

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

TRABAJO DE TITULACIÓN  
PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ARQUITECTO

VIVIENDA SOCIAL PRODUCTIVA CON ESPACIOS DE  
COMERCIALIZACIÓN Y VENTA EL DORADO

Volumen I

CHRISTIAN MARCELO MORILLO ESPINOSA

DIRECTOR: ARQ. MANUEL URIBE FIERRO

QUITO – ECUADOR  
2023



#### Presentación

El Trabajo de Titulación: Vivienda social productiva con espacios de comercialización y venta El Dorado. Se entrega en un DVD que contiene:

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

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

Una colección de fotografías de la maqueta, el recorrido virtual y la presentación para la defensa pública, todo en formato PDF.

Dedicatoria

Agradezco a mi querida familia:

A mi madre quien es el pilar de mi casa, gracias a su fuerza y tenacidad  
me ha guiado para lograr mis metas.

En forma especial a mi tía Isabel que ha representado un gran apoyo.

A los maestros durante mi trascurso en la FADA que impartieron  
su experiencia y enseñanzas

Al Arq. Manuel Uribe por su guía e instrucción para la culminación  
de mi carrera



## INDICE

LISTA DE FIGURAS .....	11
LISTA DE IMÁGENES .....	21
INTRODUCCIÓN .....	24
<b>ANTECEDENTES</b> .....	25
<b>OBJETIVOS</b> .....	27
<b>CAPÍTULO 1 ANÁLISIS URBANO SECTORES: EL EJIDO Y LA ALAMEDA</b> .....	29
1.1 Aproximación al territorio.....	29
1.1.1 Escala Nacional – Provincial .....	29
1.1.2 Escala Distrital – Zonal.....	30
1.1.3 Escala Zonal – Parroquial .....	31
1.1.4 Administraciones Zonales.....	32
1.1.5 Parroquias en el polígono de estudio .....	33
1.1.6 Parroquias rurales.....	34
1.1.7 Parroquias urbanas .....	35
1.2 Antecedentes .....	36
1.2.1 Línea de tiempo del polígono de estudio .....	36
1.2.2 Historiografía sector La Alameda .....	36
1.2.3 Mapeo arquitectura moderna y casas patrimoniales .....	38
1.2.4 Mapeo casas abandonadas .....	38
1.3 Información Poblacional .....	39
1.3.1 Población Flotante Administraciones Zonales Eugenio Espejo y Manuela Sáenz .....	39
1.3.2 Información poblacional Parroquia Mariscal Sucre .....	40
1.3.3 Información poblacional Parroquia San Juan.....	41
1.3.4 Información poblacional Parroquia Itchimbía.....	42
1.3.5 Densidad poblacional, ocupación en vivienda y población económicamente activa .....	43
1.4 Datos generales .....	44
1.4.1 Delimitación por manzanas.....	44
1.4.2 Llenos y vacíos .....	45

1.4.3	Alturas de edificaciones .....	46
1.4.4	Usos en planta baja .....	47
1.4.5	Usos en planta alta .....	48
1.4.6	Seguridad .....	49
1.5	Normativa .....	50
1.5.1	Zonificación .....	50
1.5.2	Número de pisos.....	52
1.5.3	Número de pisos (cumple y no cumple) .....	54
1.5.4	Lote mínimo.....	55
1.5.5	Frente mínimo .....	55
1.5.6	Retiros en edificaciones .....	56
1.6	Sistema de movilidad vehicular y peatonal.....	57
1.6.1	Sistema integrado de transporte del DMQ .....	57
1.6.2	Ciclopaseo Distrito Metropolitano de Quito y ciclovías en el polígono de estudio	58
1.6.3	Vialidad del polígono de estudio.....	60
1.6.4	Parterres y aceras.....	61
1.6.4.1	Usos en aceras .....	61
1.6.4.2	Vías y aceras .....	62
1.6.5	Estacionamiento publico .....	63
1.6.6	Rutas de transporte urbano en el polígono de estudio.....	64
1.6.7	Conexiones BTR.....	65
1.6.8	Conexiones BTR con el metro de Quito .....	66
1.6.9	Transporte integrado .....	67
1.6.10	Transporte alternativo .....	68
1.7	Red verde urbana en el DMQ (parques).....	69
1.7.1	Red verde en el polígono de estudio .....	70
1.7.2	Uso de los Parques .....	71
1.7.3	Arbolado urbano .....	73
1.7.4	Centralidades Urbanas .....	73
1.7.4.1	Centralidades del polígono de estudio .....	74
1.7.5	Equipamientos.....	75
1.7.5.1	Abastecimientos de salud.....	76
1.7.5.2	Abastecimientos de servicio de alimentación .....	77

1.8	Diagnostico del polígono de estudio .....	78
1.8.1	Indicadores, problemáticas y oportunidades .....	78
1.8.1.1	Llenos y Vacíos.....	78
1.8.1.2	Población y vivienda – Uso de suelo .....	81
1.8.1.3	Normativa – Zonificación .....	84
1.8.1.4	Normativa – Altura edificaciones primer indicador.....	86
1.8.1.5	Normativa – Altura edificaciones segundo indicador .....	89
1.8.1.6	Movilidad – Parterres y Aceras .....	91
1.8.1.7	Movilidad – Transporte público y alternativo .....	93
1.8.1.8	Red Verde.....	96
1.8.1.9	Flujos - Comercio, Vivienda, Restaurantes y Oficinas .....	98
1.8.1.10	Flujos - Centralidades .....	101
<b>CAPÍTULO 2 PROPUESTA SISTEMA INTEGRAL SECTORES EL EJIDO YLA ALAMEDA.....</b>		<b>104</b>
2.1	Relación entre indicadores .....	104
2.1.1	Indicador alturas + aceras .....	104
2.1.2	Indicador uso de suelo + estructura vial.....	105
2.1.3	Indicador áreas verdes + percepción de seguridad.....	106
2.1.4	Indicador uso de suelo + centralidades .....	107
2.1.5	Indicador centralidades + demografía.....	108
2.1.6	Indicador uso de suelo + demografía .....	108
2.1.7	Indicador estructura vial + demografía .....	109
2.2	Estrategias Generales .....	110
2.3	Marco Conceptual .....	114
2.3.1	Plan Masa – Vacíos Estructurantes .....	114
2.3.1.1	Corredor Verde .....	116
2.3.1.2	Corredor Cultural .....	118
2.3.1.3	Paseo Gastronómico.....	120
2.3.1.4	Estrategias viales para el Plan Masa .....	121
<b>CONCLUSIONES .....</b>		<b>123</b>
<b>CAPITULO 3: ANÁLISIS HISTÓRICO DEL COMERCIO Y LA VIVIENDA SOCIAL, ASÍ COMO SU REPERCUISIÓN SOBRE EL RECICLAJE ARQUITECTÓNICO .....</b>		<b>102</b>
3.1	El comercio informal .....	102
3.1.1	Antecedentes históricos sobre la práctica comercial.....	103

3.1.2	Influencia del comercio informal a nivel nacional.....	110
3.1.3	Influencia del comercio informal en Quito .....	112
3.1.4	Influencia del comercio informal en las zonas del parque El Ejido, La Alameda y El Arbolito .....	114
3.2	La vivienda social .....	115
3.2.1	Carta de Atenas y su influencia en la vivienda social.....	116
3.2.2	La problemática global que enfrenta la vivienda social.....	118
3.2.3	Historia y evolución de la vivienda social en Latinoamérica .....	120
3.2.4	Vivienda social en el Ecuador.....	127
3.2.5	Organizaciones de vivienda social en el Ecuador .....	130
3.2.6	Vivienda social en Quito.....	131
3.2.7	Requisitos para la construcción y el mejoramiento de la vivienda social.....	133
3.3	El reciclaje arquitectónico.....	135
3.3.1	El reciclaje arquitectónico enfocado en edificios dentro de contextos no patrimoniales.....	140
3.3.2	¿Cómo funciona el reciclaje arquitectónico en la actualidad? .....	141
3.4	Aplicación del reciclaje arquitectónico enfocado a viviendas y usocomercial a partir de referentes arquitectónicos .....	142
3.4.1	Propuesta de Vivienda Social en Contenedores, Arqydis, 2010 .....	143
3.4.2	Viviendas Sociales Sustentables Construye Solar, Equipo Universidad Mayor, 2019.....	144
3.5	Influencia de la nueva infraestructura de transporte público en la zona de estudio 147	
	Conclusiones .....	149
	<b>CAPITULO 4: VIVIENDA SOCIAL CON ESPACIOS DE PRODUCCIÓN Y VENTA EL DORADO.,.....</b>	<b>151</b>
4.1	Propuesta Sistema Integral Sectores El Ejido y La Alameda .....	152
4.1.1	Marco Conceptual .....	152
4.1.2	Redes estructurantes: Corredor verde, corredor cultural y paseogastronómico 152	
4.1.3	Aplicación de estrategias viales .....	154
4.2	Ubicación y entorno inmediato .....	155
4.3	Relación del proyecto con las redes estructurantes.....	156
4.4	Normativa de los lotes de implantación.....	157
4.5	Usos actuales del lugar de intervención. ¿Por qué actuar en este sitio? .....	158
4.6	Análisis del usuario. ¿Para quién? .....	161

4.7	Marco Conceptual del proyecto .....	165
4.8	Programa actual y propuesto.....	167
4.8.1	Programa Bloque A.....	169
4.8.2	Programa Bloque B.....	170
4.8.3	Programa Bloque C.....	171
4.8.4	Programa Casa Comunal.....	172
4.8.5	Programa Bloque D.....	172
4.9	Intenciones .....	174
4.10	Estrategia de espacio público.....	175
4.11	Estrategias arquitectónicas .....	177
4.12	Técnicas .....	180
4.12.1	Descripción Fachada, pieles y materialidad.....	180
4.12.2	Viviendas .....	181
4.12.3	Mirador y zona comercial .....	181
4.12.4	Plataforma Av. Gran Colombia .....	182
4.12.5	Plantas bajas comerciales.....	183
4.13	Criterios Estructurales (Asesoría Ing. Alex Albuja) .....	183
4.13.1	Reciclaje.....	183
4.13.2	Nueva intervención .....	184
4.14	Criterios de paisaje (Asesoría Arq. Mónica Dazzini ) .....	185
4.15	Criterios de sostenibilidad (Asesoría Arq. Andrés Cevallos) .....	187
	Conclusiones .....	189
	BIBLIOGRAFÍA .....	190
	Anexos .....	196
	Renders .....	215

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Aproximación al territorio. Escala Nacional – Provincial (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con base de datos (Secretaría General de Planificación, 2021) y (INEC, 2014).....	30
Figura 2. Aproximación al territorio. Escala Distrital - Zonal (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con base de datos (Secretaría General de Planificación, 2021) e (INEC, 2014). ....	31
Figura 3. Aproximación al territorio. Escala Zonal - Parroquial (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con base de datos (Secretaría General de Planificación, 2021).....	32
Figura 4. Aproximación al territorio. Administraciones Zonales (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con base de datos (Secretaría General de Planificación, 2021).....	33
Figura 5. Aproximación al territorio. Parroquias en el polígono de estudio (Taller profesional I-.....	34
Figura 6. Aproximación al territorio. Parroquias rurales (Taller profesional I-II. Grupo PUCE -Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con base de datos (Municipio del Distrito Metropolitanode Quito, 2022). ....	35
Figura 7. Aproximación al territorio. Parroquias urbanas (Taller profesional I-II. Grupo PUCE .....	36
Figura 8. Antecedentes. Línea de tiempo (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). ....	36
Figura 9. Mapeo arquitectura moderna y casas patrimoniales (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).....	38
Figura 10. Mapeo casas abandonadas (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. ChristianMorillo y otros , 2021). ....	39
Figura 11. Mapeo casas abandonadas (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. ChristianMorillo y otros , 2021) con base de datos de (Secretaría General de Planificación, 2021). ....	40
Figura 12 Información poblacional Parroquia Mariscal Sucre (Taller profesional I-II. GrupoPUCE - Quito Christian Morillo y otros , 2021) con referencia (Instituto de la Ciudad , 2010). ....	41
Figura 13. Información poblacional Parroquia San Juan (Taller profesional I-II. Grupo PUCE -Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con referencia (Instituto de la Ciudad ,	

2010). .....	42
Figura 14 Información poblacional Parroquia Itchimbía (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con referencia (Instituto de la Ciudad , 2010). .....	43
Figura 15. Densidad poblacional, ocupación en vivienda y población económicamente activa (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con referencia(CIUQ, 2010). .....	44
Figura 16. Datos generales – delimitación por manzanas (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	45
Figura 17. Llenos y vacíos (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	46
Figura 18. Alturas de edificaciones (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	47
Figura 19. Usos en planta baja (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo .....	48
Figura 20. Usos en planta alta (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo .....	49
Figura 21. Seguridad (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros ,2021) con datos de (CIUQ, 2010). .....	50
Figura 22. Normativa - Zonificación (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. ChristianMorillo y otros , 2021) con datos de (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021). .....	51
Figura 23. Normativa - Zonificación (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. ChristianMorillo y otros , 2021) con datos de (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021). .....	51
Figura 24. Normativa - Zonificación (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. ChristianMorillo y otros , 2021) con datos de (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021). .....	52
Figura 25. Normativa - Número de pisos (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito..	53
Figura 26. Normativa - Número de pisos (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito ChristianMorillo y otros , 2021) con datos de (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021). .....	53
Figura 27. Normativa – Número de pisos cumple y no cumple (Taller profesional I-II. GrupoPUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	54

Figura 28. Normativa – Lote mínimo (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con datos de (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021). .....	55
Figura 29. Frente mínimo (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con datos de (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021).....	56
Figura 30. Frente mínimo (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con datos de (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021).....	57
Figura 31. Sistema de movilidad vehicular y peatonal. Sistema integrado de transporte del DMQ(Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con datos de (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2022). .....	58
Figura 32. Sistema de movilidad vehicular y peatonal. Ciclopaseo Distrito Metropolitano de Quito y ciclovías en el polígono de estudio (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con datos de (EMPRESA PÚBLICA Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, 2021). .....	59
Figura 33. Sistema de movilidad vehicular y peatonal. Vialidad del polígono de estudio (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con datos de (Secretaría General de Planificación, 2021). .....	60
Figura 34. Sistema de movilidad vehicular y peatonal. Parterres y aceras (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	61
Figura 35. Sistema de movilidad vehicular y peatonal. Usos de aceras (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	62
Figura 36. Sistema de movilidad vehicular y peatonal. Vías y aceras (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).....	63
Figura 37. Sistema de movilidad vehicular y peatonal. Estacionamiento público (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con datos de (Quito Informa, 2021). .....	64
Figura 38. Sistema de movilidad vehicular y peatonal. Rutas de transporte urbano en el polígono de estudio (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con datos de (Secretaría General de Planificación, 2021). .....	65
Figura 39. Sistema de movilidad vehicular y peatonal. Conexiones BTR (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con datos de (Secretaría General de Planificación, 2021). .....	66
Figura 40. Sistema de movilidad vehicular y peatonal. Conexiones BTR con el metro de Quito(Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con	

datos de (Secretaría General de Planificación, 2021). .....	67
Figura 41. Sistema de movilidad vehicular y peatonal. Transporte integrado (Taller profesional I- .....	68
Figura 42. Sistema de movilidad vehicular y peatonal. Transporte alternativo (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con datos de (Secretaría de Movilidad, 2021). .....	69
Figura 43. Red verde urbana en el DQM (parques) (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. ....	70
Figura 44. Red verde urbana en el DQM (parques). Red verde en el polígono de estudio (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con datos de (CIUQ, 2010). .....	71
Figura 45. Red verde urbana en el DQM (parques). Uso de los Parques (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con datos de (CIUQ, 2010). .....	72
Figura 46. Red verde urbana en el DQM (parques). Arbolado urbano (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con datos de (Fundación Botánica delos Andes, 2013). .....	73
Figura 47. Centralidades Urbanas (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con datos de (CIUQ, 2010).....	74
Figura 48. Centralidades Urbanas. Centralidades del polígono de estudio (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con datos de (CIUQ, 2010). .....	75
Figura 49. Centralidades Urbanas. Equipamientos (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. ....	76
Figura 50. Centralidades Urbanas. Abastecimientos de salud (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con datos de (CIUQ, 2010). .....	77
Figura 51. Centralidades Urbanas. Abastecimientos de servicio de alimentación (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con datos de (CIUQ,2010). .....	78
Figura 52. Diagnóstico del polígono de estudio. Llenos y vacíos, indicadores (Taller profesional I- .....	79
Figura 53. Diagnóstico del polígono de estudio. Llenos y vacíos, problemática (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	80
Figura 54. Diagnóstico del polígono de estudio. Llenos y vacíos, oportunidad (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	81

Figura 55. Diagnóstico del polígono de estudio. Población y vivienda – Uso de suelo, indicadores(Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	81
Figura 56. Diagnóstico del polígono de estudio. Población y vivienda – Uso de suelo, problemática(Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	83
Figura 57. Diagnóstico del polígono de estudio. Población y vivienda – Uso de suelo, oportunidad(Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	83
Figura 58. Diagnóstico del polígono de estudio. Normativa – Zonificación, indicadores (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	84
Figura 59. Diagnóstico del polígono de estudio. Normativa – Zonificación, problemática desaprovechamiento COS PB (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	85
Figura 60. Diagnóstico del polígono de estudio. Normativa – Zonificación, oportunidad USOMÚLTIPLE (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	86
Figura 61. Diagnóstico del polígono de estudio. Normativa – Altura edificaciones, primer indicador (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito Christian Morillo y otros , 2021). .....	87
Figura 62. Diagnóstico del polígono de estudio. Normativa – Altura edificaciones primer indicador, problemática baja densidad coeficiente de ocupación de suelo (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	88
Figura 63. Diagnóstico del polígono de estudio. Normativa – Altura edificaciones primer indicador, oportunidad crecimiento en altura (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito Christian Morillo y otros , 2021). .....	88
Figura 64. Diagnóstico del polígono de estudio. Normativa – Altura edificaciones, segundo indicador (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	89
Figura 65. Diagnóstico del polígono de estudio. Normativa – Altura edificaciones segundo indicador, problemática bajo índice de residentes (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. .... .....	90
Figura 66. Diagnóstico del polígono de estudio. Normativa – Altura edificaciones segundo indicador, oportunidad reciclaje de edificaciones (Taller profesional I-II. Grupo PUCE -	

Quito. ....	90
Figura 67. Diagnóstico del polígono de estudio. Movilidad – Parterres y Aceras, indicador (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). ....	91
Figura 68. Diagnóstico del polígono de estudio. Movilidad, problemática aceras mínimas (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). ....	92
Figura 69. Diagnóstico del polígono de estudio. Movilidad, oportunidad espacio público en aceras anchas (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). ....	93
Figura 70. Diagnóstico del polígono de estudio. Movilidad – Transporte público y alternativo, indicador (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros, 2021). ....	94
Figura 71. Diagnóstico del polígono de estudio. Movilidad – Transporte público y alternativo, problemática desconexión intermodal (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). ....	95
Figura 72. Diagnóstico del polígono de estudio. Movilidad – Transporte público y alternativo, oportunidad conexión intermodal (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). ....	95
Figura 73. Diagnóstico del polígono de estudio. Red Verde, indicador (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). ....	96
Figura 74. Diagnóstico del polígono de estudio. Red Verde, problemática, barrio Larrea (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). ....	97
Figura 75. Diagnóstico del polígono de estudio. Red Verde, oportunidad (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). ....	98
Figura 76. Diagnóstico del polígono de estudio. Flujos - Comercio, Vivienda, Restaurantes y Oficinas, indicador (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). ....	99
Figura 77. Diagnóstico del polígono de estudio. Flujos - Comercio, Vivienda, Restaurantes y Oficinas, problemática, calle Ramon Egas y Gran Colombia (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). ....	100
Figura 78. Diagnóstico del polígono de estudio. Flujos - Comercio, Vivienda, Restaurantes y Oficinas, oportunidad (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). ....	100
Figura 79. Diagnóstico del polígono de estudio. Flujos - Centralidades, indicador (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). ....	101

Figura 80. Diagnóstico del polígono de estudio. Flujos - Centralidades, problemática, Casa de la Cultura (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	102
Figura 81. Diagnóstico del polígono de estudio. Flujos - Centralidades, oportunidad (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	103
Figura 82. Relación entre indicadores. Indicador Alturas + aceras .....	105
Figura 83. Relación entre indicadores. Indicador uso de suelo + estructura vial (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	106
Figura 84. Relación entre indicadores. Indicador áreas verdes + percepción de seguridad (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	107
Figura 85. Relación entre indicadores. Indicador uso de suelo + centralidades (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	107
Figura 86. Relación entre indicadores. Indicador centralidades + demografía (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	108
Figura 87. Relación entre indicadores. Indicador uso de suelo + demografía (Taller profesional I-II. Christian Morillo).....	109
Figura 88. Relación entre indicadores. Indicador estructura vial + demografía (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	110
Figura 89. Estrategias generales, historia (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	111
Figura 90. Estrategias generales, accesibilidad (Taller profesional I-II. Grupo PUCE – Quito Christian Morillo).....	111
Figura 91. Estrategias generales, movilidad (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	112
Figura 92. Estrategias generales, usos (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	113
Figura 93. Estrategias generales, escalas (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	113
Figura 94. Marco Teórico, figura conceptual (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	114
Figura 95. Plan Masa, Redes Estructurantes (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	115
Figura 96. Plan Masa, Corredores y paseo (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	116

Figura 97. Plan Masa, Corredor Verde (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	117
Figura 98. Plan Masa, corte perspectivo e isometría del Corredor Verde (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	118
Figura 99. Plan Masa, Corredor Cultural (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	119
Figura 100. Plan Masa, corte perspectivo e isometría del Corredor Cultural (Taller profesional I- .....	120
Figura 101. Plan Masa, Paseo Gastronómico (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	120
Figura 102. Plan Masa, corte perspectivo y plantas del Paseo Gastronómico (Taller profesional I- .....	121
Figura 103. Plan Masa. Estrategias viales para el Plan Masa, Av. Patria (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	122
Figura 104. Plan Masa. Estrategias viales para el Plan Masa, Av. Tarqui (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	122
Figura 105. Plan Masa. Estrategias viales para el Plan Masa, Av. 6 de Diciembre (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	122
Figura 106. Plan Masa. Estrategias viales para el Plan Masa, Av. 6 de Gran Colombia (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021). .....	122
Figura 107. Redes estructurantes (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Carlos Ganchala, Christian Morillo, Gabriela Ramírez, Michele Flores, Liz Alvarado, Andrea Bravo, 2021). .....	153
Figura 108.. Equipamientos vinculados a redes estructurantes (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Juan Carlos Ganchala, Christian Morillo, Gabriela Ramírez, Michele Flores, Liz Alvarado, Andrea Bravo, 2021). .....	154
Figura 109.. Ubicación y entorno inmediato (Morillo C. 2023). .....	156
Figura 110.. Relación del proyecto con relación a las redes estructurantes (Morillo C. 2023) .....	157
Figura 111.. Normativa del lote de intervención (Morillo C. 2023) .....	158
Figura 112. Usos actuales del lote de intervención (Morillo C. 2023) .....	159
Figura 113. Situación actual del lote de intervención (Morillo C. 2023) .....	161
Figura 114. Tránsito de la zona cerca del lote de intervención (Morillo C. 2023) .....	161

Figura 115. Flujos cercanos al lote de intervención (Morillo C. 2023).....	162
Figura 116. Idea fuerza (Morillo C. 2023) .....	166
Figura 117. Morfología actual de los edificios en el lote de intervención (Morillo C. 2023) .....	167
Figura 118. Usos actuales de los edificios en el lote de intervención (Morillo C. 2023) .	168
Figura 119. Morfología propuesta de los edificios en el lote de intervención (Morillo C. 2023) .....	169
Figura 120. Usos propuestos en el lote de intervención (Morillo C. 2023).....	169
Figura 121. Programa Bloque A. (Morillo C. 2023) .....	170
Figura 122. Programa Bloque B. (Morillo C. 2023) .....	171
Figura 123. Programa Bloque C. (Morillo C. 2023) .....	172
Figura 124. Programa Casa Comunal (Morillo C. 2023) .....	172
Figura 125. Programa Bloque D. (Morillo C. 2023) .....	173
Figura 126. Intenciones: usos mixtos. (Morillo C. 2023).....	175
Figura 127. Intenciones: devolver el protagonismo al peatón. (Morillo C. 2023) .....	175
Figura 128. Intenciones: pacificación del pasaje Nicolás Jiménez. (Morillo C. 2023) ....	176
Figura 129. Intenciones: murales del corredor cultural. (Morillo C. 2023).....	176
Figura 130. Intenciones: zonas de producción. (Morillo C. 2023).....	177
Figura 131. Accesos universales y puntos fijos. (Morillo C. 2023) .....	178
Figura 132. Plataforma única. (Morillo C. 2023).....	178
Figura 133. Accesos secundarios. (Morillo C. 2023).....	179
Figura 134. Restauración de la casa en deterioro. (Morillo C. 2023).....	179
Figura 135. 3D General (Morillo 2023).....	180
Figura 136. Vivienda (Morillo 2023).....	181
Figura 137. Mirador. (Morillo C. 2023).....	182
Figura 138. Gran Colombia. (Morillo C. 2023) .....	182
Figura 139. Plantas Bajas comerciales. (Morillo C. 2023) .....	183
Figura 140. Restauración de la casa en deterioro. (Morillo C. 2023).....	185
Figura 141. Criterios de paisaje. (Morillo C. 2023) .....	185
Figura 142. Corredor cultural. (Morillo C. 2023) .....	186
Figura 143. Paseo Gastronómico. (Morillo C. 2023).....	187
Figura 144. Aire. (Morillo C. 2023).....	187
Figura 145. Edificio Ex Corte Constitucional. (Morillo C. 2023) .....	188
Figura 146. Bloque Reciclaje - Subsuelo. (Morillo C. 2023) .....	196

Figura 147. Bloque Reciclaje - PB. (Morillo C. 2023).....	197
Figura 148. Bloque Reciclaje - Mirador. (Morillo C. 2023).....	197
Figura 149. Bloque Reciclaje – Planta Tipo Vivienda. (Morillo C. 2023).....	198
Figura 150 . Bloque Reciclaje – Terraza. (Morillo C. 2023).....	198
Figura 151 . Bloque Reciclaje – Fachadas. (Morillo C. 2023) .....	199
Figura 152 . Bloque Reciclaje – Cortes. (Morillo C. 2023).....	199
Figura 153 . Casa Común-Planta Baja. (Morillo C. 2023) .....	200
Figura 154 . Casa Común-Primer piso. (Morillo C. 2023) .....	200
Figura 155 . Casa Común-Corte. (Morillo C. 2023).....	201
Figura 156 . Casa Común-Fachadas. (Morillo C. 2023).....	201
Figura 157 . Casa Común-Fachadas. (Morillo C. 2023).....	202
Figura 158 . Primera intervención- Planta Baja- P3. (Morillo C. 2023).....	202
Figura 159 . Primera intervención- Cortes. (Morillo C. 2023) .....	203
Figura 160 . Primera intervención- Fachadas. (Morillo C. 2023).....	203
Figura 161 . Primera intervención- Fachadas. (Morillo C. 2023).....	204
Figura 162 . Segunda intervención- Planta Baja. (Morillo C. 2023) .....	204
Figura 163 . Segunda intervención- Terraza. (Morillo C. 2023) .....	205
Figura 164 . Segunda intervención- Cortes. (Morillo C. 2023).....	206
Figura 165 . Segunda intervención- Fachadas. (Morillo C. 2023).....	206
Figura 166 . Segunda intervención- Fachadas. (Morillo C. 2023).....	206
Figura 167 . Primera y Segunda intervención- Planta Tipo 1 y 2. (Morillo C. 2023) .....	207
Figura 168 . Primera y Segunda intervención- Planta Tipo 1 y 2. (Morillo C. 2023) .....	208
Figura 167 . Tercera intervención- Planta Baja. (Morillo C. 2023).....	209
Figura 168 . Tercera intervención- Planta Baja Gran Colón. (Morillo C. 2023).....	210
Figura 169 . Tercera intervención- Gym Barrial. (Morillo C. 2023).....	210
Figura 170 . Tercera intervención- Planta Tipo. (Morillo C. 2023) .....	211
Figura 171 . Tercera intervención- Terraza. (Morillo C. 2023).....	211
Figura 172 . Tercera intervención- Cortes. (Morillo C. 2023).....	212
Figura 173 . Tercera intervención- Cortes. (Morillo C. 2023).....	213
Figura 174 . Fachadas. (Morillo C. 2023).....	213
Figura 175 . Fachadas. (Morillo C. 2023).....	214
Figura 176 . Corte general. (Morillo C. 2023).....	214
Figura 177 . Fachada general. (Morillo C. 2023) .....	215
Figura 178 . Mirador. (Morillo C. 2023) .....	215

Figura 179 . Mirador-Zona Comercial. (Morillo C. 2023) .....	216
Figura 180 . Entrada mirador. (Morillo C. 2023) .....	216
Figura 181 . Mirador Pasarela. (Morillo C. 2023) .....	217
Figura 182 . Hall Vivienda nueva intervención. (Morillo C. 2023) .....	217
Figura 183 . Edificio reciclaje. (Morillo C. 2023) .....	217
Figura 184 . Edificio nueva intervención. (Morillo C. 2023) .....	218
Figura 185 . Edificio nueva intervención. (Morillo C. 2023) .....	218
Figura 186 . Circulacion Pasificacion Nicolas Jimenez. (Morillo C. 2023) .....	219
Figura 187 . Nivel Gran Colombia – Pasarela Comercial. (Morillo C. 2023) .....	219
Figura 188 . Nivel Gran Colombia – Plaza comercial, producción y venta. (Morillo C. 2023) .....	219
Figura 189 . Nivel Gran Colombia – Plaza comercial, producción y venta. (Morillo C. 2023) .....	220

## LISTA DE IMÁGENES

Imagen 1. Antecedentes. Historiografía sector La Alameda. Observatorio Astronómico Quito (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con fuente(Los Ladrillos de Quito, 2021).....	37
Imagen 2. Mercado de Tlatelolco, plaza comercial azteca. Revista Gourmet de México (Vásquez, 2021) .....	105
Imagen 3. Plan arquitectónico preliminar de Huánuco Pampa. (Morris & Covey, 2003). .....	106
Imagen 4. Actividad comercial en Plaza de San Francisco. (Instituto Metropolitano de Patrimonio, 2022) .....	107
Imagen 5. Parque El Ejido, año 1922. (Los Ladrillos de Quito, 2016). .....	108
Imagen 6. Niños jugando en el parque de La Alameda, 1912. (Ministerio de Cultura y Patrimonio, Quito) .....	109
Imagen 7. Población ocupada en el sector informal a nivel nacional. (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, 2022).....	111
Imagen 8. Puestos de venta ambulante en el Parque El Ejido. (Goddard Photography, 2014) .....	114
Imagen 9. Maqueta del plan maestro urbano de la Ville Radieuse o Ciudad Radiante. (Le Corbusier, 1935) .....	118

Imagen 10. Conventillo Mediomundo ubicado en Montevideo. (Fotogalería Parque Rodó Arquitecturas Ausentes, 2016).....	121
Imagen 11. Callejón Nueva Lima, Perú. (Blogs de Lima, 2018) .....	122
Imagen 12. Cité ubicado en Santiago de Chile. (Plataforma Urbana, 2013).....	123
Imagen 13. Parque Residencial Valentina de Figueiredo, Brasil, 1986. (Portal Valentina, 2014) .....	124
Imagen 14. Quinta Monroy, Chile, 2003. (Archdaily, 2007) .....	126
Imagen 15. Proyecto Casa Alegre 97, Santiago de Chile. (Archdaily, 2022).....	127
Imagen 16. Proyecto Ciudad Bicentenario, Quito. (Quito Informa, 2020) .....	133
Imagen 17. Sesc Pompeia, Brasil. (Noticias R7, 2021) .....	140
Imagen 18. Propuesta de Vivienda Social en Contenedores, tipología 2 pisos. (Pastorelli, 2010) .....	143
Imagen 19. Propuesta de Vivienda Social en Contenedores, tipología 5 pisos. (Pastorelli, 2010) .....	144
Imagen 20. Casa Mercado, concurso Construye Solar, 2019. (ArchDaily, 2020).....	145
Imagen 21. Análisis del vacío en Casa Mercado, concurso Construye Solar, 2019. (ArchDaily,2020).....	146
Imagen 22. Paradas de metro, estación El Ejido y La Alameda. (Metro de Quito, 2023) .....	147
Imagen 23. Parada de bus Vingala sobre Av. Tarqui. (Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, 2020) .....	148



## INTRODUCCIÓN

El proyecto de titulación Vivienda social productiva con espacios de comercialización y venta El Dorado se compone de cuatro capítulos; en el primer capítulo se presenta las condiciones generales de la ciudad de Quito, las características más sobresalientes de las zonas de trabajo como La Mariscal Sucre, San Juan, Itchimbía, y los puntos relevantes de análisis del polígono de estudio que se relacionan directamente con las paradas del sistema metro de los parques: El Ejido, La Alameda y El Arbolito, para poder reconocer las problemáticas y oportunidades del sitio de estudio.

