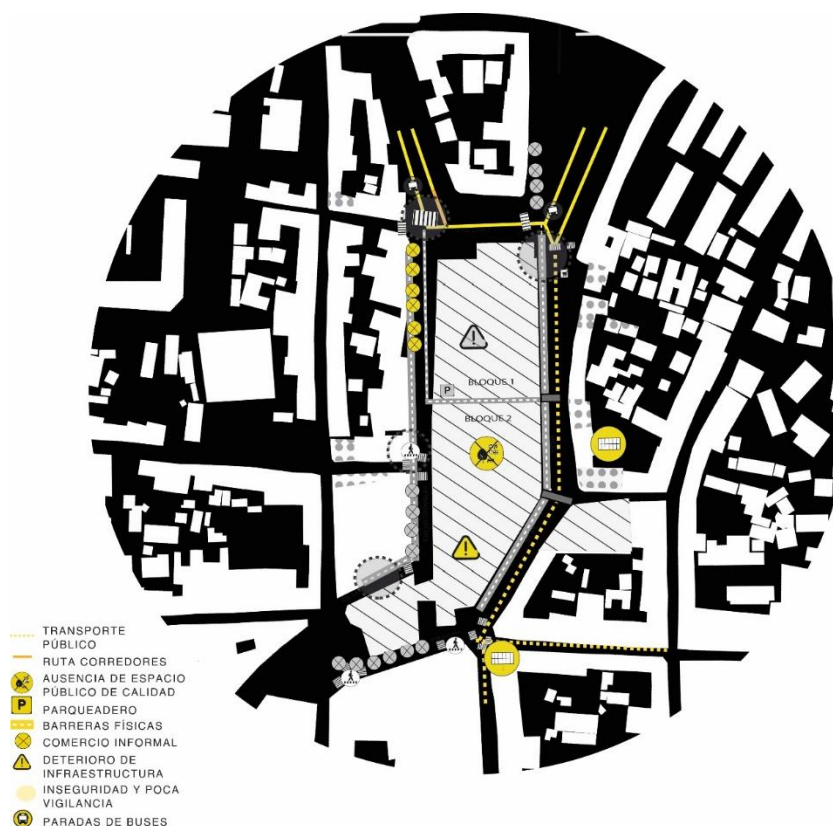
### **1.5 Movilidad, accesibilidad y barreras físicas**

El entramado vial del barrio muestra inclinaciones con pendientes marcadas y entornos irregulares, en donde se unen vías esenciales como la Av. Mariscal Sucre y la Av. Mideros, que actúan a su vez, conectando ejes y se transforman en obstáculos físicos que descomponen la trama urbana.

A continuación, se presenta una cartografía a nivel del lote y el entorno inmediato, mostrando las barreras físicas como baches, el deterioro de la infraestructura, los puntos de transporte público y la concentración de comercio informal en las calles Hermano Miguel y Mideros

**Figura 5**

*Cartografía de barreras físicas y movilidad*



Nota: la cartografía muestra vacíos, llenos y barreras físicas.

Las líneas de transporte público se centran en los principales corredores suroccidental, sin embargo, hay escasa conexión con los barrios superiores y el centro transversalmente. Servicios como el Metro de Quito suman modernas formas de movilidad, más al momento hacen falta áreas públicas para facilitar su interacción con los espacios adyacentes.

El movimiento de peatones se encuentra limitado por la informalidad que sobre ocupa espacios, carencia de aceras adyacentes y falta de rampas en algunas pendientes. Limitando la universalidad del acceso y exacerbando la inseguridad en horario nocturno.

## 1.6 Diagnóstico social y demográfico

El barrio de El Tejar tiene cerca de 31.000 habitantes (INEC, 2020), representados mayormente por trabajadores autónomos e informales. De acuerdo con el Municipio de Quito (2022), alrededor del 46 % de la Población Económicamente Activa (PEA) del Centro Histórico se dedica a actividades comerciales informales, y casi el 70 % del área se encuentra en abandono o subutilización.

La siguiente figura muestra la información demográfica que se recopiló haciendo uso de elementos gráficos para facilitar la comprensión de los datos recolectados

**Figura 6**

*Iconografía demográfica*



Nota: los íconos muestran la densidad poblacional, empleo informal y vivienda subutilizada.

El tejido social se compone básicamente de pobladores mestizos e indígenas, altamente compuesto de migrantes originarios de los valles y el sector industrial de la urbe. Está compuesto en su mayoría de personas jóvenes, de entre diecinueve y treinta y cinco años, contando con un nivel educativo medio-bajo y haciendo parte de una alta tasa de subempleo.

Estos actores conforman una economía de subsistencia que necesita y demanda

el espacio público como plaza de labores, aumentando en sobremanera la ocupación no formal de vías y portones.

### **1.7 Síntesis del diagnóstico urbano**

Un análisis multiescalar, macro, meso y micro; nos hace entender que El Tejar es un espacio de contrastación, siendo patrimonial, pero a la vez desmejorado. En el centro, más es objeto de segregación y a su vez con alta informalidad. La carencia de espacios públicos dignos, la degeneración de los edificios y la baja densidad en residencia y habitabilidad, componen un entramado urbano quebrantado que requiere urgentemente acciones de reactivación espacial.

Según Lefebvre (1974), los espacios públicos urbanos se construyen de forma social y sus conversiones son parte de la de la reconfiguración por parte de la unidad colectiva. De esta forma, el proyecto de “Vivienda para comerciantes e infraestructura de usos mixtos en El Tejar” plantea una oportunidad para realizar la reconexión de dinámicas productivas en base a habitabilidad, sentando las bases de un nuevo balance entre el espacio público, vivienda y economía local.

## **CAPÍTULO DOS: EXPLORACIÓN INICIAL DEL PROYECTO**

### **2.1 Intenciones en el entorno inmediato**

El primer paso, fue analiza el funcionamiento del territorio y su relación con la movilidad para definir el alcance y escala del proyecto. Con la presencia de la Avenida Mariscal Sucre, bastas rutas de buses y la recientemente creada Estación del Metro, hacen del lugar un punto relevante para crear nuevas conexiones peatonales que atraviesen el barrio. En Quito son predominantes los ejes norte a sur sin embargo, en el otro sentido existe una falta de conexión. La intención de este proyecto es plantear una conexión transversal que permita recorrer caminando plazas y puntos de encuentro en el Centro Histórico de Quito, realizando una liberación y reconfigurando e interviniendo estratégicamente todo el espacio anteriormente mencionado.

La propuesta busca responder a problemas identificados previamente en el capítulo anterior: desborde de comercio informal, inmuebles abandonados y barrio fragmentado. Al gestionar la creación de radios de influencia de peatones, se propone la consolidación de estrategias que implanten recorridos que enlacen con paradas de transporte, plazoletas y puntos de encuentro urbanos, siguiendo la propuesta mocionada por Salvador Rueda (2019) con relación a redes peatonales denominadas super manzanas.

En la siguiente figura que puede apreciar la masa construida del Centro Comercial El Tejar con color amarillo, haciendo énfasis en el papel que tiene como elemento que fragmenta la vida urbana en el barrio.

## **Figura 7**

*Ortofoto aérea del sector El Tejar*



Nota: En la ortofoto número 7 se aprecia con claridad la vasta masa del Centro Comercial El Tejar y su papel como una barrera de separación con los barrios del entorno.

El análisis territorial del Distrito Metropolitano de Quito permitió la identificación de varias zonas críticas. El barrio El Tejar se articula como un área de suma importancia para la intervención, debido a su localización en del Centro Histórico y a lo importante que se constituye por aquello que simboliza tanto comercial como socialmente.

### **2.2 Estado actual de preexistencia arquitectónica y deterioro del entorno inmediato**

El diagnóstico de la preexistencia se realizó utilizando un levantamiento fotográfico, analizando fachadas, registrando espacios vacíos y elaborando diagramas de movilidad. La iniciativa fue identificar lo recuperable como la estructura del

parqueadero y áreas a intervenir para creación de plazas, ágoras y nuevos recorridos peatonales.

Las fachadas de los alrededores del Centro Comercial El Tejar crean paisajes urbanos con fragmentación tanto en lo estético como en lo funcional, donde coexisten estructuras patrimoniales sin claridad en su propuesta arquitectónica o denominados anónimos. Este contraste crea una percepción de falta de orden y desarticula la zona, reforzando la desconexión que genera este centro comercial, mismo que fue inaugurado en el año 2003 (Concejo Metropolitano de Quito, 2023).

A continuación se muestra un registro fotográfico de las fachadas que configuran los alrededores del Centro Comercial El Tejar. Con estas imágenes se puede entender mejor la heterogeneidad de materiales del área, diferenciando lo histórico de lo que ha sido intervenido de manera informal. Todas las fotografías fueron tomadas durante las visitas al sitio.

En la siguiente figura se inserta la imagen del levantamiento de fachadas en el barrio, esto permite comprender la relación de alturas en el barrio, ya que el IRM indica que el límite de pisos en una construcción en el barrio son tres.

### **Figura 8**

*Fachadas de los alrededores del Centro Comercial El Tejar, de la calle Mejía y la calle Hermano Miguel*



Las siguientes fotografías muestran la situación actual del Centro Comercial El Tejar y su relación con el espacio público de su entorno adyacente. El levantamiento fotográfico se concentró en los accesos, fachadas y bordes urbanos.

### **Figura 9**

*Estado actual del Centro Comercial El Tejar y sus alrededores*



Nota: en las imágenes de puede apreciar la fachada de la calle Hermano Miguel colindante al Centro Comercial, y fotografías del ingreso a los subsuelos del parqueadero.

### **2.3 Barreras, flujos y fracturas urbanas del sector**

Para entender la dimensión del impacto urbano del centro comercial, se realizó un diagrama de fracturas urbanas que hacen una síntesis de las principales barreras físicas y discontinuidades en la movilidad de peatones.

Este diagrama deja en claro que el Centro Comercial El Tejar no solo genera una especie de corte físico en el área sino también una fragmentación evidente, que cambia patrones de uso, relaciones de la comunidad y recorridos históricos del lugar.

