

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

DENUNCIA DEL PLAN DE
TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR

**VIVIENDA COLECTIVA EN ZONAS URBANAS
CONSOLIDADAS**

VIVIENDA COLECTIVA DE EMANCIPACIÓN EN ZONAS DE RENOVACIÓN
URBANA. PARQUE BICENTENARIO, QUITO

Volumen I

MARCELO F. HERRERA S.

DIRECTOR: JAVIER BENAVIDES A.

ASESOR DE METODOLOGÍA: ALEJANDRA PINTO C.

QUITO - ECUADOR
2026

ÍNDICE

ÍNDICE	2
LISTA DE ILUSTRACIONES.....	¡Error! Marcador no definido.
1. LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN	1
2. INTRODUCCIÓN	2
3. ANTECEDENTES.....	3
4. JUSTIFICACIÓN.....	4
5. OBJETIVOS.....	6
5.1 OBJETIVO GENERAL.....	6
5.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	6
6. METODOLOGÍA	6
Capítulo 1: Libertad, Autonomía y Juventud	8
1.1 La libertad y su evolución histórica	¡Error! Marcador no definido.
1.2 Emancipación juvenil: definiciones y enfoques	¡Error! Marcador no definido.
1.3 Factores que condicionan la emancipación juvenil	¡Error! Marcador no definido.
Capítulo 2: Contexto Socioeconómico y Urbano de la Emancipación Juvenil.....	16
2.1 Realidad socioeconómica de los jóvenes en Ecuador.....	16
2.2 Problemática de la vivienda juvenil en Ecuador.....	17
La situación laboral descrita por Infante Miranda et al. (2022) repercute directamente en el acceso a vivienda. Echaves García (2017) explica que el modelo habitacional predominante en el país sigue orientado a la propiedad, lo que deja en desventaja a los jóvenes, quienes suelen contar con ingresos inestables o insuficientes para créditos hipotecarios.	
3.1 Análisis urbano-social de Quito.....	18
3.2 Localización y delimitación del barrio La Concepción y la estación El Labrador	19
3.3 Estructura urbana y forma de ocupación del suelo	20
3.3 Usos de suelo, centralidades y actividades económicas	22
3.4 Movilidad, accesibilidad y transporte público.....	23

3.5 Espacio público, equipamientos y vida cotidiana	25
3.6 Problemáticas urbanas y oportunidades para la vivienda colectiva de emancipación	26
3.7. Origen y transformación del antiguo aeropuerto en parque metropolitano	26
3.8. Parque Bicentenario dentro de la estructura de centralidades de Quito.....	28
3.9. Usos de suelo, normativas y proyectos en el entorno El Labrador – Bicentenario.....	28
3.10. Evaluación crítica del proyecto urbano Parque Bicentenario	29
Capítulo 4: Análisis de tipologías arquitectónicas colectivas: domesticas y espacios colectivos	31
4.1. La vivienda colectiva como categoría tipológica	31
4.2. Unidades domésticas en la vivienda colectiva.....	33
4.3. Espacios colectivos interiores.....	34
4.4. Espacios colectivos exteriores y gradientes público–privado.....	35
4.5. Síntesis tipológica: domesticidad y espacios colectivos.....	37
Capítulo 5. DECISIONES PROYECTUALES	38
5.1. Implantación y sentido urbano	38
5.5 Parque central, auditorio y tarima.....	42
5.2 Decisiones arquitectónicas del Edificio A (7 pisos).....	44
5.3. Decisiones arquitectónicas del Edificio B (20 pisos)	45
5.4. Vivienda mínima y transición hacia la autonomía	49
CONCLUSIONES	59
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	60

VIVIENDA COLECTIVA EN ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS

VIVIENDA COLECTIVA DE EMANCIPACIÓN EN ZONAS DE RENOVACIÓN
URBANA. PARQUE BICENTENARIO, QUITO

1. LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN

El presente trabajo de integración curricular se alinea a los dominios académicos y líneas de investigación planteados por la Pontificia Universidad Católica del Ecuador (PUCE) específicamente el dominio: Desarrollo sostenible e integral enfocado al “Hábitat, infraestructura y movilidad”, siendo la línea de investigación 11: Diseño, infraestructura y sistemas sociales y ambientales para un hábitat sostenible, la cual busca la “Interrelación del ser humano con su entorno e interfaz a través del diseño, uso y aprovechamiento de la infraestructura y sistemas sociales y ambientales para un hábitat sostenible.” (PUCE, 2017, pág. 58)

Alineado a la sub línea de investigación tres: Identidad, preservación y desarrollo del patrimonio cultural-arquitectónico, objetual y artístico, que “aborda contextos, debates y procesos relacionados con la teoría e historia de la arquitectura en el Ecuador, construyendo de esta manera un espacio de reflexión, discusión y crítica sobre los procesos, resultados e impactos de las obras construidas y promover la puesta en valor de muchas de ellas.” (PUCE, 2017, pág. 58)

El presente trabajo de integración curricular se alinea a los dominios académicos y líneas de investigación planteados por la Pontificia Universidad Católica del Ecuador (PUCE) específicamente el dominio: Desarrollo sostenible e integral enfocado al “Hábitat, infraestructura y movilidad”, siendo la línea de investigación 11: Diseño, infraestructura y sistemas sociales y ambientales para un hábitat sostenible, la cual busca la “Interrelación del ser humano con su entorno e interfaz a través del diseño, uso y aprovechamiento de la

infraestructura y sistemas sociales y ambientales para un hábitat sostenible.” (PUCE, 2017, pág. 58)

Alineado a la sub línea de investigación tres: Identidad, preservación y desarrollo del patrimonio cultural-arquitectónico, objetual y artístico, que “aborda contextos, debates y procesos relacionados con la teoría e historia de la arquitectura en el Ecuador, construyendo de esta manera un espacio de reflexión, discusión y crítica sobre los procesos, resultados e impactos de las obras construidas y promover la puesta en valor de muchas de ellas.” (PUCE, 2017, pág. 58)

2. INTRODUCCIÓN

Independizarse se ha convertido en un reto para muchos jóvenes, especialmente en ciudades grandes como Quito. Conseguir un espacio propio no solo significa dejar el hogar, sino también enfrentar las oportunidades y limitaciones que ofrece la ciudad en términos de vivienda, empleo y apoyo institucional. Bourdieu (1990) sostiene que la juventud es una etapa decisiva en la construcción de la identidad, y las condiciones reales de acceso a la vivienda influyen directamente en ese proceso hacia la autonomía.

En Quito, esta situación es evidente: el valor del suelo sigue en aumento, la oferta de vivienda asequible es reducida y los costos de arriendo superan las posibilidades económicas de gran parte de la población joven. A esto se suman modelos habitacionales que no responden a las formas de vida actuales. Echaves García (2017) observa que el mercado inmobiliario, por sus características y precios, tiende a prolongar la dependencia familiar antes que facilitar procesos de emancipación. Estos escenarios llevan a cuestionar qué alternativas puede plantear la arquitectura.

En este contexto, el proyecto de titulación “Vivienda colectiva de emancipación en zonas de renovación urbana. Parque Bicentenario, Quito” analiza de qué manera una propuesta arquitectónica puede acompañar el paso hacia la vida adulta, considerando condiciones sociales, económicas y urbanas de la ciudad. Esta primera parte reúne los fundamentos conceptuales que sostienen la investigación y sirve de base para el Volumen II, donde se desarrolla la propuesta arquitectónica localizada en el entorno del Parque Bicentenario.

3. ANTECEDENTES

La idea de libertad ha cambiado con el tiempo y ha respondido a los valores y formas de organización de cada sociedad. En la Antigua Grecia, por ejemplo, la libertad estaba ligada a la participación en la vida pública, aunque solo un grupo reducido podía ejercer ese derecho. Mujeres, esclavos y extranjeros quedaban fuera, mientras que pensadores como Platón y Aristóteles entendían la libertad como la capacidad de actuar con razón y orientarse al bien común. (Vernant, 1982).

Con los siglos, este concepto se amplió y tomó un carácter universal. La Declaración Universal de los Derechos Humanos (ONU, 1948) reconoce la libertad como un derecho esencial para todas las personas, lo que evidencia un cambio histórico importante respecto a las concepciones iniciales, mucho más restringidas.

En tiempos más recientes, la libertad también se asocia con la capacidad de tomar decisiones y asumir sus consecuencias. Sartre (1946) sostiene que el ser humano está “condenado a ser libre”, frase que resalta la responsabilidad inherente a la autonomía. Bauman (2003), desde otro enfoque, plantea que la modernidad líquida se caracteriza por cambios continuos que obligan a las personas a redefinirse de manera constante. Estas ideas muestran que la libertad no es solo un principio filosófico, sino una experiencia que se vive en contextos cambiantes.

Dentro de este marco aparece la emancipación juvenil como un proceso clave. Lograr independencia emocional, social y económica implica un tránsito complejo. Bourdieu (1990) señala que esta etapa influye directamente en la definición de la identidad y en la posición del individuo dentro de la sociedad. Pérez Islas y Valdez González (2001) añaden que las primeras experiencias en educación, trabajo y vivienda representan hitos decisivos en el paso hacia la adultez.

Este proceso, sin embargo, no es sencillo. Factores como la inestabilidad laboral, el desempleo y el incremento del costo de la vivienda dificultan la independencia. De acuerdo con el INEC (2024), el desempleo juvenil en Ecuador duplica al desempleo general, lo que evidencia una brecha importante. A ello se suma la escasez de vivienda accesible y la falta de políticas públicas que apoyen el proceso de autonomía juvenil (García Masiá, 2009).

Estas limitaciones tienen efectos sociales, económicos y emocionales. Muchos jóvenes reducen su participación en actividades comunitarias o profesionales, y las familias deben asumir responsabilidades adicionales (Ballesteros y Sanmartín, 2017; Pérez Ramos y Vargas Jiménez, 2022). La vivienda, además, ocupa un papel central. Aunque el alquiler es la alternativa más común, la inestabilidad laboral y los elevados precios dificultan sostenerlo. La Sociedad de Tasación en España indica que la inseguridad laboral es uno de los factores que más retrasa la emancipación (OIJ, 2019).

En Quito se observa una dinámica similar. A pesar de contar con generaciones más formadas académicamente, los jóvenes encuentran barreras para independizarse debido al costo del suelo urbano y a la escasez de opciones habitacionales asequibles. Zonas como La Concepción reflejan esta tensión. Aunque poseen cercanía al Parque Bicentenario y buena conexión mediante la Estación Labrador, siguen mostrando una oferta limitada para quienes desean iniciar un proyecto de vida propio.

La vivienda también cumple un rol simbólico y social dentro de la ciudad. Rossi (1982) sostiene que los elementos urbanos conservan la memoria colectiva, y la vivienda es uno de los componentes que articula la vida íntima con la vida comunitaria. Bajo esta perspectiva, la vivienda colectiva adquiere relevancia porque promueve la convivencia, el sentido de pertenencia y la integración social.

En síntesis, la emancipación juvenil debe entenderse como un proceso donde convergen factores personales, sociales, económicos y espaciales. No se trata solo de dejar la casa familiar, sino de asumir responsabilidades y construir un proyecto de vida propio. La autonomía, en este sentido, se convierte en un eje fundamental del desarrollo humano (Ballesteros y Sanmartín, 2017).

4. JUSTIFICACIÓN

La emancipación juvenil tiene un impacto directo en la vida social y no puede analizarse únicamente desde lo económico. Echaves García (2018) señala que este proceso también involucra dimensiones emocionales, culturales y sociales que acompañan la transición hacia una vida independiente. Para que un joven pueda desenvolverse plenamente en la ciudad, no

basta con contar con recursos económicos: también requiere habilidades personales y un entorno que facilite este proceso.

En Ecuador, este camino presenta varios desafíos. Infante Miranda, Guaigua Vízcaíno y Falconí Herrera (2022) indican que más del 62 % de jóvenes entre 16 y 29 años continúa viviendo con su familia, y que las principales vías de emancipación siguen asociadas al matrimonio o a la mayoría de edad. Las dificultades para encontrar empleo estable y el acceso limitado a la vivienda retrasan este proceso, al igual que la escasa presencia de políticas que promuevan la autonomía juvenil y el pensamiento crítico.

Entre los factores más determinantes se encuentra la vivienda. Echaves García (2017) explica que los altos costos del mercado inmobiliario y la falta de ofertas de alquiler accesible refuerzan la dependencia familiar y reducen la movilidad social. Por ello, alternativas como el arriendo social o los modelos cooperativos pueden representar un apoyo significativo.

Existen experiencias útiles para analizar. En España, regiones como Cataluña, Baleares y Madrid han logrado mayores tasas de emancipación juvenil gracias a una amplia oferta de viviendas en alquiler con condiciones más accesibles (Echaves García, 2017). Esto ha permitido que los jóvenes encuentren opciones ajustadas a sus realidades económicas y que surjan modelos residenciales más flexibles.

Desde la arquitectura y el urbanismo, estas experiencias muestran el valor de generar propuestas que apoyen no solo la independencia económica, sino también la integración social. Echaves García (2018) afirma que la autonomía juvenil forma parte de un proceso educativo y social que transforma el entorno urbano y fortalece la cohesión comunitaria.

En este sentido, la investigación busca comprender cómo ocurre la emancipación juvenil y qué factores espaciales y sociales influyen en ella. Con ello, se pretende formular propuestas arquitectónicas que generen mejores condiciones de autonomía y participación, apoyando a un grupo poblacional que suele quedar en segundo plano, pero que es fundamental para el futuro del país.

5. OBJETIVOS

5.1 OBJETIVO GENERAL

Plantear una propuesta arquitectónica integral de vivienda destinada a jóvenes, orientada a generar espacios habitacionales accesibles, seguros y sostenibles dentro de la ciudad.

5.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

OE1 Proponer tipologías de vivienda ajustadas a las necesidades y formas de habitar de la población juvenil.

OE2 Configurar entornos residenciales que impulsen la convivencia, faciliten el acceso a servicios y generen espacios de interacción comunitaria.

OE3 Integrar el proyecto con su entorno inmediato, estableciendo relaciones claras entre la propuesta arquitectónica y el contexto urbano.

OE4 Incorporar espacios multifuncionales destinados a actividades educativas, laborales y recreativas que apoyen el desarrollo integral de los usuarios.

6. METODOLOGÍA

La metodología del proyecto se organiza en tres fases vinculadas entre sí: investigación, conceptualización y anteproyecto. Estas etapas conforman un proceso continuo en el que cada avance permite ajustar y orientar las decisiones de diseño.

La fase de investigación tiene como objetivo comprender el problema arquitectónico dentro del contexto urbano actual. Se inicia con una observación crítica del entorno social y físico para identificar necesidades y situaciones que justifican una intervención. Se realiza un levantamiento del sitio considerando topografía, clima, normativa y factores ambientales. Paralelamente, se estudian elementos históricos, culturales, sociales y económicos que permiten entender cómo los usuarios se relacionan con su entorno construido.

La fase de conceptualización transforma la información recopilada en ideas arquitectónicas. Se elaboran esquemas, maquetas y diagramas que permiten explorar diferentes posibilidades para el proyecto. También se analizan referentes y casos similares, locales e internacionales, que

aportan estrategias útiles. De esta etapa surge el concepto arquitectónico, entendido como la síntesis de intenciones y criterios que guiarán las decisiones de diseño.

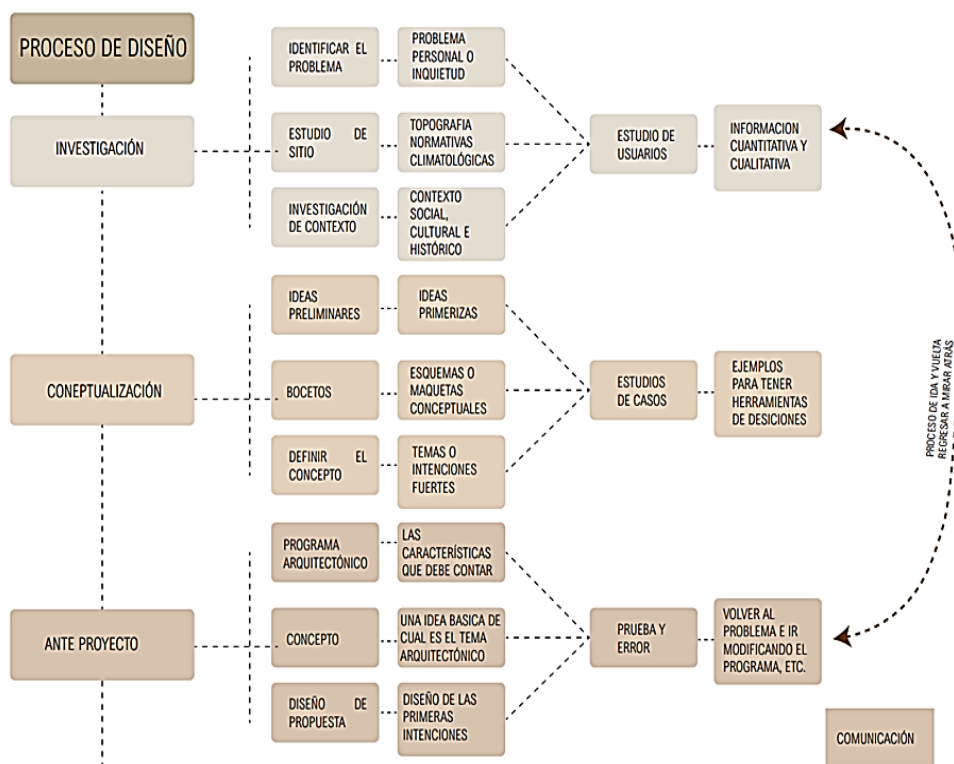
La fase de anteproyecto consiste en materializar las ideas conceptuales en propuestas espaciales concretas. Se establece un programa arquitectónico adecuado al grupo demográfico objetivo, organizando funciones, jerarquías y relaciones entre los espacios. El diseño avanza mediante procesos de revisión y retroalimentación que permiten afinar la propuesta y garantizar coherencia con los objetivos planteados.