En el segundo capítulo, se presenta el marco teórico que se estructura en base a una relación de indicadores más relevantes del diagnóstico de la problemática del polígono de estudio expuesto en el capítulo 1, donde, se formulan estrategias generales para la construcción del plan masa y su relación con la propuesta urbano- arquitectónica grupal. Todo esto se desarrollará, bajo la metodología de estudio, considerando el vacío estructurante y del espacio público en zonas urbanas; para justificar los conceptos que van a servir de eje o de base para la formulación de estrategias de diseño a nivel urbano y a nivel arquitectónico.

En el tercer capítulo, se presenta un análisis de escala nacional, regional, provincial, de la ciudad de Quito y Barrial El Dorado de la valoración de la vivienda social y el impacto que tiene en el territorio, mientras por otra parte se explica el reciclaje arquitectónico como estrategia de diseño y uso para emplearlo como punto de partida de precautelar el polígono de la gentrificación actual y futura ante la llegada del metro de Quito.

En el cuarto capítulo se presenta el proceso de diseño definitivo del proyecto, partiendo de una idea fuerza y de estrategias de espacio público y arquitectónico, que provoquen un canal de actividades hacia el Barrio El Dorado que servirán como base para la conformación de los criterios espaciales, estructurales, formales,

arquitectónicos, paisajístico, sustentables y constructivos. Esto apoyará a la conformación del proyecto urbano- arquitectónico en su relación con los vacíos estructurantes; esto, resalta la relación con el sistema multimodal de transporte del metro.

## **ANTECEDENTES**

Durante el tiempo que curse las materias Taller Profesional I y II en el año 2021-2022, tuve la oportunidad de conocer un concepto tanto útil como peculiar que tenía como punto de enfoque el hábitat y calidad de vida, este concepto se basa en la metodología del “vacío estructurante” trayéndolo al ejercicio académico logrando solventar las problemáticas del espacio público, desde un planteamiento urbano- arquitectónico, a través de equipamientos que potencien y articulen el espacio público que sería utilizado por los usuarios del mismo conformado con programas que fortalezcan el territorio (que es el resultado entre la ciudad, poblaciones, asentamientos, sectores y barrios) generan “espacios seguros, incluyentes, proactivos y vinculadores de la sociedad” (Manuel Uribe, 2021).

El vacío estructurante se lo considera como el elemento organizador del espacio público, pues desde el ejercicio académico se tomará la parte primigenia de la propuesta urbana – arquitectónico; en este sentido, es importante diseñar el proyecto de afuera hacia adentro, tal y como lo expone Manuel Uribe cuando señala que *“Cuando se habla de planificación se refiere a la organización y conectividad de los territorios en escalas importantes. Por otro lado, el diseño urbano se centra en considerar al espacio público o colectivo como la capa estructurante de toda intervención en el territorio”* (Manuel Uribe, 2021).

El vacío (espacio público o colectivo) es importante toda vez que se convierte en los espacios donde nos “encontramos, estamos y somos”, por lo tanto, configura los espacios en los que nos podemos identificar y reconocer a los demás, pues nos permite construirnos socialmente.

Se diseñó un análisis urbano arquitectónico mediante la selección de un polígono

de estudio, de esta manera se llegó a entender las dinámicas y las problemáticas que se desarrollan en el sector escogido, para lo cual se ejecutó un diagnóstico de las zonas donde se colocara las paradas del Metro de Quito como son: El Ejido y La Alameda, mismas que se estudiarán desde la metodología del vacío estructurante.

El análisis realizado tendrá el objetivo de alcanzar indicadores que permitan dar una respuesta apropiada y coherente a las problemáticas actuales del sector de estudio, esto se configura como un punto importante que hay que tener en cuenta, pues es la profusión de usuarios la que tendrá el sistema del Metro sobre estas paradas y en el espacio público lo que determine su viabilidad.

Del diagnóstico que se encuentre, se propondrán un conjunto de estrategias que permitan plantear un marco conceptual que constituye un Sistema Integral que promueve la cohesión urbana sectorial, barrial y natural mediante redes estructurantes, ligadas a la red de movilidad, que busca originar actividades desde la movilidad humana y que se pueda relacionar directamente con el objeto arquitectónico.

Dentro del marco teórico se propone un plan masa que contiene tres redes estructurantes que permitirán organizar de manera óptima el espacio público (vacío estructurante), estas se enfocarán en la red verde urbana (corredor verde), a la cultura (corredor cultural) y a la gastronomía (paseo gastronómico).

## **JUSTIFICACIÓN**

La propuesta urbano-arquitectónica vivienda social con espacios de producción y venta el dorado se une a las redes estructurantes como son: corredor verde, corredor cultural y paseo gastronómico los cuales solucionan la división del polígono, la fragmentación de movilidad humana con respecto a las diferentes alternativas de transporte que encontramos en el polígono y enfatizando la baja población. del proyecto se implanta transversalmente de los ejes estructurante siendo una conexión entre el barrio el dorado y el parque el arbolito (futura parada del vinga) desembocando en el parque el ejido (parada del metro). la idea fuerza de la propuesta es un canal peatonal que conduce el barrio con la movilidad. esto a través de estrategias culturales, paisajistas y potenciando las actividades comerciales en el espacio público en el trayecto a los diferentes puntos de

movilización.

## **OBJETIVOS**

### **GENERAL**

Generar un objeto urbano arquitectónico que precautela la vida del barrio el dorado que sea el canal peatonal que conduce el barrio conectando el barrio con el polígono, mediante la metodología de vacío estructurante priorizando la movilidad alternativa y el transporte público.

### **ESPECÍFICOS**

- Recuperar edificaciones de propiedad del estado mediante el reciclaje arquitectónico.
- Proporcionar espacios de producción y venta que ordene el comercio en el sector de intervención.
- Diseñar espacio público para priorizar transporte público y paso seguro
- Potencializar el comercio cultural e historia del parque el arbolito.
- Comunicar el barrio el dorado a través de la Av. Gran Colombia con la avenida 12 de octubre a los diferentes puntos de movilización
- Generar vivienda de fácil acceso para usuarios de venta informal del polígono.

## **METODOLOGÍA**

El trabajo de titulación “VIVIENDA SOCIAL PRODUCTIVA CON ESPACIOS DE COMERCIALIZACIÓN Y VENTA EL DORADO” como idea fuerza de ser el canal hacia el barrio El Dorado, se concibe desde el desarrollado del vacío estructurante realizado en el taller profesionales I-II, entre el año 2021 y el año 2022 con la guía del tutor Arq. Manuel Uribe.

La metodología aplicada sirve como una herramienta que propone diagnosticar el espacio público como método de diseño de afuera hacia dentro en las diferentes escalas sectorial, barrial y distrital conformado en lo ambiental, equipamientos y movilidad ;obteniendo la identidad entre el espacio y habitante del lugar.

La metodología cualitativa se plantea en el análisis del sector, implementado en el estudio de la historia del sector, barrios, distrito etc. Que se encuentran los vacíos verdes (La Alameda, El Ejido y El Arbolito), también se analiza con esta metodología los puntos de movilidad del Metro de Quito, El Trolébus, La Ecovía que son elementos de movilidad, conectividad y conglomeración de usuarios en la zona. Comprendiendo su dinamismo entre el espacio público y el peatón.

Los datos estadísticos como los llenos y vacíos, la demografía, las alturas de edificaciones, el uso de suelo etc. Son análisis para llegar a un diagnóstico y finalmente llegar a la lluvia de ideas, alcanzando puntos de vista importantes relacionados a distintas oportunidades, problemáticas, amenazas y fortalezas que el polígono tenga.

Bajo estas pautas de comparaciones entre indicadores estadísticos el plan maestro debe solventar el diseño de ejes estructurantes organizadores del espacio público, englobando estrategias para el desarrollo del marco teórico con el propósito de activar el espacio público con puntos atractores que sustentan la necesidades del usuario para que active el espacio público.

## **CAPÍTULO 1 ANÁLISIS URBANO SECTORES: EL EJIDO Y LA ALAMEDA**

### **1.1 Aproximación al territorio**

El papel de la ciudad en Ecuador como sitios de encuentro y construcción social, se ha observado la insuficiente planeación urbana con una conciencia enfocada a la escala humana y el intento de lograr una inmejorable condición de vida para sus habitantes.

De esta manera se refiere Jan Gehl, *“si observamos la historia de las ciudades, podemos ver claramente cómo las estructuras urbanas y el planeamiento han influido sobre el comportamiento humano y el modo como las ciudades funcionan”* (Gehl, 2010). En este direccionamiento, la creciente expansión urbana es un factor insoslayable, ya que pone en evidencia la necesidad de planificar ciudades con un modelo de gestión sustentable, donde el centro prioritario de dicha planificación sea el peatón.

Para entender el contexto demográfico donde se establece el sector de injerencia, se efectúa un acercamiento al mismo de forma escalara. Se comienza desde una macro visión, donde se recopila información del entorno alejado, para avanzar hacia el entorno inmediato.

#### **1.1.1 Escala Nacional – Provincial**

El Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC, 2014) establece que el Ecuador, está conformado por 24 provincias divididas en 4 regiones: Litoral, Interandina, Amazónica, e Insular; las cuales tienen una superficie de 28 356 000 ha, una densidad de 0.6 hab/ha y una población de 17 268 000 habitantes.

En el caso de la Provincia de Pichincha, se encuentra ubicada al centro norte de la Región Interandina, y está conformada por 8 cantones los cuales son: Quito, Cayambe, Mejía, Pedro Moncayo, Pedro Vicente Maldonado, Puerto Quito,

Rumiñahui y San Miguel de los Bancos; con una superficie de 961 200 ha, una densidad poblacional de 2.68 hab/ha y una población de 2 576 287 habitantes.

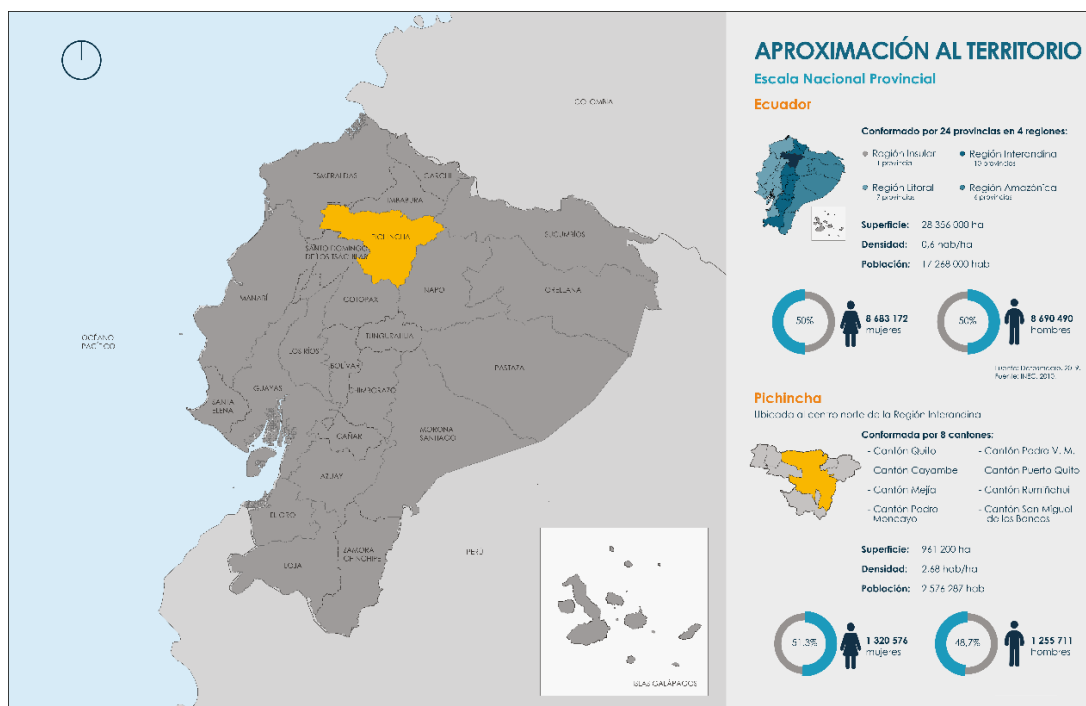


Figura 1. Aproximación al territorio. Escala Nacional – Provincial (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con base de datos (Secretaría General de Planificación, 2021) y (INEC, 2014).

### 1.1.2 Escala Distrital – Zonal

Según el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2010), el DMQ cuenta con una superficie total de 421 795 ha dividida entre 8 cantones, de los cuales el cantón Quito representa el 84.55% de la totalidad. Además, cuenta con una densidad poblacional de 18.53 hab/ha y una población de 2.239.191 habitantes; de los cuales 1.150.380 son mujeres y 1.088.811 son hombres.

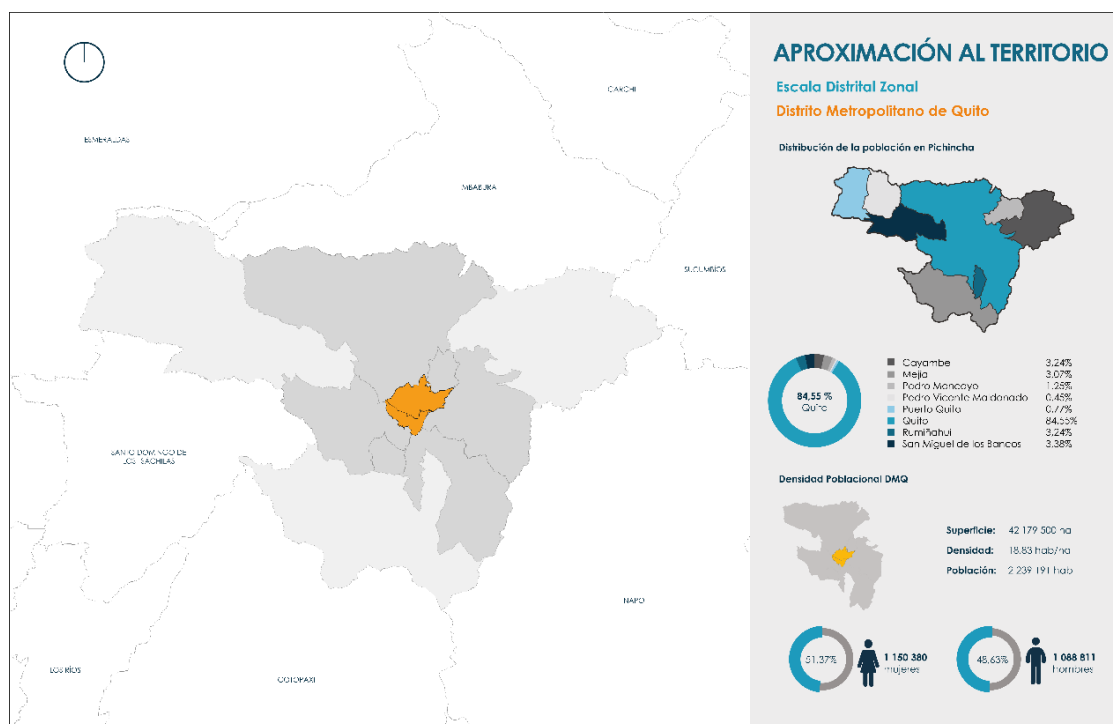
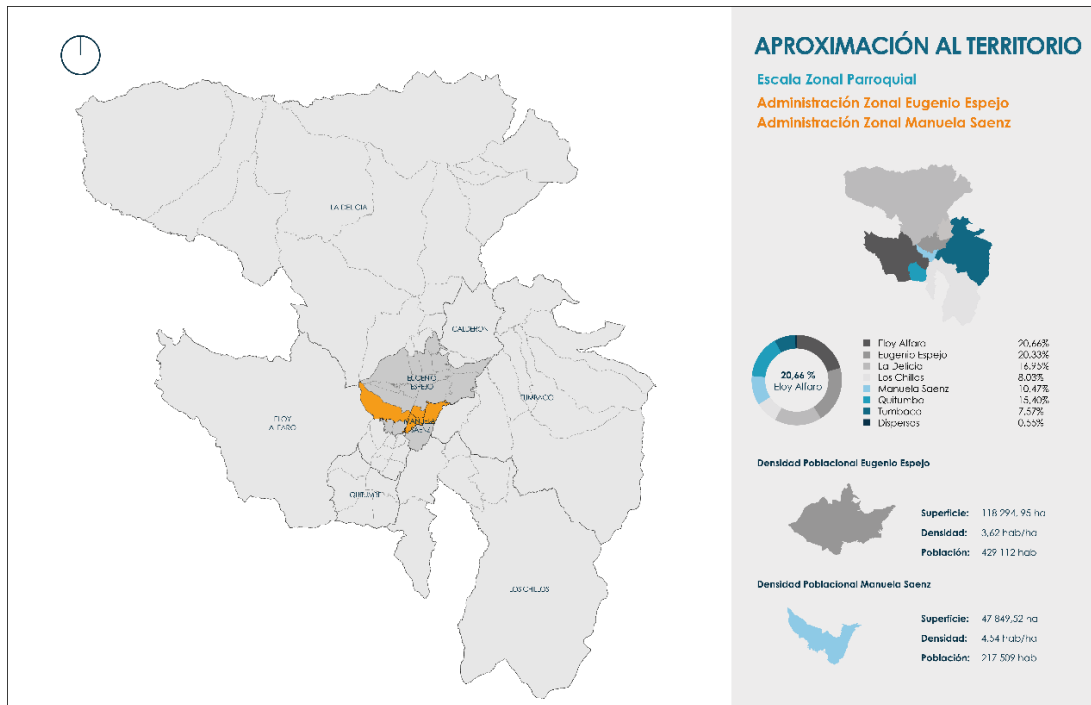


Figura 2. Aproximación al territorio. Escala Distrital - Zonal (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con base de datos (Secretaría General de Planificación, 2021) e (INEC, 2014).

### 1.1.3 Escala Zonal – Parroquial

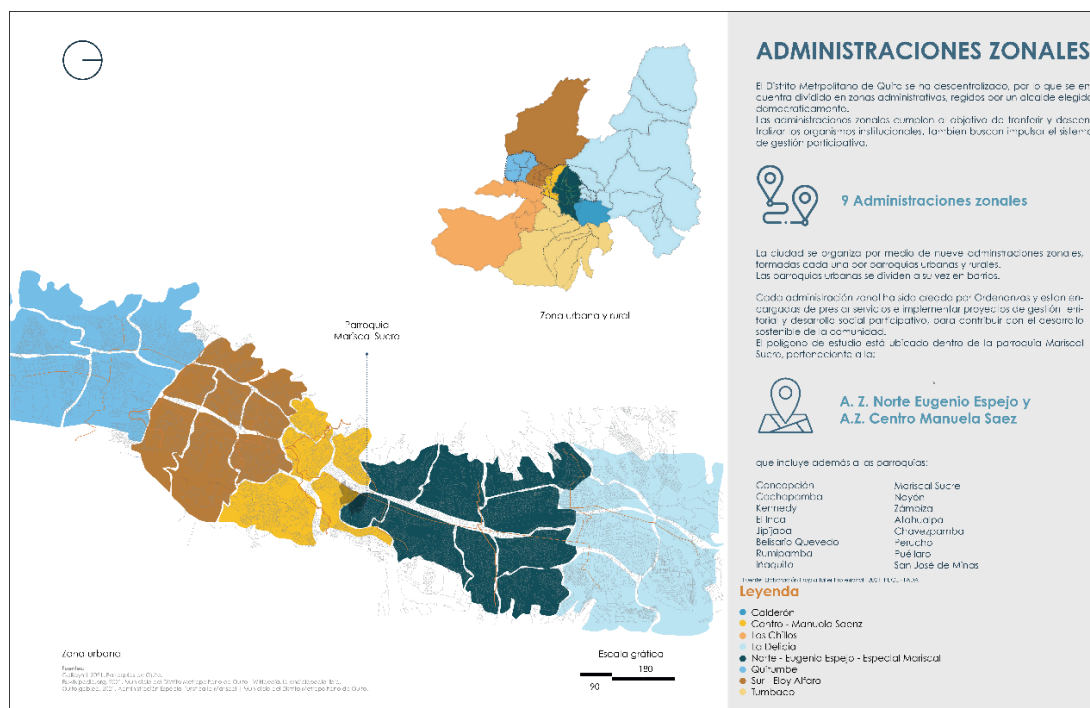
Según datos de la Secretaría General de Planificación (Secretaría General de Planificación, 2021), el DMQ está dividido por 8 administraciones zonales las cuales son: Eloy Alfaro, Eugenio Espejo, La Delicia, Los Chillos, Manuela Sáenz, Quitumbe, Tumbaco y Turística La Mariscal. En el cual el polígono de estudio se encuentran dos administraciones zonales que son: Eugenio Espejo; con una superficie de 118.294,95 ha, una densidad de 3.62 hab/ha y una población de 429.112 hab; y Manuela Sáenz con una superficie de 47.849,52 ha, una densidad de 4.54 hab/ha y una población de 417.509 hab.



**Figura 3. Aproximación al territorio. Escala Zonal - Parroquial (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con base de datos (Secretaría General de Planificación, 2021).**

### 1.1.4 Administraciones Zonales

El Distrito Metropolitano de Quito se ha descentralizado, por lo que se encuentra dividido en zonas administrativas, regidos por un alcalde elegido democráticamente. administraciones zonales cumplen el objetivo de transferir y descentralizar los organismos institucionales, también buscan impulsar el sistema de gestión participativa.



**Figura 4. Aproximación al territorio. Administraciones Zonales (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con base de datos (Secretaría General de Planificación, 2021).**

### 1.1.5 Parroquias en el polígono de estudio

Dentro de las administraciones zonales Eugenio Espejo y Manuela Sáenz, se encuentran 3 parroquias de las cuales contienen al polígono de estudio como son: Mariscal Sucre, San Juan e Itchimbía: según datos de la Secretaría de Planificación (Secretaría General de Planificación, 2021), la distribución de la población de dichas parroquias es: Mariscal Sucre con 4.66 hab/ha, San Juan 2.85 hab/ha e Itchimbía 2.82 hab/ha.

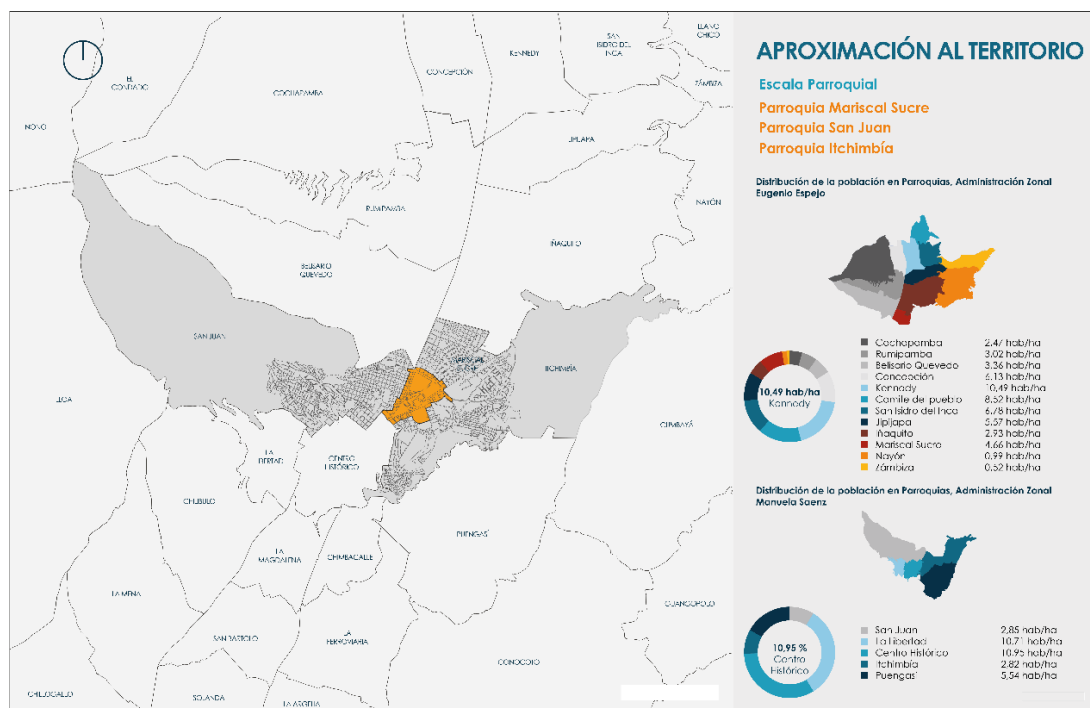


Figura 5. Aproximación al territorio. Parroquias en el polígono de estudio (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con base de datos (Secretaría General de Planificación, 2021).

### 1.1.6 Parroquias rurales

Según datos de la Secretaría de Coordinación Territorial (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2022), existen 65 parroquias dentro de DMQ; de las cuales 33 parroquias son rurales y se encuentran integradas dentro de un distrito, en este caso en el ámbito rural existe 6 distritos que los conforman, siendo el 3 y el 9 los que más parroquias rurales albergan.

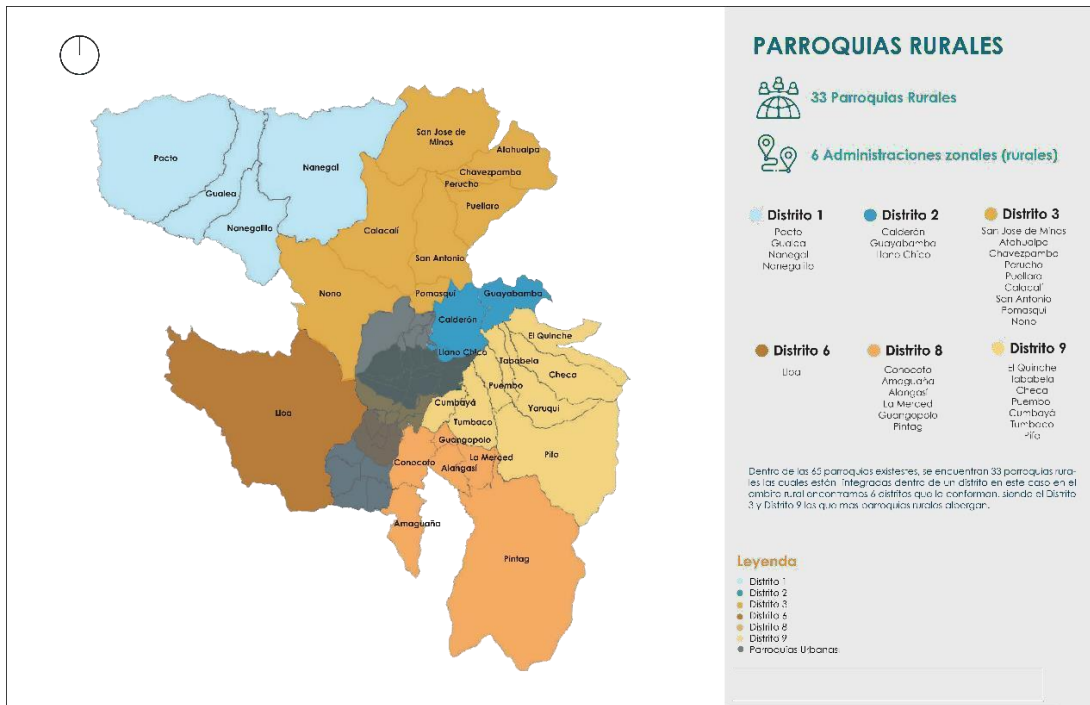


Figura 6. Aproximación al territorio. Parroquias rurales (Taller profesional I-II. Grupo PUCE -Quito. Christian Morillo y otros, 2021) con base de datos (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2022).

### 1.1.7 Parroquias urbanas

En el caso de las parroquias urbanas existen 32 de 65 del total que existen dentro del DMQ; estas se encuentran divididas en 5 distritos y en su mayoría se concentran la cantidad de parroquias en el distrito 6 y distrito 5.

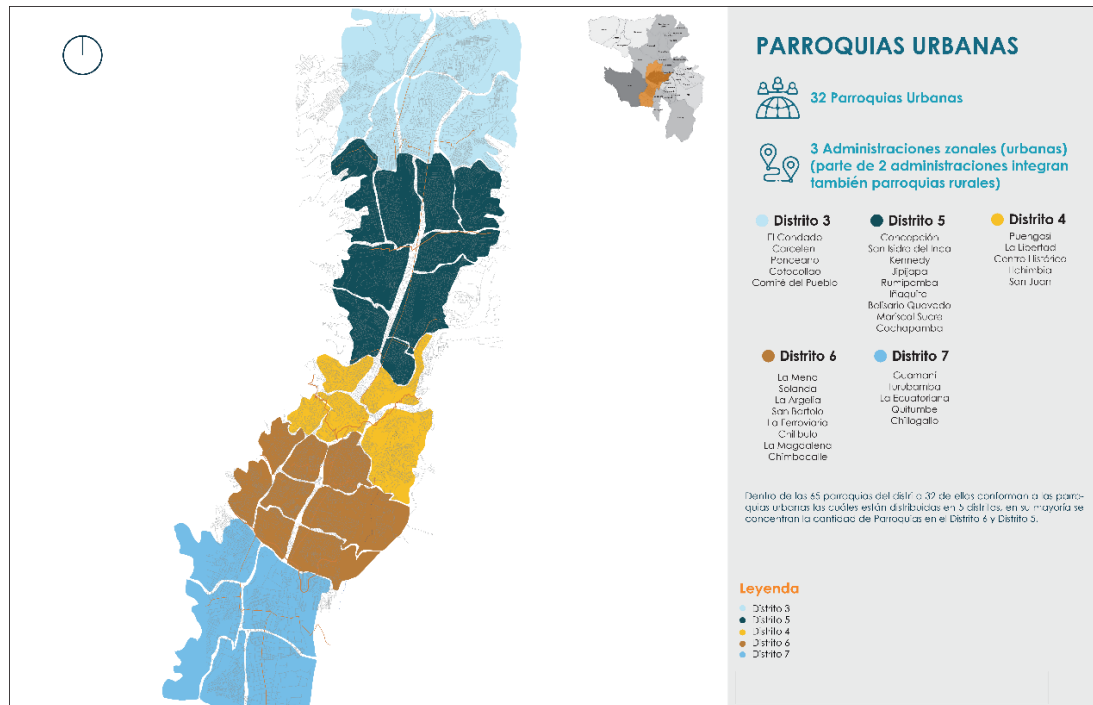


Figura 7. Aproximación al territorio. Parroquias urbanas (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con base de datos (Municipio del DistritoMetropolitano de Quito, 2022).

## 1.2 Antecedentes

### 1.2.1 Línea de tiempo del polígono de estudio



Figura 8. Antecedentes. Línea de tiempo (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

### 1.2.2 Historiografía sector La Alameda

La historia del sector de la Alameda se va conformando, desde marzo de 1596 con el Cabildo de la ciudad colonial que delimitada un área verde en el extremo norte de la ciudad y los trabajos inician tras el decreto de Francisco de Sotomayor. (Héctor López Molina, 2016. Entre el año de 1785 y 1790 se construyó el parque más antiguo de la ciudad de Quito que en la actualidad es el Parque de La Alameda, este fue utilizado en principio como criadero de ovejas que los dueños de haciendas llevaban al lugar a pastar.

Se crearon caminos interiores que rodearon la laguna natural. Luego de colocaron los perímetros monumentos en el interior del parque para embellecer el lugar y cerro el perímetro con un muro decorativo bajo ( Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2020).

En 1873, es cuando se inicia la construcción del Observatorio Astronómico Nacional, los ciudadanos ya buscaban expandir el área urbana hacia el valle de Ñaquito. Cuatro años más tarde, en 1877 se inauguró el primero jardín botánico de la ciudad de Quito, este edificio sería utilizado para convertirse en la primera Escuela de Bellas Artes de Quito, en el cual hubo un incendio a finales del siglo XIX (Héctor López Molina, 2016).



**Imagen 1. Antecedentes. Historiografía sector La Alameda. Observatorio Astronómico Quito (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con fuente(Los Ladrillos de Quito, 2021).**

### 1.2.3 Mapeo arquitectura moderna y casas patrimoniales

El polígono de estudio está conformado por 579 predios de los cuales, 176 son construcciones de valor histórico o patrimonial y 17 edificios son de carácter moderno; esto representa el 26% del total.

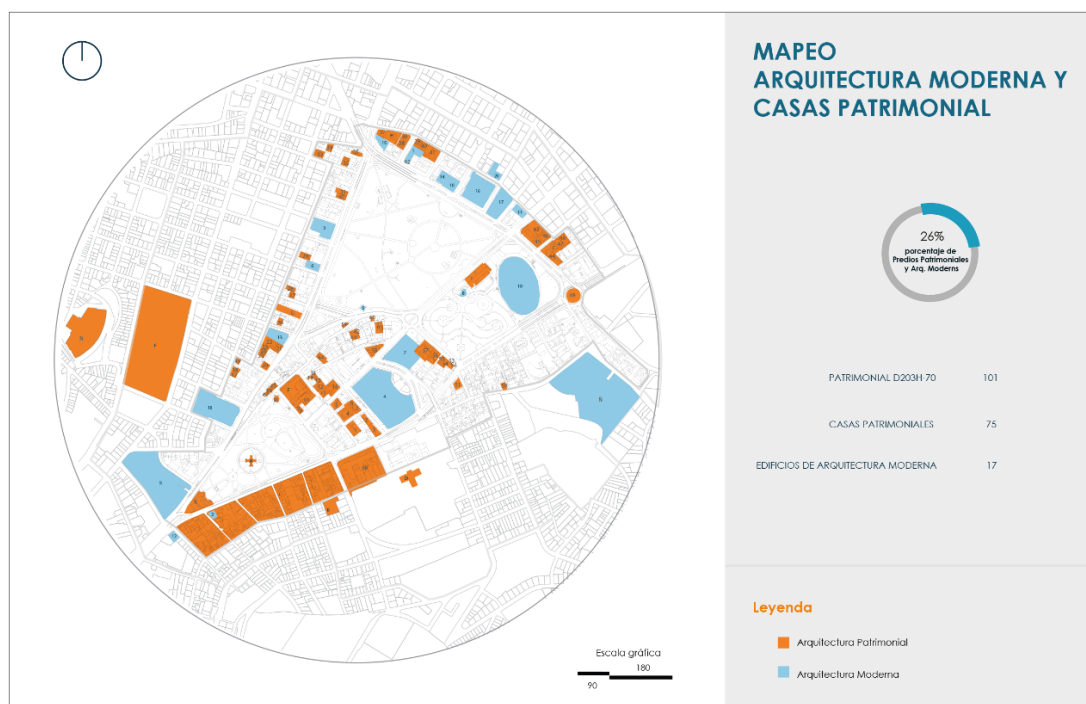


Figura 9. Mapeo arquitectura moderna y casas patrimoniales (Taller profesional I-II. GrupoPUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

### 1.2.4 Mapeo casas abandonadas

Respecto a los 579 totales de predios que existen en el polígono de estudio, 49 predios contienen edificaciones de carácter patrimonial y moderno, que se encuentran en parcial y total abandono; de los cuales 39 lotes se encuentran parcialmente abandonadas y 11 lotes con edificios totalmente abandonadas, representando el 7.9%.