**Figura 10**

*Esquema de fracturas urbanas y movilidad del sector El Tejar*



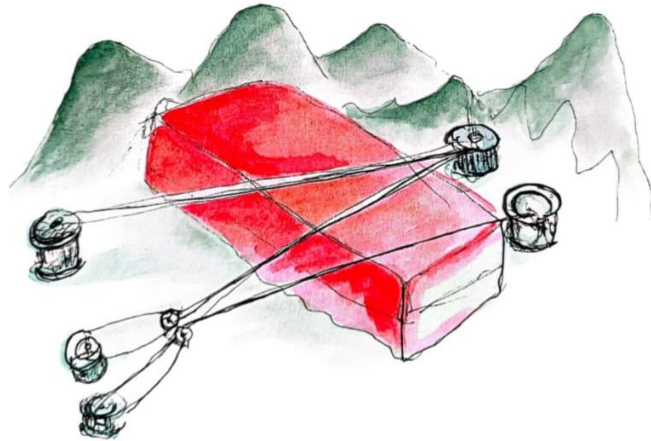
#### 2.4 Maqueta conceptual: relaciones entre lo preexistente y lo nuevo

La maqueta conceptual comienza con la comprensión de que El Tejar es un territorio saturado de capas simbólicas, materiales e historia. Por tal motivo la idea nació de la intención de conectar estos elementos, identificando el papel que juega cada uno en el tejido urbano. Los elementos fuerza fueron la gran masa del Centro comercial El Tejar, los hechos históricos como el Convento de El Tejar y la Iglesia de la Merced que se encuentran en el eje transversal del barrio.

La siguiente figura muestra un diagrama de memoria que representa la intención de coser estos elementos e integrarlos para convertir la idea fuerza en el concepto clave de la propuesta.

## Figura 11

*Diagrama de memoria previo a la maqueta conceptual*



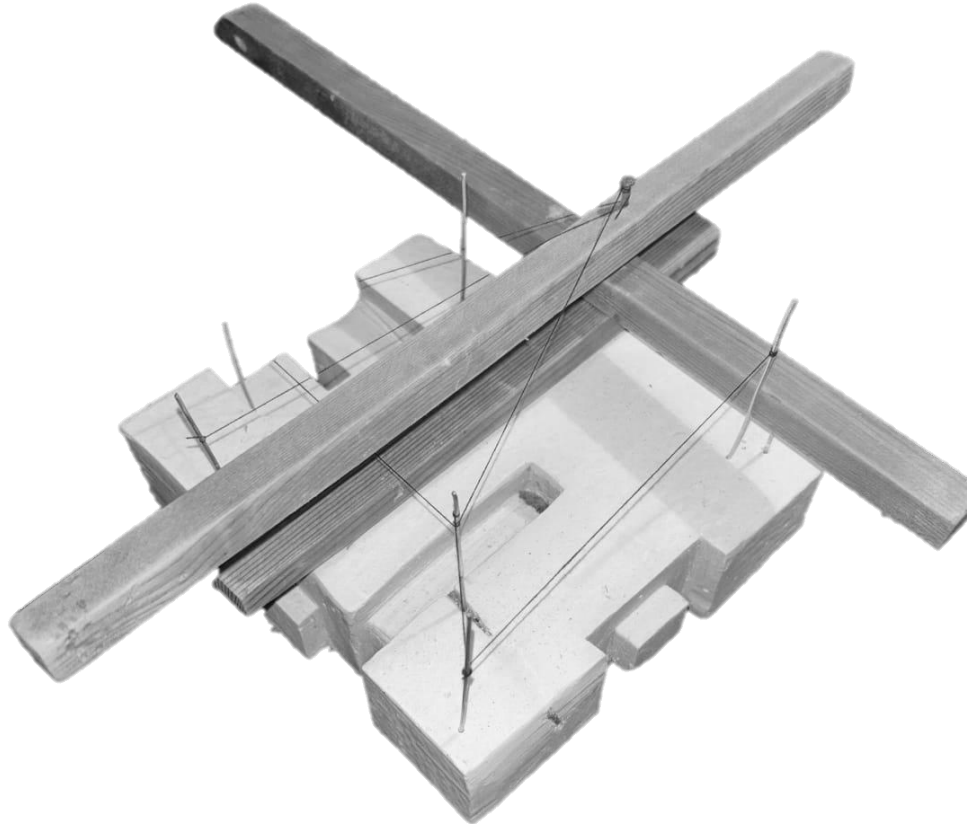
Nota: el diagrama muestra la gran masa del Centro Comercial en color rojo, las montañas en tercer plano representan los ejes verdes del proyecto y los hilos la intención de coser los elementos urbanos.

Para representar la gran masa del Centro Comercial El Tejar, se utilizó yeso ya que es un material denso y opaco que manifiesta el peso físico y social de una estructura que ha ocasionado la fragmentación del tejido urbano en el barrio.

La siguiente figura describe la maqueta conceptual desarrollada para representar las tensiones entre lo nuevo y lo preexistente, la masa del complejo comercial y los cortes que permiten intervención a futuro.

Figura 12

*Maqueta conceptual (yeso / varillas / hilos)*



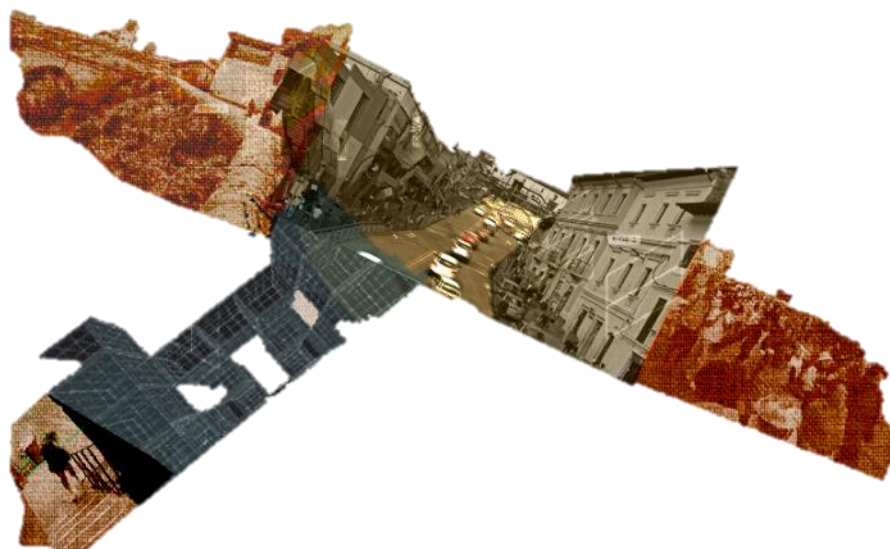
### **2.5 Collage conceptual del territorio**

El collage se desarrolló desde la idea conceptual de (Augé, 1992), comprendiendo que El Tejar ha funcionado como un “no lugar” debido a la desconexión de su masa edificada y ausencia de identidad colectiva. El collage exhibe la tensión resultante entre lo vacío y lo masivo, entre lo fragmentado y lo histórico, mostrando que es posible resignificar el sitio mediante uso e intervención.

El collage exhibe como la masa edificada opera como ruptura urbana y cómo los vacíos planteados pueden abrir interpretaciones espaciales nuevas.

### **Figura 13**

*Collage teórico*



Nota: el collage sintetiza la imagen del estado actual del barrio en color amarillo, la imagen de la antigua quebrada en color rojo y la aglomeración de comerciantes informales que se concentra en el barrio.

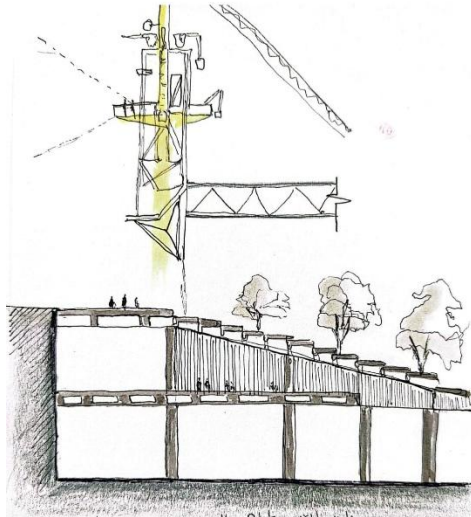
#### **2.6 Primeras aproximaciones volumétricas**

Previamente a configurar la forma final, se realizaron volumetrías iniciales que hicieron posible liberar la masa original mediante aperturas y vacíos, con el objetivo de vincular recorridos y permitir el ingreso de luz. El gesto fundamental es reutilizar la estructura preexistente del estacionamiento: esta operación facilita la vinculación de la planta baja con el primer nivel de viviendas mediante un ágora abierta.

A continuación, se presenta un diagrama en corte esquemático que representa la integración de los dos subsuelos con la planta baja

### Figura 14

*Esquema en corte subsuelos y planta baja*

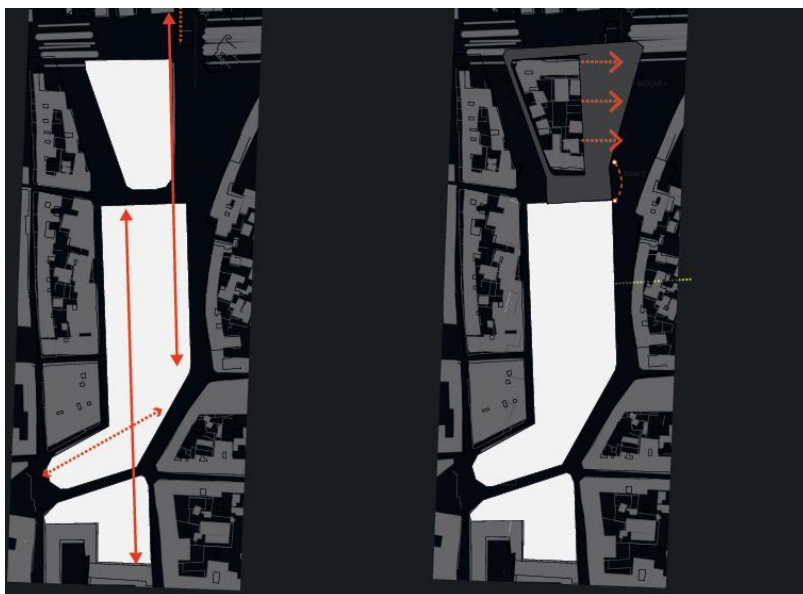


Nota: Corte esquemático del ágora descubierta y los dos subsuelos del parqueadero. En el tercer plano se muestran las grúas que transportan los contenedores

El diagrama volumétrico evidencia los primeros cortes estratégicos, aperturas y relaciones entre niveles, evidenciando la búsqueda de permeabilidad espacial.