Durante el proceso de titulación, el cambio de tutor llevó a reorganizar ciertos aspectos metodológicos sin modificar la intención inicial. Con esta nueva orientación se revisaron en profundidad textos especializados sobre vivienda colectiva, lo que enriqueció el análisis y permitió comprender mejor la colectividad y las necesidades del usuario. A partir de ello se exploraron alternativas hasta consolidar una propuesta que responda tanto a los requerimientos del usuario como a su relación con la ciudad.

En este proceso se prestó especial atención al modo de habitar de los jóvenes y al rol de las zonas colectivas, consideradas esenciales para promover la convivencia, apoyar la emancipación juvenil y fortalecer las dinámicas sociales dentro del conjunto habitacional.

Figura 1

Proceso metodológico para trabajo de titulación



Nota. La estructura del trabajo demuestra los estudios de casos que se generan en base a las maquetas que se construirán durante el proyecto volumen 1. Elaboración propia.

Capítulo 1: Modelos de Rentabilidad para Jóvenes

1.1 Generalidades

En países europeos y algunos países asiáticos, la juventud tiene una amplia participación en el desarrollo económico, social y cultural de varios sectores, donde sus actividades cotidianas exigen una mayor demanda de servicios, donde la vivienda colectiva para jóvenes cubre estos servicios a través de la integración de varios sistemas funcionales y compartidos, donde los espacios privados y espacios comunales se fusionan entre sí, optimizando la rentabilidad con enfoque social.

Es así que modelos de rentabilidad para jóvenes como el cohousing, el coliving y la vivienda colaborativa están en auge actualmente, beneficiando a los jóvenes de países europeos y asiáticos, cuidando su economía, con la posibilidad de compra o arriendo de este tipo de viviendas a precios accesibles y competitivos en el mercado inmobiliario, y en muchos casos apoyados con planes de financiamiento de vivienda adecuados para este grupo poblacional, por parte de entidades financieras públicas y privadas. (Juárez Torrejón, 2025)

1.2 Modelo de Rentabilidad Cohousing

El cohousing es un modelo de rentabilidad que desde el año 2005 hasta la actualidad ha ganado muchos seguidores, en especial los jóvenes, donde países europeos como Holanda, Noruega y Suiza, este tipo de vivienda juvenil nace de la colaboración de varios sectores comunitarios cuyos ingresos provienen de la autogestión (Hudson et al., 2021). Por tanto, se conceptúa al cohousing como aquel modelo de vivienda colaborativa, conformada por espacios comunitarios y espacios privados en plena integración, beneficiando a los residentes para una mejor convivencia social, donde la cooperación, la solidaridad y la autogestión son sus principales fortalezas, maximizando la rentabilidad con menores costos de construcción, lo que para los jóvenes resulta acceder a este tipo de vivienda colectiva a precios accesibles.

Como modelo de rentabilidad, el cohousing se caracteriza por ser viviendas de reducida superficie, lo cual representa presupuestos de inversión con costos bajos de construcción y técnicos como son instalaciones y equipamiento; de esta forma se maximiza el uso de suelo, siendo en su mayoría proyectos de vivienda solventes y con proyección futura que genera una rentabilidad progresiva, ya que su mercado objetivo son los jóvenes de bajos recursos. (Ramón Fernández, 2024)

El cohousing, además, se caracteriza por ser un modelo de vivienda colectiva que genera rentabilidad social expresada con la mejora de la calidad de vida de los jóvenes, en especial de aquellos que trabajan y estudian a la vez, donde este modelo de vivienda ofrece una amplia flexibilidad, ajustándose a las modernas dinámicas laborales, en especial aquellas de países como España y Estados Unidos, donde el teletrabajo exige al joven un mayor tiempo en el hogar sujeto a horarios extendidos, beneficiando a este grupo con eficientes formas de accesibilidad

financiera para adquirirla, especialmente de aquellas viviendas que se localizan en áreas urbanas, siendo los precios económicos. (Tummers, 2016)

1.3 Modelo de Rentabilidad Cohousing en España y otros países

Los modelos de rentabilidad en España enfocados a los jóvenes son variados, que van desde las viviendas en arriendo de proyectos con inversión del Estado o combinadas con inversión privada, hasta el coliving y cohousing, siendo el cohousing el de mayor relevancia en esas dos últimas décadas, lo cual ha generado varios tipos de rentabilidad como son la rentabilidad social, económica y urbana, donde la característica común entre todos estos modelos es la disminución del área y superficie habitada, la disminución de los costos de construcción y diseño y el aporte de valor agregado de cada proyecto como son la conectividad y accesos a servicios de gran demanda pública como son parques, centros comerciales, centros educativos, etc. (Rubio, 2023)

El cohousing como modelo de vivienda colectiva para jóvenes en España genera rentabilidad económica, medida con el beneficio de tener servicios comunes como áreas de cocina, de estudios, de lectura, de comedor, de juegos, entre otras, lo que maximiza los costos tanto para los jóvenes como para los constructores del proyecto. Esto también genera una rentabilidad social para los jóvenes españoles, ya que mejora su calidad de vida, existe mayor adaptación al entorno e incrementa el apoyo comunitario a través de medios digitales y redes sociales. (García et al., 2025)

También, el cohousing para estos jóvenes, además de ser de rentabilidad social, permite que esta rentabilidad social produzca rentabilidad económica al constructor, que se traduce en una mayor utilidad operacional, bajos costos de construcción y técnicos, mayor plusvalía y mayores ingresos por arriendo o venta de la vivienda. Esta simbiosis entre lo social y económico ha contribuido a garantizar en la juventud estabilidad y sostenibilidad, ya que el cohousing se proyecta hacia zonas urbanas integradas. (Juárez Torrejón, 2025)

En otros países europeos como Dinamarca, Alemania y Países Bajos, el cohousing responde a una rentabilidad altamente social para los jóvenes, ya que se construyen y se activan en zonas de alta densidad urbana, lo cual para el proyectista es sinónimo de reutilizar el suelo donde se va a construir, beneficiando la rentabilidad social de este grupo, ya que se toman en cuenta

sectores como el cooperativo, comunitario y el institucional enfocado a los beneficios tributarios. (Ruiz et al., 2025)

La rentabilidad de estos proyectos se apoya en esquemas cooperativos, gestión comunitaria y, en muchos casos, en el respaldo institucional mediante incentivos fiscales o cesión de suelo. Estas experiencias demuestran que el cohousing puede ser financieramente viable sin depender exclusivamente de la venta de unidades, priorizando modelos de alquiler o derecho de uso.

1.4 Modelos de Rentabilidad para jóvenes en Ecuador

Los modelos de rentabilidad para jóvenes en el Ecuador actualmente no poseen un adecuado plan de proyectos de vivienda colectiva para este segmento poblacional, debido al poco acceso que tienen para comprar o alquilar este tipo de viviendas por sus limitados ingresos, sumado a la falta de financiamiento de entidades bancarias, las cuales aplican políticas crediticias que no van de acuerdo con la realidad económica de los jóvenes ecuatorianos..

Sin embargo, existen en la ciudad de Quito, gracias al Plan de Renovación del Parque Bicentenario, oportunidades de expansión de proyectos inmobiliarios para este segmento, donde los modelos de rentabilidad comprenden el cohousing que genera rentabilidad económica y social y el coliving de rentabilidad urbana, social y financiera. (Ordenanza Metropolitana 0352, 2013; Ordenanza Reforma Bicentenario, 2018).

1.5 Modelo de Rentabilidad Cohousing en Ecuador

El modelo de rentabilidad cohousing para la juventud ecuatoriana se diversifica en varios tipos de rentabilidad como son la rentabilidad urbana, social y económica, aunque este modelo actualmente no posee aún un impacto en el sector inmobiliario, ya que ha sido poco explorado, pero con la ventaja de que en la ciudad de Quito existe un nicho de mercado caracterizado por sectores de renovación urbana, como el barrio La Concepción al norte de Quito con sus zonas colindantes como El Labrador y el Parque Bicentenario. (Ordenanza Metropolitana 0352, 2013; Ordenanza Reforma Bicentenario, 2018).

Es así que la rentabilidad urbana generada por proyectos de cohousing en Ecuador, principalmente en sectores de alto crecimiento y densidad urbana como son en la ciudad de

Quito, estará caracterizada por el uso eficiente del suelo, la renovación urbana y los jóvenes con sus actividades en el ámbito laboral y educativo.

1.6 Modelo de Rentabilidad Coliving

El coliving es un modelo de vivienda colectiva donde su característica principal es el uso compartido de espacios como gimnasio, cine, sala de juegos, cocina, entre otras áreas, en la que los jóvenes comparten su creatividad y experiencias, optimizando sus relaciones sociales y a la vez mejorando su calidad de vida (Fernández de Castro, 2023); lo que para algunos jóvenes como los freelancers representa una gran oportunidad, ya que pueden laborar en sus propias viviendas y a su vez pueden compartir experiencias con otros freelancers en el mismo espacio, brindándoles flexibilidad, ya que pueden cambiar de vivienda al momento que deseen, pues son en su mayoría de alquiler. (Juárez Torrejón, 2025)

El coliving, desde otra perspectiva, lo afirma Corfe (2019), al señalar que es una modalidad de rentabilidad para jóvenes que expone varias ventajas como espacios propios donde el joven, en su mayoría universitarios, laboran, estudian y comparten con otros jóvenes residentes, con espacios comunales compartidos con equipamiento para comedores, gimnasios, cocinas, jardines y salas de cine, siendo comunes los departamentos y lo que está impactando en el 2025 el coliving de una habitación individual. (Benítez y León, 2024)

Figura 2

Coliving como modelo de vivienda funcional



Nota. Esta figura detalla la distribución de espacios personales y espacios comunes según las actividades de jóvenes. Fuente: Benítez y León (2024)

El modelo de rentabilidad coliving representa altas ganancias para aquellos proyectos de construcción en zonas de renovación urbana como es en el Ecuador el Plan Especial Bicentenario, es decir, genera rentabilidad económica gracias a la optimización del uso del suelo, el incremento de la densidad habitacional y por los ingresos provenientes del arriendo con diversos tipos de contratos, lo que aporta con diversificación del servicio. (Rosero, 2024)

Esta rentabilidad económica del coliving, en lo que se refiere a la optimización del uso del suelo, se refiere a que el constructor diseña habitaciones maximizando los espacios dentro de un área reducida, a fin de que los jóvenes puedan realizar sus actividades más relevantes. A su vez, como complemento de estas áreas habitacionales reducidas, se están aquellos espacios comunales como cocinas, salas de estudio, lavandería y gimnasio, que son construidos y diseñados dimensionando el área que ocuparán estas actividades, concentrando así las necesidades de este grupo poblacional. (Romero y Romero, 2025)

De esta forma, la rentabilidad económica genera ingresos potenciales al proyecto en curso, con costos de construcción estables, gracias al aumento constante de la densidad de residentes jóvenes por metro cuadrado, siendo sus factores de influencia los siguientes:

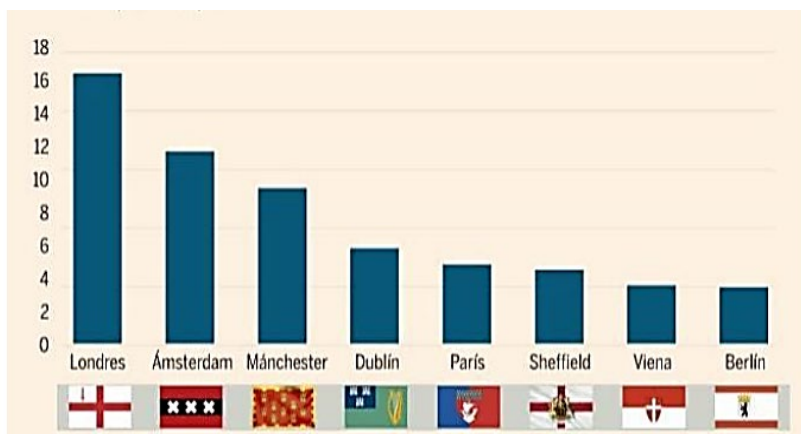
- Alta densidad ocupacional
- Arriendos con flexibilidad de contratos con tiempos de duración variados.
- Contratos inteligentes con inclusión de servicios.
- Bajos costos de construcción y de diseño

1.7 Modelo de Rentabilidad Coliving en España y otros países

El modelo de rentabilidad coliving en España está en auge, pero su crecimiento es aún lento debido a las restricciones políticas y económicas del Estado, por lo que la oferta no ha tenido una expansión de importancia. A diferencia de España, en otros países europeos como Alemania y Holanda, el coliving lleva desde el 2015 un crecimiento constante, logrando en el 2025 una participación del 25 % del total del mercado inmobiliario mundial (Villardefrancos, 2021).

Figura 3

Tendencia de crecimiento del coliving en las principales ciudades europeas



Nota. La figura demuestra 8 ciudades europeas donde lidera el coliving como vivienda de jóvenes entre 20 y 31 años.

Fuente: (JLL,2021)

La figura 3 detalla la tendencia de crecimiento del coliving en las principales ciudades europeas, destacando a Londres como la ciudad que lidera esta modalidad de rentabilidad para jóvenes con el 16 % de participación; luego, en segundo lugar, está Ámsterdam con el 12 % y, por último, en tercer lugar de importancia está la ciudad de Manchester en Alemania con una participación del 10 %, siendo estas las tres principales ciudades que generan mayor demanda de jóvenes residentes.

Esta demanda en Europa representa un estimado de 24.122 espacios compartidos y áreas comunales, que comparada con otras ciudades europeas de menor importancia, entre las que están Berlín y Dublín, existe una brecha amplia de diferencia. En el caso de España, la ciudad de Madrid es la de mayor participación, seguida de Las Canarias, Barcelona y Valencia, que generan un total de viviendas coliving alrededor de 6.000 para el año 2024. (Fernández de Castro, 2023)

También se presentan oportunidades valiosas para el coliving en la ciudad de Valencia, ya que por ser turística amplía las oportunidades de residencia de jóvenes en sus playas, donde existen proyectos aún por consolidarse, generando con esto una mayor rentabilidad económica para los inversores y beneficiando la rentabilidad social del joven que combina trabajo online con

relaciones sociales. Así también, las ciudades de Barcelona y Madrid destacan por una evolución continua del coliving para jóvenes gracias a las cambiantes modalidades de trabajo en las que este grupo es partícipe, generando una mayor demanda de este tipo de vivienda colectiva..

1.8 Modelo de Rentabilidad Coliving en Ecuador

El coliving para jóvenes ecuatorianos generaría rentabilidad económica y rentabilidad urbana, ya que sus factores de impacto son en especial los continuos ingresos que provendrían del arriendo de estas viviendas, también de la gran demanda existente que permitiría articular esta densidad con servicios compartidos, así como de una flexibilidad contractual y bajos costos operativos y técnicos de los constructores. (Gutiérrez, 2022)

Según Rodríguez (2023), en el Ecuador no existen modelos de vivienda cohousing que generen rentabilidad económica y social, ya que, según sus estudios, la mayor parte de jóvenes de las ciudades principales como Quito habitan en edificios multifamiliares con espacios comunes como gimnasio, piscina, salas de cine, salas de juegos y áreas de parrillada, pero no poseen espacios compartidos como lavandería, cocina y comedor; sin embargo, debido al incremento de la densidad poblacional juvenil que actualmente participa con el 35 % del total poblacional entre los 20 y 35 años, el cohousing es una alternativa de vivienda juvenil con alto potencial rentable tanto para constructores como para jóvenes. (Diario Expreso, 2025)

Aunque actualmente el coliving no es un modelo de vivienda colectiva representativo, sí lo es para algunos constructores e inversionistas que desean implementar este modelo en la ciudad de Quito y que, gracias al Plan de Renovación Bicentenario, se presenta una gran oportunidad cuya viabilidad económica se generaría de los ingresos provenientes de la alta densidad de jóvenes que serán residentes de estos espacios, cuyas actividades combinan las académicas con las creativas. La rentabilidad urbana provendría del uso maximizado del suelo urbano, lo cual captaría la atención de jóvenes, generando proyectos económicamente sostenibles.