Al comparar el cierre de la Av. 6 de Diciembre en el tramo del Barrio El Belén se entiende por el radio de afluencia de abandono, que se encuentra direccionado a esta zona como se revisó en la historia a partir del 2012 con la ampliación del palacio

legislativo y la construcción de la parada del metro. Los edificios particularmente de oficinas jurídicas, que data una cantidad de 2 700 abogados que tenían sus despachos entre La Alameda y la Casa de la Cultura y en actualidad solamente queda 210 abogados (Beltrán, 2019), comprendiendo así el abandono parcial y total de las edificaciones.

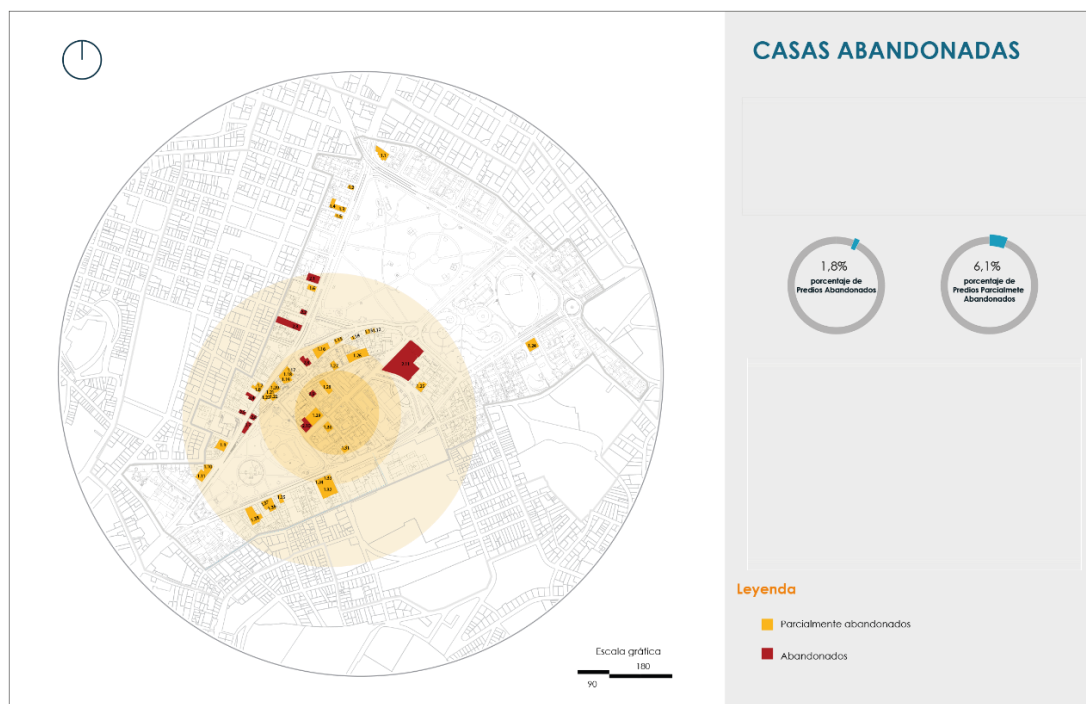


Figura 10. Mapeo casas abandonadas (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. ChristianMorillo y otros , 2021).

### 1.3 Información Poblacional

#### 1.3.1 Población Flotante Administraciones Zonales Eugenio Espejo y Manuela Sáenz

Según datos de la Secretaría de Planificación del Municipio de Quito (Secretaría General de Planificación, 2021), existe un gran porcentaje de población no residente en el polígono de estudio; la cual supera a la población permanente de la zona con el 36%. La cual está contenida dentro de la Administración Zonal Eugenio

Espejo con 800 000 habitantes no residentes y la Administración Zonal Manuela Sáenz con 700 000 habitantes no residentes.

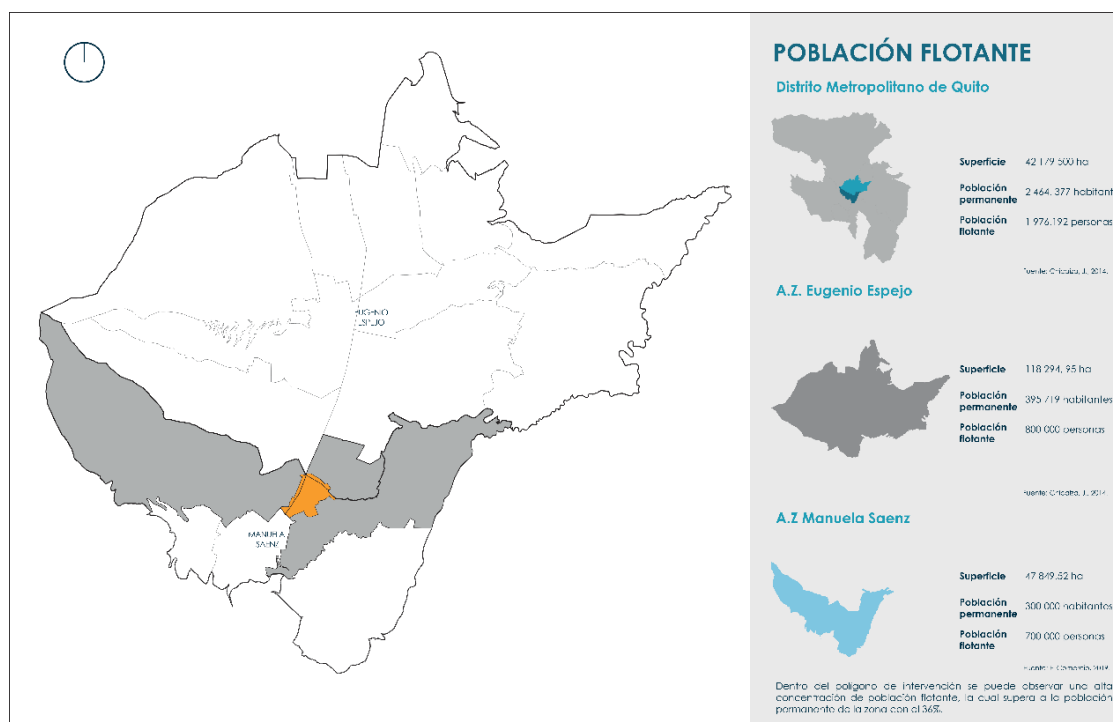


Figura 11. Mapeo casas abandonadas (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. ChristianMorillo y otros , 2021) con base de datos de (Secretaría General de Planificación, 2021).

### 1.3.2 Información poblacional Parroquia Mariscal Sucre

Dentro de Parroquia Mariscal Sucre, residen aproximadamente 12 976 habitantes de los cuales, 4 719,37 se encuentran dentro de un rango de edad desde los 20 a 40 años, con un promedio de 37,03 años y 2,568 personas por hogar. Paralelamente, la tasa de juventud duplica los valores de la tasa de envejecimiento. Además, predominan usuarios como oficinistas y empleados del sector privado por la alta presencia de comercios y lugares de entretenimiento, que permanecen activos durante el día, lo que deja al barrio en abandono durante altas horas de la noche. Esto convierte a la zona en un foco de inseguridad, que se ve acrecentado por la baja vigilancia natural como consecuencia de la baja densidad poblacional (46,6 hab/ha) (Instituto de la Ciudad , 2010).

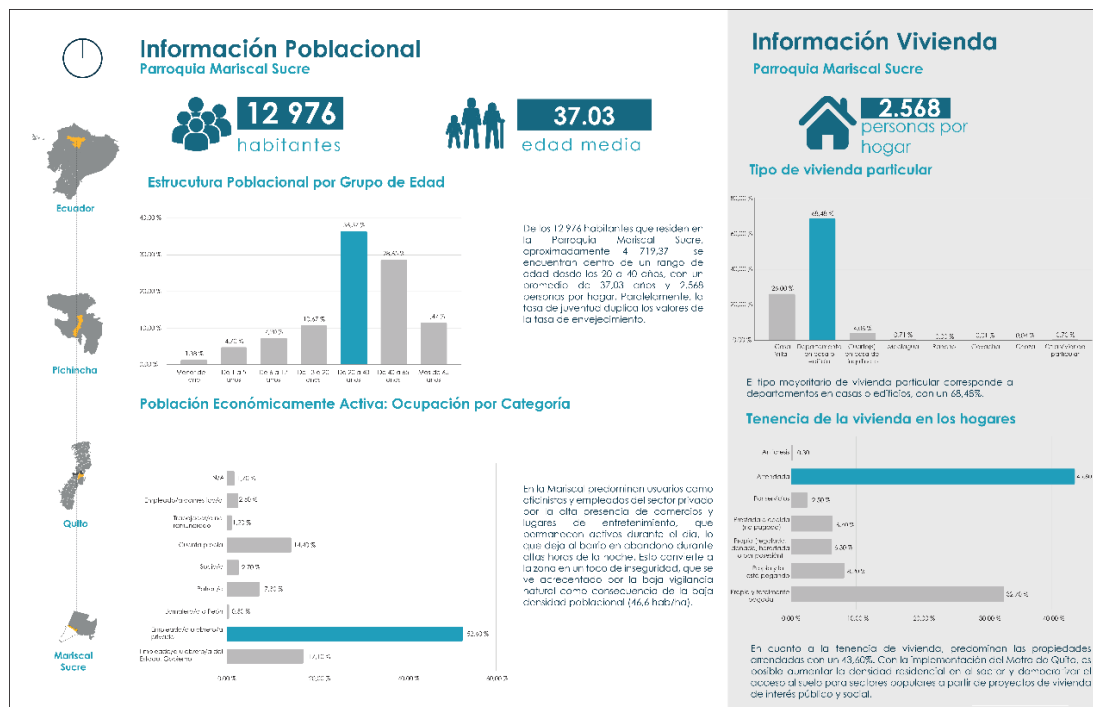


Figura 12 Información poblacional Parroquia Mariscal Sucre (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito Christian Morillo y otros , 2021) con referencia (Instituto de la Ciudad , 2010).

### 1.3.3 Información poblacional Parroquia San Juan

En la Parroquia San Juan, residen 54 027 habitantes de los cuales aproximadamente 17 893 hab se encuentran dentro de un rango de edad desde los 20 a 40 años, con un promedio de 30.68 años y de 3.325 personas por hogar. Paralelamente, la tasa de juventud cuatricula los valores de la tasa de envejecimiento. Además, predominan usuarios como oficinistas y empleados del sector privado por la alta presencia de comercios y oficinas que permanecen activos durante el día, lo que deja al sector en abandono durante la noche. Esto convierte a la zona en un foco de inseguridad, que se ve acrecentado por la baja vigilancia natural como consecuencia de la baja densidad poblacional (140,7 hab/ha).

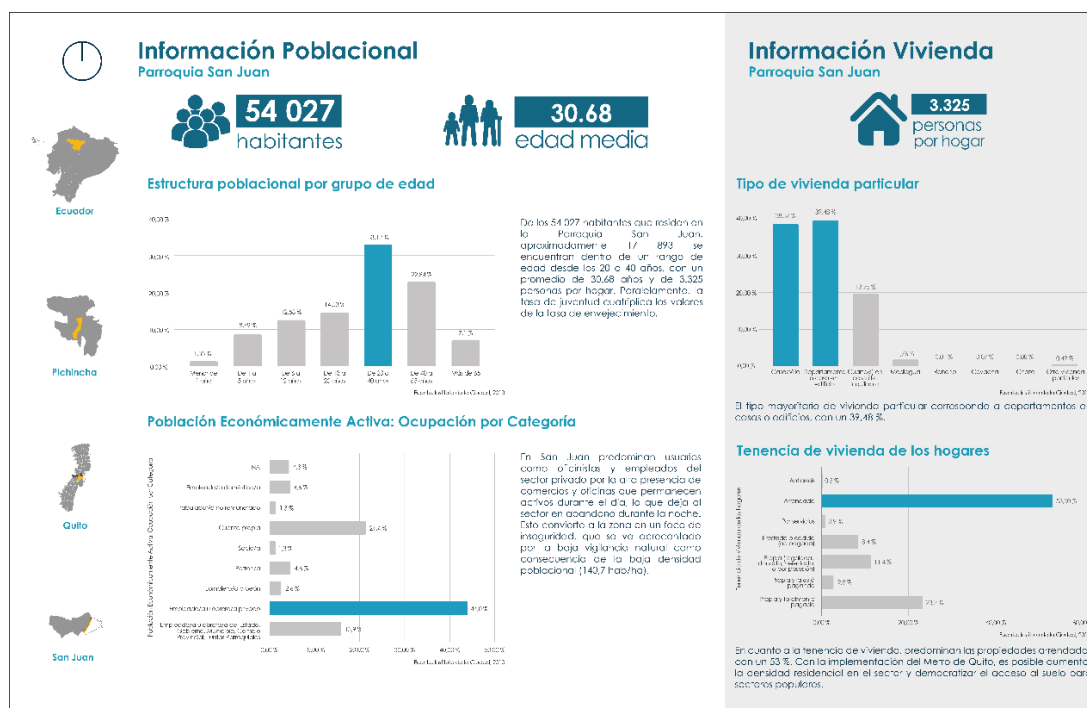


Figura 13. Información poblacional Parroquia San Juan (Taller profesional I-II. Grupo PUCE -Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con referencia (Instituto de la Ciudad , 2010).

### 1.3.4 Información poblacional Parroquia Itchimbía

Dentro de Parroquia Itchimbía, residen aproximadamente 31.616 habitantes de los cuales, 10.619 se encuentran dentro de un rango de edad desde los 20 a 40 años, con un promedio de 32.79 años y 3.092 personas por hogar. Paralelamente, la tasa de juventud triplica los valores de la tasa de envejecimiento. Además, predominan usuarios como oficinistas y empleados del sector privado por la alta presencia de comercios y lugares de entretenimiento, que permanecen activos durante el día, lo que deja al barrio en abandono durante altas horas de la noche. Esto convierte a la zona en un foco de inseguridad, que se ve acrecentado por la baja vigilancia natural como consecuencia de la baja densidad poblacional (de 0 14 hab/ha) (Instituto de la Ciudad ,2010).

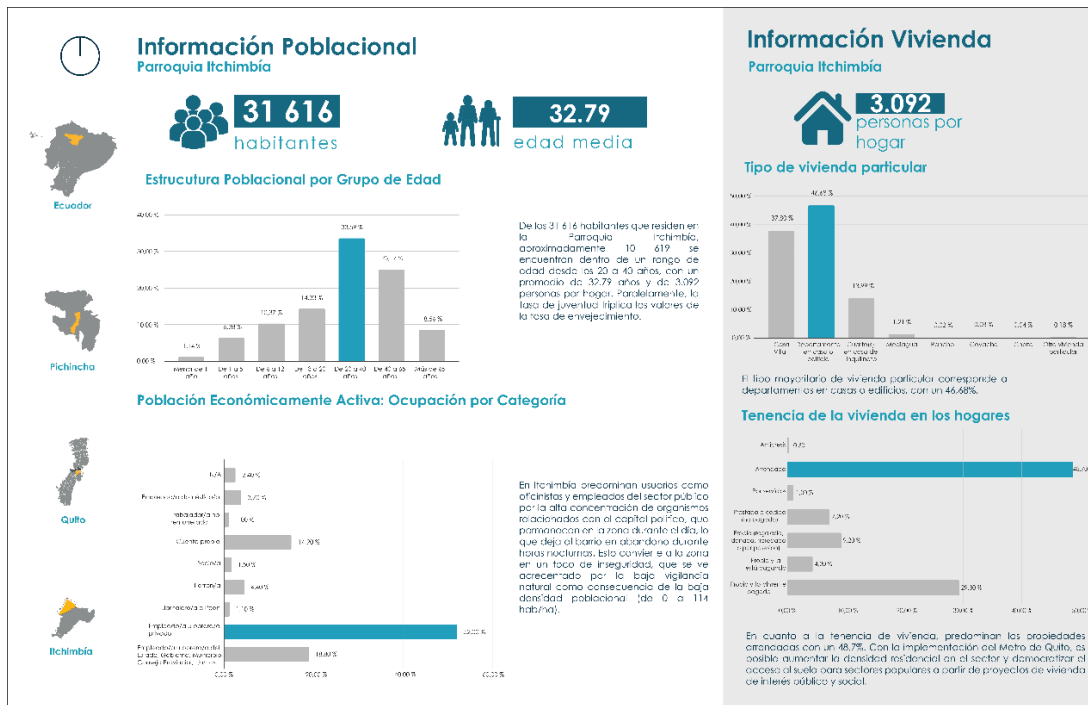


Figura 14 Información poblacional Parroquia Itchimbia (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros, 2021) con referencia (Instituto de la Ciudad, 2010).

### 1.3.5 Densidad poblacional, ocupación en vivienda y población económicamente activa

Según datos del Centro de Información Urbana de Quito (CIUQ, 2010), en el polígono se evidencia que de 51 a 200 personas mayores de 15 años trabajan o tienen empleo, a pesar de que esta sea una zona comercial y con un considerable número de equipamiento. Esta también, presenta una densidad de vivienda que va desde 0 a 50 vivienda por hectárea, la cual coincide con la baja población residente en el sector. Además, cuenta con un aproximado de ocupación de 0 a 200 vivienda; sin embargo, no todas cumplen con una funcionalidad residencial.

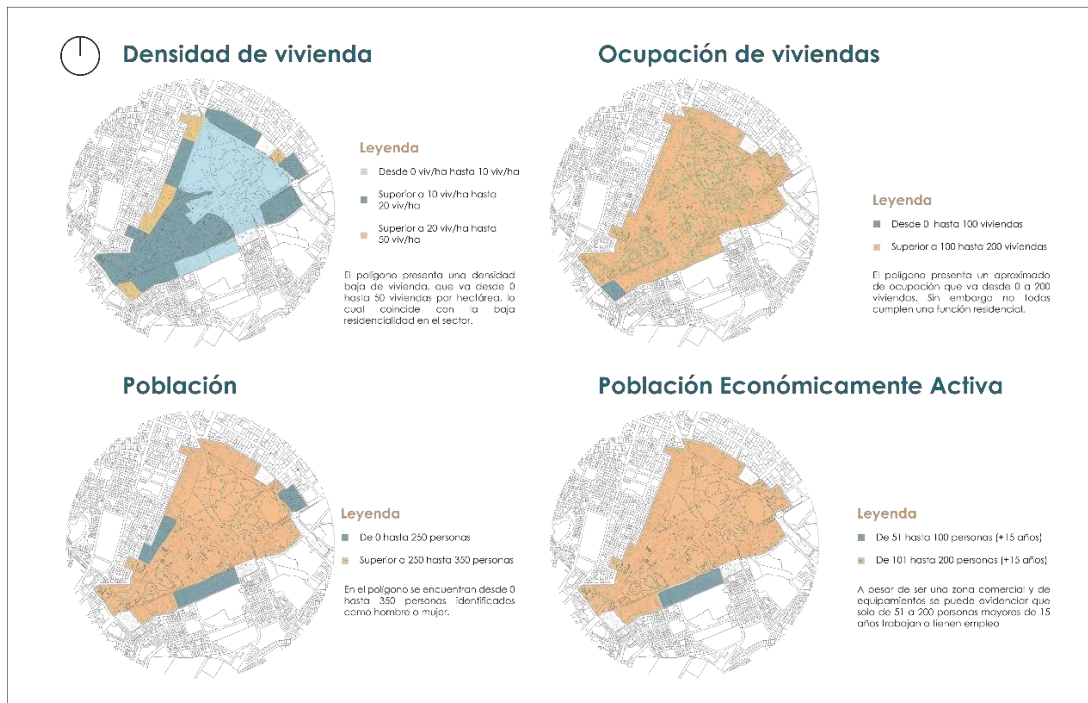


Figura 15. Densidad poblacional, ocupación en vivienda y población económicamente activa (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros, 2021) con referencia (CIUQ, 2010).

## 1.4 Datos generales

### 1.4.1 Delimitación por manzanas

El polígono de estudio está delimitado por un número total 44 manzanas, 537 número de lotes y 3 parques recreativo o áreas verdes de escala metropolitana; sumando un total de área aproximada de 900.927.86 m<sup>2</sup>.

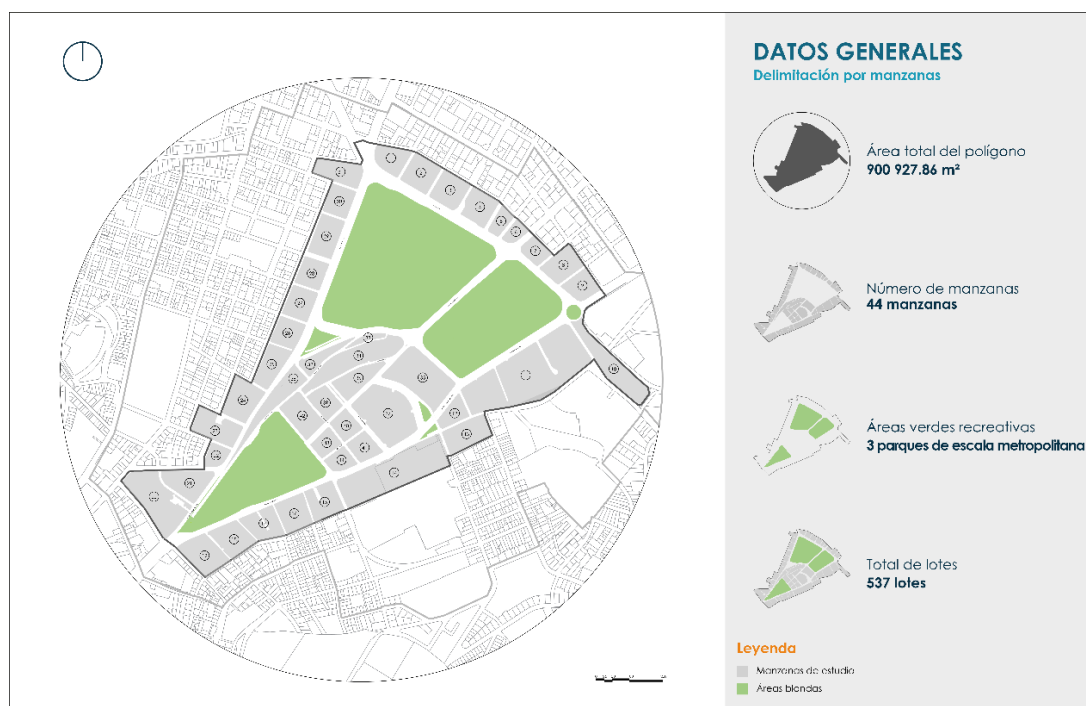


Figura 16. Datos generales – delimitación por manzanas (Taller profesional I-II. Grupo PUCE -Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

## 1.4.2 Llenos y vacíos

Un dato general respecto a los llenos y vacíos, que, debido a la presencia de los 3 parques de escala metropolitana del polígono de estudio, el mayor porcentaje corresponde a vacíos con el 71.78% que significa un área aproximada de 643.609,33 m<sup>2</sup> y el 28.13% de llenos con un 251.949,23 m<sup>2</sup> de área construida; de la cual es dividida en área de construcción privada con un 72.64% una extensión de 183.014 m<sup>2</sup> y área de construcción pública con el 27.36% con una extensión de 68.935 m<sup>2</sup>.

Referente a los vacíos, el mayor el porcentaje es de carácter público con 86.04% que corresponde un área de 553.758 m<sup>2</sup>. En cuanto a los vacíos de carácter privado tiene un porcentaje de 13.96% un área de 230.483 m<sup>2</sup>. En cuanto a la tipificación de los vacíos, el mayor porcentaje corresponde a vacíos duros con el 64,19% y 413 126,12 m<sup>2</sup> de área; mientras que los vacíos blandos representan el 35,81% con un área de 230 483,21m<sup>2</sup>.

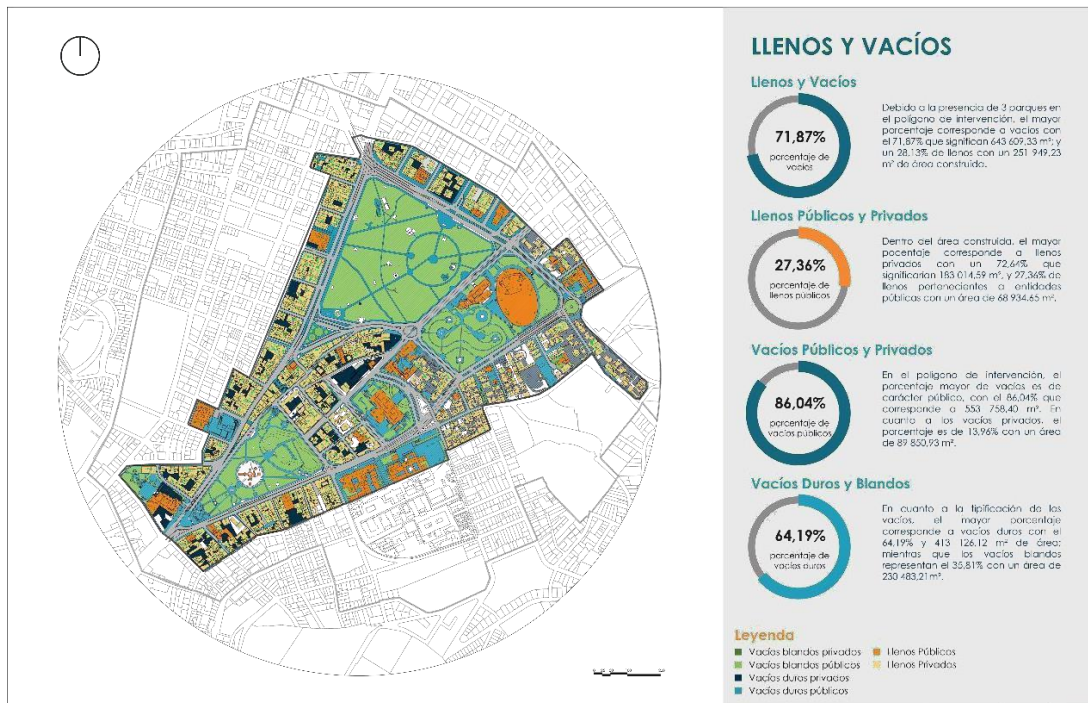


Figura 17. Llenos y vacíos (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros, 2021).

### 1.4.3 Alturas de edificaciones

El polígono de estudio cuenta con 900.927,86 m<sup>2</sup> de los cuales el 24,63% es área construida que constituyen 221.832,10 m<sup>2</sup>; en el cual existen edificaciones que van desde 1 hasta 23 pisos de altura, siendo la mayor cantidad de 2 pisos con un 29,52%.

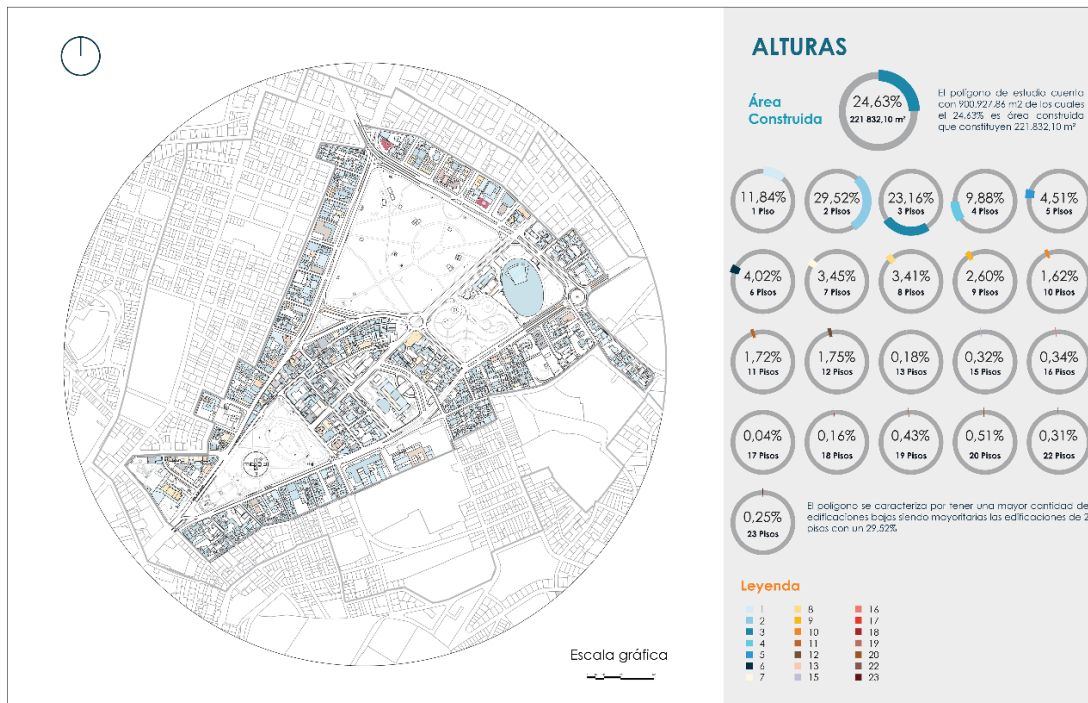


Figura 18. Alturas de edificaciones (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. ChristianMorillo y otros , 2021).

#### 1.4.4 Usos en planta baja

El polígono de estudio cuenta con una ocupación de uso de suelo en planta baja del 50,15%, que constituyen 451 829,07 m<sup>2</sup>. El mayor porcentaje constituye las áreas verdes recreativas, siendo el uso de 42,77%. Además, la zona tiene una gran cantidad de equipamientos y comercios, que representan el 20,12% y el 16,91% del área de ocupación, respectivamente.

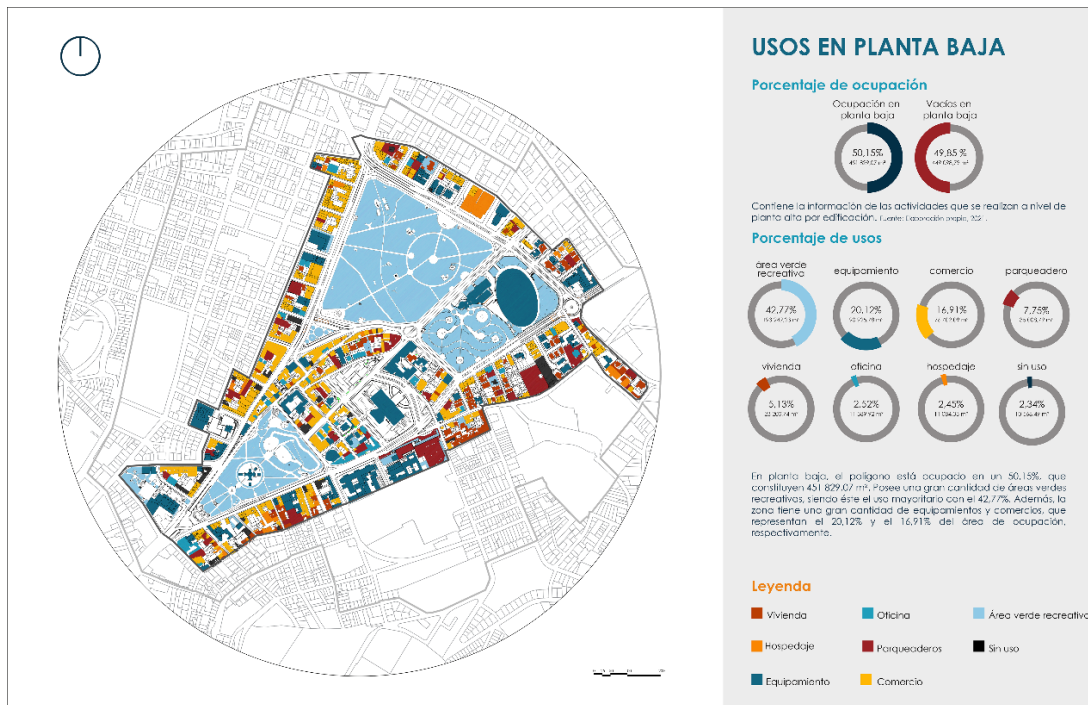


Figura 19. Usos en planta baja (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021)

### 1.4.5 Usos en planta alta

La ocupación de uso de suelo en planta alta del polígono de estudio es del 21.58%, que constituyen 194.451,11 m<sup>2</sup>. El mayor porcentaje constituye los equipamientos, siendo el uso del 42.44 %. En referencia al comercio, se reduce en un 57% en relación con el porcentaje en planta baja con un área de 9.428,82 m<sup>2</sup>.