## Figura 15

### *Volumetría inicial de implantación*



Nota: en los diagramas se muestran las primeras intenciones a partir de la identificación de ejes urbanos según la morfología existente. En la segunda imagen se señala la extensión de la vereda que se propone para integrar el espacio público en un sitio con espacio limitado para estas actividades.

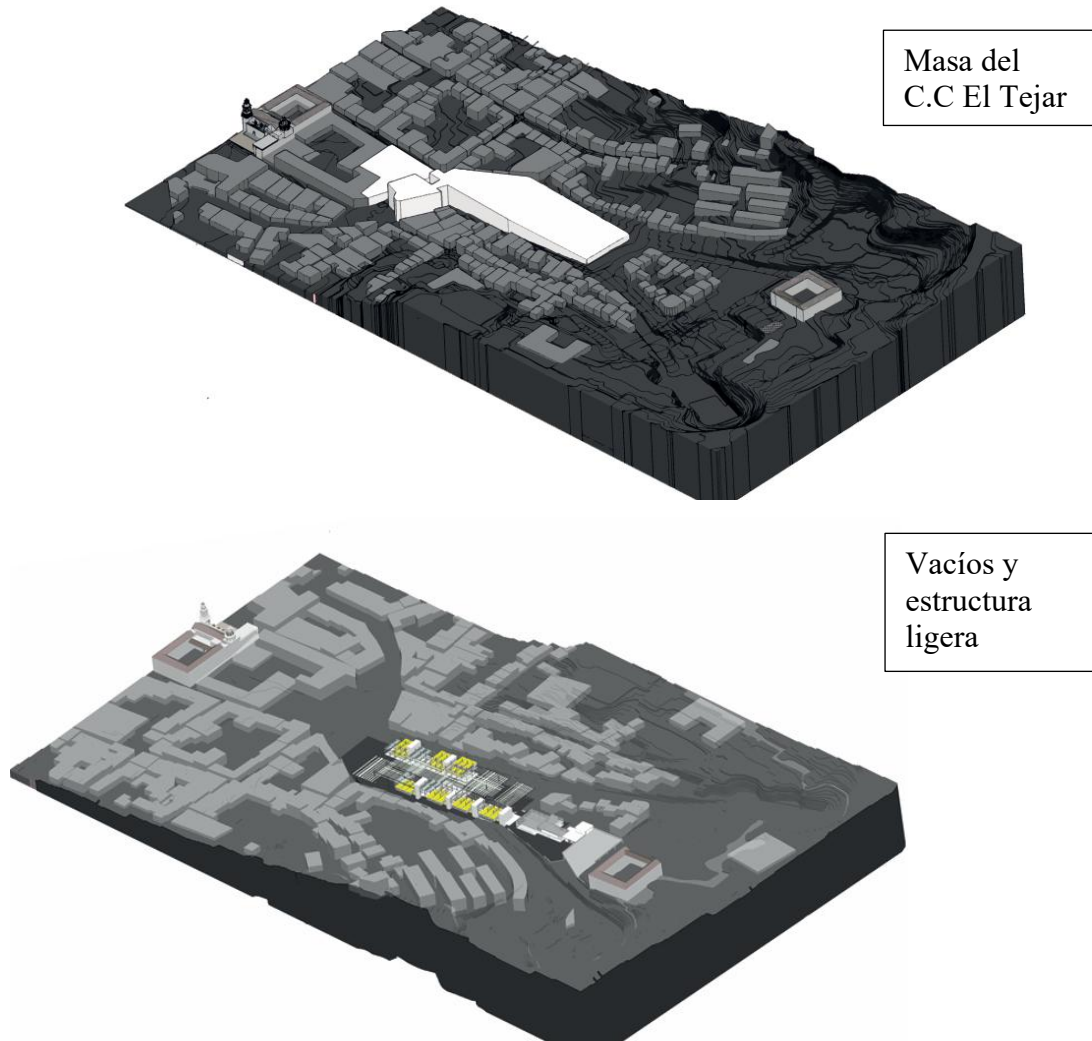
### **2.7 Comparativa del estado actual vs. Propuesta**

A fin de facilitar el entendimiento de la transformación espacial, se desarrolló una comparación gráfica entre el estado presente en la actualidad y la primera propuesta de intervención. Esta aproximación deja observar la apertura de recorridos, la activación de vacíos y la incorporación de plataformas para espacio público.

Esta comparativa resalta la transición desde un espacio cerrado y pesado hacia un sistema articulado y permeable.

**Figura 16**

*Comparación estado actual y propuesta final*



Nota: en la primera imagen se muestra en color blanco la gran masa del Centro Comercial y en la segunda imagen se puede apreciar la propuesta arquitectónica con estructura ligera y contenedores de vivienda en color amarillo

## 2.8 Referentes arquitectónicos

### Centro Pompidou – Renzo Piano & Richard Rogers

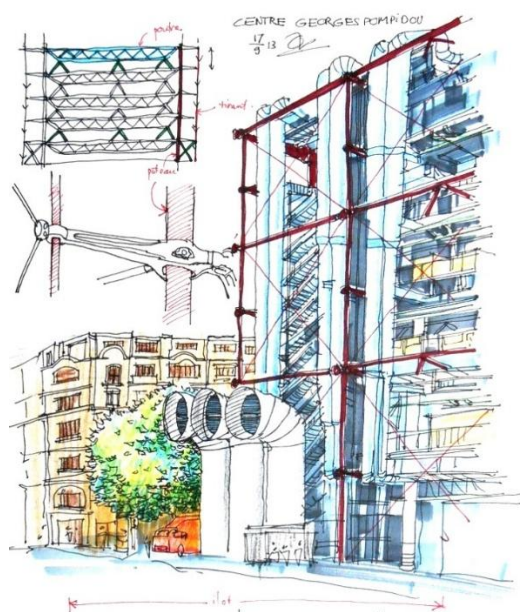
El Pompidou funcionó como una referencia para la expresión estructural, la visibilidad de circulaciones y un concepto de arquitectura permeable y ligera. Su parte

estructural y su programa híbrido motivaron hacer posible la integración del habitad, movimiento comercial, cultura y espacio público común usando interconexiones visibles. Este referente exhibe la expresividad estructural y la parte lógica de recorridos expuestos que influyen en el proyecto.

En la siguiente figura se muestra un esquema del Centre Pompidou, que enfatiza en la representación de la estructura y fachada que se tomaron como referente de diseño en la propuesta

**Figura 17**

*Centre Pompidou*



Tomado de “Edificio del Centro Pompidou, París: Un derroche de tecnología o una pieza maestra de arquitectura”, por B. E. Danies Echeverria, 2020, Módulo Arquitectura CUC, 24(1), p.1. (<https://doi.org/10.17981/mod.arq.cuc.24.1.2020.03>).

### **Fun Palace – Cedric Price**

El Fun Palace permite entender la arquitectura como un sistema flexible que puede adaptarse. Su conceptualización de plataformas, redes y estructuras versátiles fundamentó directamente la propuesta de programas activables y elevadas conexiones.

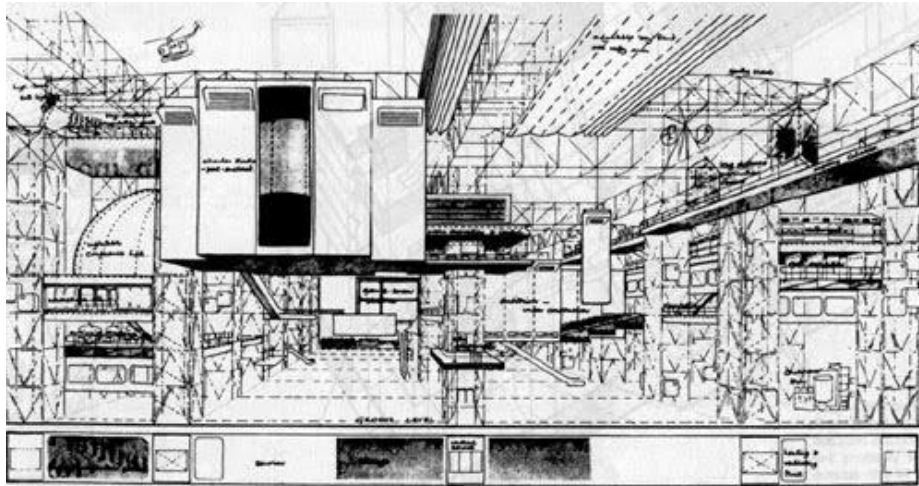
El esquema del Fun Palace manifiesta una lógica modular, conectiva y flexible

que se acoge como una inspiración conceptual.

A continuación se muestra un esquema del proyecto de Cedric Price, utilizado como referente estructural del proyecto por la expresión de los perfiles y cerchas metálicas.

### **Figura 18**

*Fun palace de Cedric Price*

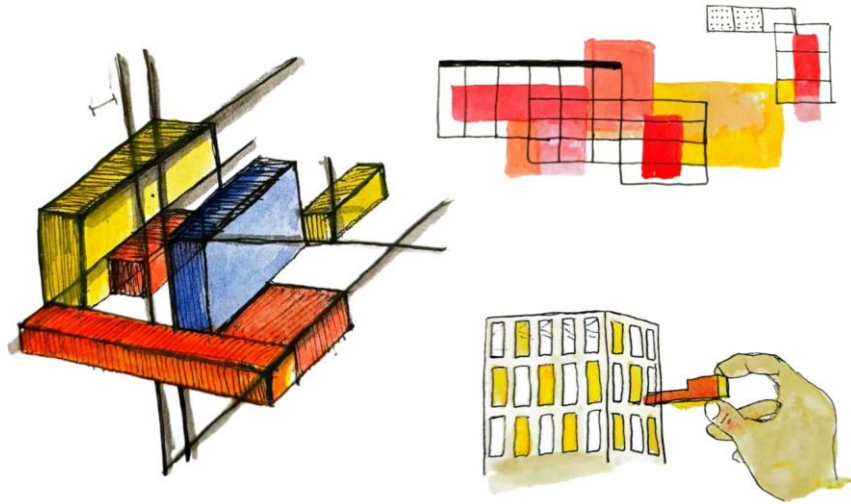


Tomado de “Fun Palace de Cedric Price”, por M. Gardinetti, 2025, Tecne: Arquitectura y contextos. (<https://tecnne.com/arquitectura/ensayos/fun-palace-de-cedric-price/>).