Capítulo 2: Contexto Socioeconómico y Urbano de la Emancipación Juvenil

2.1 Realidad socioeconómica de los jóvenes en Ecuador

Infante-Miranda et al. (2022) señalan que en Ecuador más del 62 % de jóvenes entre 16 y 29 años continúa viviendo en el hogar familiar. Esta permanencia prolongada no responde únicamente a una decisión personal, sino a condiciones estructurales como la precariedad laboral, los bajos ingresos y la ausencia de políticas públicas dirigidas a la juventud. Estas limitaciones retrasan la construcción de autonomía y afectan la capacidad de iniciar un proyecto de vida independiente.

Los datos del INEC (2024) muestran que el desempleo juvenil alcanza el 8 %, cifra que duplica la tasa general, reflejando una vulnerabilidad marcada en este grupo etario.

Figura 4

Tasa de desempleo por ciudades



Nota. La figura establece el desempleo de las principales ciudades del Ecuador, con mayor desarrollo económico y aporte al PIB interno del país.

Fuente: *Boletín Técnico de Empleo* INEC (2024)

El mismo boletín indica que la mayoría de jóvenes está vinculada a empleos informales o con ingresos inferiores al promedio, lo que reduce significativamente la posibilidad de acceder a una vivienda en arriendo. El Informe Poblacional del Ecuador de la CEPAL y el INEC (2023) añade que la transición demográfica del país ha generado mayor presión sobre el mercado laboral, produciendo escenarios de competencia, subempleo y movilidad limitada.

Tabla 1

Empleo formal e informal por grupos de edad

octubre - diciembre 2024		
Grupo etario	Sector formal	Sector informal
De 15 a 24 años	33,4%	63,0%
De 25 a 34 años	56,9%	39,8%
De 35 a 44 años	44,4%	51,8%
De 45 a 64 años	38,6%	57,6%
De 65 años y más	19,1%	78,4%

Nota. La tabla demuestra en porcentajes de frecuencias absolutas la distribución por sectores según edades, para zonas urbanas de Quito. Fuente: Elaboración propia en base a *Boletín Técnico de Empleo*, INEC (2024)

2.2 Problemática de la vivienda juvenil en Ecuador

La situación laboral descrita por Infante Miranda et al. (2022) repercute directamente en el acceso a vivienda. Echaves García (2017) explica que el modelo habitacional predominante en el país sigue orientado a la propiedad, lo que deja en desventaja a los jóvenes, quienes suelen contar con ingresos inestables o insuficientes para créditos hipotecarios.

Los boletines del INEC (REBPE, 2022; Empleo 2024) evidencian además una menor capacidad de ahorro en los hogares jóvenes, lo que prolonga su dependencia del núcleo familiar. Cox (2020) advierte que la falta de un espacio privado incide en la construcción de identidad y en la autonomía personal, de modo que la vivienda se convierte también en un componente formativo.

La escasez de alternativas en arriendo obliga a muchos jóvenes a desplazarse hacia zonas periféricas donde la oferta es más económica, pero con menor accesibilidad y servicio urbano. Según el PMDOT (2021), esta dinámica reproduce desigualdades territoriales al incrementar los tiempos y costos de movilidad para estudiar o trabajar.

Capítulo 3. Análisis urbano del sector

3.1 Análisis urbano-social de Quito

La ciudad de Quito muestra características urbanas que inciden de manera directa en las oportunidades de emancipación juvenil. El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial-PMDOT (2021–2033) señala que el Distrito Metropolitano concentra cerca del 15,82 % de la población nacional, con una densidad media de 6,33 hab/ha. A pesar de ser una ciudad extensa, gran parte de sus barrios consolidados mantiene densidades bajas, muchas veces por debajo de las 250 personas por hectárea, lo que refleja una estructura fragmentada y poco compacta. (MDMQ, 2024).

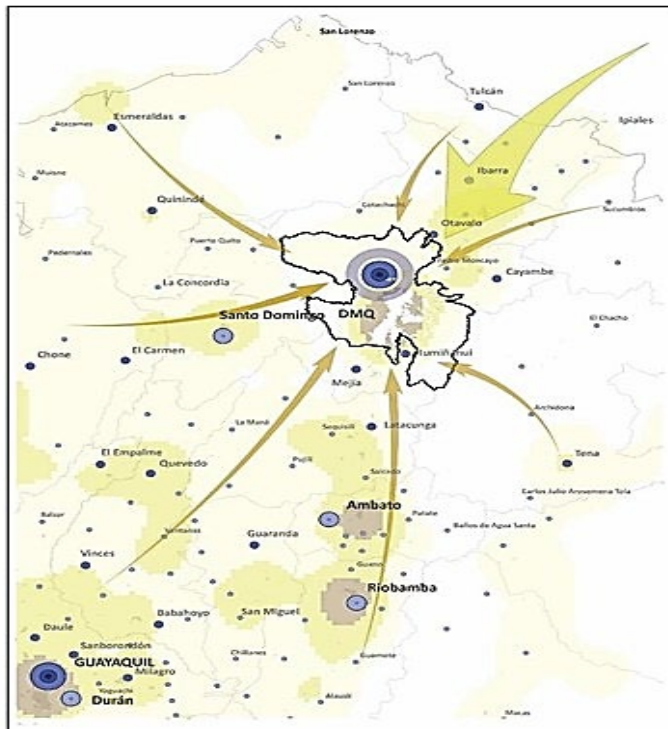
El plan también identifica vacíos urbanos, déficits de equipamientos y niveles reducidos de accesibilidad, especialmente en áreas periféricas donde los servicios son más limitados. Los sectores centro y norte, por el contrario, concentran la mayor parte de servicios, comercio y espacios públicos, lo que incrementa la presión sobre el mercado de arriendo en esas zonas.

En materia de movilidad, cerca del 70 % de los viajes urbanos se realizan en transporte público; así, estadísticas del PMDOT (2024), afirman que el uso de servicios de transporte municipal y convencional por los ciudadanos del DMQ, tiene una participación del 15 % para el Metro, 17 % para BRT, 6 % con alimentadores y 60 % para buses convencionales, lo que deja claro, que para una viable reducción de costos de transporte en beneficio de la población juvenil, es primordial vivir cerca de corredores de movilidad estructurantes. (MDMQ, 2024).

El Perfil Provincial de Pichincha (INEC, 2010) confirma que la mayoría de la población joven reside en áreas urbanas, lo que incrementa la demanda sobre el arriendo. A esto se suman las tasas más elevadas de desempleo y subempleo juvenil registradas en la ciudad (INEC, 2024), junto con la inestabilidad laboral reportada en el REBPE (INEC, 2022). La combinación de centralidades costosas, periferias con menor accesibilidad y precariedad laboral limita las oportunidades para que los jóvenes formen un hogar independiente.

Figura 5

Flujos migratorios hacia el DMQ



Nota. Fuente: MDMQ- Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. (PMDOT 2024)

3.2 Localización y delimitación del barrio La Concepción y la estación El Labrador

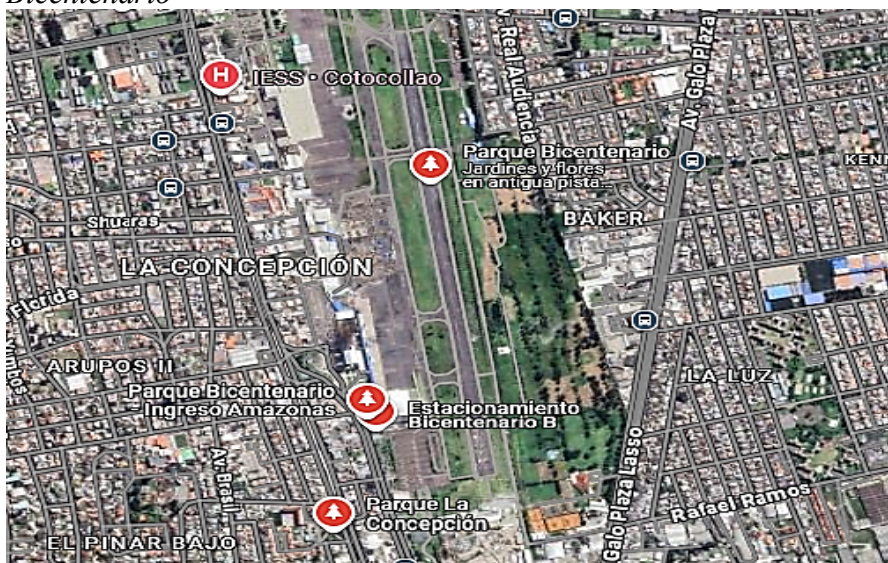
El barrio La Concepción se ubica en el centro norte de Quito y forma parte del Distrito Metropolitano. Corresponde a la parroquia del mismo nombre, un sector que ha ido consolidándose con una combinación de usos residenciales, comerciales y de servicios que caracterizan su actividad cotidiana. Su ubicación, entre zonas tradicionales como Jipijapa y Kennedy y áreas sujetas a renovación urbana en torno al antiguo aeropuerto, lo posiciona como un punto de transición entre dinámicas locales y metropolitanas.

El área de estudio se enfoca en el entorno inmediato de la Estación El Labrador tanto la multimodal como la estación del Metro situada en el límite sur del Parque Bicentenario. Este

nodo constituye un articulador entre el transporte de alta capacidad y el tejido barrial. La antigua operación aeroportuaria dejó como herencia grandes lotes, edificaciones aisladas y espacios de transición que contrastan con el patrón regular de las manzanas tradicionales. Esta morfología ofrece oportunidades para plantear propuestas de vivienda colectiva que dialoguen con un entorno cambiante y con un parque metropolitano de uso intensivo.

Figura 6

Entorno inmediato de la Estación El Labrador tanto la multimodal como la estación del Metro situada en el límite sur del Parque Bicentenario



Nota. La figura demuestra el sector del Parque Bicentenario, que colinda con el Barrio de la Concepción. Fuente: Google Maps, 2026

3.3 Estructura urbana y forma de ocupación del suelo

La Concepción, barrio de Quito, cuenta con una población aproximada de 32 269 habitantes, según datos del Consejo Nacional Electoral (CNE, 2019). Presenta un tejido urbano consolidado con una mezcla de edificaciones de mediana altura y viviendas unifamiliares que responden a etapas diversas del crecimiento urbano. Esta coexistencia evidencia una tendencia hacia mayores densidades, influida por su localización estratégica y la cercanía al Parque Bicentenario y al sistema de transporte masivo.

Figura 7

Entorno inmediato del Barrio La Concepción y localización estratégica con cercanía al Parque Bicentenario



Nota. La figura demuestra el sector de la Concepción. Fuente: Elaboración propia con apoyo de Google EARTH, 2026

Aunque el barrio conserva en gran parte una trama ortogonal de manzanas pequeñas y medianas, este orden se interrumpe en el borde colindante con el antiguo aeropuerto, donde persisten predios amplios y vacíos urbanos. Dichas irregularidades son resultado del uso aeroportuario histórico, que generó bordes abiertos y superficies poco aprovechadas. Actualmente, el Plan Especial Bicentenario, identifica este sector como un espacio con potencial para promover usos mixtos y procesos de densificación bien planificada, cuyo detalle en la Tabla 2 (Merizalde y Lara, 2023).

Tabla 2

Síntesis de características urbanas del área La Concepción – El Labrador

Variable	Descripción urbana
Localización	Centro norte de Quito, parroquia La Concepción, borde sur del Parque Bicentenario
Estructura del tejido	Trama semi compacto: Pymes y pequeños comerciantes. Trama compacto: con mezcla de edificios y casas unifamiliares

	Trama disperso: Instituciones educativas, centros deportivos, parques.
Condición morfológica	Transición entre grandes predios del ex aeropuerto y tejido barrial consolidado
Rol metropolitano	Área de centralidad en torno a terminal multimodal y parque metropolitano

Nota. Fuente: Elaboración propia a partir del MDMQ-PMDOT Parque Bicentenario-Ordenanza 0352 (2024)

En el entorno de El Labrador confluyen múltiples escalas de uso: edificios residenciales, comercio de proximidad, equipamientos educativos y estructuras metropolitanas. Esta mezcla vuelve al sector un punto interesante para pensar vivienda colectiva capaz de integrar el habitar diario con actividades de estudio, trabajo y recreación.

Figura 8

Estructura del tejido urbano en el área La Concepción – El Labrador



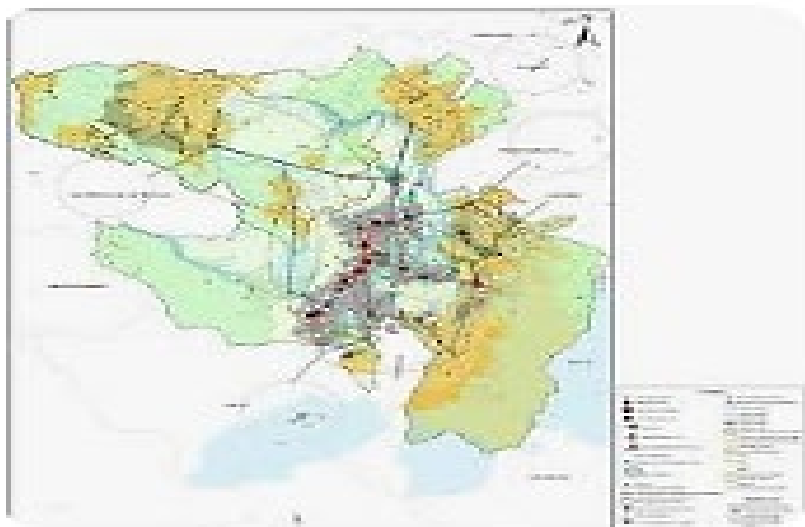
Fuente: MDMQ-PMDOT Parque Bicentenario-Ordenanza 0352 (2024)

3.3 Usos de suelo, centralidades y actividades económicas

El sector que rodea el Parque Bicentenario y la Estación El Labrador se ha convertido en una centralidad emergente del norte de Quito, donde sus calles se combinan entre comercios locales, servicios barriales, equipamientos culturales y actividades recreativas, generando un flujo constante de personas durante el día, (MDMQ-PMDOT, 2024).

Figura 9

Usos de suelo del Parque Bicentenario – Estacion El Labrador



Fuente: MDMQ-PMDOT Parque Bicentenario-Ordenanza 0352 (2024)

La convivencia entre vivienda, comercio formal e informal, oficinas y equipamientos de transporte, da lugar a un escenario altamente dinámico, ideal para una propuesta de vivienda colectiva destinada a jóvenes, pues permite vincular el estudio, el trabajo y el ocio dentro de un entorno accesible y con variedad de servicios. (Merizalde y Lara, 2023).

A la par, este dinamismo trae retos: nuevos desarrollos inmobiliarios, el incremento del comercio y el tránsito intensivo pueden alterar la dinámica residencial histórica del barrio. Por ello, una propuesta habitacional en este sector debe considerar la integración con las comunidades existentes y contribuir a un desarrollo equilibrado.

3.4 Movilidad, accesibilidad y transporte público

La Estación El Labrador es la terminal norte de la línea uno del Metro de Quito y se ubica bajo la Estación Multimodal El Labrador, entre las avenidas Amazonas, Galo Plaza e Isaac Albéniz, adyacente al extremo sur del Parque Bicentenario, lo que lo convierte en punto de interconexión

entre el Sistema Interconectado de Transporte (SIT) estructurado por el Metro de Quito, los corredores de buses alimentadores, el Trolebús, Ecovía, con el sistema de bicicletas públicas, consolidando un punto de alta accesibilidad que conecta el barrio La Concepción con el resto de la ciudad en tiempos de viaje reducidos. (MDMQ-PMDOT, 2024)

Figura 10

Estación El Labrador-Norte de Quito



Nota. Foto que visualiza la Estación El Labrador al Norte de Quito, en recién construcción terminada.