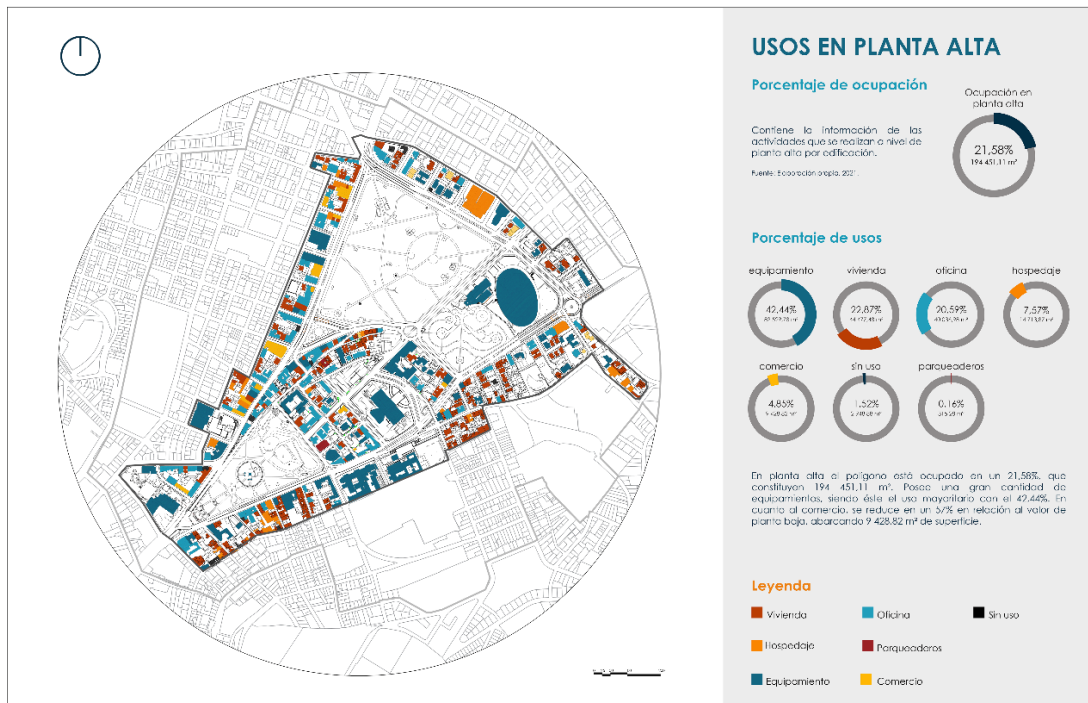


Figura 20. Usos en planta alta (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

### 1.4.6 Seguridad

Dentro del polígono de estudio no existen unidades de policía comunitaria, lo cual dificulta la atención inmediata de parte de la policía a la ciudadanía de la zona de estudio, sin embargo, existen dos UPC's; una en la Av. 10 de Agosto y otra cerca de la Av. La Patria (CIUQ, 2010).

Por otro lado, se evidenció que el 16% de los cerramientos son permeables, es decir que los peatones pueden observar y ser observados desde el interior, en algunos casos se puede acceder a los mismos. Por el contrario, el 70% de los cerramientos no son permeables y se cierran por completo hacia el espacio público propiciando espacios inseguros.

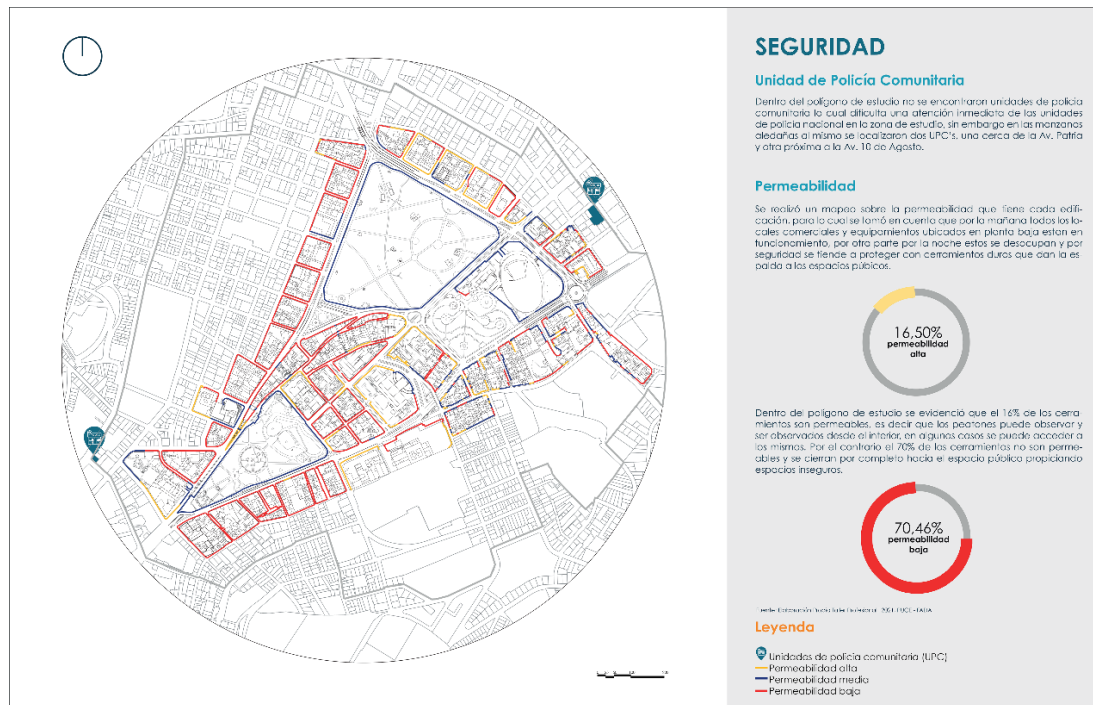


Figura 21. Seguridad (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros ,2021) con datos de (CIUQ, 2010).

## 1.5 Normativa

### 1.5.1 Zonificación

Según la Secretaría de Territorio (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021), en el polígono de estudio existen 15 tipos de zonificaciones que determinan la normativa o uso y ocupación de suelo; dentro de las cuales el mayor porcentaje de predios son de tipología Aislada A610-50, es decir que cuenta con retiros: frontal, lateral y posterior, con la oportunidad de crecer hasta 10 pisos o 40 m de altura. Además, la mayor extensión de área en esta zona se encuentra el Hospital Militar y Maternidad Isidro Ayora, esto representa un total del 17% (Ver Figura 22).

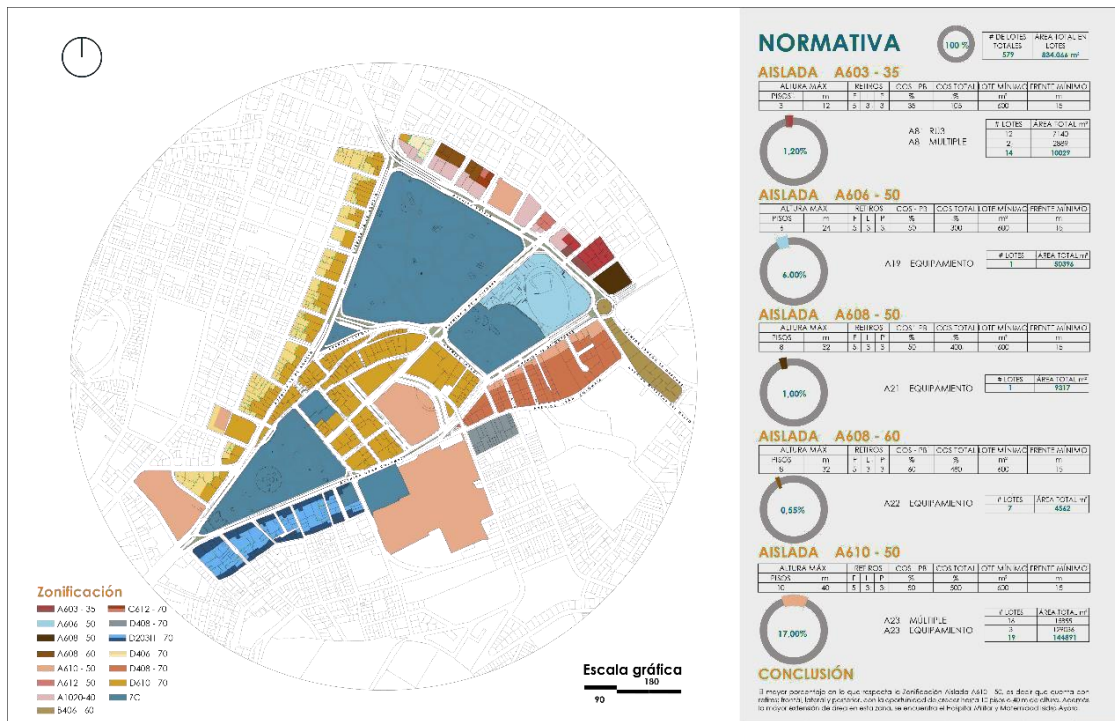


Figura 22. Normativa - Zonificación (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. ChristianMorillo y otros , 2021) con datos de (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021).

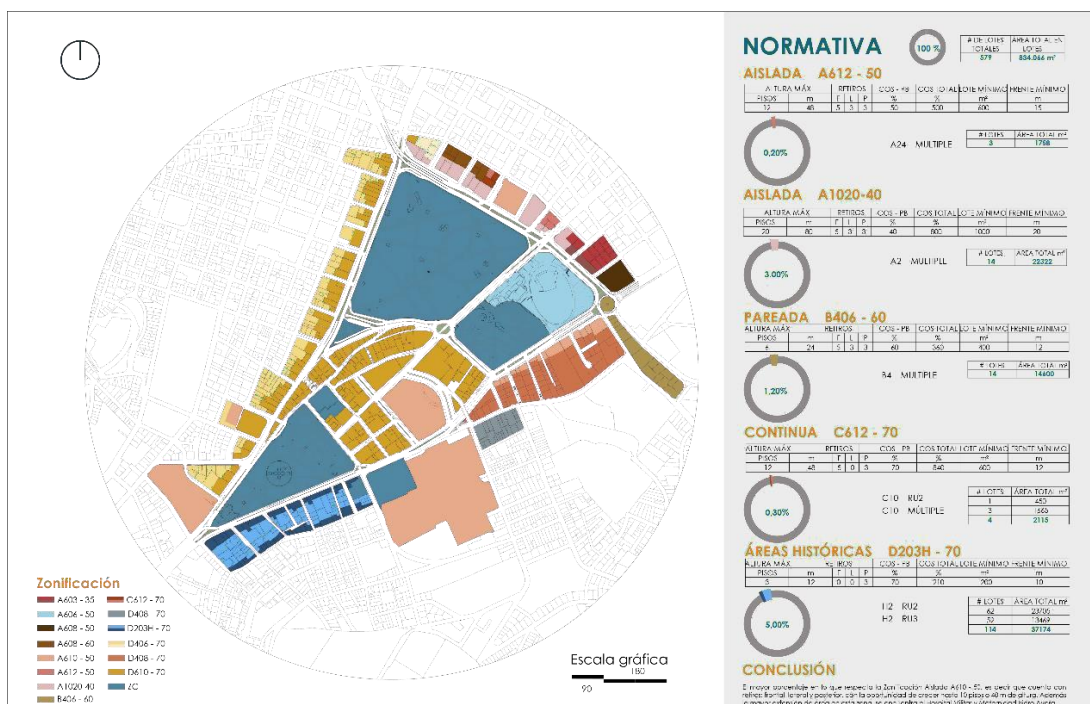


Figura 23. Normativa - Zonificación (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. ChristianMorillo y otros , 2021) con datos de (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021).

Respecto a la zonificación línea de fabrica D610 - 70, es decir que pueden llegar hasta 10 pisos, y solo existe retiro posterior de 3 metros con un total de 189 predios y un porcentaje del 15%. Adicionalmente en porcentaje respecto a mayor área en metros cuadrados, el parque El Ejido, parque Alameda y el parque del Arbolito, con una extensión de 306 000 m<sup>2</sup>, con número de zona Zc; es decir áreas de promoción. Siendo el sitio más importante en cuanto al espacio público aprovechable, esto significa el 32% del total de área de polígono de estudio.

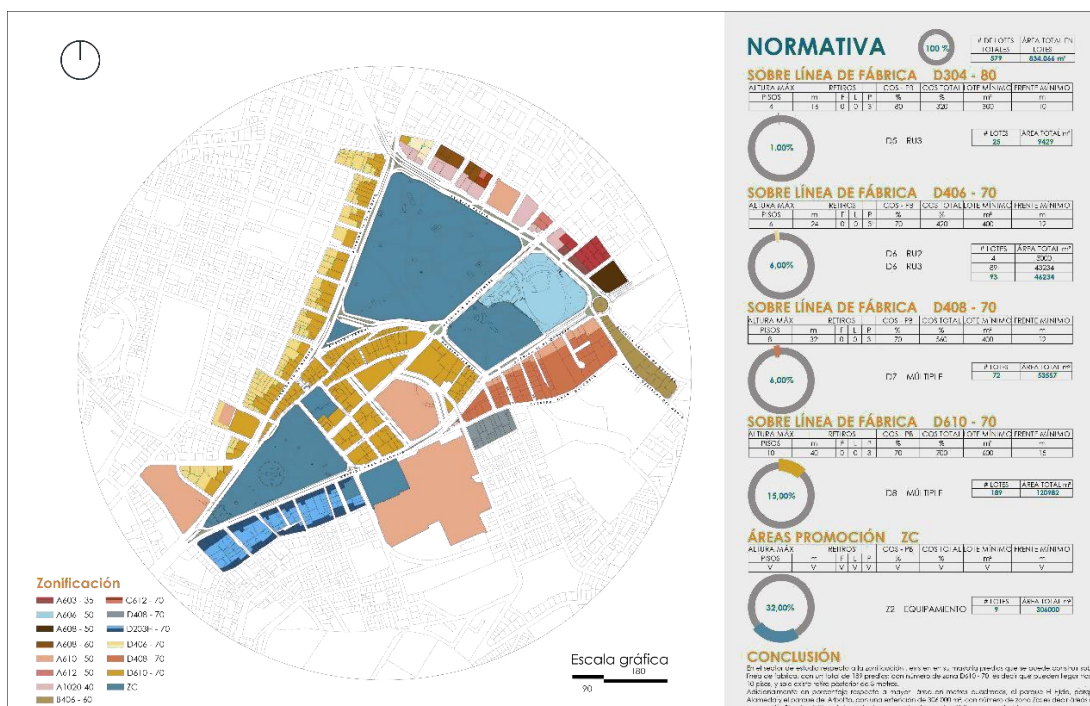


Figura 24. Normativa - Zonificación (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. ChristianMorillo y otros , 2021) con datos de (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021).

### 1.5.2 Número de pisos

Según datos de la Secretaría de Territorio (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021) respecto a la altura máxima de edificaciones del polígono de estudio, existen 189 predios con número de zona D610 - 70, es decir que se encuentran a línea de fábrica y pueden llegar hasta 10 pisos de altura o 40 m; esto constituye el 32% del

total de lotes (ver Figura 25). La mayor parte se encuentra en el eje del 10 de Agosto constituyendo un problema ya que no existe un retiro frontal, y esto resta espacio a las veredas.

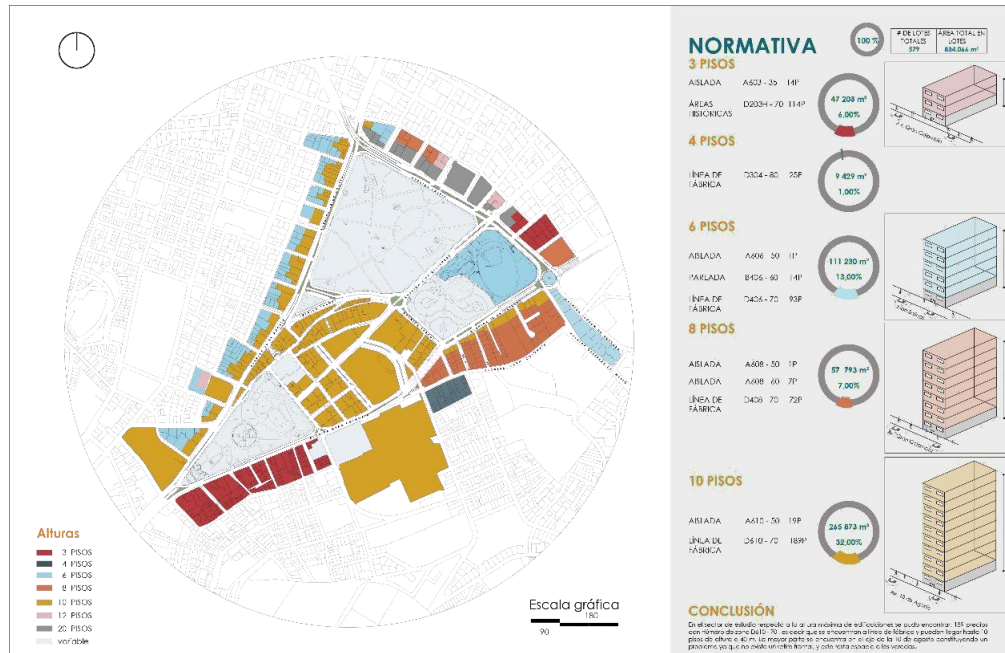


Figura 25. Normativa - Número de pisos (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros, 2021) con datos de (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021).

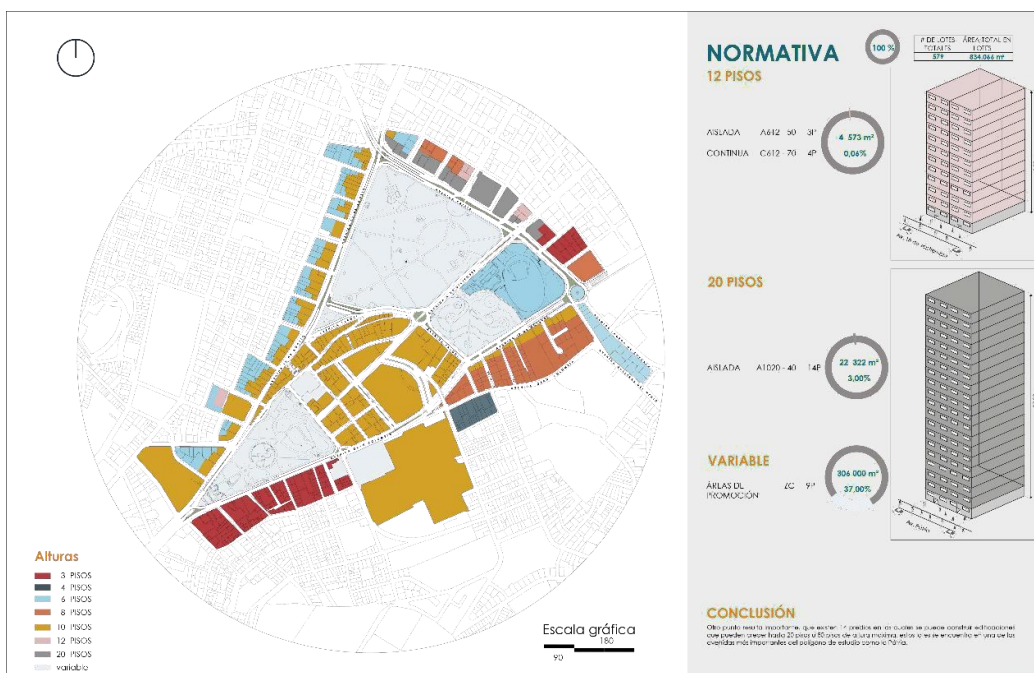


Figura 26. Normativa - Número de pisos (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros, 2021) con datos de (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021).

### 1.5.3 Número de pisos (cumple y no cumple)

En el polígono de estudio, existen predios que contienen edificaciones que cumplen y no cumplen con la normativa según el número de pisos o la altura máxima a la que puede llegar un edificio, el total de edificios que se rigen la norma es aproximadamente 152 predios de 579 predios totales, sumando un área 260 000m<sup>2</sup>, esto representa el 30%. Los que No cumplen son aproximadamente 418 predios, con una superficie 268 066m<sup>2</sup>, es decir el 33%. Finalmente, se encuentra lotes que permiten un crecimiento variable, de cuales se encuentran los tres parques más importantes del sector, con una superficie de 306 000m<sup>2</sup>, esto es el 37% del total.

Un punto importante que cabe resaltar es que existen 181 predios en el cual tiene edificaciones, que no llegan a la altura que podrían llegar como es 10 pisos o 40 m de altura máxima. Adicionalmente 8 predios con edificaciones que no llegan a los pisos u 80 m de altura.

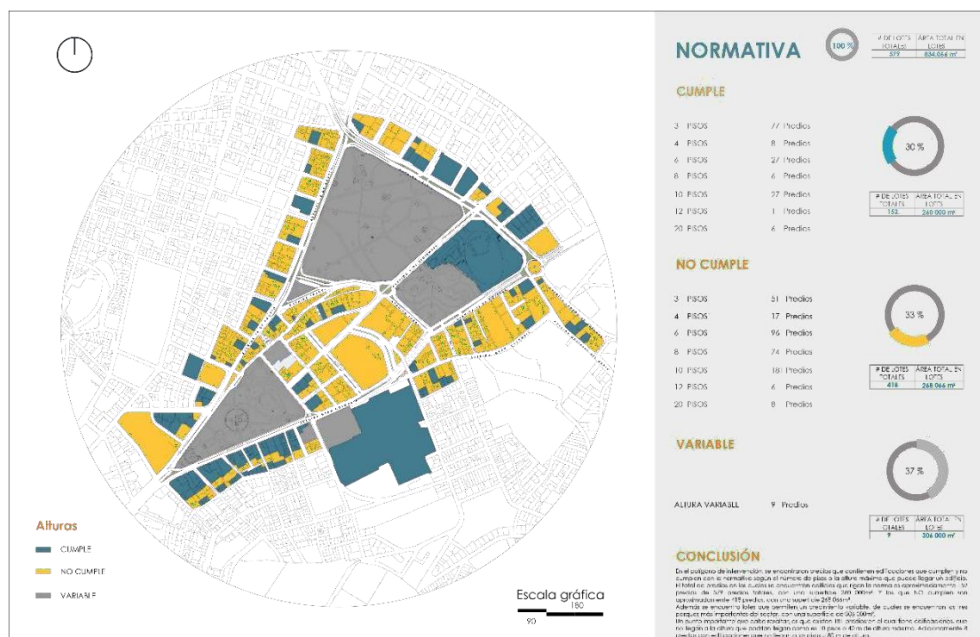


Figura 27. Normativa – Número de pisos cumple y no cumple (Taller profesional I-II. GrupoPUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

### 1.5.4 Lote mínimo

Según datos de la Secretaría de Territorio (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021) en relación con el mínimo de área que tiene el lote; existen en el polígono de estudio 238 predios en el cual la normativa establece como área mínima de predio 600m<sup>2</sup>, esto suma un total de 344.750 m<sup>2</sup> y representa el 41% del total.

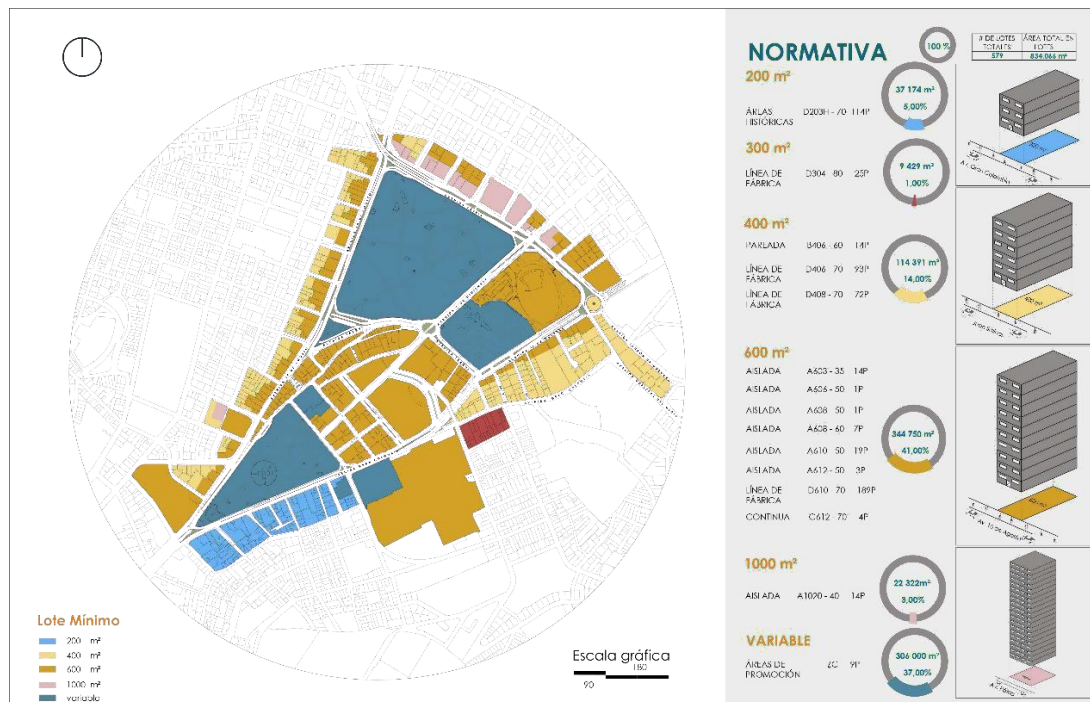


Figura 28. Normativa – Lote mínimo (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. ChristianMorillo y otros , 2021) con datos de (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021).

### 1.5.5 Frente mínimo

La Secretaría de Territorio (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021) en la normativa establece que, para la construcción de edificaciones las mismas contarán con un frente mínimo, es decir que la fachada frontal tendrá una longitud máxima fija; el mayor porcentaje que existe en el polígono de estudio de lote mínimo es de 15 m con un total de 235 predios y representando el 41% del total.

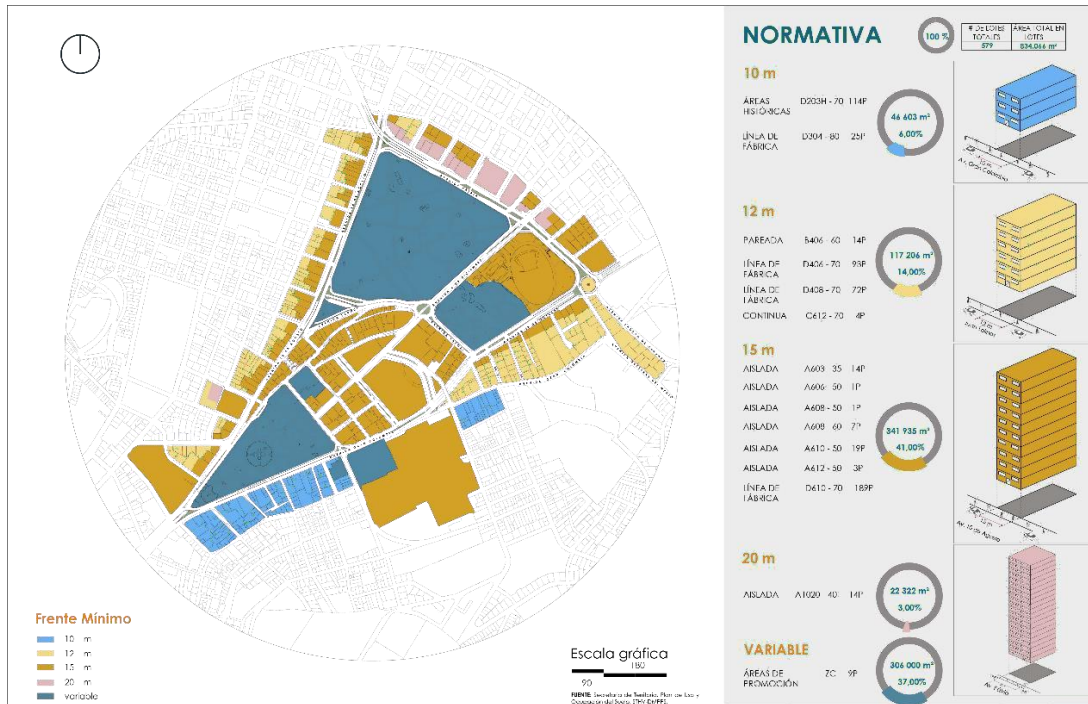


Figura 29. Frente mínimo (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros, 2021) con datos de (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021).

### 1.5.6 Retiros en edificaciones

La normativa exige retiros al momento de las construcciones de edificaciones según sea el tipo de zonificaciones, en el polígono de estudio el mayor porcentaje de predios son sobre línea de fábrica, es decir solamente cuenta con un retiro posterior de 3 metros de longitud; no existen retiros laterales ni frontal (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021).

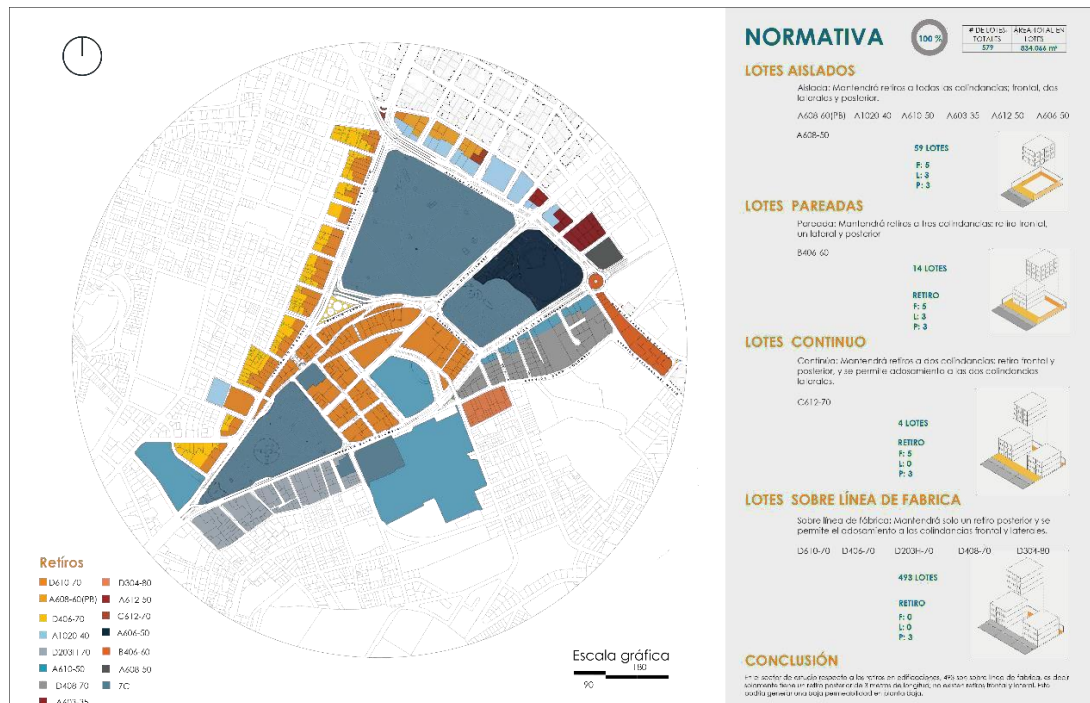


Figura 30. Frente mínimo (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con datos de (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021).

## 1.6 Sistema de movilidad vehicular y peatonal

Uno de los puntos importantes de análisis del polígono de estudio, es la movilidad: peatonal, alternativa y vehicular, pero es necesario incrementar la escala hasta fuera del polígono para poder representar las conexiones de los ejes principales y secundarios y dinámicas de cada uno de los elementos importantes en el contexto urbano; como por ejemplo las centralidades y micro centralidades dentro de la ciudad y como se relacionan entre sí.

### 1.6.1 Sistema integrado de transporte del DMQ

El (Consejo Metropolitano de Quito, 2011) define en la Ordenanza Metropolitana No. 0194 al Sistema Metropolitano de Transporte Público como el “conjunto de componentes y/o elementos que, interrelacionados y en el marco de

ordenamiento jurídico nacional, permiten al Distrito Metropolitano de Quito garantizar y proveer a sus vecinos, vecinas y visitantes, por gestión directa o delegada, el servicio de transporte público colectivo”.

El Distrito Metropolitano de Quito cuenta con distintas redes de transporte público BTR (bus de tránsito rápido) y a futuro el METRO de Quito, que permiten que los peatones se puedan transportar de un extremo a otro mediante las paradas de interconexión.