En la siguiente figura se muestra un diagrama de la reinterpretación propia del referente, tomando ideas y desarrollándolas a través de ideas fuerza

**Figura 19**

*Diagrama interpretativo del referente*



## **CAPÍTULO 3 PROPUESTA ARQUITECTÓNICA**

### **3.1 Introducción**

Una vez identificadas las problemáticas urbanas del barrio El Tejar y establecida la base teórica y conceptual del proyecto, este capítulo desarrolla la resolución arquitectónica como respuesta directa a la ruptura del tejido urbano provocada por la avenida Mariscal Sucre y por la presencia de infraestructuras obsoletas que bloquean la continuidad espacial y social del sector. Las consecuencias de estas decisiones urbanas se reflejan, por ejemplo, en el descuido del espacio público, la congestión vehicular y la falta de cohesión social entre las áreas colindantes (Montaño, 2013).

A partir de esta lectura, la propuesta arquitectónica no se concibe como un objeto aislado, sino como un sistema urbano de articulación, donde el espacio público, las circulaciones y la vivienda, se integran en una operación que busca restituir la continuidad del tejido y reactivar la vida colectiva. El proyecto se plantea como una infraestructura abierta y permeable, capaz de responder a las dinámicas económicas y sociales del barrio, reconociendo hechos urbanos que, como señala Rossi (1966), reflejan la memoria colectiva del lugar y la proyectan hacia nuevas formas de habitar el espacio.

### **3.2 Liberación de la gran masa y decisión sobre la preexistencia**

La intervención comienza con la liberación general del Centro Comercial El Tejar, entendiéndose como una gran edificación construida que actualmente funciona como una barrera visual que fragmenta el barrio y rompe el tejido urbano. La gran masa interrumpe los recorridos peatonales, bloquea la visibilidad y elimina la posibilidad de empoderamiento del espacio público, contribuyendo a la segmentación urbana evidente en análisis anteriores.

En la siguiente figura se muestra una foto de dicho centro comercial para comprender su relación con el contexto inmediato

## Figura 20

### *Ortofoto del Centro Comercial El Tejar y sus alrededores*



La propuesta busca una liberación total de la gran masa reconociendo que, al eliminar esta edificación, se restituye una continuidad urbana que permite entender al barrio como espacio de colectividad. Esta liberación no significa eliminar la memoria del sitio sino de generar una crítica hacia la arquitectura que dejó de relacionarse adecuadamente con el entorno inmediato y la vida cotidiana de quienes viven ahí.

Al hablar de preexistencias, se propone la conservación estructural de los subsuelos del parqueadero antiguo, esto genera un soporte al nuevo proyecto, permitiendo el uso de edificaciones existentes, mitigando el impacto de construcción y creando un nexo histórico pasado y actual. El nivel del subsuelo pasa de ser un espacio marginal para adquirir funcionalidad integrándose a la planta baja y al programa del proyecto. Según Lacaton & Vassal (2011), aprovechar la memoria del lugar y ver a las preexistencias como una oportunidad es esencial ya que de esta manera se aprovechan los espacios huecos volviéndolos habitables e integrándolos a la vida urbana del lugar.

En la siguiente figura se puede apreciar el diagrama de memoria que fusiona las sensaciones adquiridas en una de las visitas que se realizaron en la preexistencia de los subsuelos del Centro Comercial El Tejar

## Figura 21

### *Diagrama de sensaciones*



Nota: representación de la entrada de luz propuesta en el proyecto con la abertura en la losa

A continuación, se muestran fotografías tomadas en la visita a la preexistencia haciendo énfasis en la problemática de habitar el espacio debido a la falta de ventilación, la sensación de encerramiento y la limitación de usos en este lugar.

## Figura 22

*Fotografía de los subsuelos del Centro Comercial El Tejar*



*Nota: Fotografías tomadas en el día. Evidencia de la limitación de uso en el espacio soterrado.*

### **3.3 El vacío como articulador: conexión entre subsuelo y planta baja**

Entre las decisiones más significativas del proyecto se consolida la remoción parcial de la losa sobre el subsuelo, estratégicamente diseñada para permitir la integración directa entre los niveles del subsuelo y la planta baja. El objetivo fue generar una abertura central que impulsa la funcionalidad de ambos espacios y la relación visual entre los niveles.

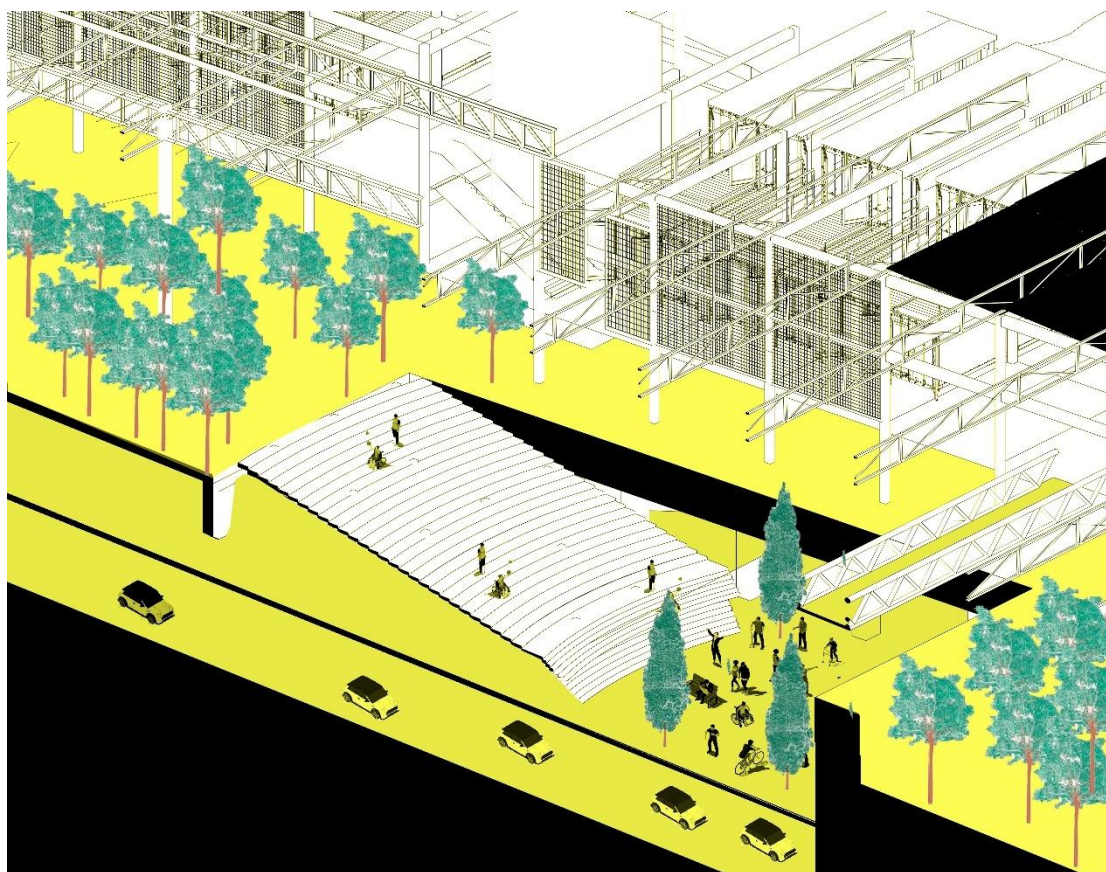
Esta abertura en la losa permite el paso de la luz y ventilación hacia lo subterráneo, creando un espacio de hábitat al integrar actividad social y seguridad, a diferencia de su estado actual previo a la intervención. Dicho espacio vacío se consolida como un ágora abierta, al convertirse en un lugar de encuentro que interconecta el entramado de circulaciones y desplazamientos verticales y horizontales de la propuesta, convirtiéndose en el corazón del proyecto.

En la siguiente figura se muestra la relación de la gran ágora abierta con la planta

baja y su papel como el corazón central del proyecto integrando el espacio público.

### Figura 23

*Ilustración isométrica de la integración subsuelo-planta baja*



Los vínculos entre el nivel subsuelo y planta baja implantan lógica una que permite realizar recorridos en varios sentidos atravesando distintos niveles y adaptándose a la topografía.