Fuente: Revista Viajando (2024)

Los registros de movilidad señalan que el Metro de Quito recorre la columna vertebral de la ciudad, desde El Labrador en el norte hasta Quitumbe en el sur, lo que otorga a la estación un papel estructural en la redistribución de flujos cotidianos y en la reorganización del patrón de desplazamientos de la población joven. (Metro, 2022)

Esto ha requerido que a su vez y en forma paralela, existan plataformas de información de transporte informando sobre las líneas de buses que enlazan el parque con la estación El Labrador, y su interconexiones con las terminales como las de Río Coca y Carcelén, reforzando la condición del sector como puerta de entrada al norte metropolitano, siendo esta accesibilidad privilegiada, la apertura a que nuevos proyectos de vivienda, reduzcan la dependencia del automóvil, favoreciendo estilos de vida más sostenibles. (Metro-SIT, 2022)

3.5 Espacio público, equipamientos y vida cotidiana

El área de La Concepción en torno a El Labrador se beneficia de la proximidad inmediata al Parque Bicentenario, el parque urbano de mayor superficie dentro del área consolidada de Quito, lo que garantiza acceso directo a áreas verdes, espacios recreativos, equipamientos deportivos y circuitos peatonales y ciclistas. (Salvador, 2022)

Esta cercanía permite que el barrio funcione como puerta de entrada al parque, concentrando flujos de visitantes en fines de semana, eventos masivos y actividades culturales, y reforzando su rol como interfaz entre un equipamiento metropolitano y tejidos residenciales de escala barrial.

Figura 11

Parque bicentenario Quito



Nota. Foto que visualiza El Parque Bicentenario Al Norte de Quito, antes Aeropuerto Mariscal Sucre. Fuente: Diario El Comercio (2024)

Salvador (2022), reforzando esta información, ha señalado que:

Junto al Parque Bicentenario, el entorno inmediato de El Labrador alberga el Centro de Convenciones Bicentenario, infraestructuras deportivas, áreas de estacionamiento y espacios de transición que aún se encuentran subutilizados o en proceso de definición, según los análisis críticos del proyecto urbano del parque. (p.32)

Esta combinación de equipamientos consolidados, espacios de oportunidad y franjas residuales condiciona la vida cotidiana del barrio, al concentrar actividades en ciertos momentos del día y

la semana y dejar vacíos urbanos en otros, situación que debe considerarse al plantear programas de vivienda colectiva que mantengan actividad y cuidado del espacio público de forma más continua.

3.6 Problemáticas urbanas y oportunidades para la vivienda colectiva de emancipación

A pesar de su potencial, el sector del Parque Bicentenario presenta desafíos urbanos que deben ser considerados, como son la existencia de una marcada fragmentación alrededor del parque, la falta de continuidad en los bordes y la presencia de predios subutilizados, lo que ha contribuido a que se desarrollen discontinuidades para la experiencia urbana. Como otros retos de este sector, están el de evitar el riesgo, de que esta área evolucione hacia un modelo excluyente, con proyectos de alto costo, que no responden a las necesidades de la población joven, causado por la renovación del antiguo aeropuerto. (Rosero, 2024) .

Sin embargo, estas mismas condiciones representan una oportunidad. La combinación de accesibilidad, equipamientos metropolitanos, usos mixtos y vacíos urbanos ofrece un escenario ideal para plantear vivienda colectiva de carácter asequible. Integrar vivienda en zonas cercanas al metro y al parque no solo permitiría reducir la dependencia del automóvil, sino también fortalecer la vida urbana, diversificar el tejido social y generar un sentido de pertenencia en torno a nuevos modos de habitar.

3.7. Origen y transformación del antiguo aeropuerto en parque metropolitano

El Parque Bicentenario se ubica en los predios del antiguo Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, al norte de Quito, y se extiende sobre aproximadamente ciento veinticinco hectáreas, lo que lo convierte en el área verde más grande dentro de la ciudad consolidada (Parque Bicentenario de Quito, s. f.). Desde su inauguración en abril de 2013, tras la aprobación de la Ordenanza Metropolitana 0352 y del Plan Especial Bicentenario, este espacio ha sido concebido como un parque metropolitano destinado a transformar un antiguo enclave aeroportuario en un gran pulmón urbano, con funciones recreativas, ambientales, culturales y de encuentro ciudadano (Ordenanza Metropolitana 0352, 2013).

Figura 12

Antiguo aeropuerto de Quito



Nota. Fuente: Empresa Municipal de Obras Públicas-EPMOP (2018)

El proceso de transformación incluyó la demolición de infraestructuras aeronáuticas en desuso, la habilitación de circuitos peatonales y ciclistas sobre la antigua pista, la plantación de miles de árboles endémicos y la incorporación de equipamientos como el Centro de Convenciones Bicentenario y áreas deportivas y recreativas (Parque Bicentenario de Quito, s. f.; EPMMOP, 2017). Esta reconversión se inscribe en la tendencia contemporánea de reciclar grandes infraestructuras obsoletas, transformándolas en piezas estructurantes de la red de espacios públicos y áreas verdes, lo que ha redefinido el papel del norte de Quito en la estructura urbana metropolitana.

3.8. Parque Bicentenario dentro de la estructura de centralidades de Quito

El Plan Especial Bicentenario forma parte de un sistema de instrumentos urbanísticos que incluye el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, orientados a consolidar una red de centralidades policéntricas y un modelo de ciudad compacta. Bajo esta perspectiva arquitectónica, la centralidad del Parque Bicentenario es definida, como un atractor de escala metropolitana y global, destinado a concentrar actividades turísticas, empresariales, culturales y recreativas, apoyado en la alta accesibilidad que le proporcionan el Metro de Quito y la estación multimodal El Labrador. (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito-MDMQ, 2024).

Según lo dispuesto en la Ordenanza 0352 y sus reformas, señalan que:

El Plan Especial Bicentenario, regula el uso y ocupación del suelo en más de mil hectáreas, que abarcan el parque y su entorno, introduciendo criterios de densificación, mezcla de usos y mejoramiento del espacio público para consolidar una “ciudad parque” sobre el antiguo aeropuerto. (MDMQ, 2013)

De este modo, el Parque Bicentenario se integra en la red distrital de espacios públicos como una pieza que fortalece el sistema de centralidades del norte, articulando barrios como La Concepción, Cotocollao y Kennedy, y generando nuevas oportunidades para localización de vivienda y actividades productivas en su entorno inmediato.

3.9. Usos de suelo, normativas y proyectos en el entorno El Labrador – Bicentenario

El Plan Especial Bicentenario establece una zonificación detallada que diferencia áreas de parque propiamente dichas, zonas de renovación urbana, franjas de consolidación y corredores de actividad económica vinculados a las avenidas Amazonas, Real Audiencia y de la Prensa (Ordenanza Metropolitana 0352, 2013; Ordenanza Reforma Bicentenario, 2018).

Según lo dispuesto en la Ordenanza 0352 y Ordenanza Reforma Bicentenario, 2018, con respecto al Plan Especial Bicentenario, señalan que:

El Plan Especial Bicentenario, estable una zonificación, que busca compatibilizar la permanencia de grandes áreas verdes con el redesarrollo del entorno urbano, promoviendo edificaciones de mayor altura y usos mixtos en ciertos polígonos, con el fin de aprovechar la infraestructura existente y reducir la expansión periférica. (MDMQ, 2018).

Sin embargo, los análisis críticos advierten que, hasta la fecha, muchas de las operaciones previstas se han desarrollado de forma fragmentada, con proyectos puntuales, que no siempre responden a una visión de conjunto, ni a criterios de equidad urbana, dejando aún grandes predios vacantes o infrautilizados en el entorno inmediato del parque. (Salvador, 2022)

Tabla 3

Condicionantes urbanas del Parque Bicentenario, para proyectos de vivienda colectiva

Aspecto	Situación actual	Implicación para la vivienda colectiva
Marco normativo	Plan Especial Bicentenario y PUGS definen usos mixtos y densificación	Posibilidad de incorporar vivienda en zonas de renovación urbana
Infraestructura de transporte	Estación El Labrador como nodo multimodal y terminal del Metro de Quito	Alta accesibilidad para residentes sin vehículo privado
Espacio público y áreas verdes	Parque metropolitano de mayor superficie en la ciudad	Calidad ambiental y oferta recreativa para población joven
Mercado inmobiliario	Presencia de proyectos de mayor estándar y vacíos urbanos sin consolidar	Riesgo de gentrificación y oportunidad para vivienda asequible juvenil

Nota. Fuente: Elaboración propia a partir de *Ordenanza PMDOT-PUGS N.º 003* (MDMQ-PMDOT 2024)

3.10. Evaluación crítica del proyecto urbano Parque Bicentenario

El análisis desarrollado por Salvador (2022), caracteriza al Parque Bicentenario como un “gran vacío” en la construcción del proyecto urbano de Quito, subrayando que, pese a su dimensión y centralidad, el parque aún no consigue articular plenamente las transformaciones urbanas

prometidas en el discurso de los grandes proyectos urbanos, pues, la ausencia de un tejido construido coherente en varios de sus bordes, la persistencia de predios en desuso y la fragmentación de intervenciones en el interior del parque, reflejan entre otras debilidades, dificultades para traducir la planificación normativa, en acciones integrales y sostenibles.

Esta lectura crítica coincide con reflexiones más amplias sobre el derecho a la ciudad y la gestión equitativa del patrimonio urbano en el Distrito Metropolitano de Quito, que advierten sobre el riesgo de que los beneficios derivados de la reconversión del antiguo aeropuerto se concentren en determinados actores y sectores, mientras otras poblaciones permanecen excluidas de las oportunidades generadas. (Rosero, 2024).

Desde esta perspectiva, resulta fundamental reorientar el proyecto Bicentenario hacia una lógica de redistribución de cargas y beneficios urbanos, incorporando programas de vivienda, equipamientos de proximidad y espacios de economía social que permitan que el parque funcione como soporte efectivo para la vida cotidiana y no solo como escenario de eventos masivos o de grandes inversiones.

La comprensión de las tipologías arquitectónicas colectivas, es clave para diseñar soluciones de vivienda contemporáneas que respondan al déficit habitacional, a la precarización del alquiler y a las nuevas formas de vida urbana, especialmente de la población joven. La vivienda colectiva se define como un tipo de construcción donde varias unidades domésticas comparten un mismo edificio o conjunto urbano, articuladas mediante espacios comunes que median entre lo privado y lo público (Bazánn y Morote, 2023).

Estos espacios colectivos, lejos de ser residuales, son hoy considerados infraestructuras sociales que favorecen la cohesión comunitaria, la sostenibilidad y el derecho a la ciudad (Franco López, 2022), lo que se relaciona con el análisis tipológico de los ámbitos domésticos y colectivos que permite identificar criterios de diseño aplicables a propuestas de vivienda para jóvenes en barrios consolidados como La Concepción, en torno a la Estación El Labrador en Quito.

Capítulo 4: Análisis de tipologías arquitectónicas colectivas: domésticas y espacios colectivos

4.1. La vivienda colectiva como categoría tipológica

En América Latina, la vivienda colectiva ha estado asociada históricamente, a la vivienda social en altura y a los conjuntos multifamiliares, que buscaron combinar alta densidad con estándares mínimos de habitabilidad y acceso a servicios urbanos, lo que los hacía prescindir de una integración de las unidades habitacionales con circulaciones, patios, pasajes y áreas comunes que estructuran la vida cotidiana del conjunto multifamiliar. (Porter, 2021).

Desde esta perspectiva, la tipología no se limita a la planta del departamento, sino que abarca la manera en que los edificios se organizan en la parcela, el tipo de acceso, las relaciones con la calle y la jerarquía de espacios compartidos. La vivienda colectiva aparece, así como un sistema espacial donde lo doméstico y lo comunitario se superponen y negocian de forma permanente (Franco López, 2022).

Figura 13

Vivienda colectiva en la ciudad de México



Nota. Foto que visualiza Edificio Las Terrazas en ciudad México. Fuente: Landa y Martínez Arquitectos (2025).

Sarmiento (2023), en sus estudios llevados a cabo en México, destaca que, en ciertos edificios multifamiliares modernos en especial de la Ciudad de México, son conjuntos experimentales que incorporan circulaciones colectivas, jardines, áreas de juego y equipamientos como parte inseparable de la tipología arquitectónica. Estos proyectos entendieron la vivienda como un

“ecosistema”, donde la unidad privada, era solo una parte de un entramado mayor de espacios comunes, que mejoraban las condiciones de vida de sus habitantes. (Castro, 2023)

De modo similar, la vivienda social en altura producida en Bogotá, muestra cómo la tipología multifamiliar se articuló con la política de suelo, la densidad y la accesibilidad al transporte, redefiniendo la relación entre edificio, manzana y espacio público (Ballén Zamora, 2009). Estos antecedentes latinoamericanos ofrecen un marco de referencia para pensar la vivienda colectiva en Quito, como una tipología capaz de integrar proximidad al transporte masivo, accesibilidad a servicios y espacios comunes de calidad.

Figura 14

Proyecto Vivienda colectiva en la ciudad de Quito-Parque Bicentenario



Nota. Foto que visualiza modelo planificado de Vivienda colectiva en el sector del Parque Bicentenario Barrio La Concepción. Fuente: Uribe y Schwarskopf Arquitectos (2026).

Figura 15

Vivienda colectiva en la ciudad de Quito-Parque Bicentenario



Nota. Foto que visualiza multifamiliares en el sector Parque Bicentenario de la ciudad de Quito. Fuente: Mutualista Benalcazar (2026).

4.2. Unidades domésticas en la vivienda colectiva

Las unidades domésticas dentro de la vivienda colectiva se organizan según gradientes de privacidad, tamaños y configuraciones que responden a diferentes perfiles de hogar. La literatura reciente sobre nuevos modelos de vivienda colectiva señala una tendencia a compactar las unidades privadas y a reforzar el papel de los espacios compartidos, especialmente en contextos urbanos de alta plusvalía y población joven precarizada (Nuevos modelos de vivienda colectiva, 2022).

Bajo esta perspectiva arquitectónica, predominan departamentos de uno o dos dormitorios, dúplex compactos y unidades flexibles que permiten reconfigurar la planta según cambios familiares o de cohabitación. La reducción deliberada de superficie privada se compensa con la presencia de cocinas comunitarias, salas de estar compartidas, coworkings y terrazas comunes que amplían el campo de lo “doméstico” más allá del umbral del departamento (Franco López, 2022).

Según estudios de Gómez-Porter (2021), en Quito y otras ciudades latinoamericanas, se observa una transformación de la vivienda multifamiliar, hacia tipologías más complejas, con variaciones en la profundidad de planta, el tipo de corredor y la relación con el entorno urbano, lo que responde a la búsqueda de alquileres más asequibles, pero también a la demanda de redes sociales y apoyo mutuo, lo que reconfigura la frontera entre lo doméstico y lo comunitario.

Bajo esta perspectiva arquitectónica, las necesidades habitacionales de jóvenes que se emancipan estudian o trabajan en zonas centrales del Distrito Metropolitano de Quito, han favorecido el surgimiento de modalidades de coliving, donde la unidad privada se restringe a

un dormitorio con baño y el resto de las funciones domésticas se desplaza a espacios colectivos de alto uso (Merizalde y Lara, 2023).

4.3. Espacios colectivos interiores

Los espacios colectivos interiores constituyen el núcleo de la vida comunitaria en la vivienda colectiva. La investigación reciente sobre “lo común” en la vivienda identifica tres grandes tipos de espacios compartidos: circulatorios, distributivos y concentradores, donde estos últimos agrupan usos de encuentro, descanso, trabajo y cuidado. (Franco López, 2022)

En edificios contemporáneos de vivienda colaborativa, estos ambientes suelen materializarse en cocinas comunitarias de gran escala, comedores, salas multiuso, lavanderías comunes, talleres, salas de estudio o coworkings, todos diseñados con mobiliario flexible y conexiones visuales hacia patios y terrazas (Fuentes Ramírez, 2025). La escala, la iluminación natural y la posibilidad de apropiación por parte de los residentes son variables fundamentales para que estos espacios pasen de ser meros pasillos o salas residuales para convertirse en verdaderas infraestructuras de vida cotidiana.

Figura 16

Espacios colectivos interiores



Nota. Foto que visualiza espacios de esparcimiento en interiores de un edificio multifamiliar de vivienda. Fuente: Fuentes (2025)

El diseño de estos espacios colectivos impacta directamente en la calidad de vida, la salud mental y la cohesión social. Estudios realizados en Chile sobre personas mayores residentes en

conjuntos de vivienda colectiva muestran que la configuración, accesibilidad y legibilidad de los espacios comunes es decisiva para promover la autonomía, la interacción social y el envejecimiento activo (Herrmann-Lunecke et al., 2024).

Aunque este grupo etario es distinto al de la población joven, las conclusiones son extrapolables: sin espacios comunes bien ubicados, visibles y dotados de usos significativos, la vivienda colectiva se reduce a una suma de departamentos aislados. En el caso de conjuntos orientados a jóvenes, las tipologías de coworking, salas de ensayo, cocinas compartidas y lavanderías visibles desde las circulaciones pueden convertirse en escenarios clave para la construcción de comunidad y redes de apoyo.

4.4. Espacios colectivos exteriores y gradientes público–privado

Los espacios colectivos exteriores, como patios, terrazas, azoteas y jardines, exponen la vivienda hacia el clima, la luz y el paisaje urbano. La tradición del patio en la arquitectura mediterránea y latinoamericana ha demostrado su capacidad para articular ventilación cruzada, confort térmico, privacidad y vida comunitaria en torno a un vacío central (Lucas Alonso, 2015).