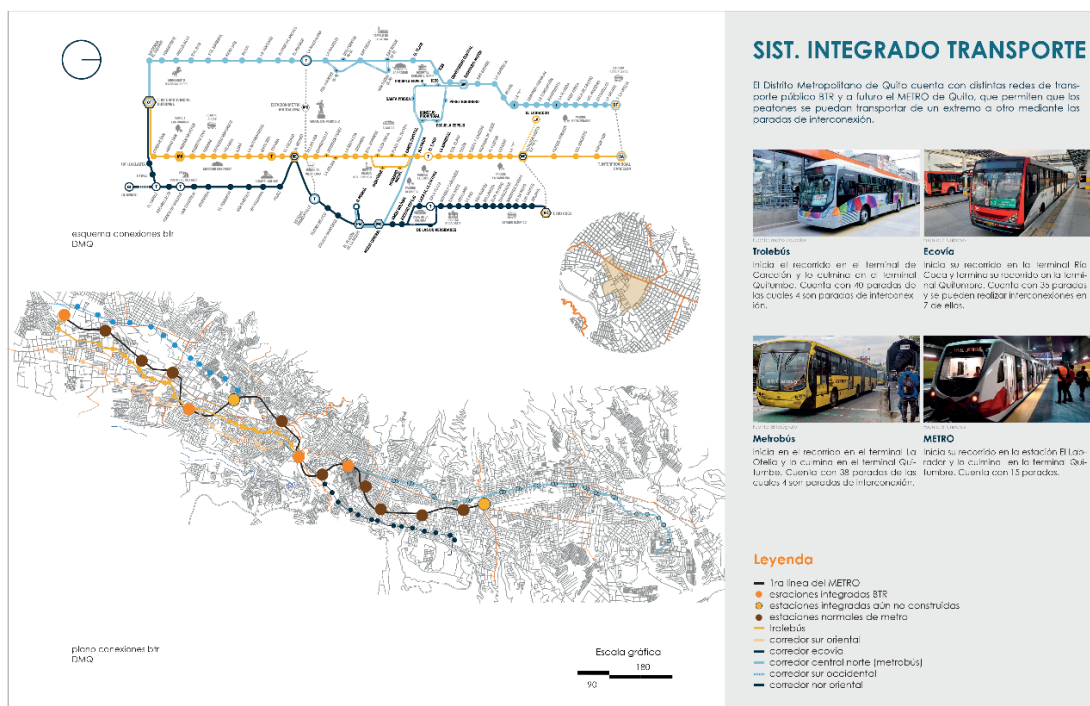


Figura 31. Sistema de movilidad vehicular y peatonal. Sistema integrado de transporte del DMQ (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con datos de (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2022).

## 1.6.2 Ciclopaseo Distrito Metropolitano de Quito y ciclovías en el polígono de estudio

Dentro de la zona urbana de Quito el domingo de cada fin de semana se realiza el ciclopaseo que es considerado como una actividad recreativa, este es un recorrido que conecta el norte, centro y sur de la ciudad. En las vías designadas para la

actividad se restringe el uso de vehículos motorizados y se permite el recorrido en bicicleta o caminata.

La ciclovía tiene una distancia de 30 km dividida en 12 tramos que va desde el sur de la ciudad en la Av. Rumichaca hasta la Av. Luis Tufiño en el norte en la que se pueden apreciar distintas zonas emblemáticas de la ciudad, especialmente los parques urbanos. El tramo 6 representa el trayecto por donde cruza al polígono de estudio, es decir desde la calle Venezuela hasta la Av. Amazonas, pasando el Parque La Alameda.

Dentro del polígono de estudio se encuentran 2 de las ciclovías que conforman el recorrido del ciclo paseo, las cuales permiten transitar aproximadamente 2km cada una y atraviesan el parque El Ejido y Alameda. Esta actividad fomenta el uso del transporte alternativo dentro de la ciudad ya que brinda seguridad a los usuarios y los motiva a realizar actividad física al conectarse con algunos parques.

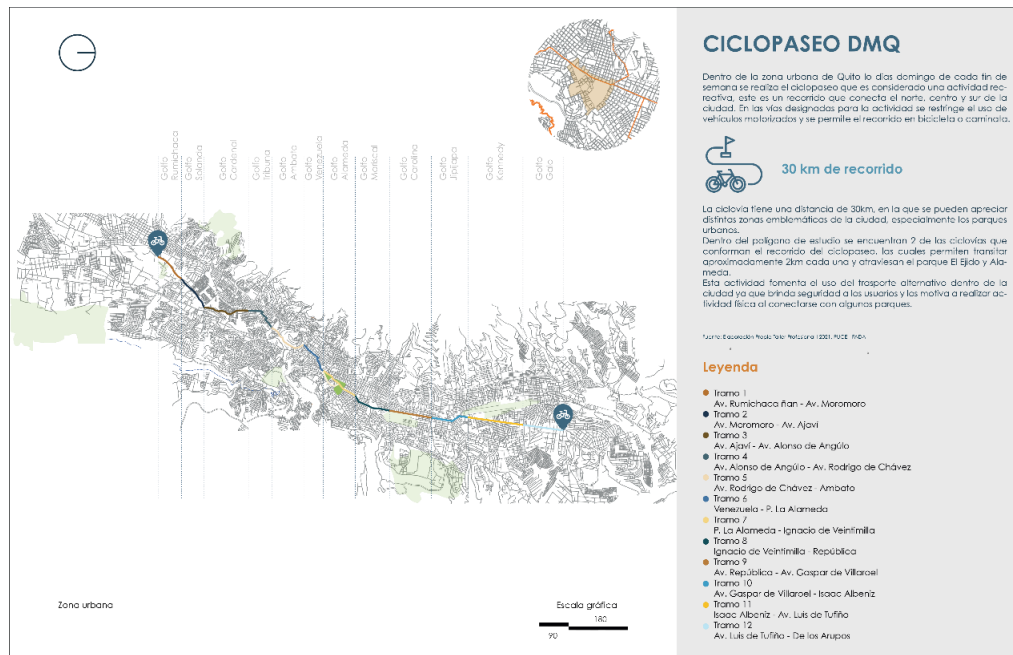


Figura 32. Sistema de movilidad vehicular y peatonal. Ciclopaseo Distrito Metropolitano de Quito y ciclovías en el polígono de estudio (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros, 2021) con datos de (EMPRESA PÚBLICA Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, 2021).

### 1.6.3 Vialidad del polígono de estudio

En el polígono de estudio se evidencia la existencia de cinco avenidas principales ubicadas en el centro, que estructuran la movilidad en la zona, entre ellas: Av. Patria, Av. 10 de Agosto, Avenida 12 de octubre, Avenida Gran Colombia, desde las cuales se puede interconectar con las distintas calles del perímetro.

Además, al dividir cada una de estas articulaciones viales encontramos 6 arterias viales principales, 10 colectoras y 46 locales.

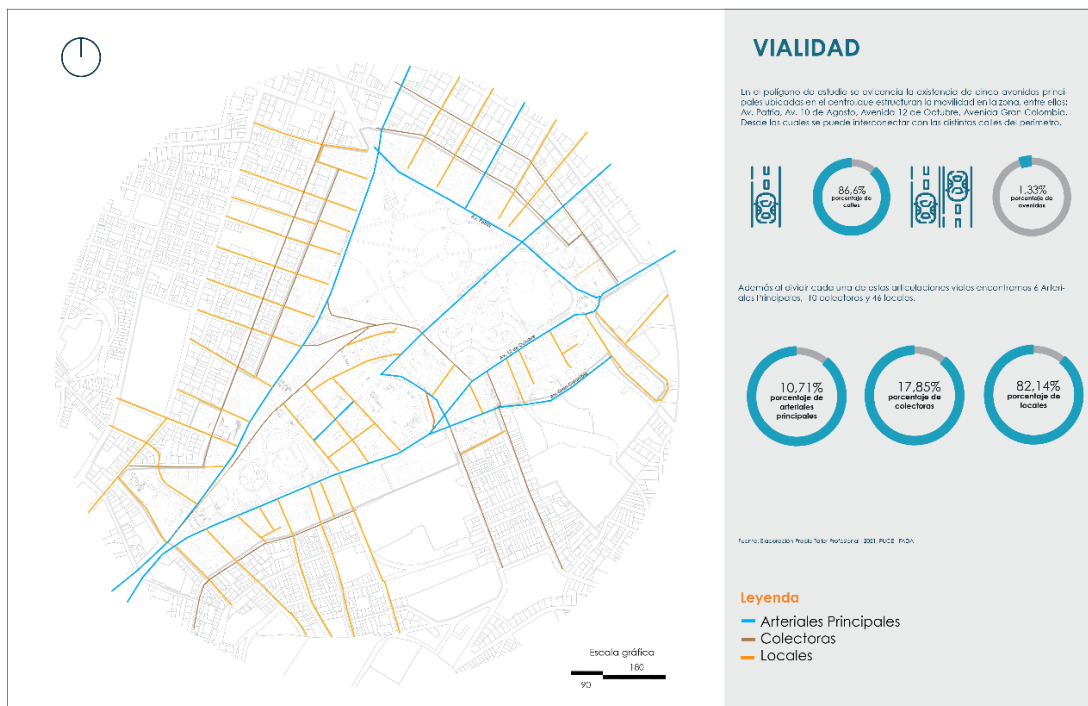


Figura 33. Sistema de movilidad vehicular y peatonal. Vialidad del polígono de estudio (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con datos de (Secretaría General de Planificación, 2021).

### 1.6.4 Parterres y aceras

Dentro del polígono de estudio, se encontró que el mayor porcentaje representa las aceras con un 90.50%, de los cuales el 51.27% de las veredas cuentan con una longitud de 1 a 2 de metros, lo cual dificulta la circulación de parte del peatón.

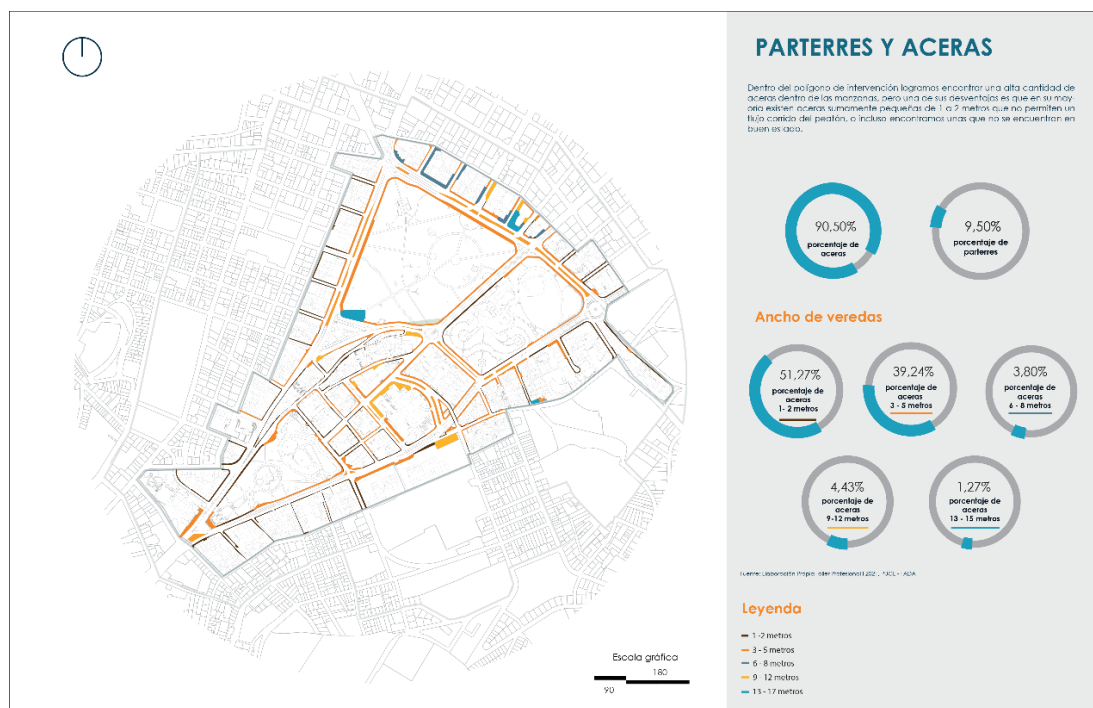


Figura 34. Sistema de movilidad vehicular y peatonal. Parterres y aceras (Taller profesional I-II.Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

#### 1.6.4.1 Usos en aceras

El polígono de estudio refleja que el 51% de las aceras tienen una dimensión de 1 a 2 metros y por otro lado el 39% tienen una dimensión de 3 a 5 metros. Esta corta dimensión de las aceras representa un obstáculo para el peatón, que no permite la libre circulación tomando en cuenta la cantidad de personas que acuden a la zona, estos obstáculos corresponden a paradas de buses y puntos de comercio informal.

Como se muestra en la **Figura 36**, las paradas de buses se ubican en su mayoría en las avenidas Patria y Gran Colombia, en donde afortunadamente la mayoría de las aceras tienen una dimensión de 3 a 5 metros, sin embargo, en estas avenidas tienden a ubicarse los comerciantes informales lo que genera aglomeraciones de personas en las aceras de la Av. 10 de Agosto y las calles que rodean al parque La Alameda, en especial cerca de las paradas de transporte público.

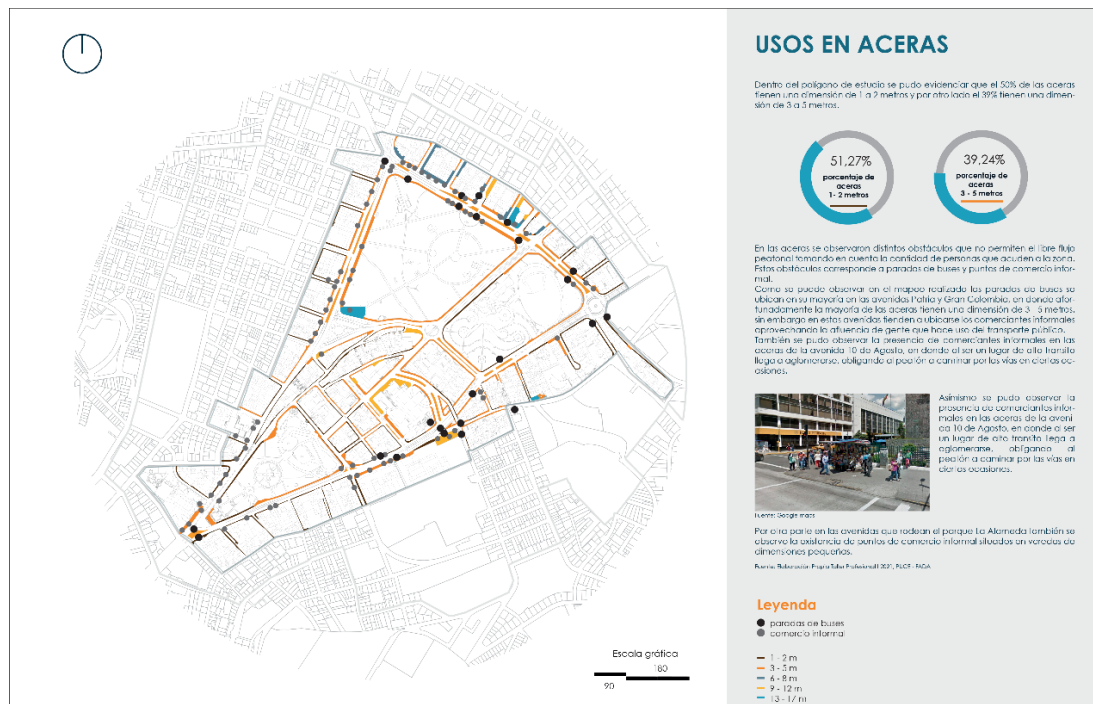


Figura 35. Sistema de movilidad vehicular y peatonal. Usos de aceras (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros, 2021).

#### 1.6.4.2 Vías y aceras

Uno factor perjudicial referente al ancho de las veredas en el polígono de estudio, es que el mayor porcentaje de edificaciones están construidas a línea de fábrica, es decir no cuentan con un retiro frontal, esto deja en evidencia el poco espacio que el peatón tiene para la libre circulación como se observa en el corte b-b sobre la calle Felipe Borja en la Figura 37.

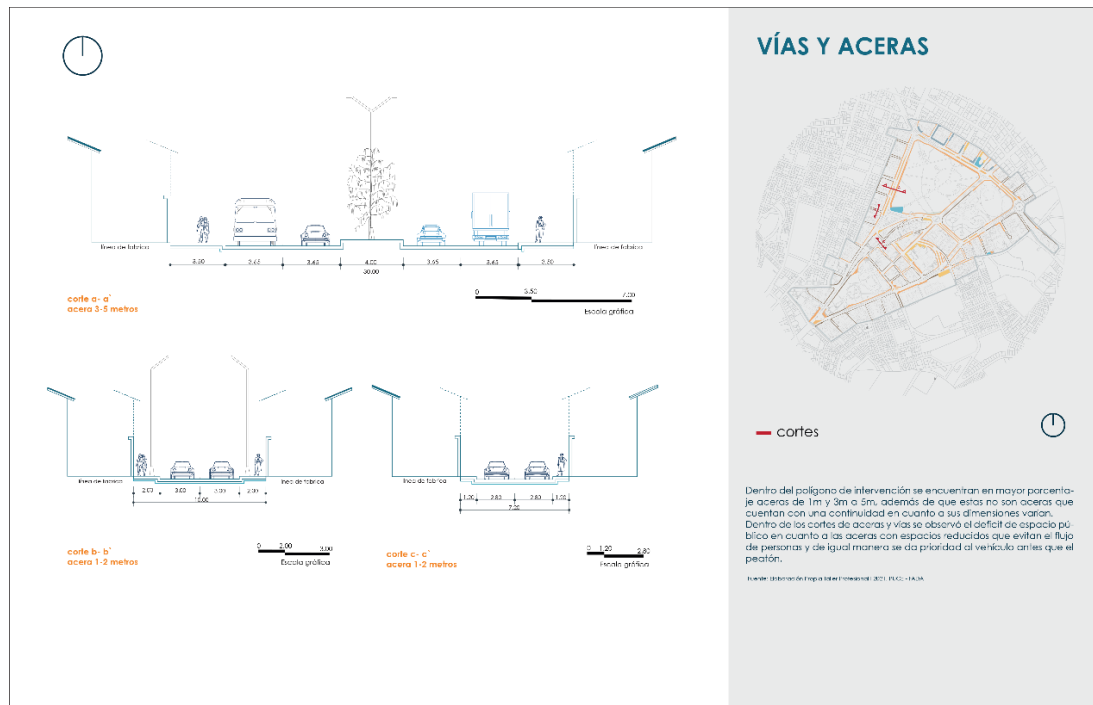


Figura 36. Sistema de movilidad vehicular y peatonal. Vías y aceras (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

### 1.6.5 Estacionamiento publico

En la ciudad de Quito se destinan ciertas áreas de las vías para estacionamiento público para automóviles y motocicletas, denominadas “zona azul”. Los estacionamientos se distinguen ya que están delimitadas por líneas pintadas en las vías de color azul. Para el control se designan a trabajadores que vigilan los automóviles, el servicio tiene un costo de \$0,40 en un horario de 6 am a 6pm (12 horas).

En el polígono de estudio, existe 31 calles de estacionamientos zonal azul, esto representa el 33.42% de vías destinadas para este fin y se ubican en las calles transversales a las avenidas Patria y 10 de Agosto la colocación de estacionamientos en las calles secundarias permite el libre flujo en las avenidas, sin embargo, genera congestión vehicular a ciertas horas del día.



Figura 37. Sistema de movilidad vehicular y peatonal. Estacionamiento público (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con datos de (Quito Informa, 2021).

### 1.6.6 Rutas de transporte urbano en el polígono de estudio

El polígono de estudio, existen varias rutas de transporte público los cuáles van desde el norte hasta el sur de la ciudad; están conformadas de 6 rutas urbanas principales que se encuentran dentro de las vías principales y conectan con calles secundarias como ejemplo: ecovía, metrovía, trolebús y para las futuras conexiones del metro de Quito. De igual manera estos permiten conectarse a las distintas rutas de bus de transporte rápido (BTR) disponibles con un total de 46 paradas de buses en el sector.

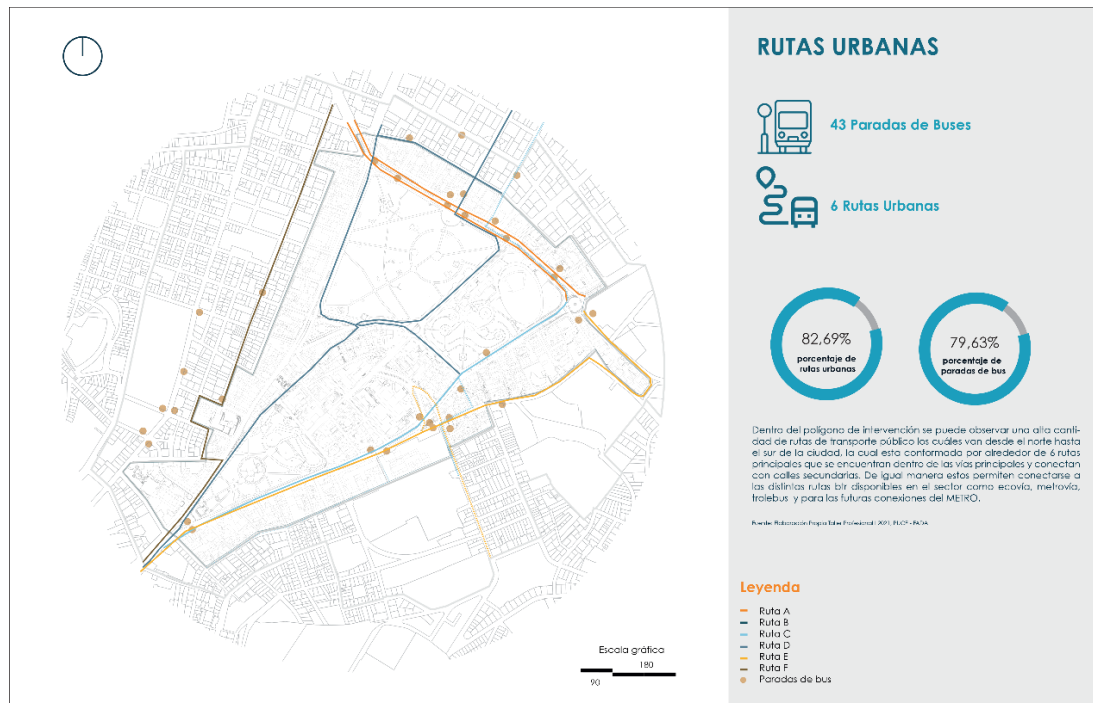


Figura 38. Sistema de movilidad vehicular y peatonal. Rutas de transporte urbano en el polígono de estudio (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con datos de (Secretaría General de Planificación, 2021).

### 1.6.7 Conexiones BTR

El polígono de estudio cuenta con la presencia de 11 estaciones de rutas denominadas Bus de Transporte rápido o BTR, entre las cuales sobresalen estaciones del trolebús ubicadas sobre la Av. 10 de Agosto y el ecovía en la Av. 6 de Diciembre. Cerca de las estaciones, se encuentran un total de 35 paradas de buses lo cual facilita que los usuarios tengan varias opciones de transporte público a una corta distancia y se trasladen libremente desde el polígono hacia distintos puntos de la ciudad.

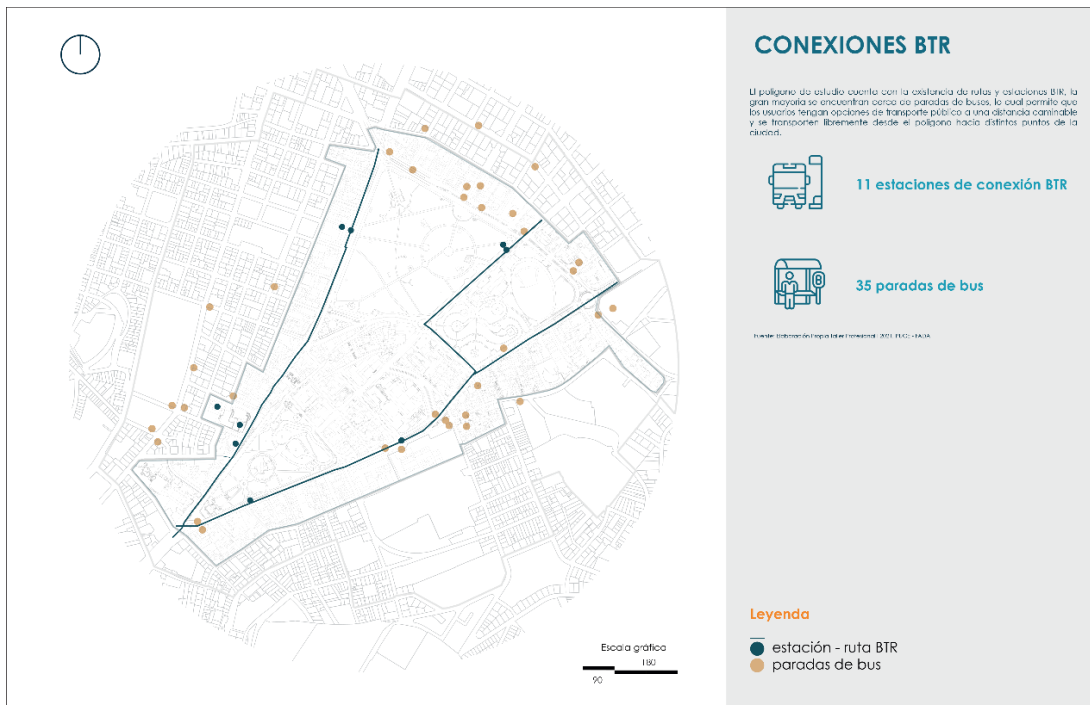


Figura 39. Sistema de movilidad vehicular y peatonal. Conexiones BTR (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con datos de (Secretaría General de Planificación, 2021).

### 1.6.8 Conexiones BTR con el metro de Quito

El Metro de Quito que se integrará se convertirá en el eje estructurante del transporte público, el cual conecta a la ciudad de sur a norte o viceversa, en el polígono de estudio se encuentran ubicadas dos paradas del metro que son La Alameda y El Ejido y esta conectaras con otros con 3 rutas BTR como son: trolebús, metrovía y ecovía que se dividen en 11 estaciones.

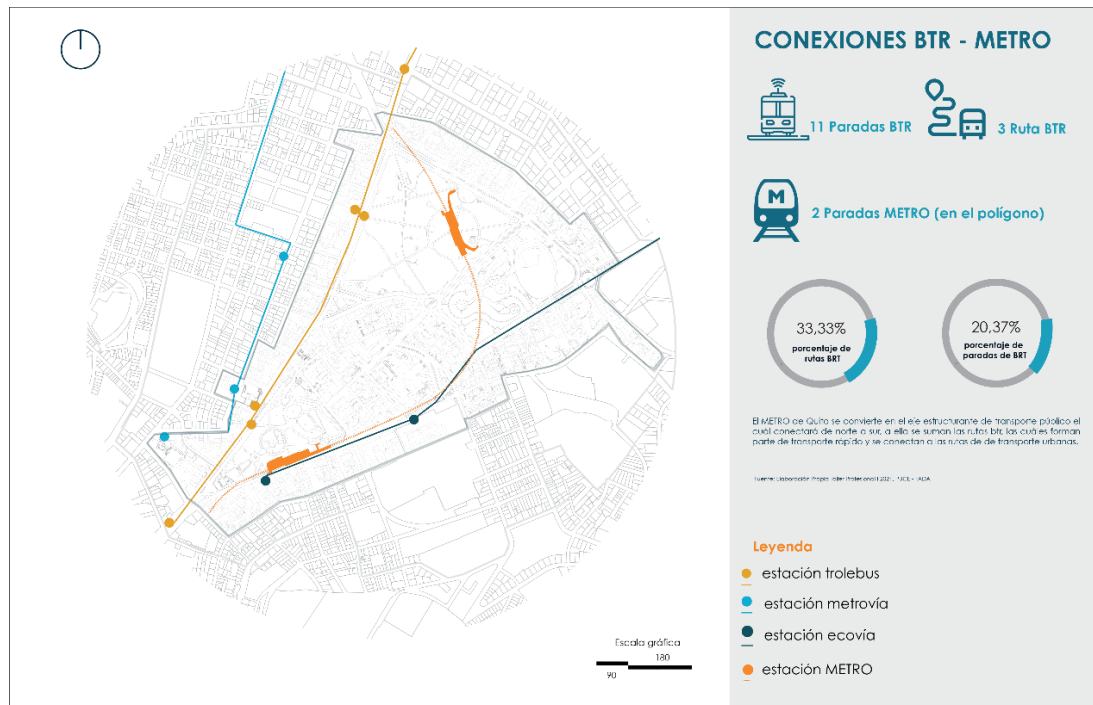


Figura 40. Sistema de movilidad vehicular y peatonal. Conexiones BTR con el metro de Quito (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con datos de (Secretaría General de Planificación, 2021).

### 1.6.9 Transporte integrado

El polígono de estudio cuenta con 48 paradas de transporte integrado, de la cual el 72.91% representa el total solamente de paradas de buses, es decir líneas que interconectan a diferentes partes de la ciudad y principalmente se encuentran ubicadas sobre las avenidas Gran Colombia, 12 de octubre y Patria.

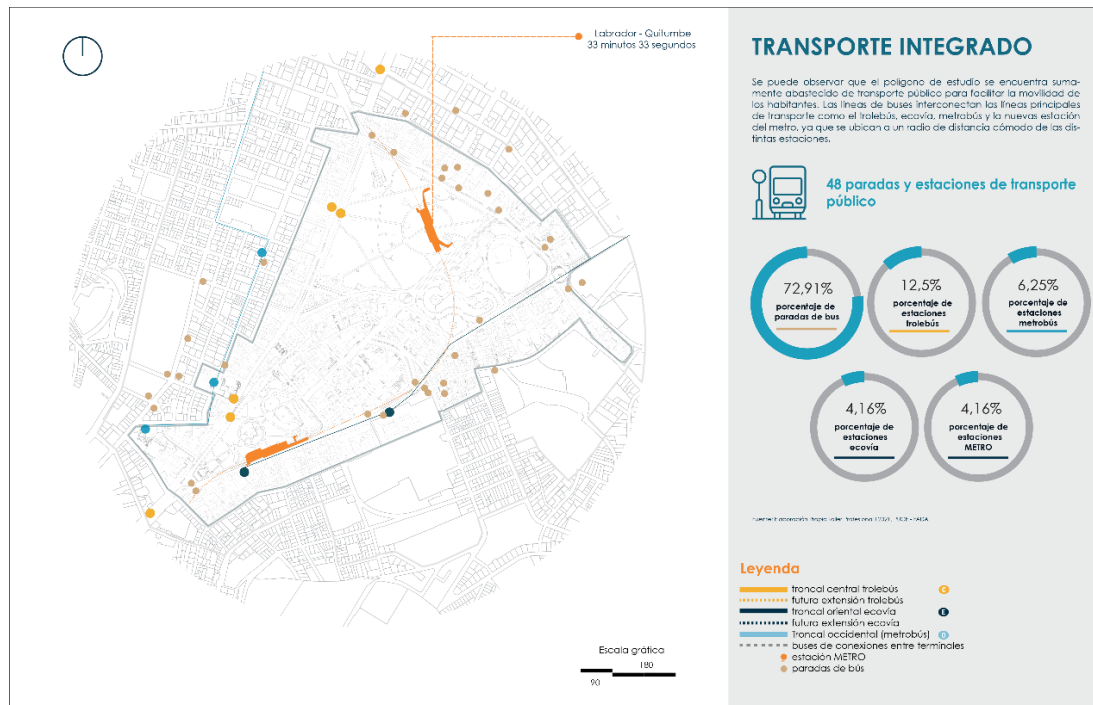


Figura 41. Sistema de movilidad vehicular y peatonal. Transporte integrado (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con datos de (Secretaría General de Planificación, 2021).

### 1.6.10 Transporte alternativo

El polígono de estudio cuenta con vías designadas para transportarse en bicicleta o scooter, estas están ubicadas en las arterias principales como son: Av. Amazonas, Av. 6 de Diciembre, Av. Patria, Av. 12 de Octubre, Av. 10 de Agosto, las ciclovías se encuentran a un costado de las vías de automóviles limitadas por bolardos de plástico para proteger a los usuarios, al brindar seguridad se promueve el uso de estos medios de transporte que reducen la contaminación ambiental y la congestión vehicular.

Existen 4 estaciones de bicicleta, las cuales en algunos casos cuentan con estacionamientos que posibilitan el intercambio de transporte, al tener también paradas de transporte público cerca. El Parque Ejido y Alameda son los únicos que son atravesados por ciclovías.

Debido a que el número de personas que utilizan transporte alternativo se ha incrementado, se ha propuesto implementar en las avenidas 10 de Agosto y Gran Colombia nuevas rutas que se conecten con las existentes y permitan un mayor recorrido.