### 3.4 La plaza elevada como conexión transversal urbana

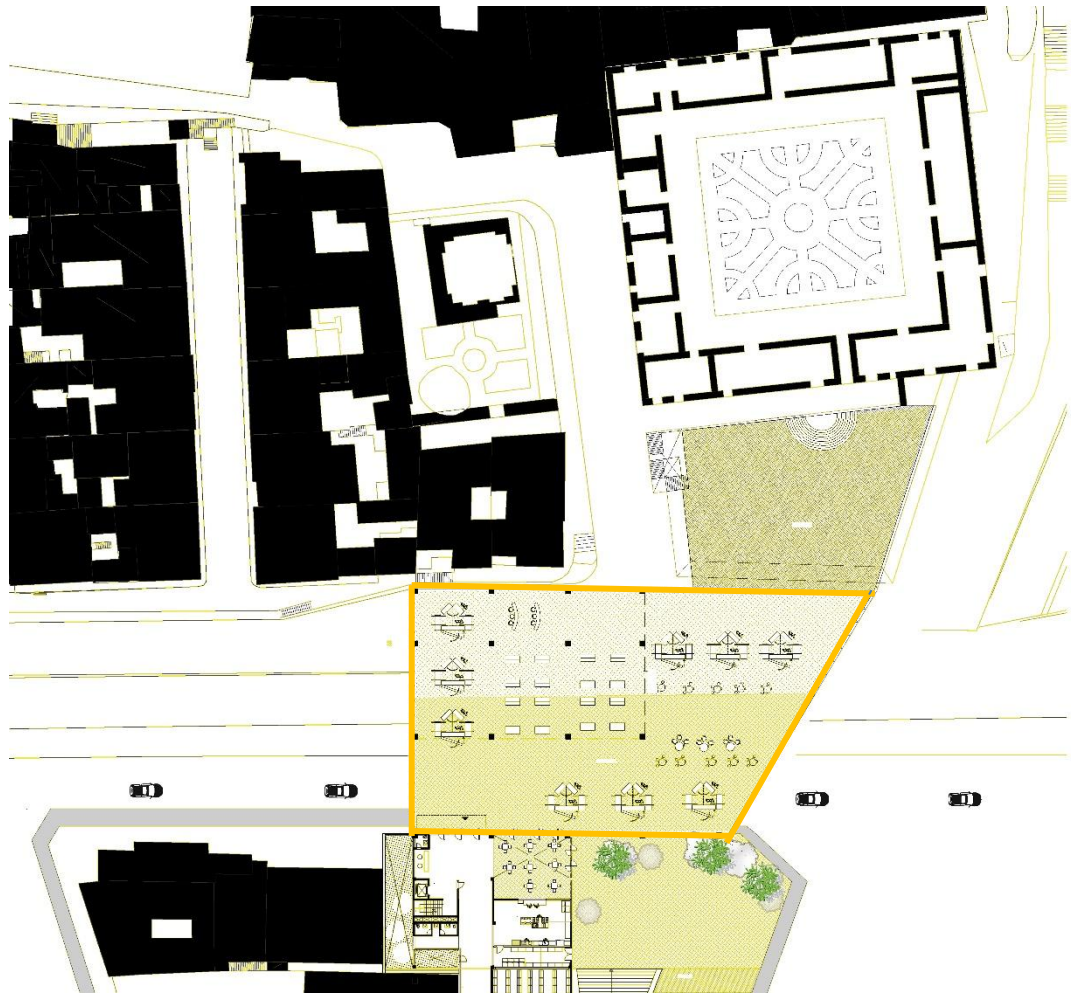
La Avenida Mariscal Sucre es una de las principales arterias de vialidad de la urbe y a la vez se consolida como una barrera física que impide la continuidad entre el barrio El Tejar y los barrios elevados de Toctiuco y Centro Histórico. Esta segmentación se evidencia mediante esquemas de movilidad, barreras físicas y flujos del sector al ser evidente la falta de cruces de conexión transversales para peatones, quienes deberían tener importancia dentro de la estructura urbana de la capital.

Analizando lo anterior, en primer lugar, se propone sustituir el puente peatonal existente por una gran plaza elevada sobre la Avenida Mariscal Sucre. Esta intervención transformaría esta vía de paso acelerado en un lugar de encuentro e interacción barrial, impulsando las actividades comerciales que se dan actualmente en el espacio limitado del puente, ofreciendo mejores condiciones para llevarlas a cabo. La plaza elevada permitiría no solamente cruzar la edificación vial, sino también consolidar un nuevo segmento urbano con la capacidad de propiciar flujos, actividades de la colectividad y proveer fluidez a la circulación peatonal.

En la figura siguiente se muestra la plaza elevada en planta que conecta el Convento de El Tejar con el barrio y las actividades urbanas que se desarrollan en este tramo

## Figura 24

*Planta de la plaza elevada sobre Av. Mariscal Sucre*

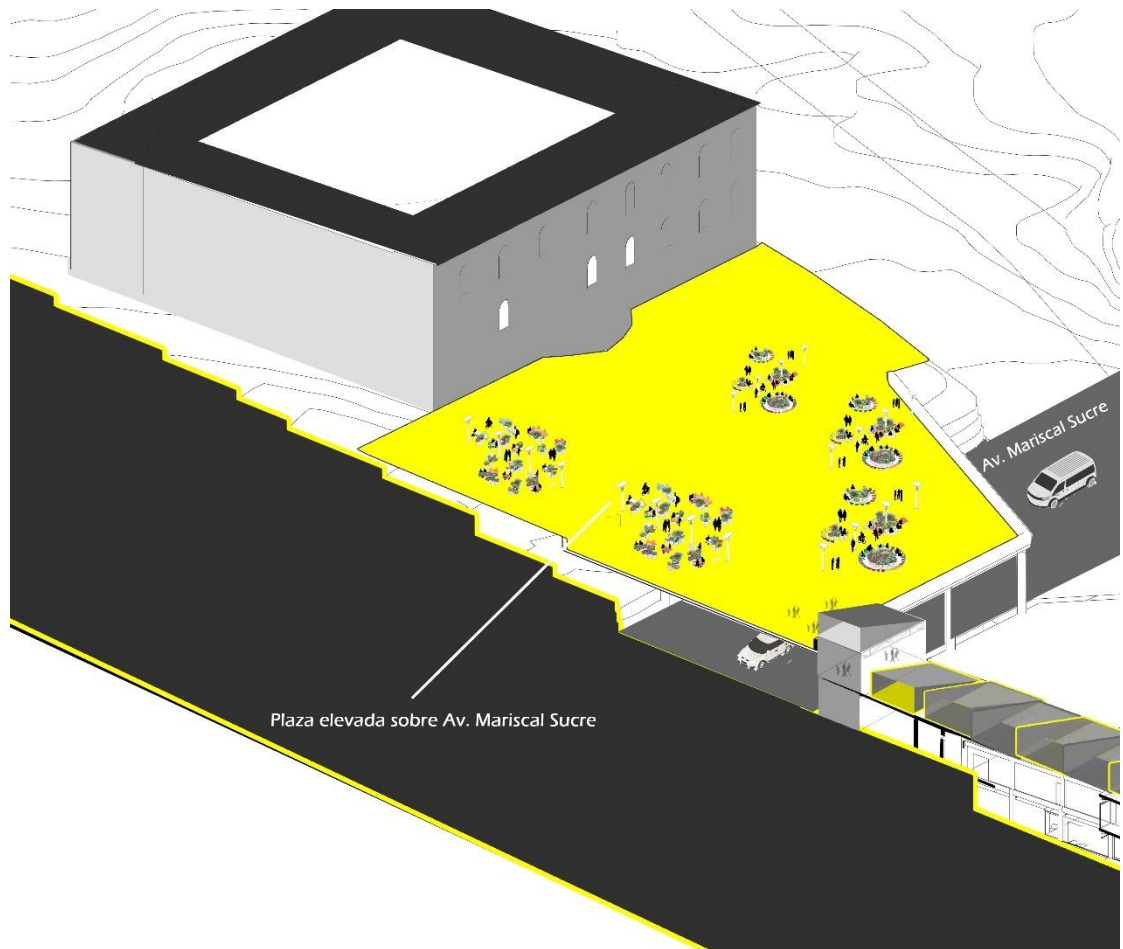


Nota: en esta planta se puede comprender la conexión que se crea mediante la plaza entre el convento y el proyecto

En la siguiente figura se muestra la plaza elevada sobre la Avenida Mariscal Sucre, enfatizando la importancia de conexiones transversales en la ciudad de Quito.

### Figura 25

*Ilustración de la gran plaza elevada sobre Av. Mariscal Sucre*



Nota: La plaza elevada funciona como conector transversal entre los barrios y en este lugar se desarrollan las actividades comerciales con el mobiliario desplegable

En la siguiente figura se presenta una fotografía del estado actual, comprendiéndose de un puente peatonal sobre la Av. Mariscal Sucre, en el que se desarrollan actividades comerciales que se desbordan hasta la vereda incluso en espacios residuales existentes debajo del puente.

## Figura 26

*Ilustración del estado actual del puente peatonal que existe sobre la Av. Mariscal Sucre en el barrio el Tejar*



Los lugares públicos pueden operar como vínculos entre elementos urbanos históricamente separados. Esta determinación enfoca la importancia de redefinir el papel de la infraestructura, transformando el pensamiento funcional a uno con consciencia social.

### 3.5 Sistema estructural como orden del proyecto

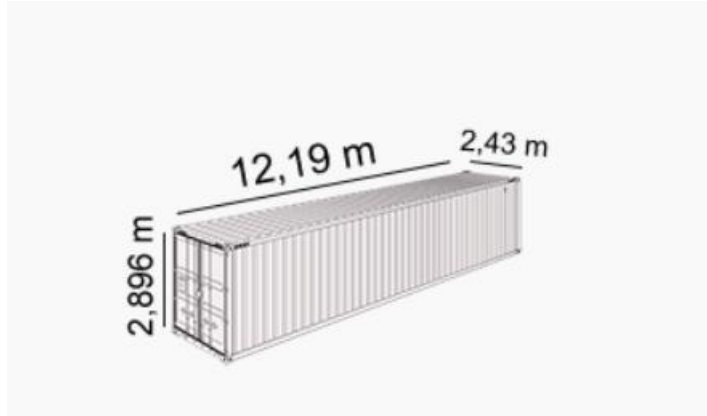
La implantación del proyecto se dispone en una retícula estructural de  $16 \times 6$  metros que nace a partir de los ejes de la preexistencia soterrada. Esto funciona como sistema regulador para ubicar el programa en relación con el sistema de viviendas para comerciantes en contenedores metálicos de 40 pies. La mencionada retícula permite estructurar los módulos de vivienda sin rigidez, brindando claridad y posibilidad de replicación a través del tiempo.

Los contenedores son elementos que se pueden apilar y transportar, esto brinda la posibilidad de transportar las viviendas, replicando el proyecto en otros lugares

La siguiente figura muestra el modelo de contenedor marítimo de 40 pies elegido para el diseño de las viviendas usando dos de estos containers que tienen la posibilidad de apilarse para formar una vivienda dúplex.