En la vivienda colectiva moderna y contemporánea, el patio se reinventa como una “zona comunitaria” que ilumina, ventila y ofrece un lugar protegido para el encuentro, incluso dentro de conjuntos densos y en contextos de fuerte presión inmobiliaria (García Hermida, 2025). La calidad espacial de estos patios y jardines comunes, su relación con las circulaciones y la visibilidad que ofrecen desde las unidades privadas condicionan el grado de apropiación y cuidado colectivo que pueden alcanzar.

Figura 17

Espacios colectivos exteriores



Nota. Foto que visualiza espacios de esparcimiento en exteriores de una edificio de vivienda

colectiva. Fuente: Fuentes (2025)

Tal es el caso de Chile, donde el proyecto Quinta Monroy ubicado en la ciudad de Iquique, destaca en su arquitectura un diseño de vivienda plenamente colectivo, con espacios colectivos con gradientes que convergen áreas de espacio privado, semiprivado, con los patios comunitarios, demostrando que una articulación entre patios comunitarios externos y espacios privados, pueden generar estructuras flexibles, acordes al desarrollo vertiginoso de la vivienda progresiva con características de urbanismos y apoyo comunitario. (Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) de Chile, 2025).

Figura 18

Gadientes privados en conjunto multifamiliar obra muerta



Nota. Foto que visualiza espacios exteriores entre gradientes
En conjunto multifamiliar Fuente: Fuentes (2025)

El diseño de patios encadenados, pasajes peatonales y plazas interiores permitió superponer escalas de encuentro que iban desde la familia hasta el vecindario; es así, que en casos, como el el barrio La Concepción, donde la Estación El Labrador, se inserta en un tejido residencial carente de equipamientos comunitarios formales, la introducción de patios colectivos, azoteas activas y terrazas mirador asociados a viviendas para jóvenes, podrían funcionar como un complemento de los espacios públicos metropolitanos del entorno del Parque Bicentenario.

4.5. Síntesis tipológica: domesticidad y espacios colectivos

La domesticidad con espacios colectivos tuvo su origen a finales del siglo 19 e inicios del siglo 20, con el aporte investigativo y proyectista de mujeres arquitectas, diseñadoras, cuyo objetivo fue el de integrar las actividades del hogar con las condiciones de vida de las personas que lo habitan. Así, Barraud (2022), entiende que la relación entre domesticidad y hábitat es directa, pues lo uno depende de lo otro; lo que concuerda, con los estudios de Franco López et al. (2022), que confirman la necesidad actual de readecuar el espacio doméstico en base a lo social y político, con el objetivo de proponer soluciones habitacionales, que aporten valor agregado funcional con optimización de recursos dentro de espacios comunales, en reciprocidad con la vida cotidiana de sus residentes. (Chávez, 2023)

La relación entre unidades domésticas y espacios colectivos puede sintetizarse mediante una gradiente de privacidad y de intensidad de uso, útil para orientar decisiones de diseño. La literatura sobre vivienda colaborativa destaca que la reducción del tamaño de la unidad privada solo es aceptable cuando los espacios colectivos ofrecen calidad, diversidad de usos y proximidad, de modo que la vida cotidiana pueda repartirse de forma equilibrada entre lo privado y lo común. (FECovi, 2025).

En modelos de cohousing y coliving, la organización arquitectónica combina alojamientos privados relativamente pequeños con espacios comunes amplios y variados, que integran servicios como lavandería, salas polivalentes, gimnasios, huertos y comedores (Fuentes Ramírez, 2025).

Esta lógica es especialmente pertinente para proyectos dirigidos a jóvenes profesionales y estudiantes que priorizan la localización central y el acceso a redes sociales sobre la superficie

privativa de la vivienda. La siguiente tabla resume una categorización aplicable a proyectos de vivienda colectiva para población joven en entornos metropolitanos:

Tabla 4

Síntesis tipológica de espacios interiores/exteriores en viviendas colectivas juveniles

Tipo de espacio	Subtipo principal	Descripción funcional	Grado de privacidad	Ejemplos de usos clave para vivienda juvenil
Doméstico privado	Dormitorio, estudio, baño	Núcleo de descanso, intimidad y trabajo individual	Muy alto	Dormitorio con escritorio, baño propio
Doméstico semi-colectivo	Kitchenette, comedor compartido por planta	Apoya la vida diaria de grupos pequeños o microcomunidades	Medio	Cocina–comedor compartido por 3 a 6 unidades
Colectivo interior	Sala multiuso, cowork, lavandería común	Espacios de encuentro cotidiano y apoyo a tareas productivas y de cuidado	Medio–bajo	Sala de estudio, lavandería visible y accesible
Colectivo exterior	Patio, terraza, huerto, mirador	Espacios de encuentro social ampliado, recreación y contacto con el clima	Bajo	Terraza común, huerto urbano, graderías

Nota. La tabla demuestra solo características de espacios compartidos domésticos y colectivos solo para jóvenes. Fuente: Elaboración propia a partir de Bergan y Klinger (2021).

Capítulo 5. DECISIONES PROYECTUALES

5.1. Implantación y sentido urbano

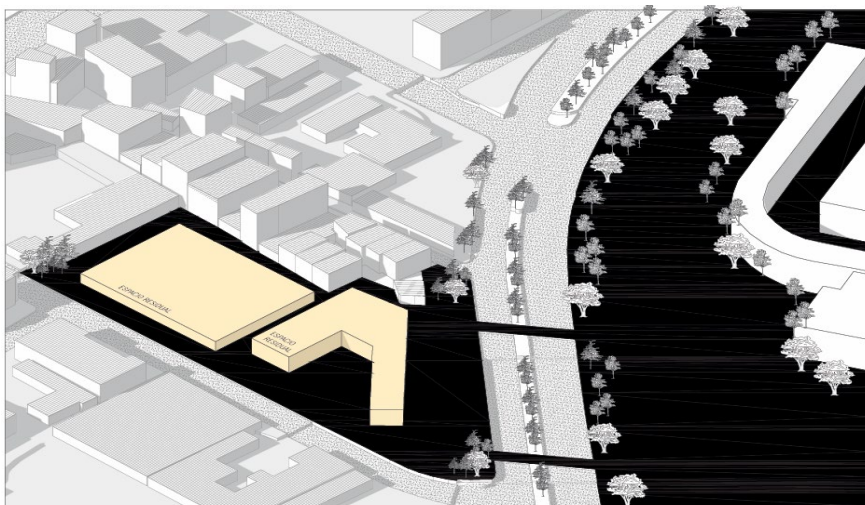
El proyecto parte de una lectura contextual del lugar, entendiendo su implantación como una respuesta directa a las dinámicas urbanas preexistentes. El barrio La Concepción mantiene históricamente una relación estrecha con el Parque Bicentenario y con la Estación El Labrador, constituyéndose como un sector de transición entre infraestructura metropolitana y tejido residencial.

En este sentido, cualquier intervención que desconozca estas condiciones corre el riesgo de consolidarse como un elemento ajeno al entorno. Por ello, la propuesta se plantea no como un objeto aislado, sino como un conjunto que se integra a la lógica urbana existente, reconociendo y reforzando las relaciones espaciales y funcionales del lugar.

Uno de los aspectos determinantes en la implantación del proyecto es la pérdida progresiva de densidad residencial que ha experimentado el barrio La Concepción en los últimos años. La normativa urbana vigente del Distrito Metropolitano de Quito, en particular el Plan Especial del Parque Bicentenario, aprobado mediante la Ordenanza Metropolitana N.º 0352, establece lineamientos orientados a la re-densificación controlada del sector, promoviendo el uso residencial y la mixtura de usos en los bordes del parque, en concordancia con su condición de centralidad urbana y su cercanía a infraestructura de transporte masivo.

Figura 19

*Relación lote-parque entre Parque bicentenario y
viviendas colectivas Barrio La Concepción en Quito*



Nota. Figura que detalla planificación maquetación de relación lote-parque de vivienda colectiva en sector urbano sector Bicentenario. Elaboración propia

Esta normativa se enmarca además en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), los cuales permiten recuperar actividad habitacional sin generar una sobrecarga sobre el tejido barrial existente. A partir de estas disposiciones normativas surgen dos volúmenes diferenciados: un bloque de siete niveles, que dialoga con la escala predominante de las edificaciones del entorno inmediato, y un bloque de veinte niveles, que responde tanto a la amplitud del Parque Bicentenario como a las alturas máximas permitidas por la regulación urbana para este sector estratégico de la ciudad.

La relación entre ambos volúmenes configura una transición gradual de escalas, articulando lo barrial con lo metropolitano y alineándose con los objetivos de densificación y consolidación urbana planteados por la ordenanza. Por tanto, su diseño arquitectónico, consistió en utilizar un peristilo de doble altura del edificio alto, lo que permitió implementar un corredor verde al interior.

Este corredor verde facilita la circulación peatonal, el cual atraviesa el conjunto, extendiéndose a la ciudad, con lo cual el interior del conjunto tenga continuidad espacial con el Parque Bicentenario, gestionando de forma más eficiente sus accesos, generando mayor permeabilidad urbana e integrándola con la arquitectura del conjunto, evitando así una separación disfuncional entre los espacios público y privado.

5.2 Espacio público y planta baja

La planta baja establece una relación directa y fluida con el contexto inmediato del perímetro del proyecto, así como con su entorno urbano. Gracias a la porosidad generada en la planta baja de los bloques A y B, se permite la continuidad del Parque Bicentenario hacia el interior del proyecto, posibilitando su ingreso y recorrido a través del bloque B hasta el corazón del bloque A. Esta estrategia fortalece la integración del espacio público existente con el nuevo conjunto arquitectónico.

Por otro lado, la incorporación de áreas comerciales en la planta baja del bloque A contribuye a dinamizar la vida social y económica, no solo del proyecto, sino también de la población circundante, fomentando la interacción y el uso activo del espacio urbano.

En el espacio público de la planta baja se emplean distintos tipos de tratamiento de suelo con el fin de generar dinamismo espacial y jerarquizar los recorridos. Asimismo, la vegetación cumple un rol fundamental al enfatizar la continuidad visual y funcional del parque hacia el interior del proyecto. El remate de este espacio público está conformado por un auditorio, cuya tarima elevada permite la creación de distintos ambientes dentro del parque interior, adaptándose a diversas actividades culturales y recreativas.

En el acceso vehicular, se destina igualmente un área significativa al espacio público, aprovechando la preexistencia de una edificación de carácter industrial incorporada al proyecto. En este sector se plantea un parque orientado a la recreación infantil, acompañado de caminerías, utilizando el mismo tratamiento de suelo empleado en el parque interior, con el objetivo de reforzar la unidad formal y conceptual del conjunto.

Figura 20

Planta Baja de los Bloques A y B



Nota. Figura que detalla la planta baja del edificio y sus torres A y B con áreas comerciales que conecta con el Parque Bicentenario. Elaboración propia

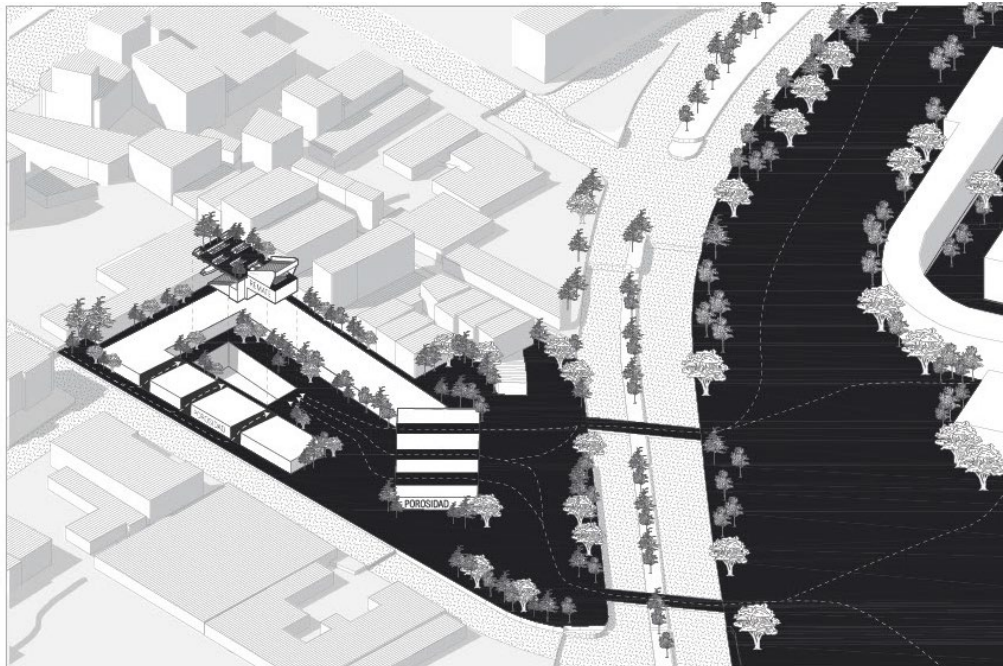
5.5 Parque central, auditorio y tarima

El parque central es uno de los elementos que más define el carácter del conjunto. No se proyecta como un espacio ornamental, sino como un área donde convergen residentes, visitantes y actividades espontáneas. En su centro se ubica una tarima que puede funcionar como graderío o punto de reunión. Desde la torre se pueden tensar telas para proyectar películas o realizar actividades culturales al aire libre, creando un ambiente dinámico que cambia según el uso.

Debajo de esta zona se encuentra un auditorio destinado a talleres, charlas o pequeñas reuniones, lo que da al conjunto una dimensión cultural que acompaña y refuerza la vida colectiva. En cierto modo, este parque actúa como un colchón social como un lugar donde la independencia juvenil no se vive en soledad, sino en compañía de espacios que invitan a participar y formar parte de una comunidad.

Figura 21

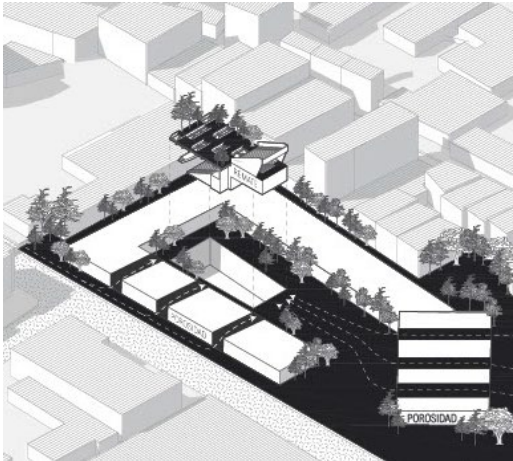
Planta Baja de los Bloques A y B



Nota. Figura que detalla el auditorio y tarima del edificio con sus torres A y B que conecta con el Parque Bicentenario.
Elaboración propia

Figura 22

Auditorio y tarima como remate de espacio público.



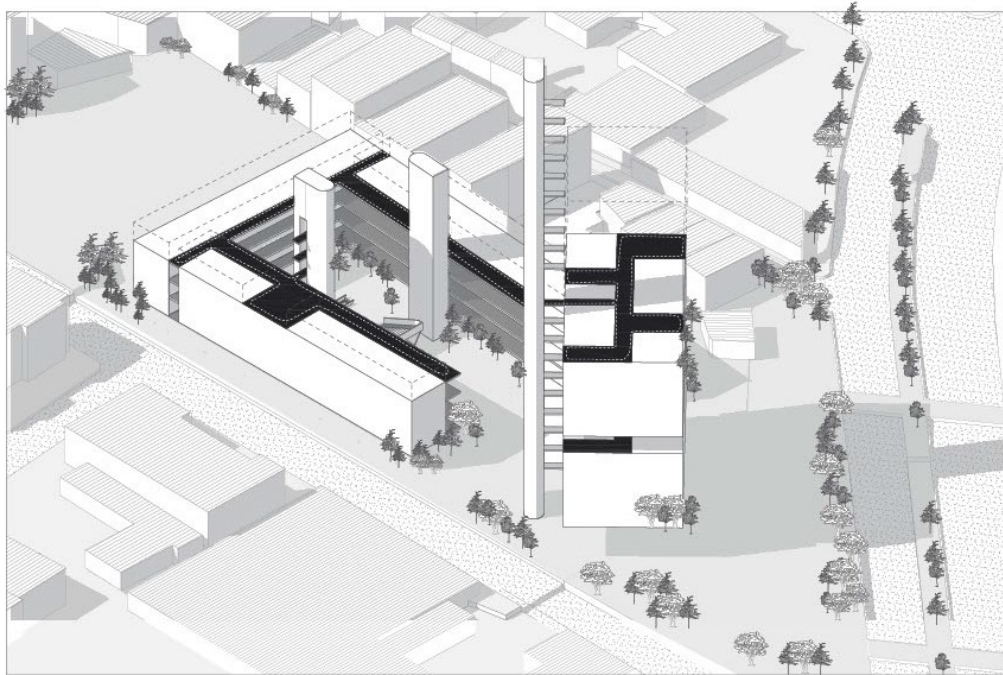
Nota. Elaboración propia

5.2 Decisiones arquitectónicas del Edificio A (7 pisos)

El Edificio A, su diseño arquitectónico está basado en un aspecto relevante que es su circulación exterior, donde los corredores poseen una amplitud de espacio, facilitando el flujo de personas desde el edificio hacia el parque central, por tanto, sus accesos son funcionales, generando una mayor comunicación entre las personas, satisfaciendo con calidad su comodidad. En la planta baja se colocaron locales comerciales, una pequeña biblioteca y áreas de estancia. Estos espacios ayudan a activar la calle y a evitar que el edificio genere una barrera dura. La fachada se compone con un ritmo simple y repetitivo.