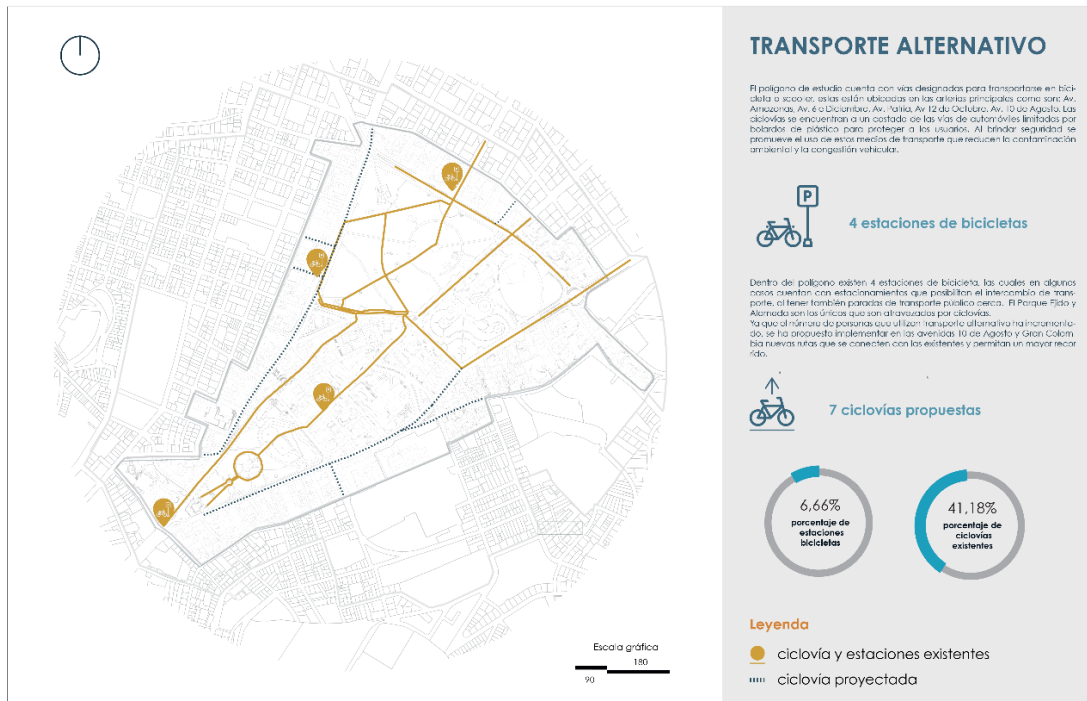


Figura 42. Sistema de movilidad vehicular y peatonal. Transporte alternativo (Taller profesional II-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros, 2021) con datos de (Secretaría de Movilidad, 2021).

### 1.7 Red verde urbana en el DMQ (parques)

El Distrito Metropolitano de Quito cuenta con nueve parques que se han consolidado, de ellos 6 son urbanos y en su mayoría se ubican en la zona centro-norte de la ciudad. Por otra parte, se puede observar que los parques metropolitanos por su escala se encuentran en la periferia de la zona urbana.

Los parques urbanos se encuentran cerca de las avenidas principales, se los ha conectado por medio de ciclovías, motivando el uso de transporte alternativo que además de aportar al medio ambiente disminuye el tráfico de automóviles.

Dentro del polígono de estudio existen dos parques urbanos consolidados los cuales son: El Ejido y La Alameda, este último conecta con el parque Itchimbia a una distancia de 1.8 km.

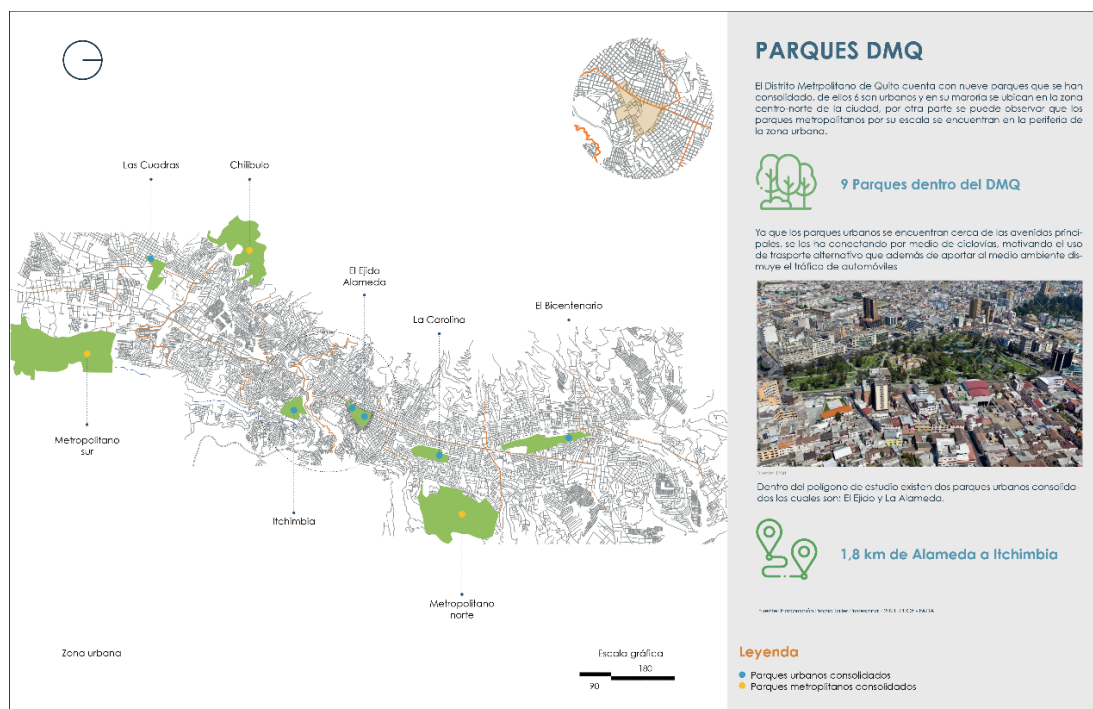


Figura 43. Red verde urbana en el DQM (parques) (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con datos de (Boris Albornoz Arquitectura, 2010).

### 1.7.1 Red verde en el polígono de estudio

La red verde en el polígono de estudio cuenta con un área aproximada de 195.000 m<sup>2</sup> que representa el 22,22% del total, la más representativa está concentrada en los parques El Ejido, Arbolito y La Alameda con un total 187.000 m<sup>2</sup> de área verde.

Según la Organización Mundial de la salud (Nathalie Röbbel, 2017) la existencia de áreas verdes dentro de la vida urbana es indispensable para garantizar la calidad de vida, por lo que recomienda que cada habitante requiere un área entre 9 y 15 m<sup>2</sup> por habitante.

En el polígono de estudio, se registra aproximadamente 50 m<sup>2</sup> de área verde por persona por lo que se puede concluir que sí se cumple con el requerimiento; no obstante, esta área no es aprovechada ya que se encuentra en los parques que no disponen de actividades para su uso.

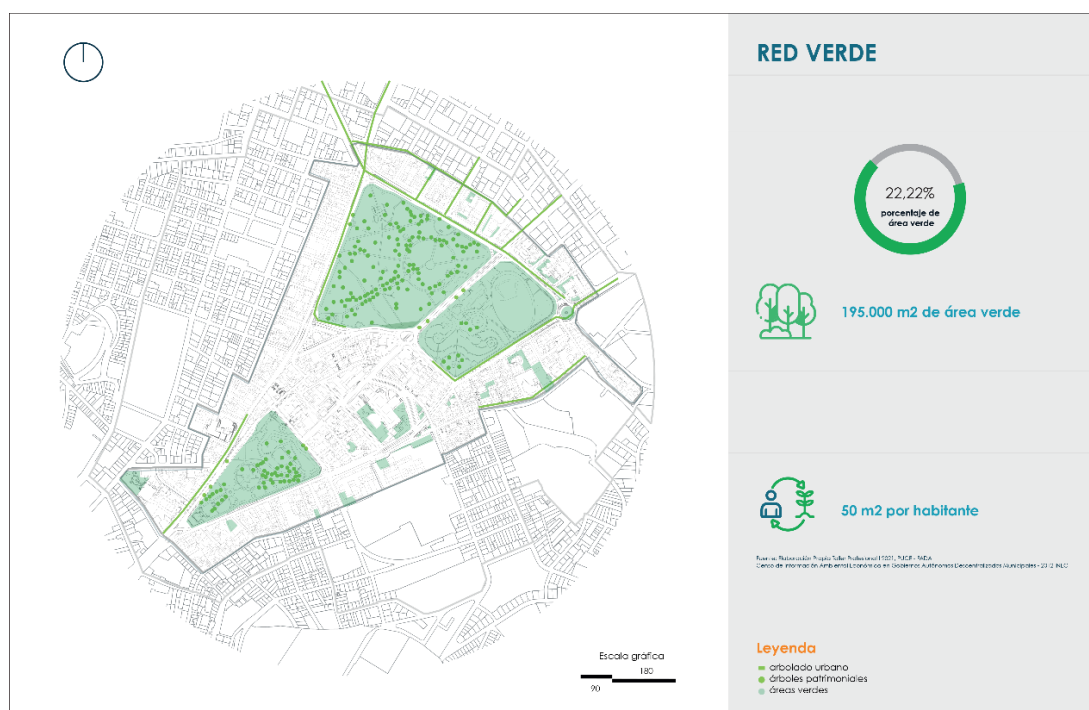


Figura 44. Red verde urbana en el DQM (parques). Red verde en el polígono de estudio (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con datos de (CIUQ, 2010).

### 1.7.2 Uso de los Parques

Dentro de los parques se realizan distintas actividades que buscan fomentar el deporte e incluir la naturaleza a la vida urbana, atravesando los parques se encuentran algunas ciclovías que se conectan con las avenidas principales. Otra de las actividades

de índole cultural se realiza en la Av. Patria, que ha optado por realizar exposiciones de pintura de manera informal, pese que se encuentra cerca la Casa de la Cultura.

Adicionalmente en los parques El Ejido y La Alameda, entraran funcionamiento las estaciones del nuevo Metro de Quito, las cuales se encuentran cerca de las áreas de recreación equipada con juegos infantiles. Sin embargo, se puede observar que el 40% de áreas no tienen un programa específico por lo que no son frecuentadas por los habitantes del sector ni por la población flotante, ya que un porcentaje importante de los parques no cuenta con un programa definido, en efecto se han convertido en lugares de paso por lo que las áreas verdes no son aprovechadas y esto causa a la vez inseguridad.

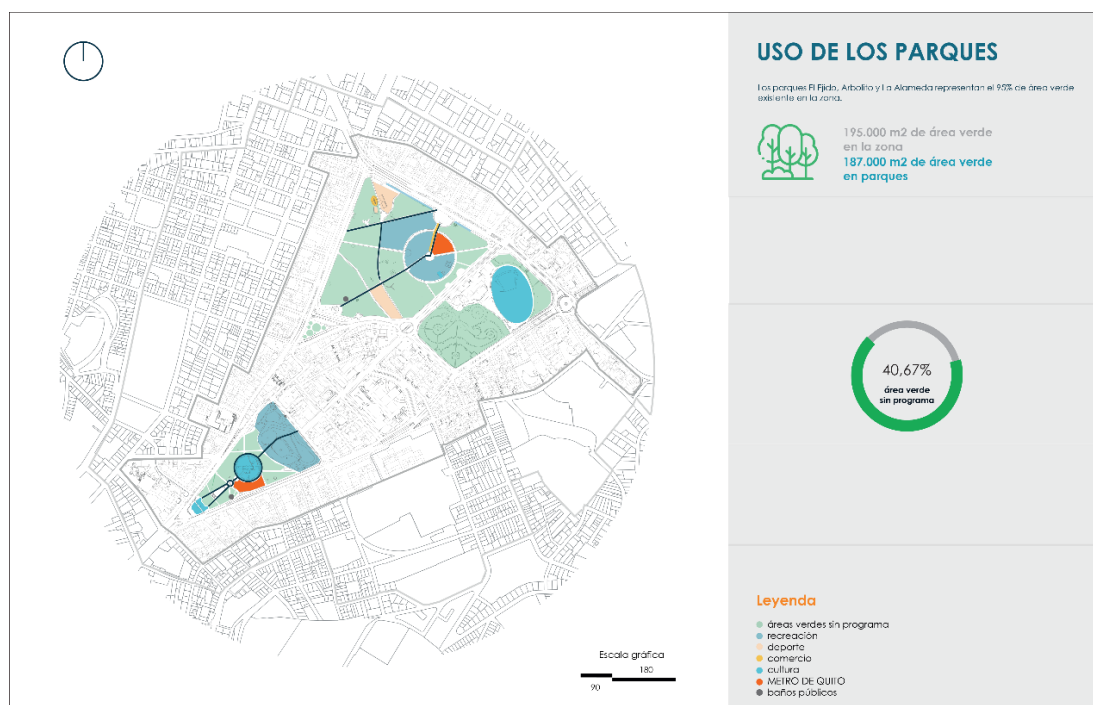


Figura 45. Red verde urbana en el DQM (parques). Uso de los Parques (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros, 2021) con datos de (CIUQ, 2010).

### 1.7.3 Arbolado urbano

Según datos de la (Fundación Botánica de los Andes, 2013), dentro de los parques El Ejido, Arbolito y Alameda se encuentra la mayor cantidad de árboles patrimoniales, esto representa el 61.87% del total y que buscan crear una identidad propia, la variedad de especies permite que el suelo se encuentre en buen estado y además aportan a la calidad de aire y a la fauna.

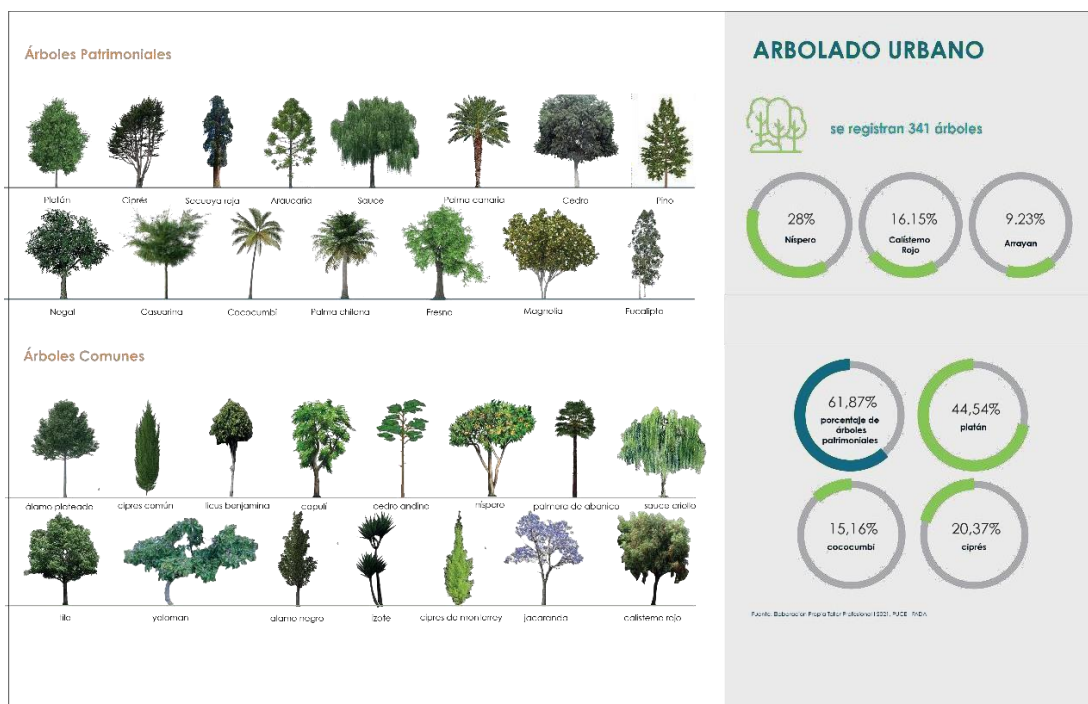


Figura 46. Red verde urbana en el DQM (parques). Arbolado urbano (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros, 2021) con datos de (Fundación Botánica de los Andes, 2013).

### 1.7.4 Centralidades Urbanas

En el Distrito Metropolitano de Quito, existen 22 centralidades urbanas como se puede observar la **Figura 48**, el centro-norte viene constituyendo el hiper centro de la ciudad, como resultado la zona es la mejor servida a nivel de actividades y

servicios. Estas centralidades están divididas en 11 de escala sectorial, 5 de escala barrial y zonal, de las cuales 9 se localizan en la zona sur y 12 en la zona norte.

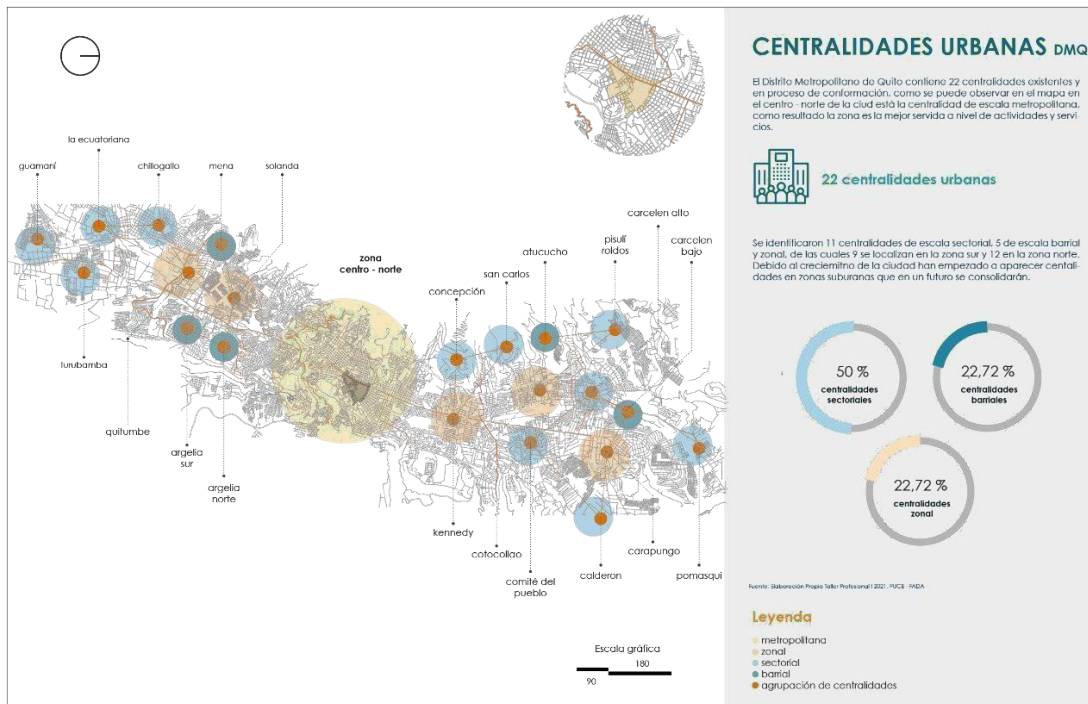


Figura 47. Centralidades Urbanas (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. ChristianMorillo y otros , 2021) con datos de (CIUQ, 2010).

### 1.7.4.1 Centralidades del polígono de estudio

Extendiendo la escala fuera perímetro del polígono de estudio, se encuentran 7 centralidades sectoriales con equipamientos importantes como: El Mercado Artesanal de Quito, la Pontificia Universidad Católica, el Hospital Militar, la Facultad de Medicina de la Universidad Central, el Consejo Provincial de Pichincha y el Colegio Mejía.

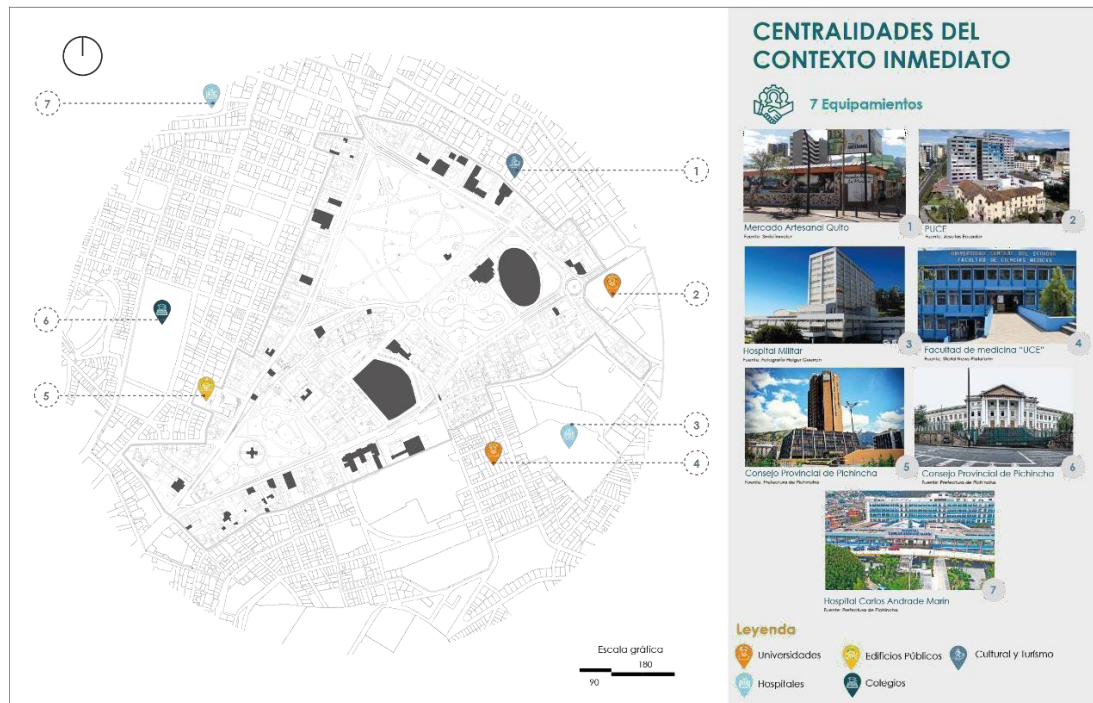


Figura 48. Centralidades Urbanas. Centralidades del polígono de estudio (Taller profesional I-II.Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con datos de (CIUQ, 2010).

### 1.7.5 Equipamientos

Dentro de los equipamientos relevantes encontrados en el polígono de estudio, se determinó 6 centralidades debido al servicio que ofrecen tales como edificios públicos y hospitales, de igual manera cuentan con conexión a las rutas de transporte público convirtiéndolos así en un lugar con alto flujo peatonal durante el día.

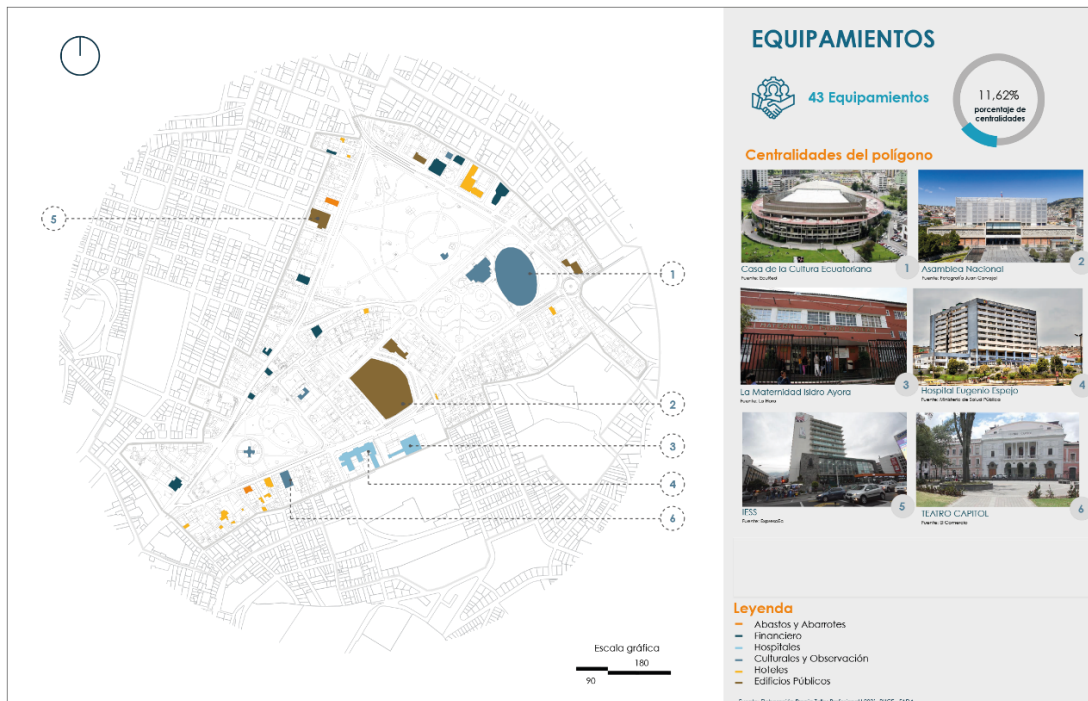


Figura 49. Centralidades Urbanas. Equipamientos (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con datos de (CIUQ, 2010).

### 1.7.5.1 Abastecimientos de salud

El polígono de estudio se encuentra suficientemente abastecido referente a tema de salud; cuenta con 2 Hospitales los cuales tienen un radio de influencia alto debido a que cuenta con 3 Farmacias cercanas y está conectado con 3 rutas de transporte público como la Ecovía, Rutas Urbanas y está cercana la estación deMETRO de la Alameda.

Además, se cuenta con farmacias que no se encuentran cercanas a hospitales, pero estas son abastecidas por algunas conexiones de transporte público en su mayoría rutas urbanas y finalmente encontramos farmacias que se encuentran retiradas y no cuentan con muchas conexiones de transporte público aledañas.

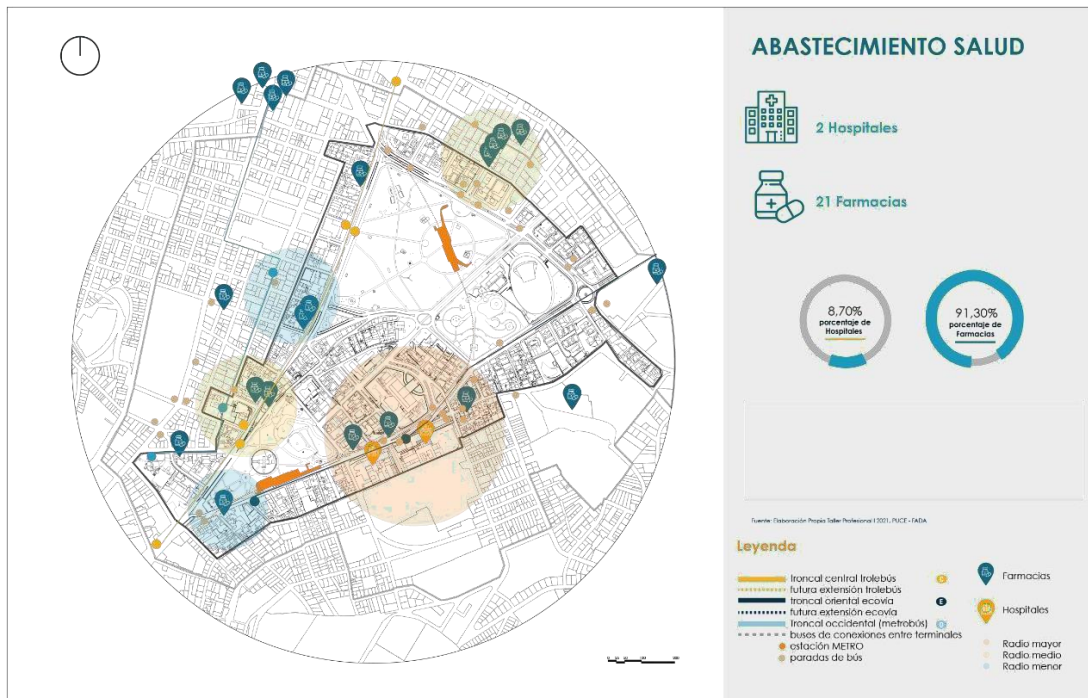


Figura 50. Centralidades Urbanas. Abastecimientos de salud (Taller profesional I-II. GrupoPUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con datos de (CIUQ, 2010).

### 1.7.5.2 Abastecimientos de servicio de alimentación

Respecto a los servicios de alimentación, en el polígono de estudio cuenta con un alto porcentaje de restaurantes, los cuáles en su mayoría abastecerán a las oficinas es decir su ubicación pueden resultar estratégicas para proveer o brindar un servicio a este tipo de uso de suelo en el sector. Además, existe una alta concentración de servicios de alimentación sobre la Av. 10 de Agosto; dentro de un Radio mayor en este sector se encuentran líneas de transporte público como la metrovía y el trolebús, y en radio medio se encuentran conexiones de transporte de rutas urbanas.

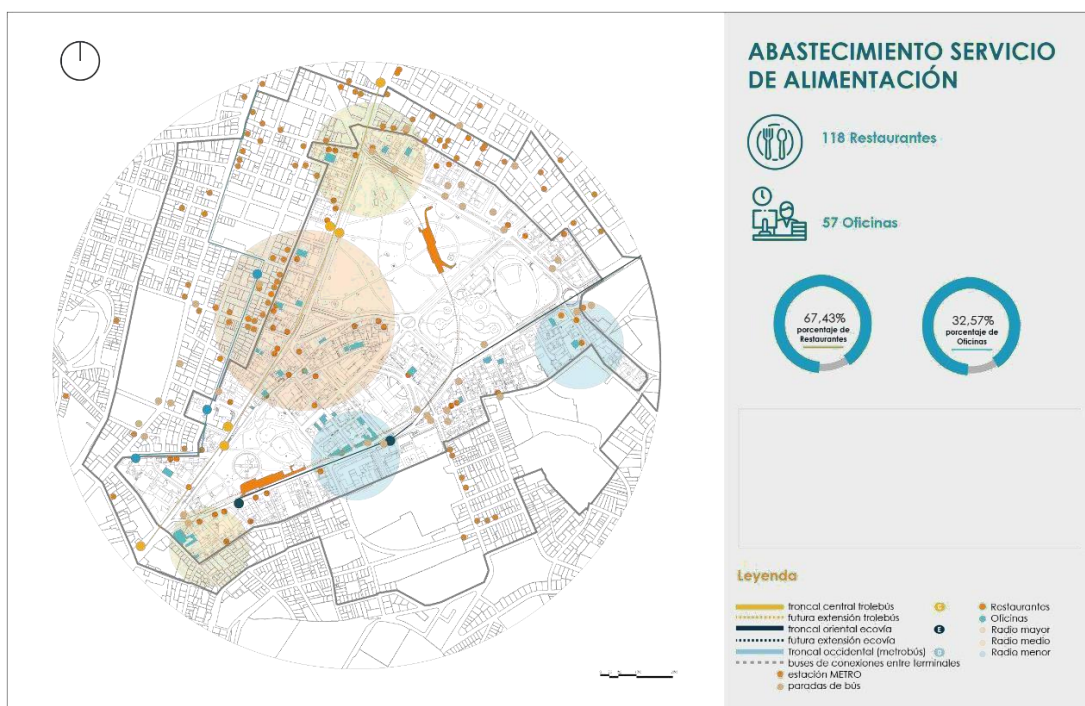


Figura 51. Centralidades Urbanas. Abastecimientos de servicio de alimentación (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021) con datos de (CIUQ, 2010).

## 1.8 Diagnostico del polígono de estudio

### 1.8.1 Indicadores, problemáticas y oportunidades

Una vez finalizado y concluido el análisis de los sectores El Ejido y LaAlameda, se podrá producir la información importante sobre indicadores necesarios y relacionarlos entre sí. El objetivo en este punto es lograr obtener las problemáticas y oportunidades más relevantes que se refleja en el polígono de estudio referente a ámbitos relacionados entre vacíos y los llenos. A continuación, se muestran dichos factores.

#### 1.8.1.1 Llenos y Vacíos

Resumen de indicadores: Los mayores porcentajes encontrados en el polígono de estudio están, por una parte, representado por los tres parques como son: El Ejido,

La Alameda y El Arbolito por los vacíos blandos públicos, esto significa el 23.46% del total de superficie. Por otra parte, están los vacíos duros públicos que son los parterres y aceras, esto representa el 38.17%.

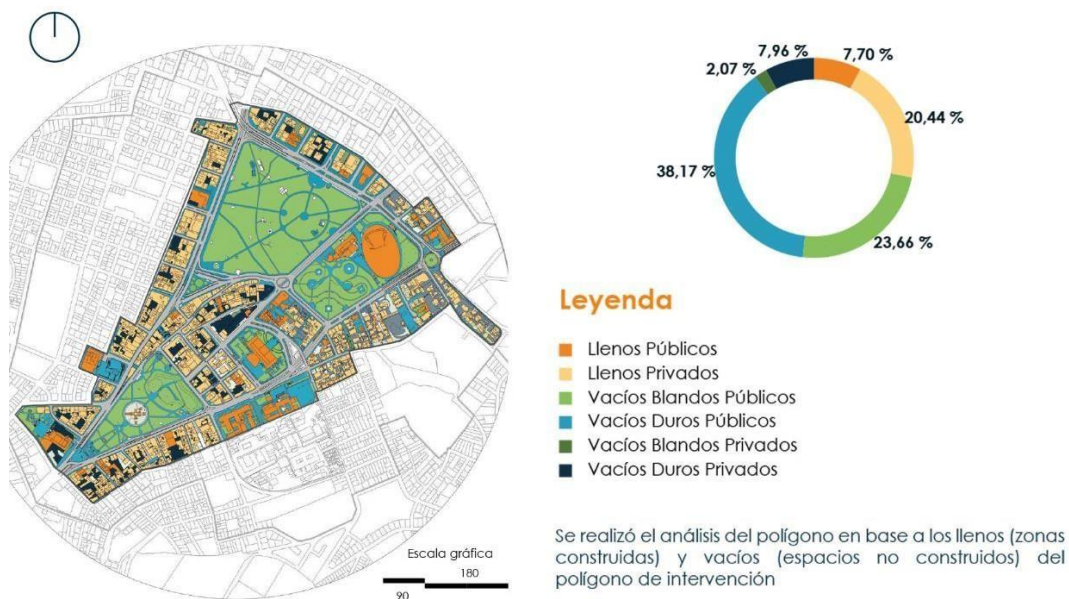


Figura 52. Diagnóstico del polígono de estudio. Llenos y vacíos, indicadores (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

Conclusión: El porcentaje de ocupación en vías de vacíos duros (17,88%) es un indicador que refleja, que la ciudad ha sido pensada para la comodidad de quienes se movilizan en medios de transporte motorizados, reduciendo el área de movilización peatonal y alternativa. Por otro lado, el vacío público no se utiliza de forma adecuada ya que al colocar cerramientos o condicionar la entrada en los mismos pierde esta caracterización, y se transforman en espacios semipúblicos o privados.