## Figura 29

*Contenedor marítimo de 40 pies*



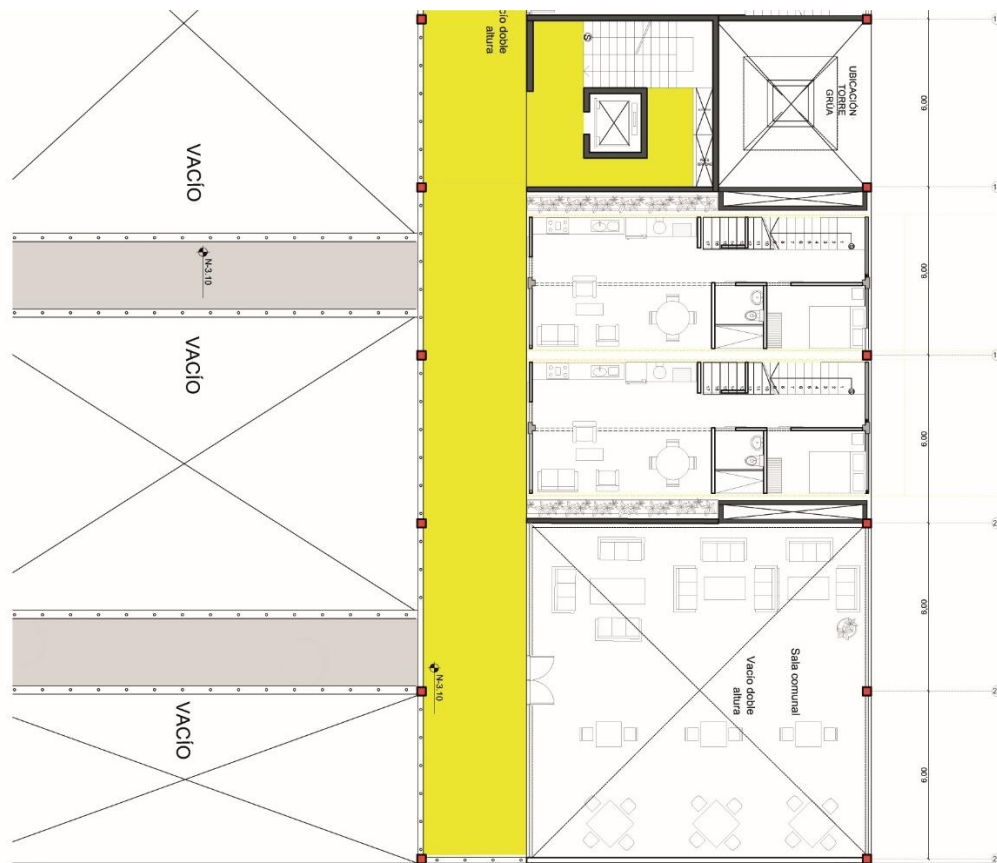
*Tomado de Contenedor estándar de 40 pies, por SeaRates, s.f. (<https://www.searates.com/es/reference/container/40-foot-standard/>).*

Encima de la estructura se conectan los contenedores habitacionales, que no fueron concebidos aisladamente, sino como módulos que crean sinergia con el espacio urbano, los recorridos y las áreas comunales. Para esto se toma de referencia el modelo de viviendas en corrala se que desarrollan en España, siendo este modelo un elemento clave para la cohesión social al crear espacios de encuentro entre viviendas mediante corredores que facilitan la interacción entre usuarios (Sambricio, 2003).

En la siguiente figura se muestra una ilustración de dichas corralas que funcionan como lugares de encuentro y flujo entre los módulos de vivienda

**Figura 30**

*Módulos de vivienda y circulación*



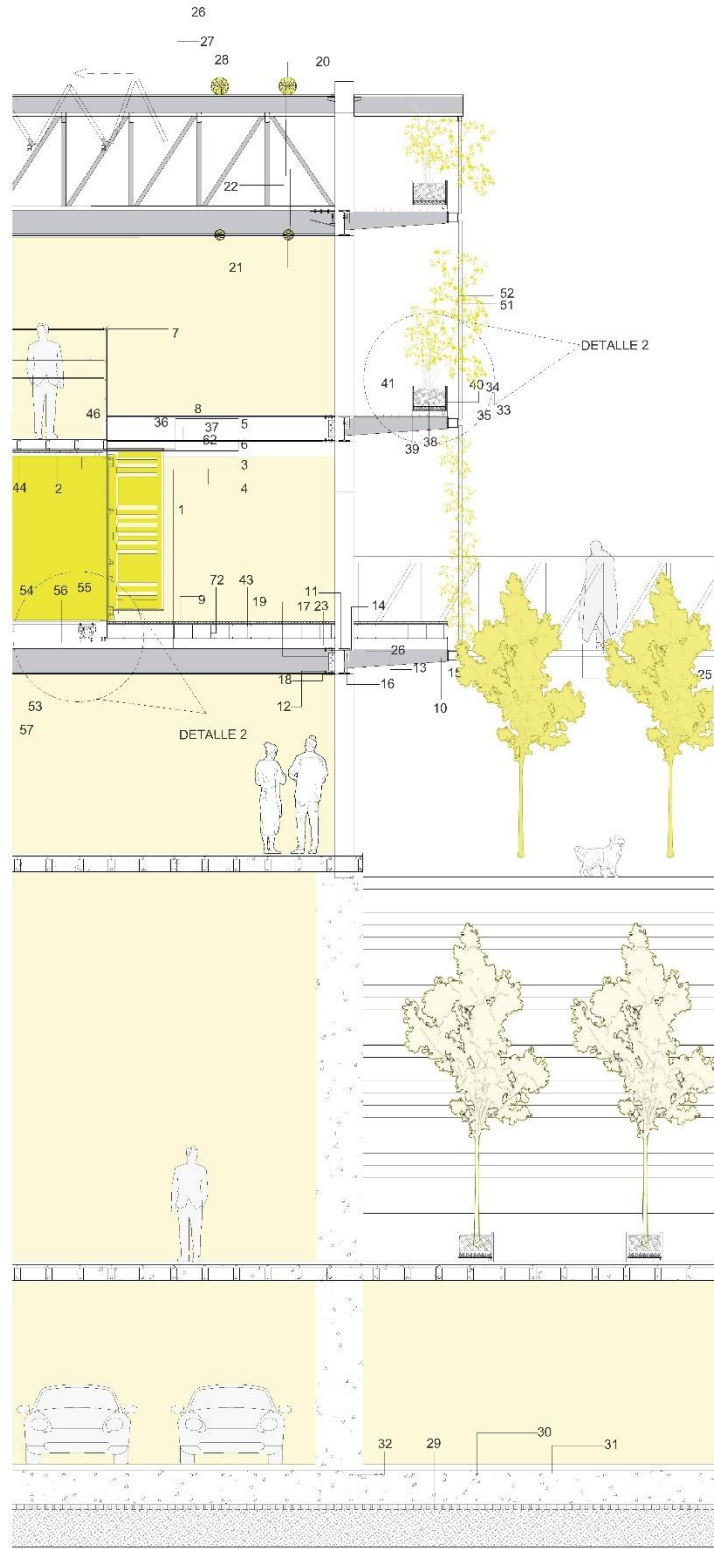
*Nota: Los pasillos de circulación a las viviendas se representan con amarillo al igual que el interior de las viviendas en contenedores.*

La estructura metálica ligera permite modular las viviendas teniendo núcleos técnicos que albergan los ductos de ventilación que sirven a los módulos de vivienda dotando de electricidad y sistemas sanitarios. Esta estructura expresiva con el uso de cerchas y perfiles referencia al Centre Pompidou y el Fun Palace, donde la claridad y adaptabilidad de los programas hacen posible que el edificio pueda evolucionar durante su tiempo de vida.

A continuación, se presenta el corte constructivo del proyecto, en el que se puede apreciar la estructura metálica y la transición de la estructura que parte desde el subsuelo.