Figura 23

*Planificación circulación horizontal en Edificio multifamiliar
en el Barrio La Concepción Sector Bicentenario*



Nota. Elaboración propia

5.3. Decisiones arquitectónicas del Edificio B (20 pisos)

El Edificio B, que está situado en sentido paralelo a la estación El Labrador, responde a una lógica arquitectónica distinta a la del Edificio A, puesto que su altura lo hace plenamente visible desde varias secciones del Parque Bicentenario, por lo que es necesario integrarlo de forma eficiente con el espacio público. Su diseño, por tanto, prioriza liberar espacio del suelo del basamento del edificio, facilitando con esto el flujo espacial, convergiéndolo e integrándolo al Parque Bicentenario, garantizando las condiciones y expectativa de una vivienda colectiva para un sector urbano.

El peristilo de doble altura permite que el parque no termine abruptamente, sino que pase bajo la torre y continúe visualmente hacia el Bicentenario. Esta porosidad ayuda a que el edificio no se sienta como un muro que divide dos mundos. Un peristilo es un elemento arquitectónico de

origen clásico que consiste en un espacio abierto, generalmente de planta rectangular o cuadrada, rodeado completamente por una columnata. Su función principal es articular la transición entre los espacios interiores y exteriores, permitiéndola iluminación natural, la ventilación cruzada y la organización jerárquica del conjunto.

Figura 24

Modelo de peristilo de doble altura



Nota. Figura que visualiza un peristilo griego. Templo dórico de Afaya. Egina (isla), (Grecia). 500-480 a. e.

De doble altura. Fuente: Glosario Arquitectónico (s. f.). Recuperado de <https://www.glosarioarquitectonico.com/glossary/peristilo/>

La idea del peristilo puede vincularse a la altura del edificio como un recurso de articulación urbana que permita conectar física y visualmente el nuevo parque con el Parque Bicentenario. En este sentido, el peristilo deja de ser únicamente un elemento a nivel de suelo y se concibe como un vacío elevado, integrado en la cota del proyecto, que actúa como plataforma de transición entre ambos espacios públicos.

Este peristilo en altura funciona como un umbral urbano: una franja permeable definida por una columnata o sistema estructural que sostiene el edificio y, al mismo tiempo, libera el plano horizontal para el paso peatonal, la permanencia y la contemplación del paisaje. Su posición estratégica permite prolongar el recorrido del parque, generando continuidad espacial, visual y ambiental entre el nuevo parque y el Bicentenario, sin interrumpir la escala del entorno construido.

Desde el punto de vista arquitectónico y urbano, el peristilo elevado refuerza la relación entre espacio público y edificación, convirtiendo la planta a esa altura en un plano cívico activo. Además, favorece la ventilación natural, el control solar y la lectura clara del edificio como un elemento permeable y abierto, que no actúa como barrera, sino como conector urbano dentro del sistema de espacios verdes de la ciudad.

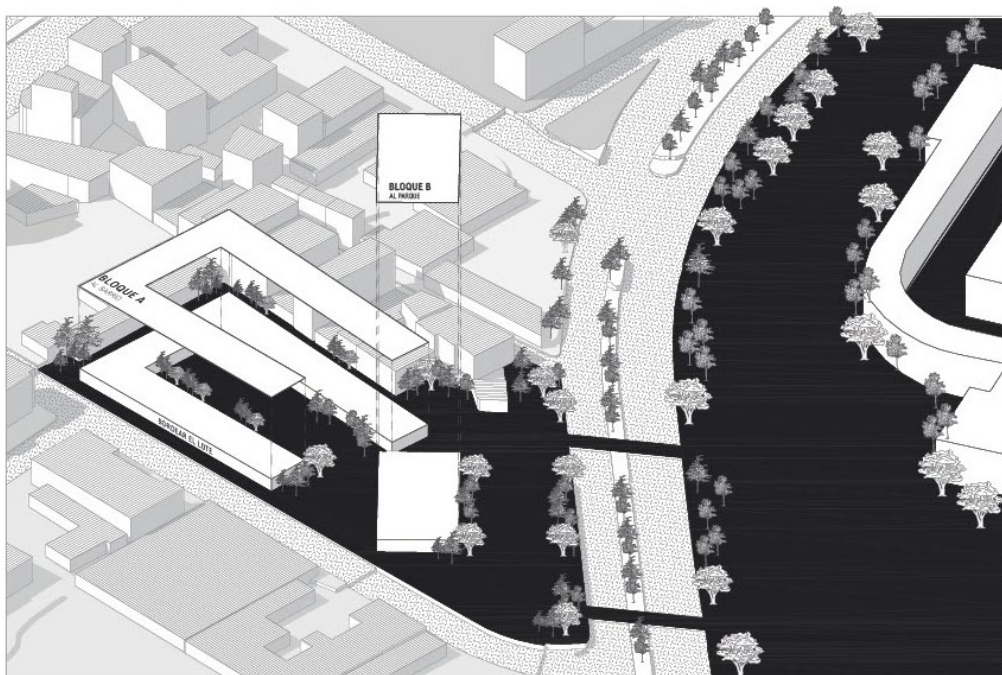
La altura de veinte pisos no se define de manera arbitraria. Responde, por un lado, al potencial de edificabilidad permitido en el sector y, por otro, a la intención de concentrar vivienda en un punto estratégico de la ciudad sin extender la huella construida. En un entorno donde el suelo es limitado y valioso, crecer en altura permite alojar a más jóvenes en proceso de emancipación en un área bien conectada, cercana al transporte público y al parque. Además, esta altura genera una presencia urbana que funciona como referencia dentro del Bicentenario. La torre, al elevarse, libera suelo para el parque interior y para los espacios comunitarios que dan sentido al proyecto.

Una idea que estructura toda la torre es que en cada piso exista algún tipo de espacio colectivo. No solo en algunos niveles, sino en todos. Puede ser una sala pequeña, un área flexible, un espacio para estudiar o simplemente un lugar para descansar. La intención es que la vida comunitaria se reparta en vertical.

A la mitad de la torre aparecen tres plantas libres, un poco más amplias, que funcionan como zonas de encuentro para actividades mayores o eventos internos. Las fachadas adoptan un ritmo vertical, que ayuda tanto al control solar como a darle una sensación más esbelta al edificio, lo cual dialoga bien con la amplitud del parque.

Figura 25

*Estructura vertical-horizontal bloques A-B
por pisos en viviendas colectivas del Barrio La Concepción
en relación distancias con Parque Bicentenario*



Nota. Figura que detalla planificación maqueta de Estructuras horizontal-vertical por pisos de dos bloques A y B planificados su construcción en viviendas colectivas La Concepción Sector Bicentenario. Elaboración propia

5.3. Estructura

La edificación se resuelve mediante un sistema estructural aporticado, organizado a partir de ejes estructurales que actúan como el principal mecanismo de articulación de la vivienda. Estos ejes definen una retícula clara y regular sobre la cual se ordenan las unidades habitacionales, las circulaciones y los espacios comunes, garantizando coherencia espacial y constructiva en todo el conjunto.

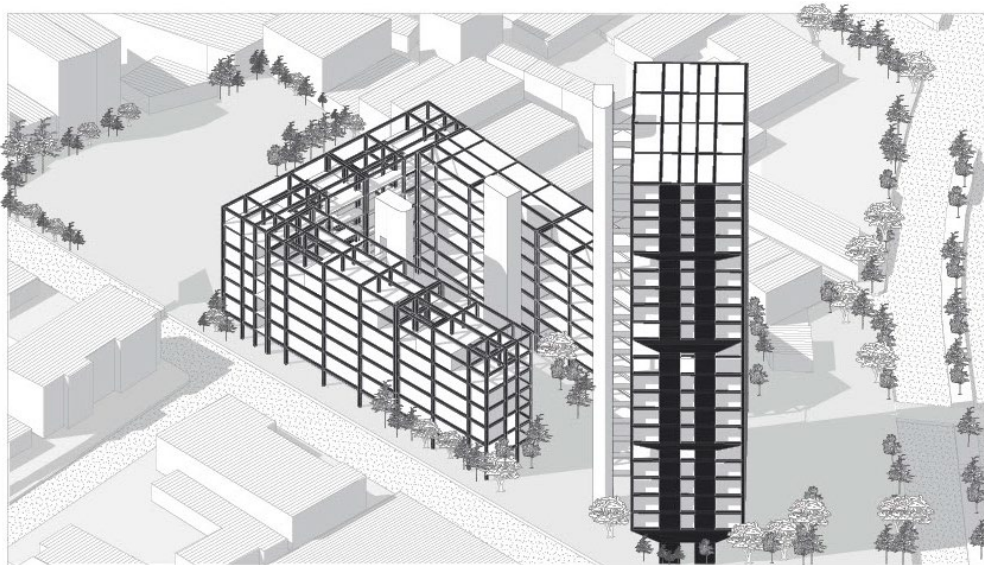
Los ejes aporticados permiten una distribución racional del programa, facilitando la repetición y variación de tipologías de vivienda sin comprometer la estabilidad estructural. Al no depender

de muros portantes, la organización interior se vuelve flexible, permitiendo adaptaciones en función de las necesidades de los usuarios y del crecimiento futuro del proyecto.

Desde el punto de vista arquitectónico, los ejes estructurales generan un orden y un ritmo compositivo que clarifican la lectura del edificio, mientras que, a nivel funcional, vinculan de manera eficiente la estructura con el habitar, consolidando a la vivienda como un sistema articulado a partir de una lógica estructural clara y permanente.

Figura 26

Ejes estructurales que actúan como el principal mecanismo de articulación de la vivienda



Nota. Elaboración propia

5.4. Vivienda mínima y transición hacia la autonomía

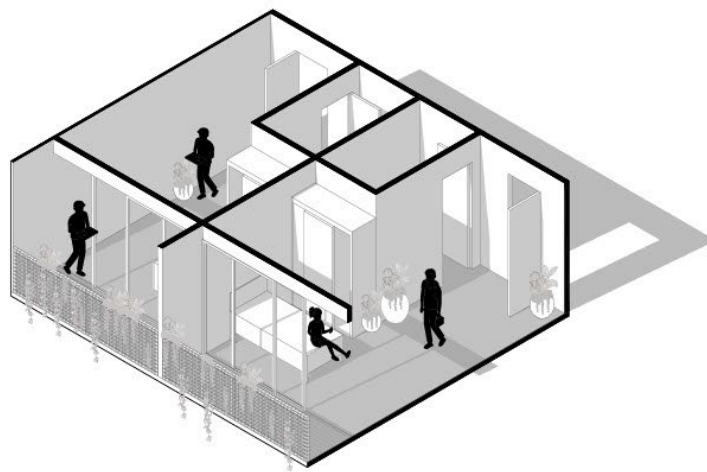
Las viviendas están diseñadas bajo el enfoque de la maximización de espacios interiores y exteriores con la finalidad de obtener un aprovechamiento eficiente de sus recursos tales como accesos a dormitorios y balcones inmediatos desde la zona de hall, y desde el hall a la zona de cocina, entre otras facilidades.

Esta maximización de superficies hace de estas viviendas como autónomas, porque trascienden lo elemental y cotidiano en una sola dimensión espacial, lo que para los jóvenes representa una necesidad prioritaria, captando el proyecto como viable en lo económico, en lo relacionado a costos de construcción, implementación de servicios e instalaciones; reduciendo sus precios de venta, lo que es atractivo a este grupo poblacional.

Esto facilitará la obtención de créditos para compra, y a su vez arriendos más accesibles, en especial para los que están estudiando en instituciones cercanas de este sector, pues la gran mayoría elige viviendas localizadas en zonas de gran oferta de servicios educativos, comerciales y financieros

Figura 27

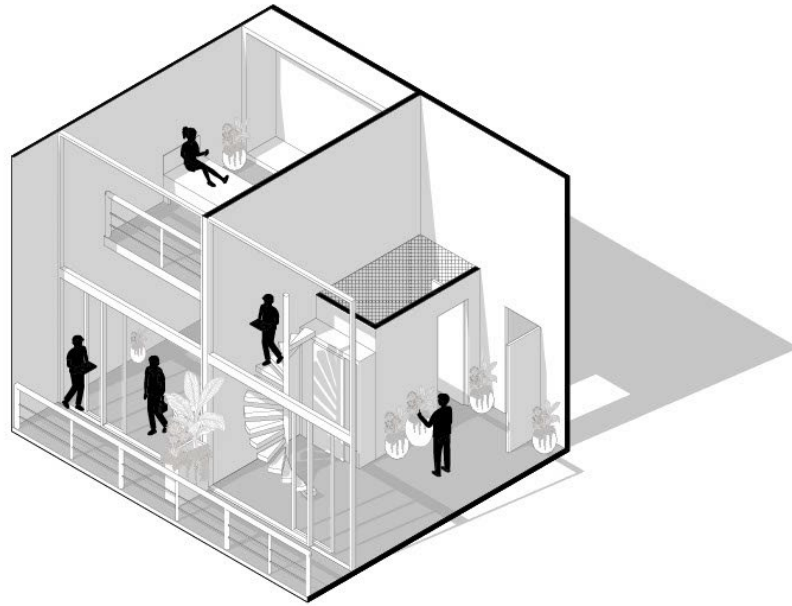
*Planificación Modelo 1 vivienda en
Edificio multifamiliar en Barrio La Concepción
Sector Bicentenario*



Nota. Elaboración propia

Figura 28

*Planificación Modelo 2 vivienda en
Edificio multifamiliar en Barrio La Concepción
Sector Bicentenario*



Nota. Elaboración propia

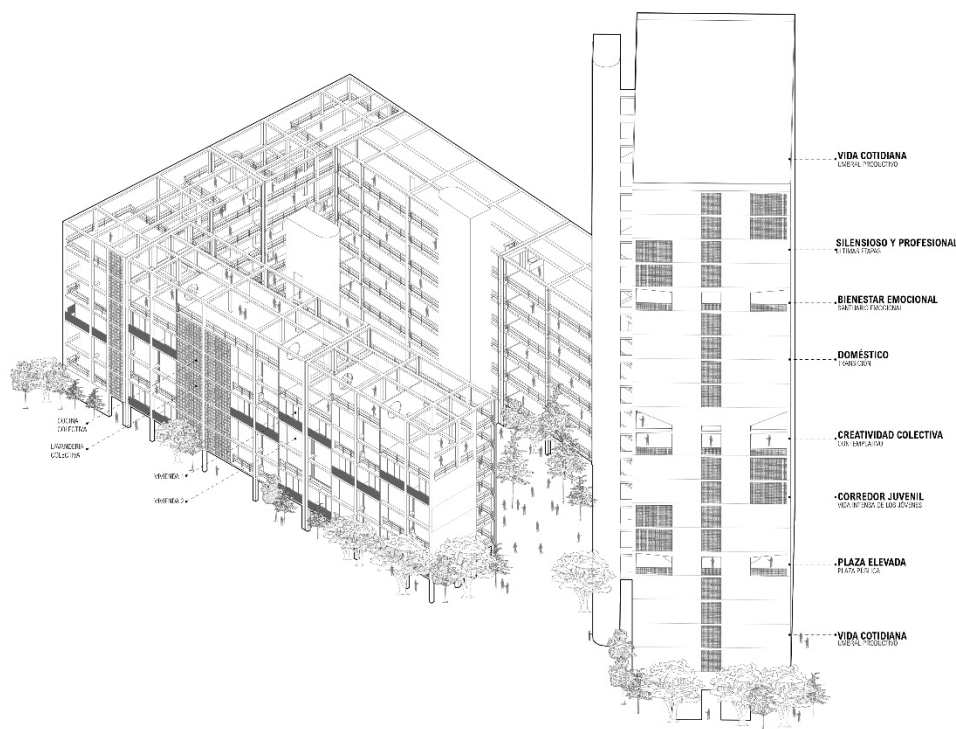
La propuesta no sigue la lógica inmobiliaria tradicional de venta. Todo el conjunto se plantea como un sistema de vivienda en arriendo, pensado para acompañar ese momento de transición entre vivir en familia y sostener una vida autónoma. Esta modalidad permite que jóvenes sin crédito o con ingresos variables puedan vivir en zonas centrales sin quedar excluidos por el precio del suelo. Por eso, más que un proyecto comercial, se acerca a una herramienta urbana con vocación pública.