Problemática: Dentro del polígono se observa una mayor cantidad de vacíos duros, con el 64,19% y un área de 413 126, 12 m<sup>2</sup>. A pesar de que existen tres parques de escala metropolitana (El Ejido, El Arbolito y La Alameda), el mayor porcentaje en cuanto a llenos y vacíos está destinado a vacíos duros con un 38,17% distribuido para veredas con 11,52% y vías con 88,48%. Dentro del total del polígono

el porcentaje destinado para el uso del automóvil representa un 17,88%, que se distribuye en 52 calles y 8 avenidas.

A pesar del bajo porcentaje de llenos de carácter público (27,36% en relación con el área construida), la mayoría de estos presenta cerramientos en el exterior, lo cual se contrapone a la idea de vacío público, convirtiéndose en un espacio semipúblico o privado.



Figura 53. Diagnóstico del polígono de estudio. Llenos y vacíos, problemática (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

Oportunidad: A partir de las problemáticas presentadas, existe la posibilidad de transformar las jerarquías de movilización en los vacíos de carácter público aumentando el espacio para la circulación peatonal, para impulsar la movilidad humana en el sector. A su vez, se puede modificar el tratamiento de bordes en vacíos públicos de modo que sean utilizados como tales por los habitantes.



Figura 54. Diagnóstico del polígono de estudio. Llenos y vacíos, oportunidad (Taller profesional II-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros, 2021).

### 1.8.1.2 Población y vivienda – Uso de suelo

Resumen de indicadores: Respecto al uso de suelo en el polígono de estudio, se divide en: área verde recreativa, equipamiento, oficina, comercio, vivienda, hospedaje, parqueaderos y áreas sin ningún tipo de uso. Existen 290 unidades de vivienda con un índice de 0 a 200 de ocupación. Además, el mayor porcentaje es el área recreativa con un 42.77% de la superficie total.



Figura 55. Diagnóstico del polígono de estudio. Población y vivienda – Uso de suelo, indicadores (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros, 2021).

Conclusión: Debido al cambio de usos de suelo a través del tiempo, se ha dado una salida de los habitantes ocasionando un bajo índice de población residente en el polígono y la adecuación de las viviendas existentes para usos diversos, por lo cual no todas se encuentran ocupadas o tienen un uso residencial. La baja densidad y ocupación de viviendas provoca una baja vigilancia natural. Consecuentemente, los habitantes se aíslan del exterior disminuyendo la permeabilidad de las fachadas, lo cual aumenta la percepción de inseguridad en el sector.

El polígono se localiza en una centralidad de escala metropolitana, por lo que se encuentra servido a nivel de actividades e infraestructura. La presencia de equipamientos y actividades varias atraen a población flotante, en consecuencia, ocasionan un alto flujo durante el horario de oficina. Sin embargo, el espacio público se convierte en un lugar no relacional al estar pensado desde la transitoriedad, por lo que no genera una apropiación por parte del usuario y éste no llega a identificarse con el mismo.

Problemática: Existe una baja densidad de vivienda con 290 unidades dentro del polígono, que corresponden al 2,58% del área total, y una ocupación que va desde 0 a 200 viviendas. Estos datos, además de la baja densidad poblacional con un valor de 0 114 hab/ha en la parroquia Itchimbía, esto indica que el polígono de estudio presenta una baja densidad poblacional residente. Además, la baja permeabilidad de la zona en horas nocturnas lo convierte en un sitio inseguro para residentes y transeúntes.

En planta baja, el uso de suelo mayoritario corresponde a áreas verdes recreativas con un porcentaje de 42,77% con relación al área construida. Sin embargo, no existe apropiación por parte de los habitantes al haber sido pensados como sitios transitorios y sin un programa que promueva la estancia. Otros de los usos predominantes son equipamientos y comercios que se mantienen activos durante el día, dejando en abandono a la zona en horarios fuera de oficina, además de un aumento de la plusvalía por la gran cantidad de servicios que se ofertan en el sitio.

Por otro lado, los espacios privados son subutilizados por ejemplo para fines de estacionamiento.



Figura 56. Diagnóstico del polígono de estudio. Población y vivienda – Uso de suelo, problemática(Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

Oportunidad: Gracias a la implementación del Metro de Quito y los equipamientos que se encuentran en la zona, existe la oportunidad de densificar y democratizar el acceso al suelo para un mejor aprovechamiento de la infraestructura existente. De la misma manera, se puede potenciar esta centralidad repensando el espacio público con actividades que lo reactiven, buscando la apertura de las fachadas para que exista una mayor permeabilidad hacia el exterior y en efecto, aumente la vigilancia natural y la percepción de seguridad.

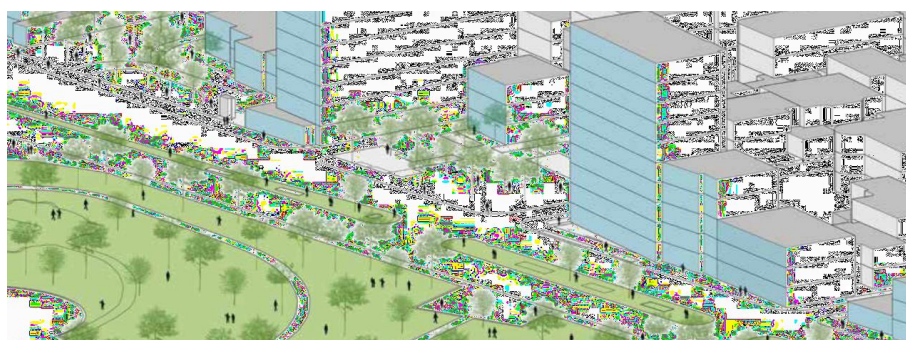


Figura 57. Diagnóstico del polígono de estudio. Población y vivienda – Uso de suelo, oportunidad(Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

### 1.8.1.3 Normativa – Zonificación

Resumen de indicadores: De 579 lotes, 189 corresponden a la zonificación D610 - 70 en el cual se estipula que se puede tener un crecimiento hasta 10 pisos o 40 m de altura, adicional tiene solamente un retiro frontal de 5 m. Además, 9 lotes corresponden a la zonificación Zc que son proyectos de desarrollo urbanístico los cuales se concentran en el polígono de estudio. En estos predios destacan los 3 parques más importantes como son: El Ejido, El Arbolito y La Alameda.

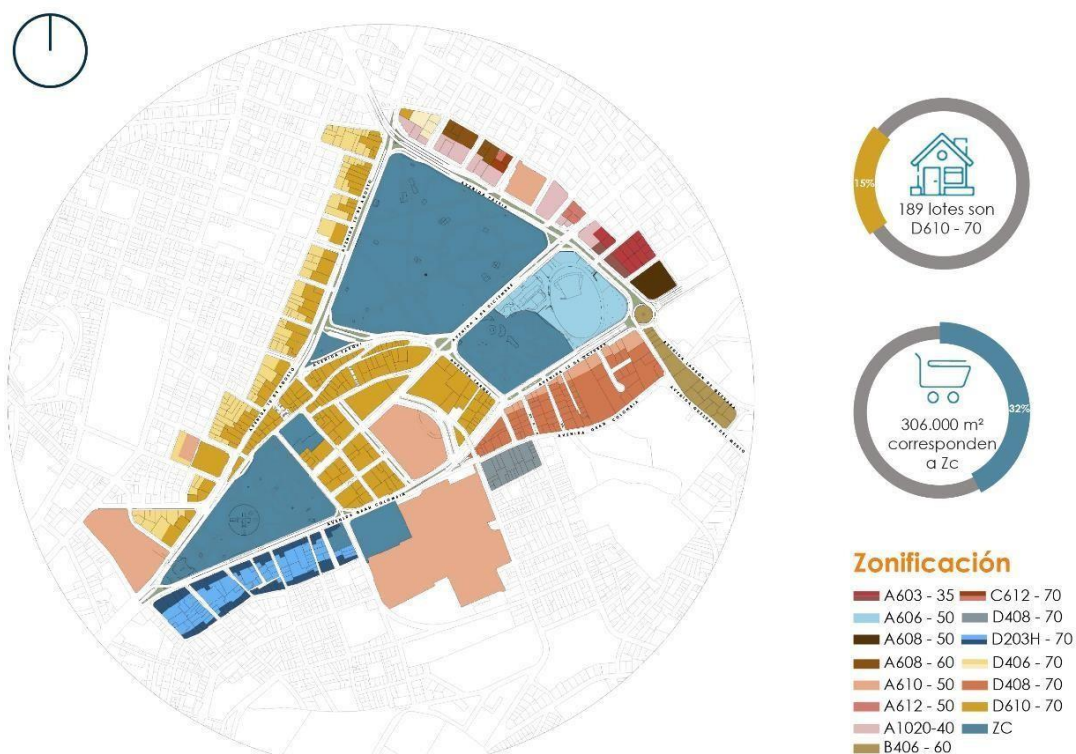
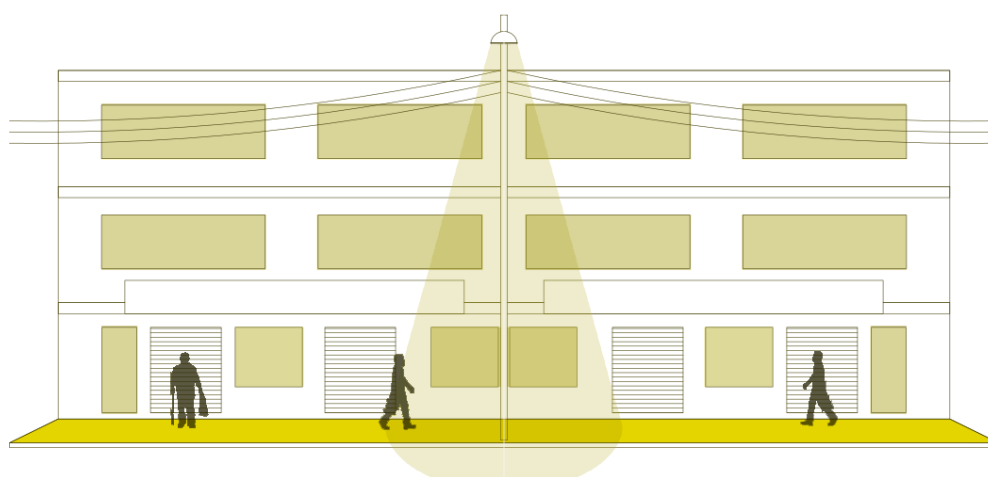


Figura 58. Diagnóstico del polígono de estudio. Normativa – Zonificación, indicadores (Tallerprofesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

Conclusión: En el polígono de estudio, predominan los predios con zonificación D610 – 70, es decir sobre línea de fábrica y que tiene una ocupación en planta baja del 70% para uso múltiple como equipamiento, comercio, etc. Sin embargo, se puede observar que varias edificaciones no aprovechan el uso y el

beneficio que les puede traer la zona. Adicionalmente las zonas ZC es decir áreas de promoción como: el parque El Ejido, parque Alameda y el parque del Arbolito, constituyen los lugares más importantes en cuanto al espacio público aprovechable por su gran superficie.

Problemática: En el sector existe un bajo porcentaje de uso en planta baja, lo que se refiere a actividades de comercio. Apenas el 17% de ocupación de suelo en PB y una superficie de 76.000 m<sup>2</sup> de 481.829 m<sup>2</sup>.



Calle Manuel Larrea- Barrio Larrea

**Figura 59. Diagnóstico del polígono de estudio. Normativa – Zonificación, problemática desaprovechamiento COS PB (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).**

Oportunidad: Se puede aprovechar la zonificación que predomina en el polígono de estudio, como es “sobre línea de fabrica” para realizar diferentes actividades en planta baja como comercio y otros servicios, en especial en los barrios que se encuentran a los bordes de los ejes principales como son: el barrio Larrea, barrio el Dorado, etc. Esto podrá mantener la relación con el espacio público.



Av Gran Colombia - Barrio El Dorado

**Figura 60. Diagnóstico del polígono de estudio. Normativa – Zonificación, oportunidad USOMÚLTIPLE (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).**

#### **1.8.1.4 Normativa – Altura edificaciones primer indicador**

Resumen de indicadores: En zonificación D610-70, existen 189 predios y la A610 - 50 existen 19 predios, es decir 209 predios permiten una altura de 10 pisos o 40 metros de altura máxima. Por otro lado, 152 de 579 lotes tienen edificios que cumplen con la norma, la cual permiten el número de pisos o la altura máxima. Además, solo existen 27 lotes que contienen edificaciones construidas de 10 pisos.

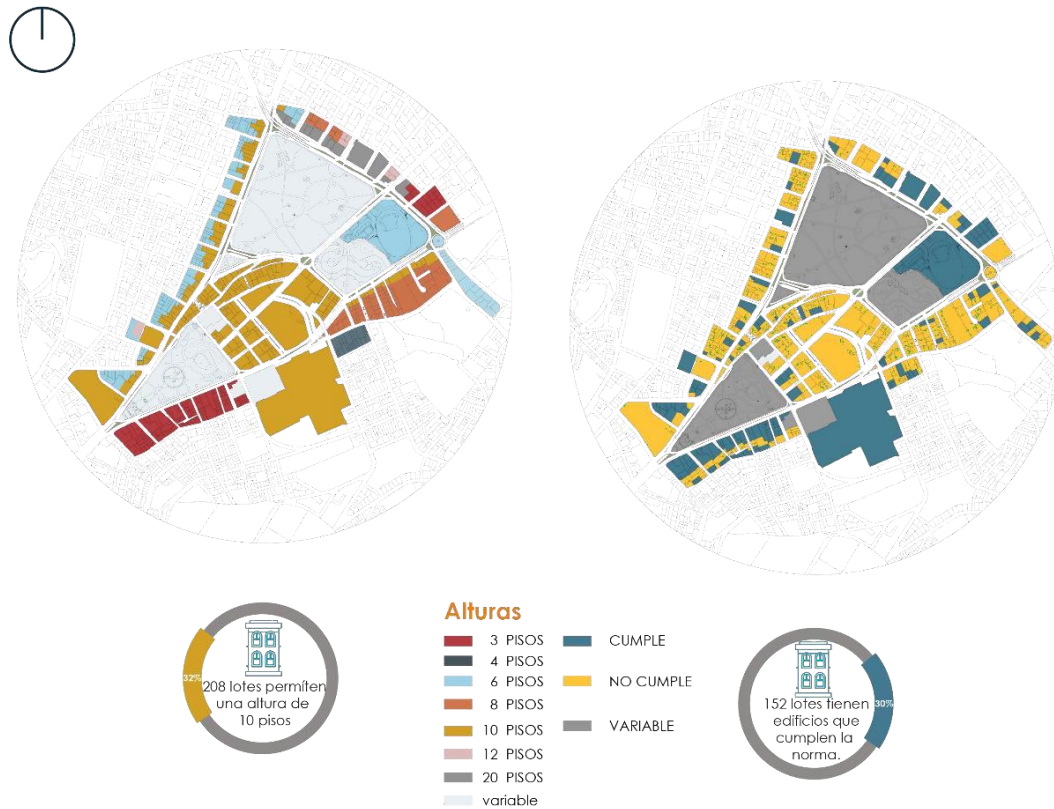


Figura 61. Diagnóstico del polígono de estudio. Normativa – Altura edificaciones, primer indicador (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito Christian Morillo y otros , 2021).

**Conclusión:** El polígono de estudio, existe un alto índice de desaprovechamiento de coeficiente total de uso de suelo, a pesar de lo que estipula en la zonificación, en la cual les permite crecer hasta 10 pisos o 40 metros de altura máxima. Aunque se observa que solo 27 de 208 lotes con zona D610-70, tienen edificios que esta regidos a la norma; esto no favorece a la densificación de la zona y posible ocupación en vivienda.

**Problemática:** En el polígono de estudio, existe una baja densificación constructiva, sumado la poca ocupación en vivienda y el exceso de equipamientos, hace que la población flotante predomine en el sector; esto genera que solo ciertas horas del día estén activas y en las noches quede deshabitada la zona, convirtiéndolo en un lugar inseguro.

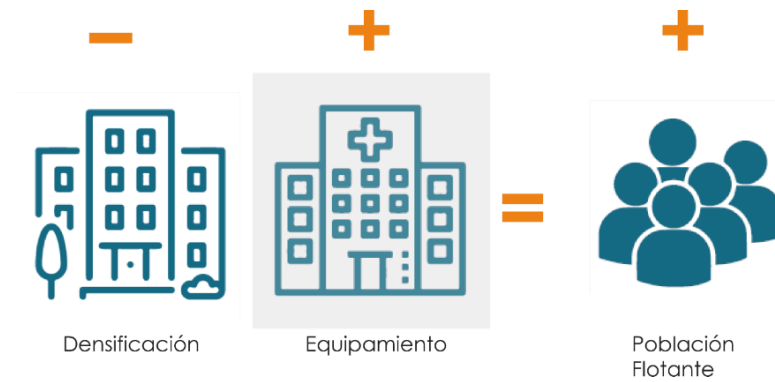


Figura 62. Diagnóstico del polígono de estudio. Normativa – Altura edificaciones primer indicador, problemática baja densidad coeficiente de ocupación de suelo (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

Oportunidad: De acuerdo con la normativa, sobre el número de pisos o altura máxima en edificaciones, la zona permite un mayor aprovechamiento, respecto al crecimiento vertical. Se pueden proponer estrategias de densificación a través de vivienda multifamiliar, con el fin de generar POBLACIÓN PERMANENTE en el sector.



Figura 63. Diagnóstico del polígono de estudio. Normativa – Altura edificaciones primer indicador, oportunidad crecimiento en altura (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

### 1.8.1.5 Normativa – Altura edificaciones segundo indicador

Resumen de indicadores: El polígono de estudio cuenta con 900.927,86 m<sup>2</sup> de los cuales el 24.63% es de área construida que constituyen 221.832,10 m<sup>2</sup>.

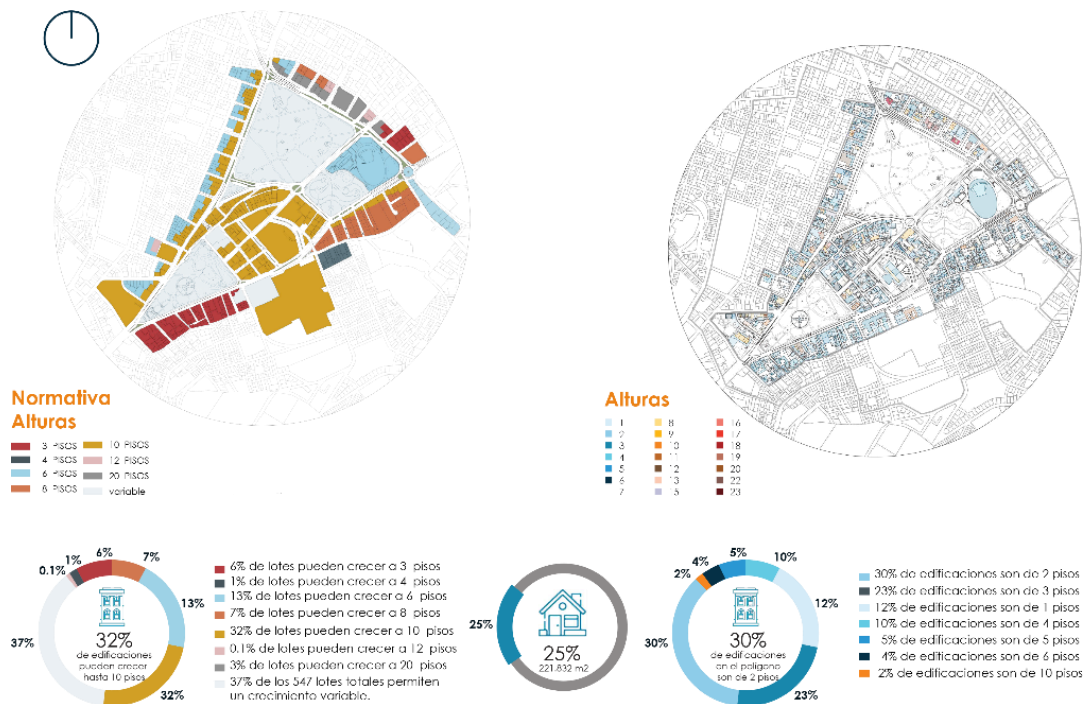


Figura 64. Diagnóstico del polígono de estudio. Normativa – Altura edificaciones, segundo indicador (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

Conclusión: El 30% de edificaciones el polígono de intervención, tienen una altura de 2 pisos, esto constituye aproximadamente 67.000m<sup>2</sup> de 221.832,10 m<sup>2</sup> de construcción. Estos edificios están perdiendo la oportunidad del crecimiento vertical y la densificación de la zona.

Problemática: En el polígono de estudio, existe una baja densidad en vivienda, que va desde 0 a 50 viviendas por hectáreas. Adicionalmente las edificaciones no alcanzan su altura máxima la cual podrían llegar. El 30% de edificaciones en el polígono son de 2 pisos.

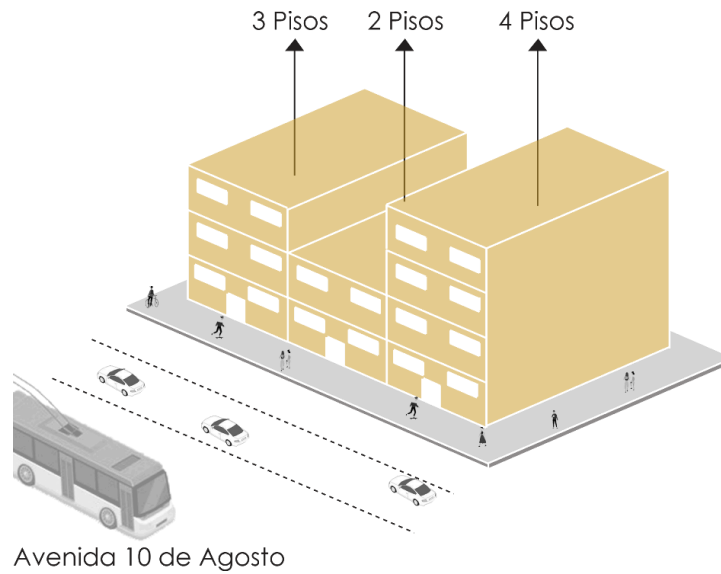


Figura 65. Diagnóstico del polígono de estudio. Normativa – Altura edificaciones segundo indicador, problemática bajo índice de residentes (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

Oportunidad: El reciclaje urbano consiste en la reutilización de las edificaciones ya existentes, así mismo darles un nuevo uso del que originalmente fue proyectado. Esto se puede lograr a través de las mejoras de las condiciones y habitabilidades para la densificación de los edificios de la zona. Como resultado el accionamiento de vivienda colectiva, esto dará paso a una población permanente y fortalecerá la cohesión social.

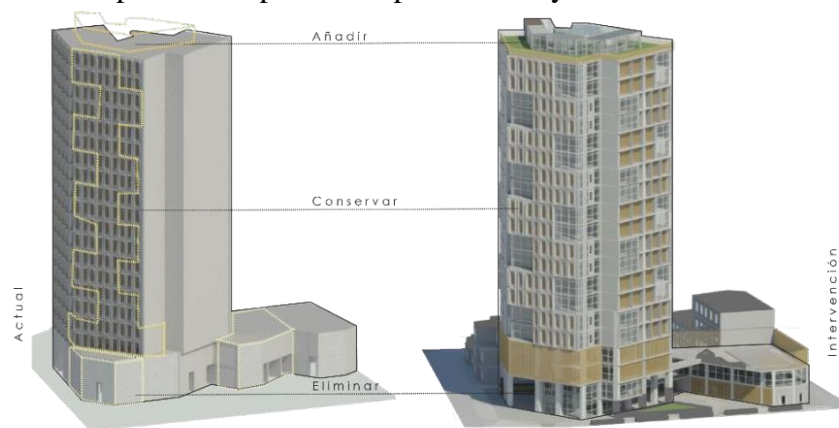


Figura 66. Diagnóstico del polígono de estudio. Normativa – Altura edificaciones segundo indicador, oportunidad reciclaje de edificaciones (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

### 1.8.1.6 Movilidad – Parterres y Aceras

Resumen de indicadores: Dentro del polígono de estudio, existe la particularidad que las avenidas rodean Parques Centrales, acompañadas por parterres que dividen las mismas. Por otro lado, la mayoría de las calles son las que conforman la traza urbana del sector rodeando las manzanas de este.

En cuanto a la existencia de aceras se observó un alto porcentaje dentro de las manzanas, pero en su mayoría estas tienen una dimensión de 1 a 2 metros.

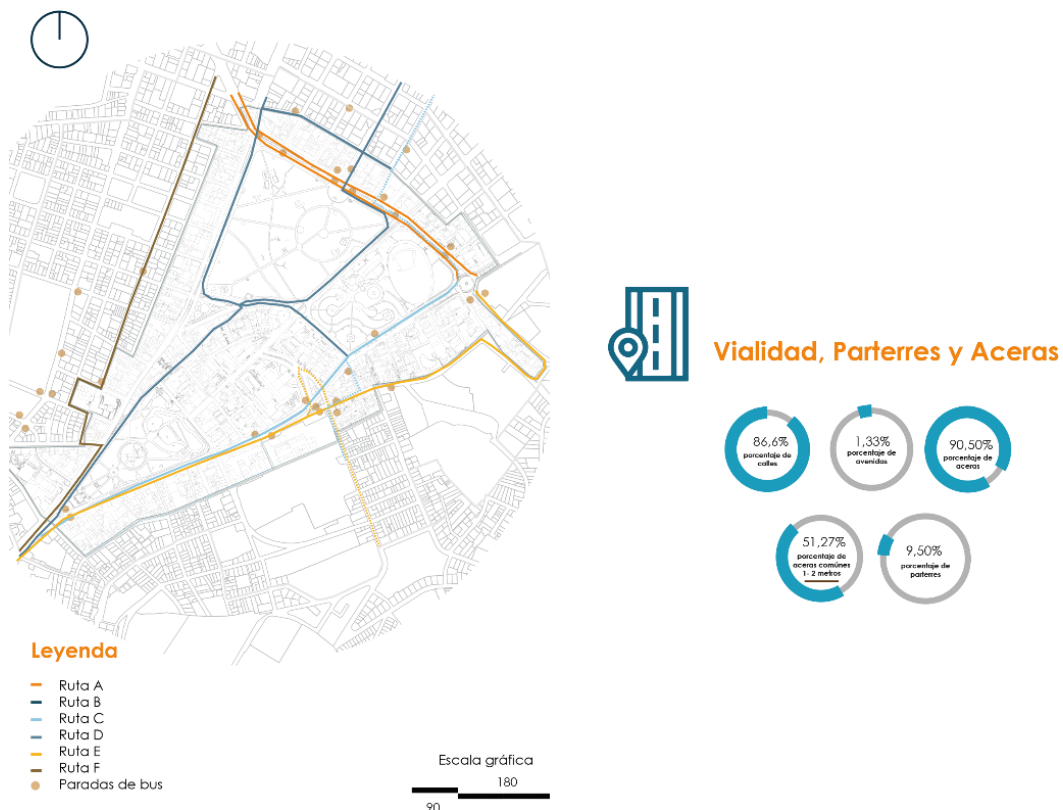


Figura 67. Diagnóstico del polígono de estudio. Movilidad – Parterres y Aceras, indicador (Tallerprofesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

Conclusión: Las avenidas y parterres, que forman parte del vacío público del sector, por lo que permite que los peatones atraviesen las avenidas por estos espacios de transición, de una acera a otra de forma segura.

Además de conformar la traza urbana las calles permiten una accesibilidad vehicular fluida debido a que estas se conectan directamente con las avenidas principales. Ya que aproximadamente el 50% de aceras tienen una dimensión de 1 a 2 metros, se concluye que la dimensión de estas no es suficiente para el flujo peatonal.

Problemática: En el polígono de estudio, existe una gran cantidad de calles y avenidas, se observa que se da prioridad al flujo vehicular, consecuente a esto las dimensiones de aceras son reducidas, lo cual no permite que se le dé prioridad al peatón generando que no exista un confort adecuado en lo que refiere al flujo peatonal, tomando en cuenta la cantidad de personas que circulan en el sector.

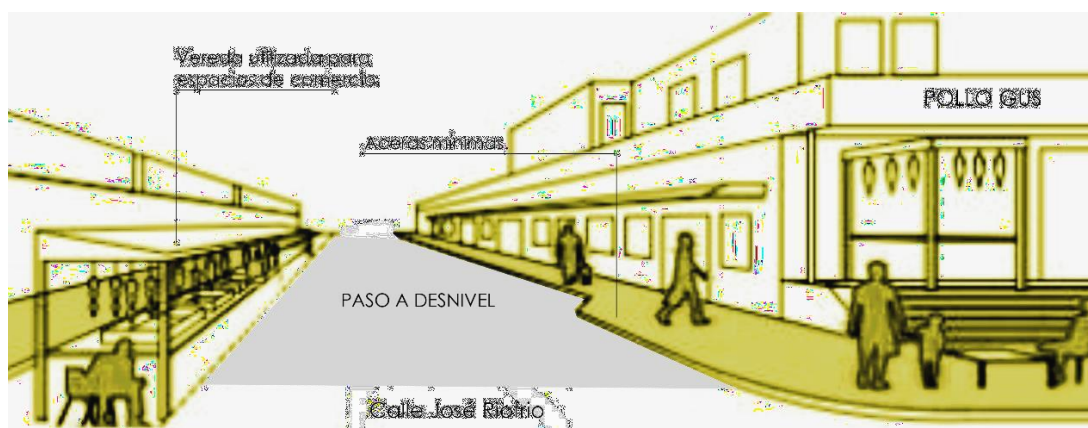


Figura 68. Diagnóstico del polígono de estudio. Movilidad, problemática aceras mínimas (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

Oportunidad: Las dimensiones de las avenidas principales brindan la oportunidad de generar espacios amplios en aceras para de esta manera darle prioridad al peatón y permite la libre circulación, sin obstruir los carriles destinados a transporte público ya que estos aportan a la vida urbana del sector. Ya que existe una gran cantidad de calles secundarias se encontró la posibilidad de destinar algunas de ellas para tránsito peatonal y espacio público.

Dentro de las aceras ubicadas en la Av. Patria y Av. 12 de Octubre y Gran Colombia (acera del Parque la Alameda, con dimensiones amplias, se encontró la oportunidad de tratar estos espacios para fortalecer el espacio público de las mismas.

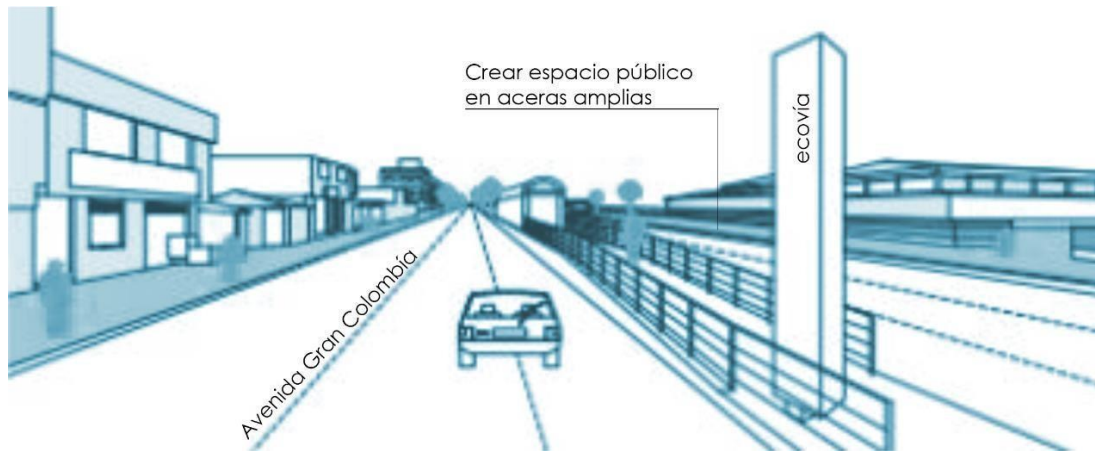


Figura 69. Diagnóstico del polígono de estudio. Movilidad, oportunidad espacio público en aceras anchas (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

### 1.8.1.7 Movilidad – Transporte público y alternativo

Resumen de indicadores: En el polígono de estudio cuenta con una gran afluencia de todo tipo de transporte público como son: Rutas Urbanas, Metrovía, Ecovía, Trole bus y la integración del nuevo METRO QUITO. Además, se encontraron rutas de ciclovías en algunas avenidas principales y dentro de los parques.