**Figura 30**

*Corte por muro*

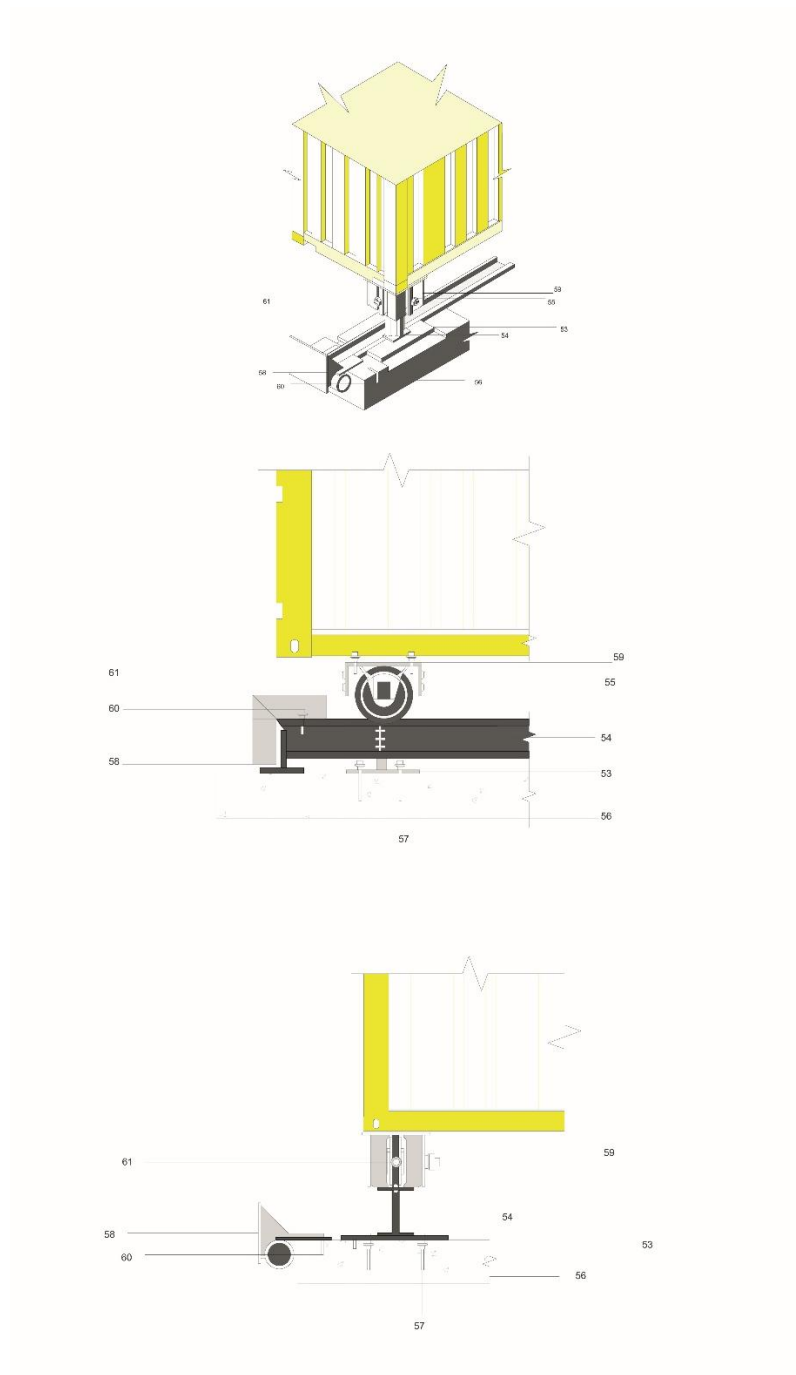


- 1 Estructura de acero (contenedor)
- 2 Techo metálico del contenedor
- 3 Unión atornillada entre perfiles mediante placa de conexión
- 4 Gypsum 12.7 mm
- 5 Cánara de aire 3 mm
- 6 Aislamiento térmico y acústico
- 7 Tubo 2" acero inoxidable
- 8 Aislamiento térmico
- 9 Deck aspe 22.5 mm color gris
- 10 Múscula metálica tipo I de perfil armado subido
- 11 Placa superior de refuerzo para unión empalmada de acero t=10 mm, L=314 mm
- 12 Perno de acero M10 Ø10 mm longitud 80 mm rosca mecánica
- 13 Arandela plana de acero para perno M10 espesor 2 mm
- 14 Tuerca hexagonal de acero para perno Ø10 mm M10
- 15 Placas de acero para conexión al alma t=10 mm 80 mm x 165 mm
- 16 Perno de acero Ø10 mm M10 longitud 50 mm para conexión estructural
- 17 Placa de refuerzo superior de acero, t= 10 mm, longitud 200 mm.
- 18 Placa de refuerzo inferior de acero, t= 10 mm, longitud 200 mm.
- 19 Placas de acero para conexión al alma t=10 mm 10 mm x 270 mm
- 20 Polea motriz en acero, para accionamiento del sistema de cubierta plegable
- 21 Polea de retorno en acero para el sistema de cubierta plegable
- 22 Cable de acero inoxidable para tracción del sistema plegable
- 23 Perfil estructural en tubo redondo de acero Ø 100 mm, t= 5 mm
- 24 Perfil estructural en tubo redondo de acero Ø75 mm, t= 3 mm
- 25 Perfil estructural en tubo redondo de acero Ø80 mm, t= 5 mm
- 26 Perfil estructural tipo canal C 120x80x3 mm de acero
- 27 Perfil estructural en tubo cuadrado de acero 75x75x2 mm
- 28 Perfil estructural tipo G 152x63x19x3 mm formado en frío.
- 29 Hormigón de limpieza
- 30 Refuerzo transversal en acero fy4200 Ø 32 mm para losa de cimentación
- 31 Refuerzo longitudinal en acero fy4200 Ø 32 mm para losa de cimentación
- 32 Refuerzo longitudinal en acero fy4200 Ø 12 mm para cadenas de cimentación
- 33 Acabado (P1 - Roble Vera) 1 cm
- 34 Tablero Triplex 18mm
- 35 Perfiles de acero galvanizado tipo C de 135 mm
- 36 Drenaje PVC diámetro 3 pulgadas para desague
- 37 Capa de segregado de arena e 5 cm
- 38 Capa de grava medía e 10 cm
- 39 Tierra abonada para jardinería e 40
- 40 Laminas impermeabilizantes estéticas termoadhéribles
- 41 Macetero rectangular metálico de acero resistente calibre 11 acabado negro mate
- 42 Plancha de madera contrachapada (Triplex) de 18 mm
- 44 Perfiles de acero galvanizado tipo C de 135 mm
- 45 Junta de empuje por torsión
- 46 Placa de unión en la dirección horizontal
- 47 Pernos de acero de 1 mm
- 48 Platinas de acero 150x140x2mm
- 49 Perfil tipo C de aluminio 100x75x2 mm
- 50 Tornillo de anclaje
- 51 Malla expansible romboidal de acero soporte vegetación trepadora
- 52 Platinas de soporte vertical de 70x30mm
- 53 Placa de Anclaje (112)
- 54 Riel IPE 160
- 55 Rueda de Acero con Pestaña 10 cm diámetro
- 56 Losa de Hormigón 15 cm
- 57 Pernos de expansión HHL HST3 M12

En la siguiente imagen se presentan los detalles constructivos en relación al corte por muro, los mismos que explican el movimiento de los contenedores mediante ruedas de acero y un riel IPE 200

**Figura 29**

*Detalles constructivos del movimiento de contenedores*



### *Explicación del movimiento*

#### **3.6 Vivienda para comerciantes y flexibilidad habitacional**

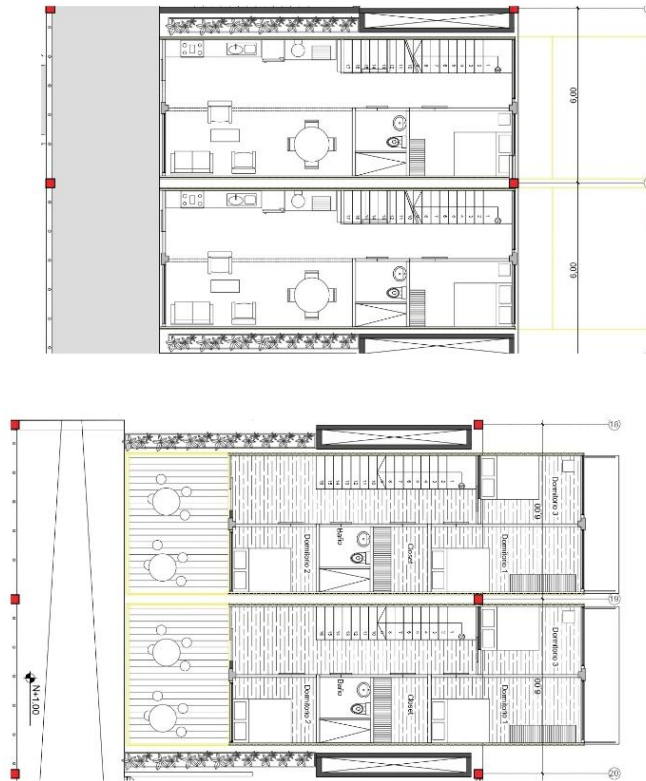
Al momento mucha gente que trabaja en el sitio se expone a recorrer grandes distancias hacia sus hogares, este lapso de movilidad hacia el lugar de trabajo afecta la calidad de vida y relación con la ciudad alejándose del modelo ideal de ciudad de los quince minutos (Moreno, 2020). El proponer vivienda obedece al problema social que supone la demolición del Centro Comercial El Tejar. En relación con esto, el proyecto propone viviendas para comerciantes integradas al lugar de trabajo que se desarrolla en planta baja y en el espacio público.

Usar contenedores permite configurar viviendas compactas, ordenables y con posibilidades de cambio al convertirse en unidades dúplex mediante el apilamiento. Los contenedores se organizan en bloques tipo columnas, con espacios comunales a doble altura que se intercalan con dichas viviendas, al propiciar relaciones sociales entre los residentes. Los desniveles de alturas entre los espacios comunales y las viviendas no se esconden, sino que se exponen como parte del diseño, mostrando la diferencia de usos en fachadas.

En la siguiente figura se muestra la planta de viviendas dúplex haciendo uso de cuatro contenedores de 40 pies, dos en planta baja y dos en planta alta

**Figura 30**

*Viviendas dúplex en contenedores de 40 pies*



La posibilidad de movimiento y montaje evidencia la versatilidad del conjunto, permite acoplarse a las necesidades comerciales y sociales de los residentes.

En la siguiente figura se presenta la primera planta de viviendas con contenedores en la retícula de 16x6 con estructura de acero

### Figura 31

#### *Primera planta del módulo mínima*



Nota: para modelar las viviendas se tomó en cuenta la relación de llenos y vacíos. El objetivo fue ubicar las viviendas intercaladas por áreas comunales con el fin de crear un proyecto permeable haciendo uso de dobles alturas y ritmo en las fachadas.

A continuación, se presenta la planta alta de las viviendas dúplex, junto con los puentes a grandes luces que conectan las corralas y el proyecto en altura.

### Figura 32

#### *Segunda planta del módulo de vivienda mínima*



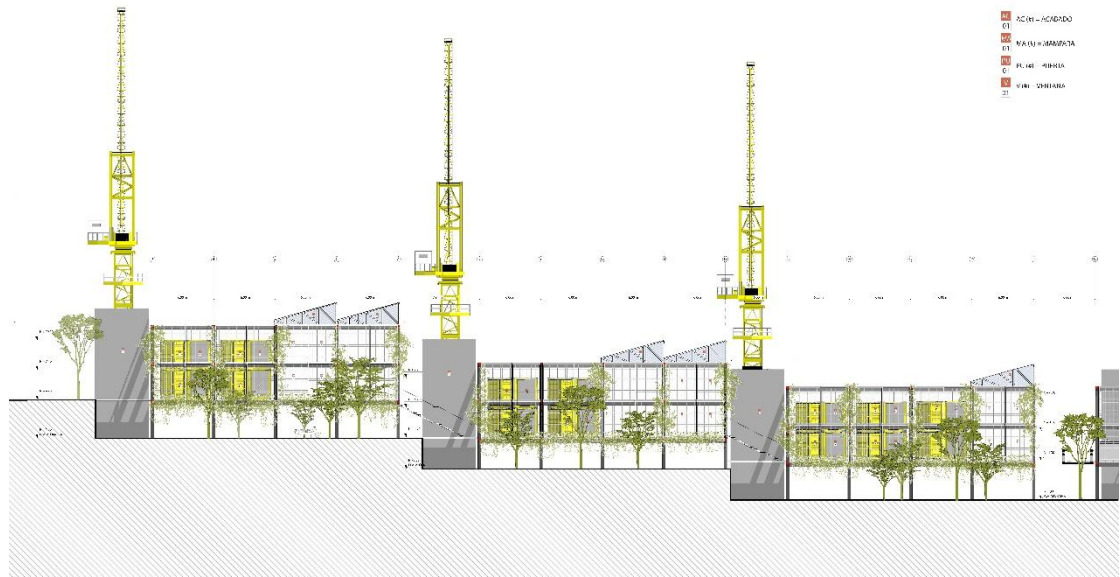
Nota: Aquí se evidencian los vacíos existentes en la retícula junto con las viviendas y las conexiones entre módulos

Estas viviendas crean un ritmo que se puede apreciar en la fachada, junto con la elección de un envolvente con paneles de malla y plantas tipo enredaderas que se relacionan con la vegetación de la planta baja del proyecto.