Una decisión importante fue no incluir cocinas ni lavanderías dentro de los departamentos. Cada piso cuenta con áreas comunes para estas funciones, lo cual genera encuentros cotidianos que, en muchos casos, resultan claves para la vida en comunidad. Echaves García (2018) menciona

que la emancipación no depende únicamente de factores económicos, sino también del entorno social que acompaña ese proceso, y esta decisión arquitectónica va justamente en esa línea.

Figura 29

*Planificación espacios colectivos en Edificio multifamiliar
en Barrio La Concepción Bloque A y Bloque B*



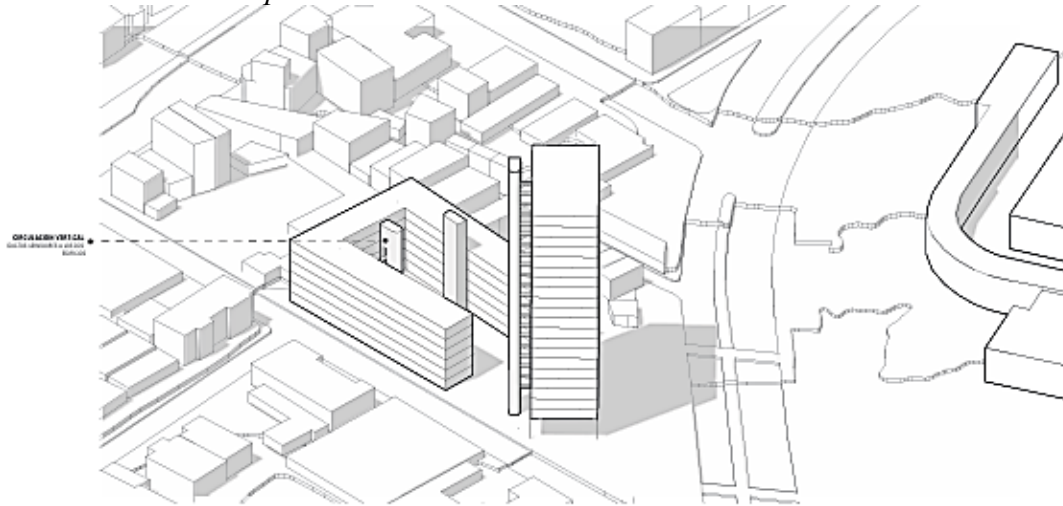
Nota. Elaboración propia

Además de estas decisiones, la organización de las circulaciones tiene un papel importante en cómo se vive el edificio. En los pisos donde se ubican las viviendas, los corredores funcionan como una extensión natural de los espacios colectivos: no son únicamente pasillos de paso, sino lugares donde es posible detenerse o conversar un momento (Ver figura 18).

En el Edificio B (figura 19), la circulación vertical entre ascensores y escaleras se conecta directamente con las áreas comunes de cada nivel, lo que evita que los desplazamientos sean recorridos aislados. Esta relación entre movimiento y encuentro ayuda a que la vida cotidiana no quede fragmentada entre privados y comunes, sino que se mantenga continua a lo largo de la torre.

Figura 30

*Planificación circulación vertical en Edificio multifamiliar Bloque B
en Barrio La Concepción Sector Bicentenario*



Nota. Elaboración propia

En el Edificio B se refuerza esta lógica mediante espacios multiuso distribuidos en toda la torre. Son lugares para estudiar, conversar o trabajar, que permiten que la vida colectiva no se limite al nivel de la calle. Esta idea se relaciona con la reflexión de Cox (2020) sobre la vida monástica, donde la celda es el ámbito íntimo y el claustro el espacio donde se construye comunidad. En el proyecto, los departamentos cumplen el rol de celda, mientras que corredores, cocinas y salas comunes funcionan como un claustro contemporáneo que sostiene la interacción diaria.

5.4. Ductos

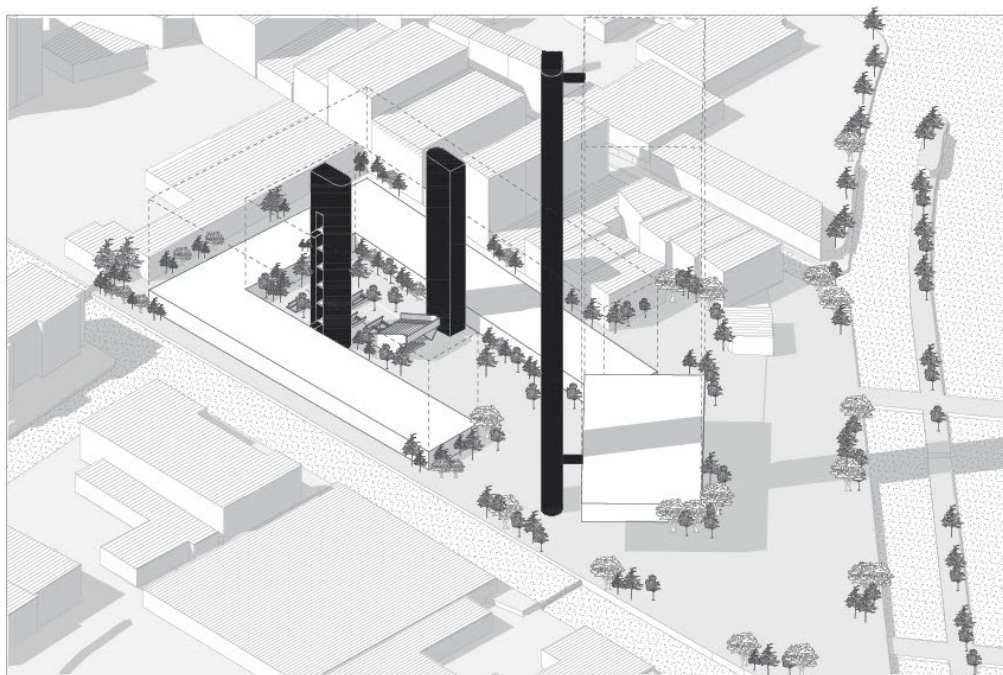
Los ductos de circulación vertical se plantean de manera estratégica en la periferia del edificio, liberando el interior de la planta para optimizar la superficie destinada a espacios colectivos y unidades de vivienda. Esta decisión proyectual permite concentrar escaleras y núcleos de circulación en el exterior, reduciendo la fragmentación del espacio interior y favoreciendo plantas más libres y eficientes.

La disposición exterior de estos ductos no solo responde a criterios funcionales, sino también urbanos y arquitectónicos, ya que contribuye a una lectura clara del sistema de circulaciones y refuerza la relación del edificio con su entorno. Al mismo tiempo, mejora las condiciones de

iluminación y ventilación natural de las circulaciones, incrementando la calidad espacial y el confort de los usuarios.

Figura 31

*Planificación de ductos de circulación vertical
en Edificio multifamiliar en Barrio La Concepción
Sector Bicentenario*



Nota. Elaboración propia

En conjunto, los ductos de circulación vertical se convierten en un elemento estructurante del proyecto, ya que su ubicación permite maximizar el área útil de la vivienda y de los espacios comunes, fortaleciendo el carácter colectivo del conjunto y optimizando la organización general del edificio.

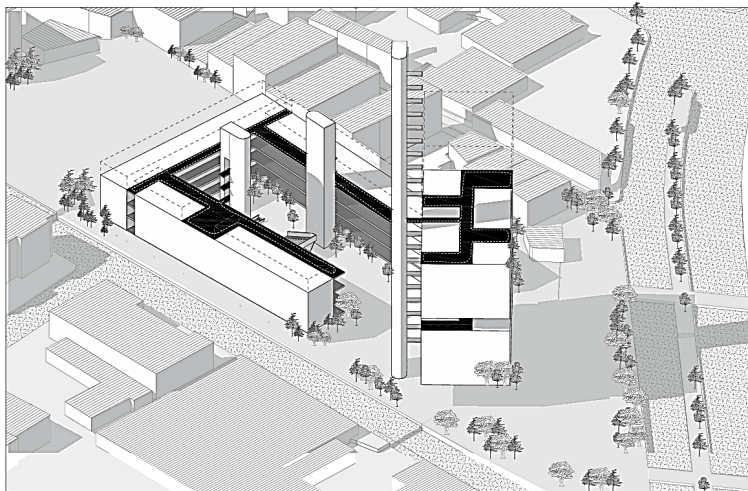
La circulación horizontal del proyecto se organiza a partir de pasillos perimetrales que abrazan y estructuran las áreas colectivas, funcionando como elementos de articulación entre la vivienda y los espacios comunes. Estos pasillos no se conciben únicamente como recorridos de tránsito, sino como espacios de relación, que permiten el encuentro, la permanencia y la interacción entre los usuarios.

Su disposición alrededor de las áreas colectivas refuerza la centralidad de lo común dentro del conjunto habitacional, facilitando una lectura clara de los recorridos y una conexión directa entre las unidades de vivienda y los espacios compartidos. Al mismo tiempo, esta configuración favorece la iluminación y ventilación natural, mejorando la calidad ambiental de las circulaciones.

Desde el punto de vista arquitectónico, los pasillos que abrazan las áreas colectivas contribuyen a una organización espacial coherente y legible, donde la circulación horizontal se integra activamente en la configuración de la vivienda colectiva, fortaleciendo el sentido de comunidad y el uso cotidiano de los espacios comunes.

Figura 32

*Planificación de ductos de circulación horizontal
en Edificio multifamiliar en Barrio La Concepción
Sector Bicentenario*



Nota. Elaboración propia

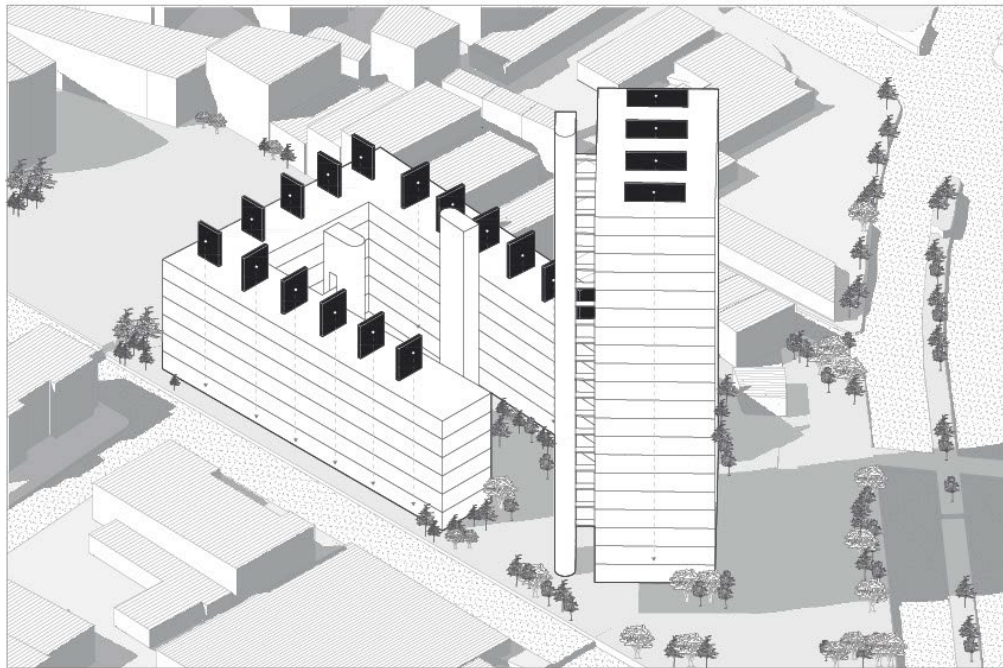
Los ductos de servicios desempeñan un rol fundamental en la configuración de la vivienda, al integrarse como elementos organizadores del proyecto y no únicamente como componentes técnicos. Su ubicación estratégica dentro de la retícula estructural permite concentrar y ordenar las instalaciones sanitarias, eléctricas y de ventilación, optimizando el funcionamiento del edificio y reduciendo la complejidad constructiva.

Estos ductos actúan como núcleos técnicos que influyen directamente en la disposición de los espacios interiores, definiendo zonas húmedas, recorridos de instalaciones y relaciones funcionales entre ambientes. De esta manera, contribuyen a una organización eficiente de las unidades habitacionales, favoreciendo la repetición tipológica y la racionalización del sistema constructivo.

Desde una perspectiva arquitectónica, la incorporación consciente de los ductos de servicios permite que la vivienda se configure a partir de una lógica integral, donde estructura, instalaciones y programa habitacional se articulan de forma coherente, asegurando eficiencia técnica, claridad espacial y sostenibilidad en el tiempo.

Figura 33

Planificación de ductos de servicios en Edificio multifamiliar en Barrio La Concepción Sector Bicentenario



Nota. Elaboración propia

5.4. Espacios colectivos

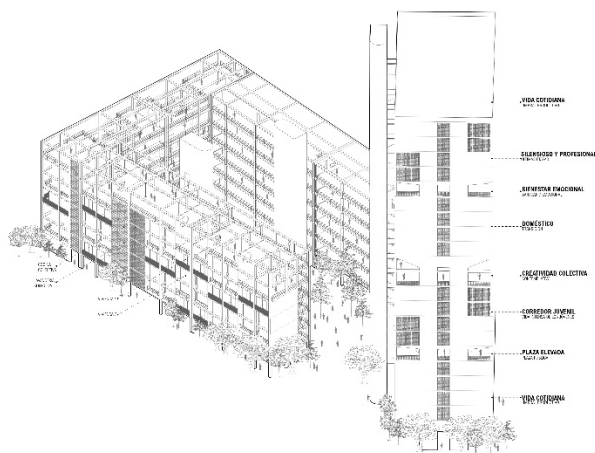
Los espacios colectivos se organizan a partir de la cocina y la lavandería colectivas, no solo como servicio, sino como lugares cotidianos de encuentro. Al ser espacios de uso frecuente, se convierten de manera natural en puntos de interacción entre los jóvenes, favoreciendo relaciones espontáneas y una dinámica comunitaria activa dentro del proyecto.

En torno a estos núcleos se incorporan otros espacios colectivos necesarios para la vida juvenil, como áreas de estudio y oficinas compartidas, espacios de recreación, zonas de exploración y talleres. La cercanía entre estos programas permite que las actividades diarias se mezclen con el trabajo, el aprendizaje y el ocio, generando un ambiente flexible y apropiable por los usuarios.

Esta estrategia busca que la vivienda colectiva no se limite a la unidad habitacional, sino que se construya a partir de espacios compartidos que fomentan la convivencia, el intercambio de ideas y el sentido de comunidad, respondiendo a las formas contemporáneas de habitar de los jóvenes.

Figura 34

*Planificación de espacios colectivos en Edificio
Multifamiliar en Torres A y B
en Barrio La Concepción Sector Bicentenario*



Nota. Elaboración propia

5.4. A un futuro

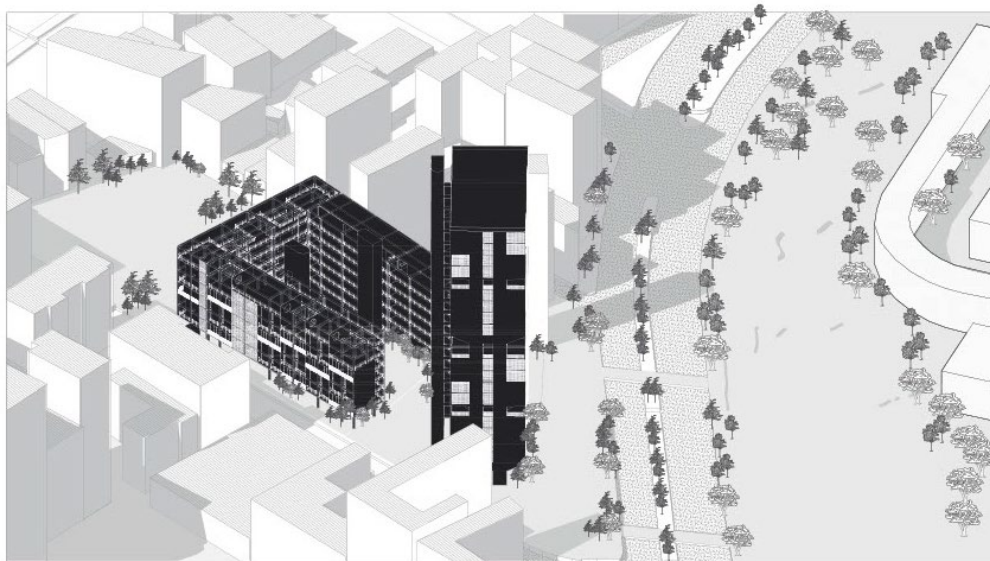
A futuro, el proyecto se plantea como un modelo capaz de impulsar la densificación de la zona, proponiendo una forma de habitar que optimiza el uso del suelo sin perder calidad espacial. La organización clara de la vivienda colectiva, junto con la integración de espacios comunes, permite pensar el edificio como un referente replicable para un crecimiento urbano más compacto y eficiente.

Esta propuesta también puede convertirse en un impulso para la verticalización del sector, incentivando el desarrollo de edificaciones en altura como alternativa a la expansión horizontal. Al demostrar que es posible concentrar vivienda, servicios y espacios colectivos en un solo conjunto, el proyecto abre la posibilidad de revalorizar la zona y orientar su crecimiento hacia un modelo urbano más denso, activo y sostenible.

De esta manera, el edificio no se entiende como un objeto aislado, sino como una pieza estratégica dentro del tejido urbano, con la capacidad de activar procesos futuros de transformación y consolidación del sector mediante una densificación planificada y coherente.

Figura 35

*Planificación de espacios colectivos en Edificio
Multifamiliar en Torres A y B
en Barrio La Concepción Sector Bicentenario*



Nota. Elaboración propia

CONCLUSIONES

En el contexto del Parque Bicentenario, esta investigación aporta con la planificación arquitectónica de la vivienda colectiva en este sector para poder satisfacer las necesidades del grupo de jóvenes en cuanto a comodidad, esparcimiento, seguridad y accesibilidad ajustadas a las continuas y rápidas transformaciones sociales, económicas y demográficas que caracterizan a la ciudad de Quito y su población juvenil. La investigación permitió demostrar que la vivienda colectiva de emancipación constituye una respuesta arquitectónica pertinente frente a las transformaciones sociales, económicas y demográficas que atraviesa la población juvenil en la ciudad de Quito.

En primer punto, el OE1, presenta su cumplimiento destacando que la flexibilidad espacial, la maximización de superficies y la ventaja de acoplarse a las distintas actividades y preferencias de los jóvenes, ha hecho que se diseñen tipologías de vivienda para que se integren a la vida cotidiana de este grupo poblacional. La planificación de estos espacios y áreas dentro de los dos edificios A y B dan solución a las actuales necesidades de este grupo en cuanto a comodidad, habitabilidad, emancipación, convivencia y calidad de vida haciéndolas funcionales y conectadas integralmente, equilibradas con el nivel económico y social de los jóvenes.

A decir del OE2, se definió que los espacios comunitarios definidos en las torres A y B, favorecen el sentido de cooperación y comunicación entre jóvenes, donde la planificación de áreas de espacios de esparcimiento, como son áreas de encuentro social y servicios compartidos aumentan la calidad de vida urbana del sector del Parque Bicentenario. Todas las decisiones del proyecto, las alturas diferenciadas, la vivienda mínima, los espacios colectivos distribuidos, las circulaciones abiertas, el peristilo, el parque central y sus equipamientos buscan lo mismo: que la arquitectura haga más fácil el proceso de emancipación juvenil.

Con respecto al OE3, esta planificación responde a la integración del proyecto con los espacios públicos y de circulación de los residentes jóvenes en su mayoría, configurando la eficiencia de la vivienda colectiva como la infraestructura que conecta y mecaniza el tejido urbano actual del sector del Parque Bicentenario con el Programa de Renovación del Parque Bicentenario.

Finalmente, con relación al OE4, existen hallazgos de que los espacios multifuncionales de las torres A y B del edificio aportan con gran multifuncionalidad el dinamismo de las actividades de jóvenes brindando espacios de autonomía y productividad como son las educativas, de trabajo y de esparcimiento, expandiendo las expectativas de la vivienda hacia una mayor dimensión en el ámbito doméstico, satisfaciendo las necesidades de este grupo poblacional.

RECOMENDACIONES

Se recomienda ampliar y actualizar la base de datos sobre la población joven, con el fin de contar con información socioeconómica precisa que permita tener una base de datos sólidos para formular políticas y proyectos habitacionales acordes a sus necesidades reales, debido a la limitada disponibilidad de información específica sobre este grupo social.

Se sugiere analizar y adaptar modelos de gestión y financiamiento de vivienda impulsados por el Estado, considerando el contexto socioeconómico del Ecuador, con el objetivo de facilitar procesos de emancipación e independencia habitacional de la población joven.

Se recomienda profundizar en futuras investigaciones el estudio de tipologías de vivienda flexibles, capaces de adaptarse a distintas configuraciones familiares y etapas de vida, especialmente orientadas a jóvenes en proceso de emancipación.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Castro, N. (2023). Vivienda de agricultura urbana para personas desplazadas por la violencia en contextos urbanos.
- Ballén Zamora, S. A. (2009). Vivienda social en altura. Antecedentes y características de producción en Bogotá. *Revista INVI*, 24(67), 95–124.
<https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62306>
- Ballesteros Guerra, J. C., Megías Quirós, I., & Rodríguez, E. (2012). Aclarando conceptos: Emancipación, independencia y autonomía. Centro Reina Sofía sobre Adolescencia y Juventud, Fundación de Ayuda contra la Drogadicción.
- Ballesteros, J. C., & Sanmartín, A. (2017). Emancipación en tiempos de crisis. *Revista de Estudios de Juventud*, 116, 143–154.

- Bauman, Z. (2003). *Modernidad líquida*. Fondo de Cultura Económica.
- Benítez Morejón, C. S., & León Arciniega, J. P. (2024). *Propuesta arquitectónica de una residencia universitaria enfocada al coliving para estudiantes foráneos, en el sector de Huertos Familiares, Ibarra* (Doctoral dissertation, PUCE Ibarra).
- Bazán Carhuaricra, J. B., & Morote Ruiz, E. J. (2023). *Vivienda colectiva para nuevas centralidades*, San Juan de Miraflores–Lima.
- Bourdieu, P. (1990). *Sociología y cultura*. Conaculta / Grijalbo.
- Casas colaborativas para suavizar la crisis inmobiliaria. (2025, 1 de febrero). *El País*. <https://elpais.com/economia/negocios/2025-02-01/casas-colaborativas-para-suavizar-la-crisis-inmobiliaria.html>
- Corfe, S. (2019). Co-living: A solution to the housing crisis? The Social Market Foundation. <https://www.smf.co.uk/wp-content/uploads/2019/02/Co-Living.pdf>
- Cox Cruzat, M. (2020). *Ora et Labora*. Universitat Politècnica de Catalunya.
- Rodríguez, A (16 de febrero de 2023). Cohousing: opción de casa viejenal. *Duero Expreso*. <https://www.expreso.com/actualidad/cohousing-opción-casa-viejenal-31989.html>
- Distrito Natural. (2023, 12 de diciembre). *¿Cohousing, covivienda, coliving? Te contamos todo sobre estos modelos de vivienda colaborativa*. <https://distritonatural.es/cohousing-covivienda-coliving/>
- Serna Fernández de Castro, A. F. (2023). Viabilidad edificio de vivienda Co-living–Pereira living
- Echaves García, A. (2017). El difícil acceso de los jóvenes al mercado de vivienda en España: Precios, regímenes de tenencia y esfuerzos. *Cuaderno de Relaciones Laborales*, 35(1), 127–149. <https://doi.org/10.5209/CRLA.56477>
- Echaves García, M. (2018). *Juventud, autonomía y desarrollo social*. Editorial UOC.
- El Labrador (Metro de Quito). (s. f.). En *Wikipedia*. Recuperado el 5 de diciembre de 2025, de https://es.wikipedia.org/wiki/El_Labrador_%28Metro_de_Quito%29

Estación multimodal El Labrador. (s. f.). En *Wikipedia*. Recuperado el 5 de diciembre de 2025, de https://es.wikipedia.org/wiki/Estaci%C3%B3n_multimodal_El_Labrador

Franco López, V. (2022). Lo común. Una nueva mirada para la vivienda colectiva. *Revista de Arquitectura y Urbanismo*, 38(1), 1–18. https://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2362-60972022000100006

Fuentes Ramírez, A. B. (2025, 30 de octubre). *Cohousing: Guía para diseñar y promover tu vivienda colaborativa*. Afuentes Arquitectura. <https://afuentesarquitectura.com/cohousing-vivienda-colaborativa/>

García Hermida, A. (2025, 9 de octubre). “Es un privilegio, la representación del lujo del espacio”: cómo el patio se reinventa para sobrevivir en las ciudades. *El País ICON Design*. <https://elpais.com/icon-design/2025-10-09/es-un-privilegio-la-representacion-del-lujo-del-espacio-como-el-patio-se-reinventa-para-sobrevivir-en-las-ciudades.html>

García Masiá, A. (2009). *El proceso de emancipación de los jóvenes*. Consejo de la Juventud de España.

García, M. M., Ruiz, J. A. L., & Cabrera, P. J. C. (2025). Cohousing inclusivo: una respuesta al sinhogarismo en el contexto español. *Prisma Social: revista de investigación social*, (50), 167-187.

Gutiérrez, A. (2022). *Coliving senior en Madrid Estudio de idoneidad y adaptabilidad* (Tesis de grado). Universidad Politécnica de Madrid. <https://oa.upm.es/69700>

Herrmann-Lunecke, M. G., Figueroa-Martínez, C., Ríos-Peters, R., & Zumelzu-Scheel, A. (2024). Personas mayores y espacios comunes de vivienda colectiva en Chile: Desafíos para los instrumentos normativos e indicativos. *Urbano*, 27(50), 48–59. <https://doi.org/10.22320/07183607.2024.27.50.04>

Hobbs, J., & Van Doorn, S. (2023). ¿Cuáles son los beneficios de las transferencias de derechos de desarrollo? *Ciudades sostenibles*. Banco Interamericano de Desarrollo. <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/beneficios-transferencias-derechos-desarrollo/>

- Hudson, J., Felstead, A., Arrigoitia, M. F., y Scanlon, K. (2024). Cohousing and the role of intermediaries in later life transitions. *Ageing & Society*, 1-21.
- Infante Miranda, M. E., Guaigua Vízcaíno, F. D., & Falconí Herrera, R. A. (2022). Estrategia pedagógica de la evaluación del proceso de emancipación juvenil en el Ecuador. *Revista Conrado*, 18(89), 548–558.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (2010). *Perfil Provincial de Pichincha*. INEC.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (2022). *Registro Estadístico Base de Población del Ecuador (REBPE)*. INEC.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (2024). *Boletín técnico de empleo: Enero–Diciembre 2024*. INEC.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (2024). *Caracterización de grupos de población específica*. INEC.
- Juárez Torrejón, Á. (2025). Nuevas formas de tenencia y alojamiento?" Cohousing, coliving La Concepción (parroquia). (s. f.). En *Wikipedia*. Recuperado el 5 de diciembre de 2025, de https://es.wikipedia.org/wiki/La_Concepci%C3%B3n_%28parroquia%29
- Lucas Alonso, P. (2015). *Las viviendas progresivas del PREVI: concurso, transformación y vigencia* [Tesis doctoral]. Universidad Politécnica de Madrid. <https://oa.upm.es/40345>
- Merizalde, N. y Lara, M. (2023). Project housing not only from the individuality, but from the community. Reflections about housing in Quito. *Revista de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca*, 12(24), 136-148
- Metro de Quito. (s. f.). *Estación El Labrador*. Metro de Quito. <https://metro-quito.com/estacion/el-labrador/>
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2021). *Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2021–2033*. https://zonales.quito.gob.ec/wp-content/uploads/PMDOT-2021_2033-2024_2033.pdf
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2021a). *Plan de Uso y Gestión del Suelo 2021–2033 (PUGS)*. Gobierno Abierto Quito. <https://gobiernoabierto.quito.gob.ec/plan-pugs/>

- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2021b). *Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2021–2033 (PMDOT)*. Gobierno Abierto Quito. <https://gobiernoabierto.quito.gob.ec/plan-pmdot/>
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2024). *Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024–2033*. GAD DMQ.
- Not Your Average American. (2025, 15 febrero). *Guía del metro de Quito*. <https://www.notyouraverageamerican.es/guide-quito-metro/>
- Nuevos modelos de vivienda colectiva. (2022, 1 de enero). *ArchDaily*. <https://www.archdaily.mx/mx/974271/nuevos-modelos-de-vivienda-colectiva>
- Ordenanza Metropolitana 0352. (2013). *Plan Especial Bicentenario para la consolidación del Parque de la Ciudad y el redesarrollo de su entorno urbano*. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Versión en Scribd: <https://es.scribd.com/document/936318171/Ordin-0352-Parque-Bicentenario>
- Ordenanza Reforma Bicentenario. (2018). *Reforma a la Ordenanza 0352 Parque Bicentenario*. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Organismo Internacional de Juventud para Iberoamérica. (2019). *Precariedad, vivienda y emancipación juvenil*. <https://oij.org/precariedad-vivienda-y-emancipacion-juvenil/>
- Organización de Cooperación y Desarrollo Económicos, & Comisión Económica para América Latina y el Caribe. (2016). *Perspectivas económicas de América Latina 2017*. OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/leo-2017-es>
- Organización de Naciones Unidas. (1948). *Declaración Universal de Derechos Humanos*. <https://www.un.org/es/>
- Padilla, J., & Feliz, S. (2021). Vivienda colectiva pública para jóvenes en España: Atlas de proyectos de promoción pública en Cataluña y Madrid. *Revista de Arquitectura*, 26(40), 35–41. <https://doi.org/10.14718/RevArq.2021.26.40.3381>
- Parque Bicentenario de Quito. (s. f.). En *Wikipedia*. Recuperado el 5 de diciembre de 2025, de https://es.wikipedia.org/wiki/Parque_Bicentenario_de_Quito

- Pérez Islas, J. A., & Valdez González, M. (2001). En busca de la emancipación juvenil. En *En busca de la emancipación juvenil* (Vol. 109, pp. 17–27). Universidad Autónoma Metropolitana.
- Pérez Ramos, S. P., & Vargas Jiménez, E. (2022). *Retos para la emancipación familiar de las juventudes*. Universidad de Costa Rica.
- PMDOT–Quito. (2021–2033). *Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial*. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Porter, P. F. G. (2021). Habitar la vivienda colectiva moderna latinoamericana en el siglo XXI. *ACSA International Proceedings*, 106, 1–9. <https://www.acsa-arch.org/proceedings/International%20Proceedings/ACSA.Intl.2021/ACSA.Intl.2021.106.pdf>
- PUGS–Quito. (2021). *Plan de Uso y Gestión del Suelo*. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Quiñones Jaramillo, J. F. (2018). *Vivienda colectiva en Nayón* [Tesis de grado, Universidad San Francisco de Quito]. Repositorio USFQ. <https://repositorio.usfq.edu.ec/handle/23000/7540>
- Ramón Fernández, F. (2024). *La vivienda colaborativa o cohousing: su oportunidad como nueva forma de habitar*. Tirant lo Blanch.
- Romero-Padilla, J., y Romero-Padilla, Y. (2025). Coliving, ¿una alternativa habitacional? El caso de la ciudad de Málaga. *Revista de estudios andaluces*, (49), 25-47.
- Rosero, B. (2024). Derecho a la ciudad y la gestión equitativa del patrimonio urbano del Distrito Metropolitano de Quito. *Revista Planeo*, 56. <https://doi.org/10.7764/plan.056.131>
- Rossi, A. (1982). *La arquitectura de la ciudad*. Gustavo Gili.
- Rubio, M. V. (2023). Nuevos modelos habitacionales. La vivienda colaborativa o cohousing: una aproximación a su implantación en España. *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, (CLXI), 275-292.

- Ruiz-Vernacci, D., Lacilla-Larrode, E., & Rodríguez-Tejedo, I. (2025). Evolución del cohousing en Europa (2017-2024): un análisis bibliográfico y de casos.
- Salazar Altamirano, P. A. (2019). *Vivienda colectiva, barrio Larrea, escala barrial* [Tesis de grado, Universidad de las Américas]. Repositorio UDLA. <https://dspace.udla.edu.ec/handle/33000/11291>
- Salvador, A. J. (2022). Parque Bicentenario. Un gran vacío en la construcción del proyecto urbano. *dearq*, 33, 42–53. <https://revistas.uniandes.edu.co/index.php/dearq/article/view/3445>
- Sarmiento Ocampo, J. (2024). *Los multifamiliares: conjuntos experimentales de vivienda social moderna en Ciudad de México*. Editorial Universidad Nacional de Colombia. <https://es.scribd.com/document/816148757/2024-Libro-MultiFamiliares>
- Sartre, J.-P. (1943). *El ser y la nada*. Ibero-Americana.
- Tummers, L. (2022). Housing communities as low-carbon energy pioneers; experiences from The Netherlands. In *Renewable energy communities and the low carbon energy transition in Europe* (pp. 227-255). Cham: Springer International Publishing.
- Vernant, J.-P. (1982). *Los orígenes del pensamiento griego*. Siglo XXI Editores
- Villardefrancos, J. G. (3 de noviembre de 2021). En 2030 el sector living acaparará un tercio de la inversión en el mundo. *JLL*.