En la siguiente figura se presenta la fachada constructiva del proyecto en la que se puede apreciar las cubiertas inclinadas y la coherencia entre envolvente, estructura y ritmo

**Figura 33**

*Fachada constructiva del proyecto*



### **3.7 Planta baja permeable y recuperación del espacio público verde**

La planta baja se convierte un espacio plenamente permeable, con capacidad de abrirse de acuerdo con el momento del día. A través de dispositivos de cerramientos desplegables, las fronteras entre lo interior y exterior tienden a desaparecer, pudiendo fluir actividades comerciales, barriales y culturales.

En la siguiente figura se presenta un tramo de la planta baja en donde se pueden apreciar las circulaciones y los módulos en contenedor que funcionan como reactivadores de espacio público integrando distintos programas como cafeterías, áreas de trabajo, y comercio

**Figura 34**

*Planta baja del proyecto*



Las plantas, los trayectos de peatones y los lugares de encuentro empoderan la planta baja como un sitio de permanencia de la colectividad, integrando ambos lados del barrio. Esta edificación nos trae a la memoria el antiguo parque Hermano Miguel, al devolver áreas verdes al centro de Quito, que actualmente carece de estas.

En la siguiente figura se muestra una fotografía del antiguo parque Hermano Miguel, una de las pocas áreas verdes que tuvo el Centro Histórico de Quito y que funcionaba como lugar de reunión para los moradores.

### Figura 35

*Fotografía del Monumento Hermano Miguel*



Nota: Fotografía de escultura de Hermano Miguel en el parque (Archivo Nacional de Fotografía, 1960) Arquitectura CUC, 24(1), p.1. (<https://doi.org/10.17981/mod.arq.cuc.24.1.2020.03>).

En la siguiente figura se pueden apreciar las áreas verdes que había en el barrio el tejaz, así como las plataformas en las que se desarrollaban las actividades urbanas

### Figura 36

*Antiguo Parque Hermano Miguel*



Tomado de Tomado de Quito Ayer y Hoy [Página de Facebook], 2019, Facebook.

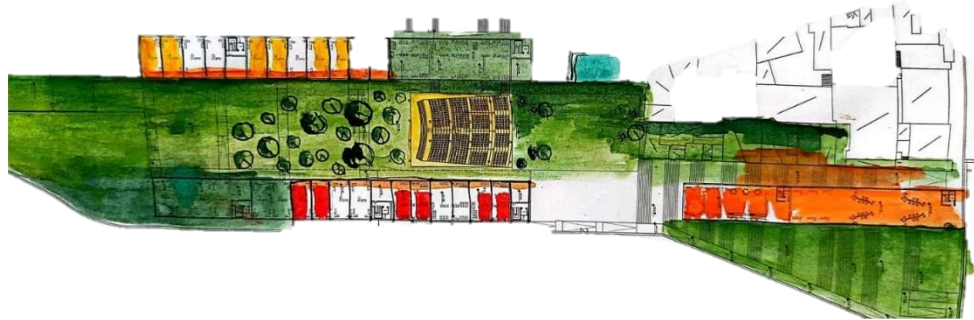
[\(https://www.facebook.com/QuitoAyerYHoy/photos/a.1506456316300133/2360652437546832/\)](https://www.facebook.com/QuitoAyerYHoy/photos/a.1506456316300133/2360652437546832/).

Relacionando la memoria del lugar con la situación actual, la propuesta busca devolver el parque al barrio a través de la liberación de la gran masa y el uso de una estructura ligera que permite concebir una planta baja permeable, que integra áreas verdes y vegetación a gran escala en los lotes de intervención.

En la siguiente figura se muestra un diagrama de memoria que muestra la intención de devolver áreas verdes al barrio, enfatizando en el aprovechamiento de los ejes verdes que nacen del eje transversal de los sitios aledaños al barrio El Tejar

### Figura 37

*Diagrama de memoria: áreas verdes*



### 3.8 Conclusiones del capítulo

Al tomar en cuenta el espacio público y recorridos peatonales, el proyecto propone un tejido urbano continuo, devolviendo a El Tejar su carácter de lugar con habitabilidad y circulación. Esta propuesta arquitectónica representa una operación urbana integral, que reutiliza el subsuelo e integra la vivienda reactivando un lugar históricamente segmentado.

Los contenedores modulares ubicados en planta baja buscan dinamizar los espacios públicos, al acoger actividades comerciales como cafeterías, comercio y zonas de encuentro cubiertas, aprovechando espacios abiertos. Por tanto, el proyecto busca activar el área desde lo arquitectónico hasta lo paisajístico que ha sufrido menoscabo en los últimos tiempos en el sector.

## BIBLIOGRAFÍA

- Augé, M. (1995). *Non-lieux: Introduction à une anthropologie de la surmodernité*. Se
- Careri, F. (2002). *Hacia la ciudad de los umbrales: Umbrales, recorridos y memoria urbana*. Gustavo Gili.
- Concejo Metropolitano de Quito. (2023). *Informe de gestión y cronología de infraestructura comercial: Centro Comercial El Tejar*. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Danies Echeverria, B. E. (2020). Edificio del Centro Pompidou, París: Un derroche de tecnología o una pieza maestra de arquitectura. *Módulo Arquitectura CUC*, 24(1), 49–66. <https://doi.org/10.17981/mod.arq.cuc.24.1.2020.03>
- El Comercio. (2016, 1 de octubre). Comercio y vivienda en el Centro de Quito: la población residente disminuye. *El Comercio*. <https://www.elcomercio.com/actualidad/quito/comercio-vivienda-centro-quito-habitantes>
- El Comercio. (2018, 8 de septiembre). La peatonalización del Centro Histórico de Quito es parte de un plan residencial. *El Comercio*. <https://www.elcomercio.com/actualidad/quito/peatonalizacion-centrohistorico-quito-plan-residencial>
- El Comercio. (2022, 15 de noviembre). La inseguridad y el comercio informal se concentran en cuatro zonas del Centro Histórico. *El Comercio*.
- El Comercio. (2024, 30 de abril). Antiguos oficios conservan la identidad de Quito. *El Comercio*. <https://www.elcomercio.com/tendencias/antiguos-oficios-conservacion-artesanos-quito>
- Enríquez Bermeo, F. (2024). El comercio informal en Quito: características, retos y necesidades. *Mundos Plurales*, 11(2), 118–145. <https://doi.org/10.17141/mundosplurales.2.2024.6307>
- Gardinetti, M. (2025, 23 de febrero). Fun Palace de Cedric Price. *Tecne: Arquitectura y contextos*. <https://tecne.com/arquitectura/ensayos/fun-palace-de-cedric-price/>

- Gehl, J. (2010). *Cities for people*. Island Press.
- INEC. (2020). *Censo de Población y Vivienda: Proyecciones demográficas para el Distrito Metropolitano de Quito*. Instituto Nacional de Estadística y Censos.
- Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. Random House. (Edición en español: *Muerte y vida de las grandes ciudades*).
- Lacaton, A., & Vassal, J. P. (2011). *Plus: La vivienda colectiva. Territorios de excepción*. Editorial Gustavo Gili.
- Lefebvre, H. (1968). *Le droit à la ville*. Anthropos.
- Lefebvre, H. (1974). *La production de l'espace*. Anthropos. (Edición en español: *La producción del espacio*).
- López-Daza, J. C. (2020). La flexibilidad arquitectónica: una tendencia en la vivienda contemporánea. *Módulo Arquitectura CUC*, 25(1), 79-104. <https://doi.org/10.17081/mod.arq.cuc.25.1.2869>
- Lynch, K. (1960). *The Image of the City*. MIT Press. (Versión consultada: *La imagen de la ciudad*, Gustavo Gili, 2008).
- Montaño, M. D. (2013, 4 de abril). *Rehabilitación de la Plaza El Tejar - Quito*. Blogspot. <https://mdmontanoh.blogspot.com/2013/04/rehabilitacion-de-la-plaza-el-tejar.html>
- Municipio de Quito. (2022). *Plan Maestro de Movilidad y Comercio Autónomo del Centro Histórico*. Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- Quito Ayer y Hoy. (2019, 21 de mayo). *Inauguración del Monumento al Hermano Miguel* [Fotografía]. Facebook. <https://www.facebook.com/QuitoAyerYHoy/photos/2360652437546832/>
- Quito Cómo Vamos. (2023). *Informe de Calidad de Vida 2023: Percepción ciudadana y datos duros sobre seguridad e informalidad*. <https://quitocomovamos.org/>
- Rossi, A. (1966). *L'architettura della città*. Marsilio Editori.
- Rueda, S. (2019). *El urbanismo ecosistémico: Hacia una ciudad más sostenible*. Agencia de Ecología Urbana de Barcelona.

Santander G., T., Rodríguez, N., Burneo, N., Tobar, F., Ortega, J., Hipo, R., & Molina, J. D. (2020). La quebrada de El Tejar: contexto histórico e importancia como refugio de la biodiversidad urbana de Quito. *Aves y Conservación/BirdLife en Ecuador*.

## CRONOGRAMA

ACTIVIDAD	S1	S 2	S3	S4	S5	S6	S7	S8	S9	S10	S11	S12	S13	S14	S15	S16
Borrador Denuncia Del Trabajo De Integración Curricular	x	x														
Capítulo 1			x	x	x											
Capítulo 2						x	x	x								
Entrega Denuncia De TIC									x							
Revisión										x						
Anteproyecto Capítulo 3 Y 4 Desarrollo Volumen II											x	x	x			
Correcciones De Volumen I Y Volumen II														x		
Recorrido Virtual															x	
Entrega Del TIC																x