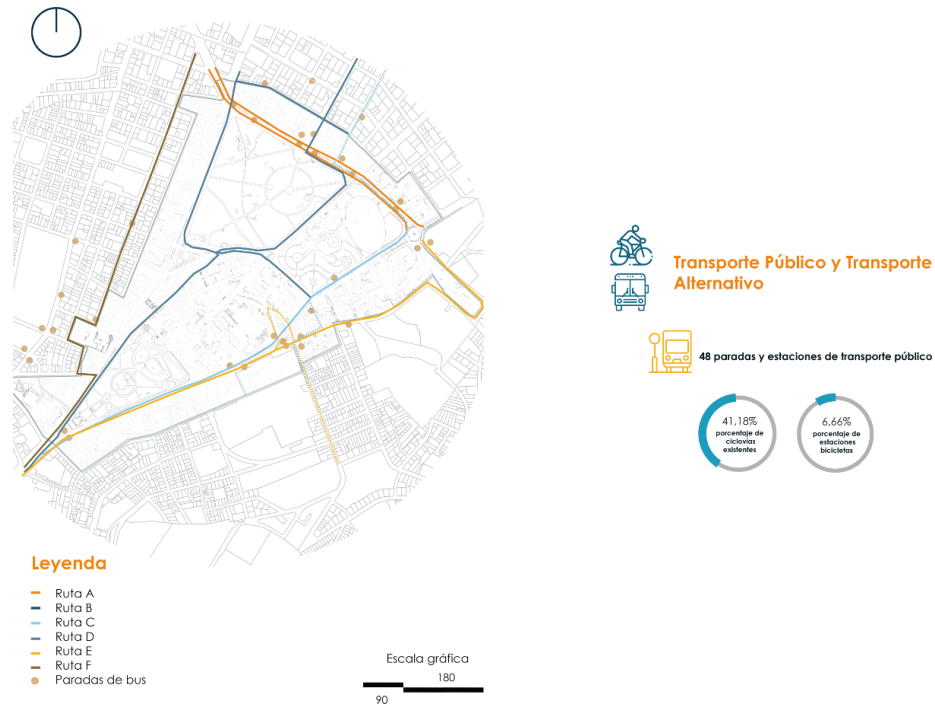
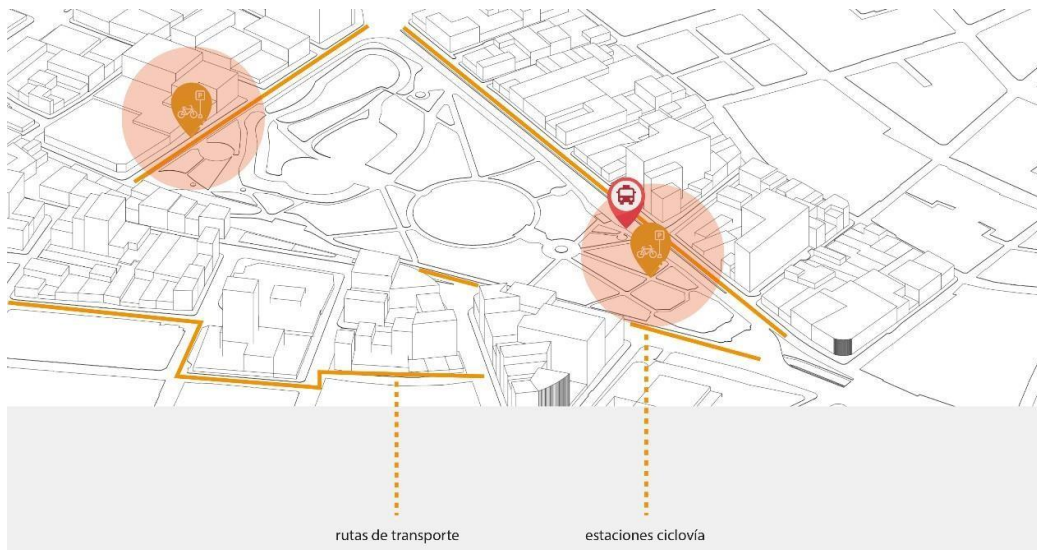


Figura 70. Diagnóstico del polígono de estudio. Movilidad – Transporte público y alternativo, indicador (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros, 2021).

Conclusión: En el polígono de estudio, está sumamente abastecido de distintas redes de transporte público que permiten conexión con la ciudad para trasladarse de norte a sur. En relación con otras zonas de la ciudad, el polígono de intervención cuenta con varias rutas de ciclovías.

Problemática: En el transporte público y transporte alternativo referente a sus estaciones y paradas; a pesar de distribuirse dentro del polígono de intervención no se interconectan, provocando la inexistencia de conexiones intermodales.

A pesar de que se han destinado ciertos puntos para estacionamientos de bicicleta, no se encuentran estructurados como tal para el uso de estos.



**Figura 71. Diagnóstico del polígono de estudio. Movilidad – Transporte público y alternativo, problemática desconexión intermodal (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).**

Oportunidad: Dentro de las oportunidades que brindan las conexiones de transporte público, las paradas y rutas existentes se encuentran próximas entre las mismas, permitiendo las interconexiones, lo cual ayuda a fomentar el uso de transporte y reducir la congestión vehicular. Ya que las estaciones de bicicleta no se encuentran consolidadas, existe la posibilidad de incorporarlas a las estaciones o paradas de transporte público, promoviendo las conexiones intermodales.



**Figura 72. Diagnóstico del polígono de estudio. Movilidad – Transporte público y alternativo, oportunidad conexión intermodal (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).**

### 1.8.1.8 Red Verde

Resumen de indicadores: En el polígono de estudio se encuentran 3 parques importantes de la ciudad como son: El Ejido, La Alameda y El Arbolito que, sumados a los espacios de área verde privados de cada manzana, representan un 22,22% del área total. Por otro lado, en algunas calles y principalmente en las áreas verdes recreativas se registran un total de 341 árboles, de los cuales el 61,87% corresponden a árboles patrimoniales los cuales se concentran en los parques.

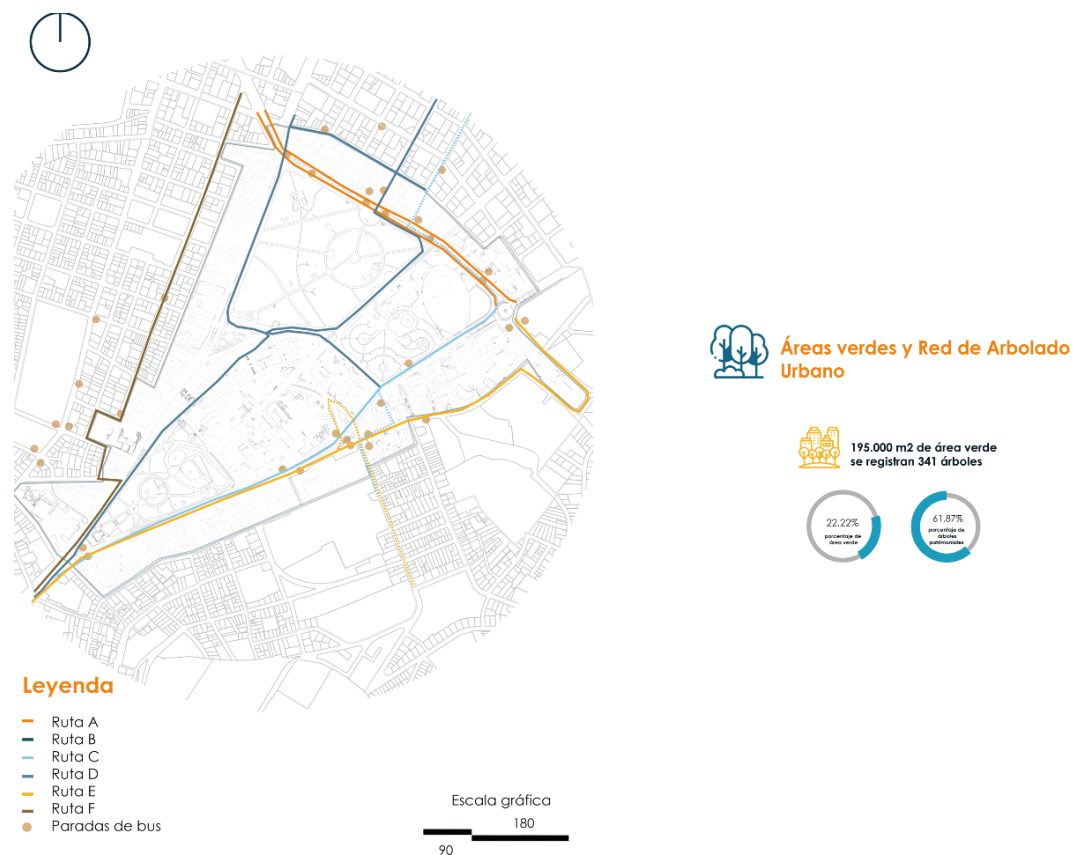


Figura 73. Diagnóstico del polígono de estudio. Red Verde, indicador (Taller profesional I-II.Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

Conclusión: El mayor porcentaje de área verde en el polígono de estudio, son las que se encuentran dentro de los tres parques de escala metropolitana como son: El

Ejido, La Alameda y el Arbolito; y menor porcentaje de arbolado alto, medio y bajo se encuentran en manzanas y parterres.

Problemática: A pesar de que, dentro del polígono de estudio, existen amplias áreas verdes destinadas a la recreación, a las mismas no se les ha dado el uso ni tratamiento adecuado por lo que se ha convertido en un espacio de paso más no de estancia. Una de las problemáticas que se encuentra referente a espacio público es el déficit de red de arbolado en las aceras, generando un bajo porcentaje de pacificación de las vías.



Figura 74. Diagnóstico del polígono de estudio. Red Verde, problemática, barrio Larrea (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros, 2021).

Oportunidad: La existencia de los parques brindan la oportunidad de poder generar espacios recreativos que aporten a la activación del espacio público, adicionalmente el desuso de estos permite la intervención en la cual se puede incorporar mobiliarios urbanos, iluminación, propiciando la estancia del peatón. Ya que se evidenció que algunas aceras cuentan con dimensiones amplias, a estas se puede incorporar redes de arbolado que generen sombra al peatón y a los automóviles, fortaleciendo la pacificación de las vías.

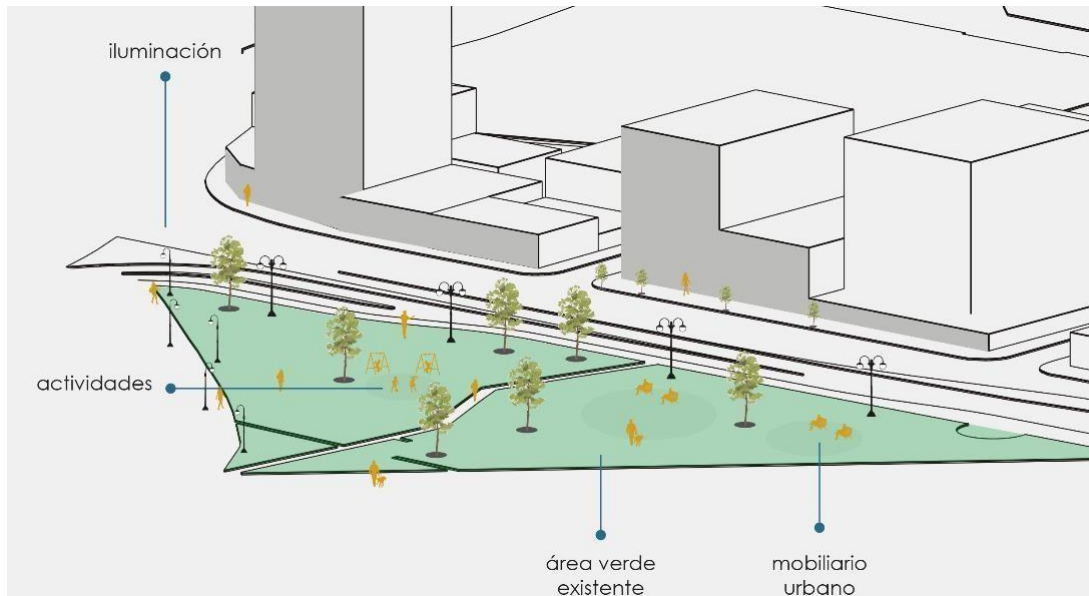


Figura 75. Diagnóstico del polígono de estudio. Red Verde, oportunidad (Taller profesional I-II.Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

### 1.8.1.9 Flujos - Comercio, Vivienda, Restaurantes y Oficinas

Resumen de indicadores: En el polígono de estudio los usos que corresponden a vivienda, comercio y oficinas se encuentran abastecidos por rutas y estaciones de transporte público, sin embargo, en su mayoría estas infraestructuras no cuentan con conexiones cercanas y variadas. Por otra parte, el uso de suelo de alimentación (restaurantes) en mayor parte sus conexiones son directas con las rutas urbanas.

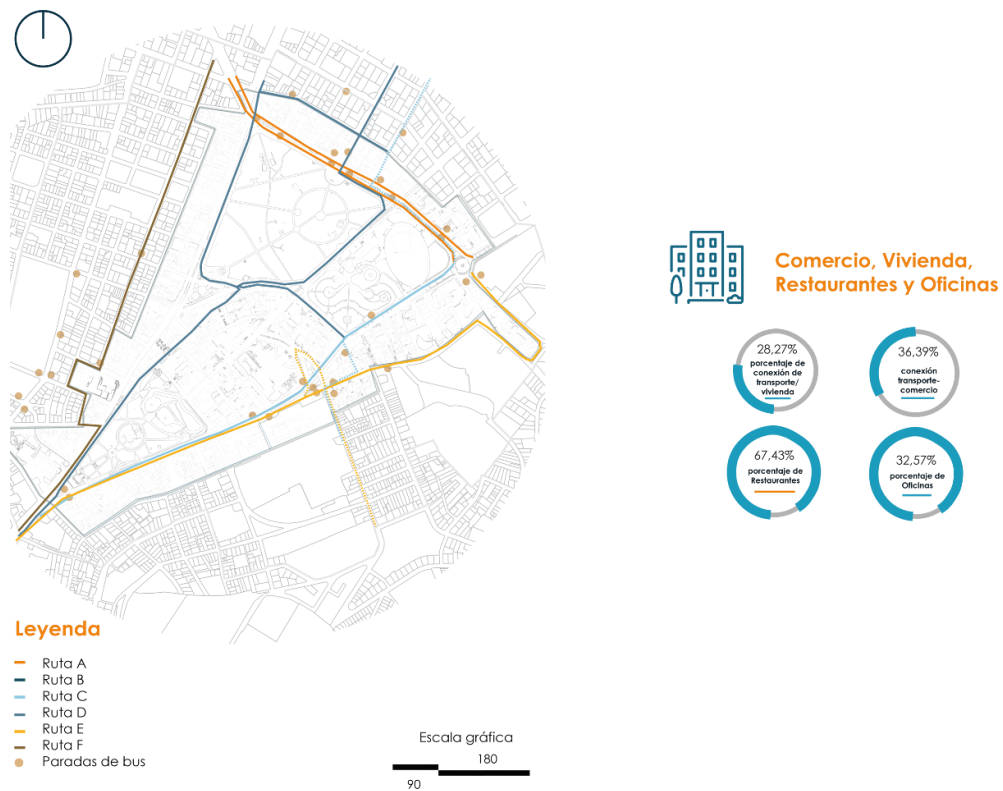


Figura 76. Diagnóstico del polígono de estudio. Flujos - Comercio, Vivienda, Restaurantes y Oficinas, indicador (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

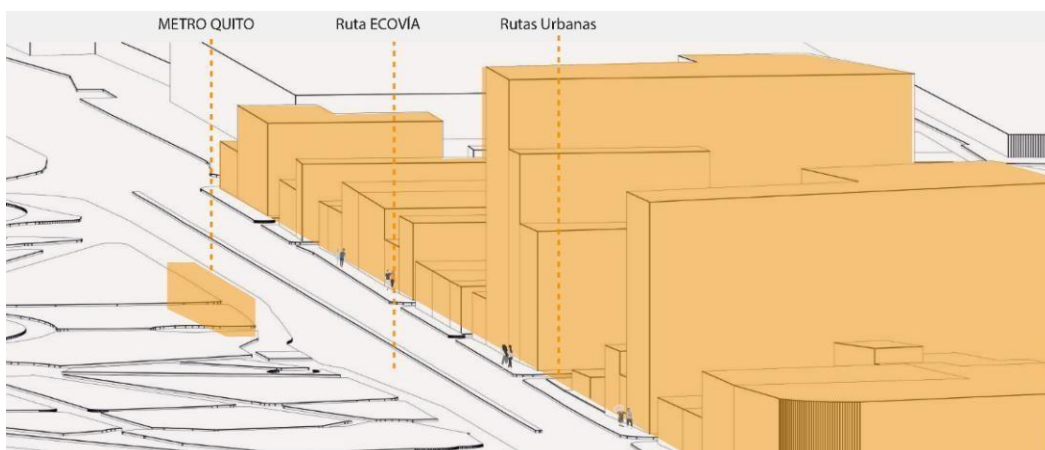
Conclusión: Dentro del polígono de estudio, el transporte público y los usos de estas infraestructuras son los que determinan los flujos peatonales y las afluencias en distintos sectores

Problemática: Algunas infraestructuras o equipamientos en polígono de estudio, al no tener conexión con el transporte público, se convierten en sitios de poco dinamismo o afluencia de personas.



**Figura 77. Diagnóstico del polígono de estudio. Flujos - Comercio, Vivienda, Restaurantes y Oficinas, problemática, calle Ramon Egas y Gran Colombia (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).**

Oportunidad: El polígono de estudio se encuentra bien abastecido en lo que se refiere a las diferentes líneas de transporte público, esto genera la posibilidad de crear infraestructuras con los usos indicados, próximos a las estaciones y rutas existentes.



**Figura 78. Diagnóstico del polígono de estudio. Flujos - Comercio, Vivienda, Restaurantes y Oficinas, oportunidad (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).**

### 1.8.1.10 Flujos - Centralidades

Resumen de indicadores: Dentro del polígono de estudio se encontraron un total de 43 equipamientos, de los cuales el 11,62% se han convertido en centralidades por la gran afluencia de gente debido a los servicios que estos brindan al sector y a la ciudad. De los 43 equipamientos encontrados en la zona el 8,70% brindan servicios desalud.

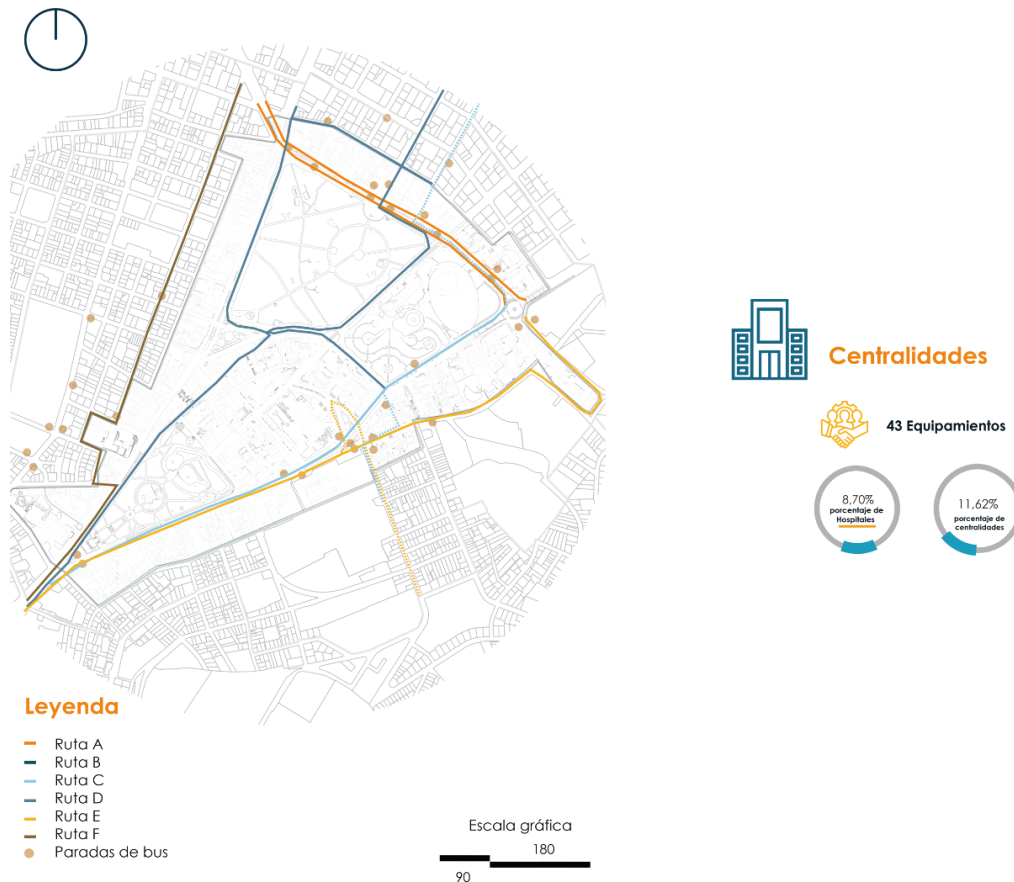


Figura 79. Diagnóstico del polígono de estudio. Flujos - Centralidades, indicador (Tallerprofesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

Conclusión: Mediante un análisis a escala metropolitana, el polígono de estudio está ubicado en una zona estratégica, ya que es la mejor servida a nivel de actividades y servicios. En cuanto a los equipamientos de salud se pudo evidenciar

que estos forman parte de las principales centralidades del sector, ya que al ser instituciones públicas reciben a personas de la ciudad e incluso otras provincias.

Problemática: Varias de las centralidades como: La Casa de la Cultura, La Asamblea Nacional, El Teatro Capitol, son equipamientos que se activan temporalmente, por ello se convierten en centralidades momentáneas e inseguras. En cuanto a los Equipamientos de salud como: El Hospital Eugenio Espejo y La Maternidad Isidro Ayora, se pudo observar una permeabilidad baja que no permite la conexión con la vida urbana y la accesibilidad.

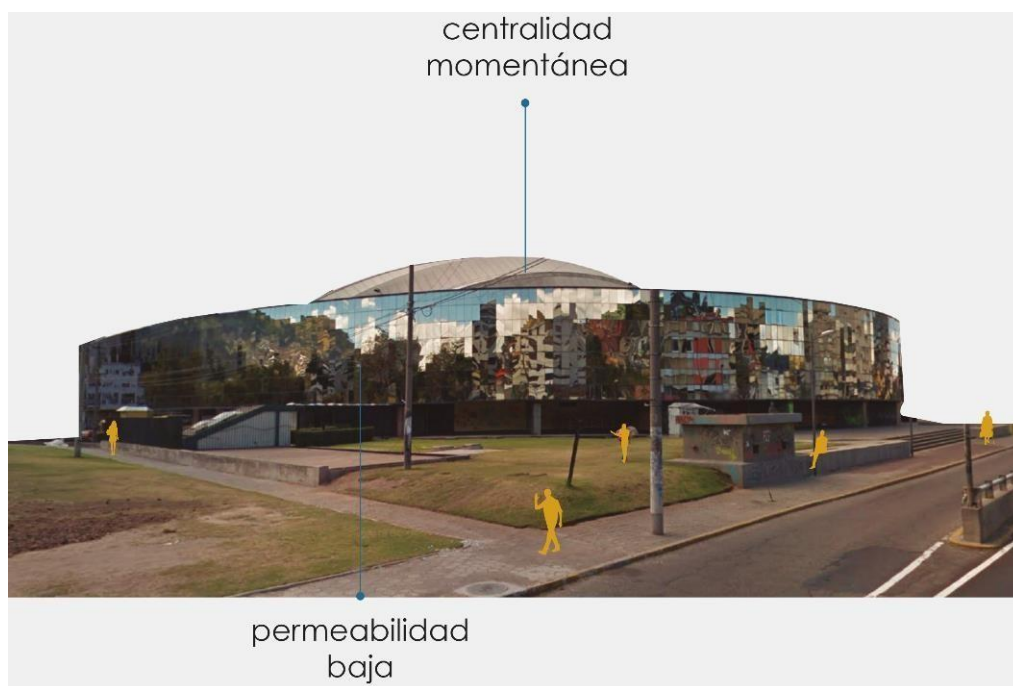


Figura 80. Diagnóstico del polígono de estudio. Flujos - Centralidades, problemática, Casa de la Cultura (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

Oportunidad: El polígono de estudio al encontrarse provisionado de centralidades, permite la afluencia de gente a pesar de que estos no son permeables o completamente conectados al espacio público, brinda la oportunidad de regenerar estos espacios para que puedan integrarse y generar conexión con la vida urbana.



**Figura 81. Diagnóstico del polígono de estudio. Flujos - Centralidades, oportunidad (Tallerprofesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).**

## **CAPÍTULO 2 PROPUESTA SISTEMA INTEGRAL SECTORES EL EJIDO Y LA ALAMEDA.**

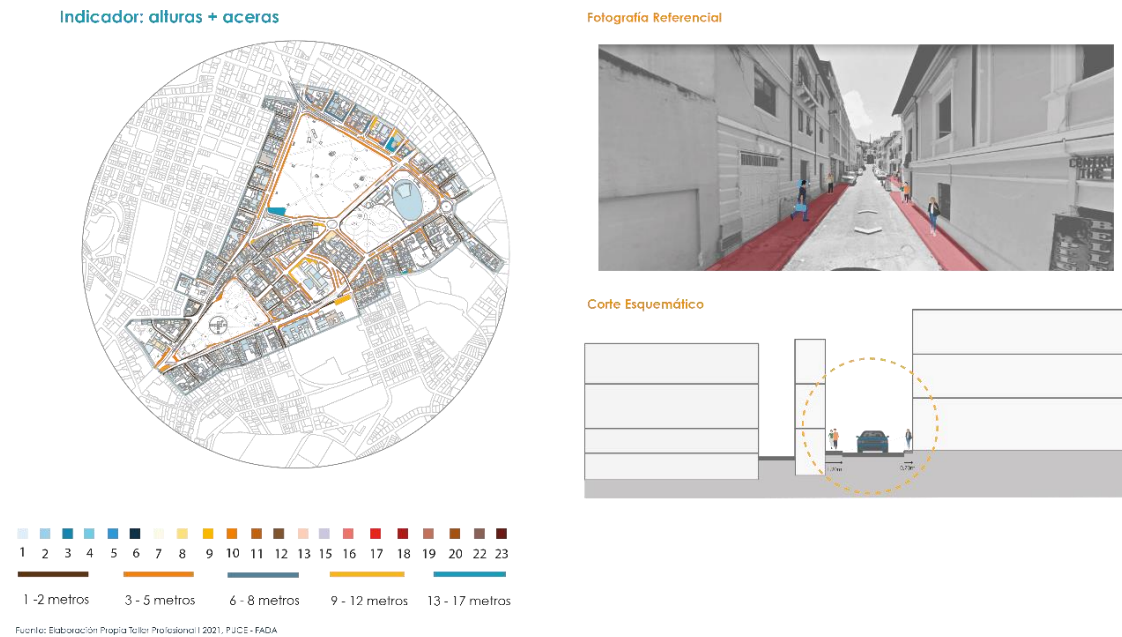
A partir del análisis de los sectores del El Ejido y La Alameda expuestas en el capítulo 1 del presente documento, se realizó un diagnóstico donde se evidenciaron conclusiones, problemáticas y oportunidades, estas servirán como punto de partida para el desarrollo de la propuesta urbano-arquitectónica sustentada dentro de un marco conceptual, la cual pretende la cohesión urbana, sectorial y barrial a través del espacio público, desde punto de vista ambiental – natural, cultural y equipamientos gastronómicos ligados a redes de movilidad, donde el usuario o peatón es el protagonista.

### **2.1 Relación entre indicadores**

Antes de exponer el marco conceptual, es importante identificar la relación entre indicadores sobre el diagnóstico del polígono de estudio, presentado en el capítulo anterior, esto ayudara para proponer estrategias clave para la estructuración de este.

#### **2.1.1 Indicador alturas + aceras**

Dentro del polígono de intervención se encuentran en mayor número edificaciones que cuentan con 2 a 3 pisos, aunque también existen edificios altos y con aceras pequeñas de 1 a 2 metros que no permiten el flujo adecuado de personas o incluso aceras de 0.60 centímetros de longitud que poco a poco van fragmentando la conexión entre manzanas.



**Figura 82. Relación entre indicadores. Indicador Alturas + aceras (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).**

### 2.1.2 Indicador uso de suelo + estructura vial

El trazado de vías colectoras, arteriales y locales fueron creadas para continuar un trazado urbano en forma de damero, lo que genera una fragmentación en su mayoría en las Avenidas principales debido a las dimensiones de estas. Por causa de la conformación del trazado se crean las manzanas siendo en su mayoría de uso comercial en planta baja las cuales se concentran en avenidas principales y crean una barrera frente al parque segmentándolos entre sí.

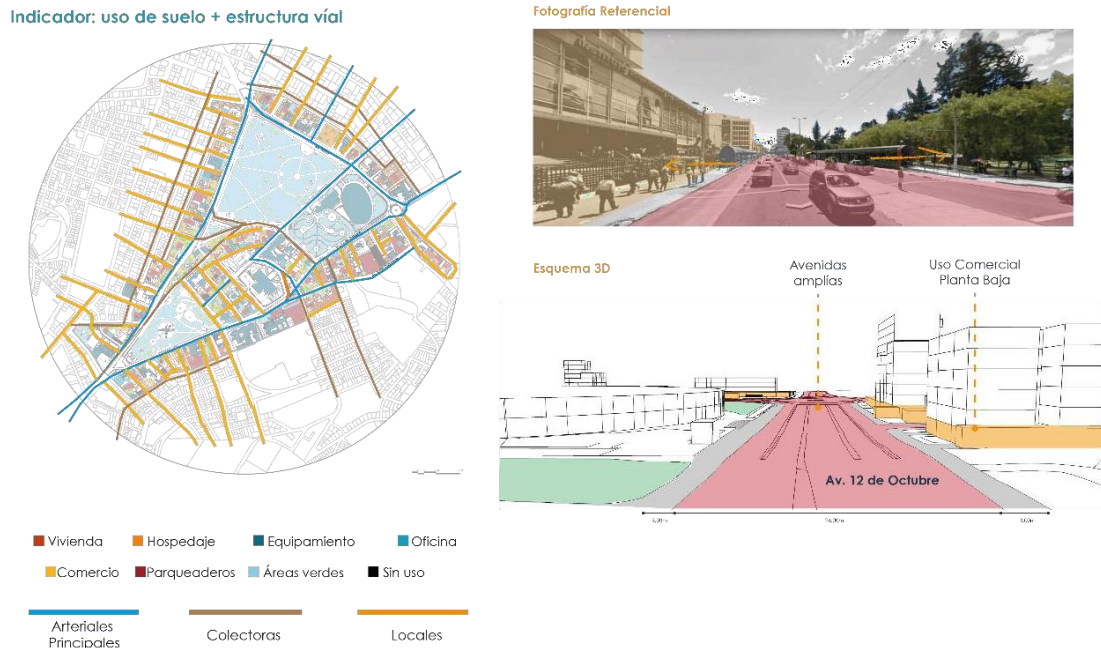


Figura 83. Relación entre indicadores. Indicador uso de suelo + estructura vial (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

### 2.1.3 Indicador áreas verdes + percepción de seguridad

Se puede observar un alto grado de inseguridad en la zona, principalmente en las zonas de área verde ya que a pesar de tener grandes espacios naturales para el esparcimiento estos no cuentan con un programa determinado. Los parques se han convertido en espacios de paso, sin conexión alguna con los barrios aledaños. Adicionalmente es una zona insegura ya que tampoco cuenta con un tratamiento adecuado de espacio público y mobiliario urbano.



Figura 84. Relación entre indicadores. Indicador áreas verdes + percepción de seguridad (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

### 2.1.4 Indicador uso de suelo + centralidades

Se pueden localizar algunas centralidades que se encuentran totalmente equipadas y abastecida de servicios, pero son equipamientos de uso temporal lo cual genera una baja densidad poblacional permanente; poniendo en contraste con los usos del sector como son vivienda y comercio que generan más flujos de personas, pero en ciertos sectores del polígono.

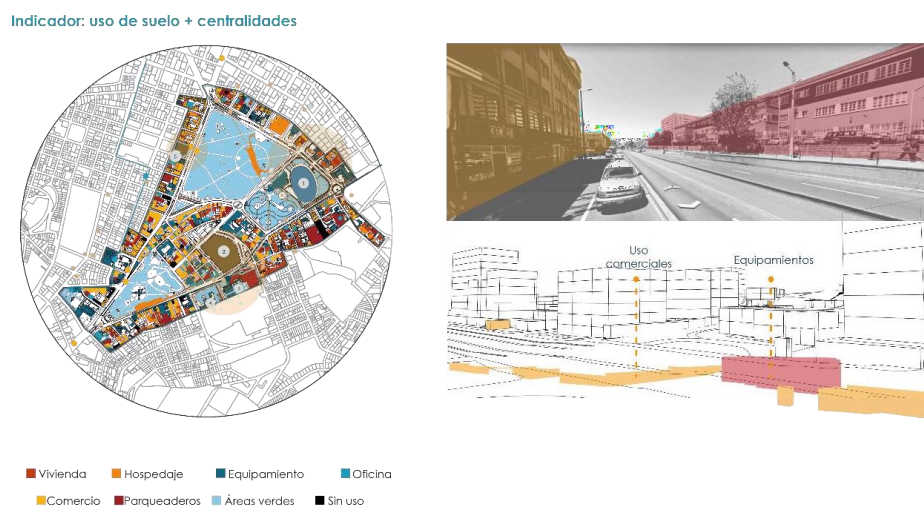


Figura 85. Relación entre indicadores. Indicador uso de suelo + centralidades (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

### 2.1.5 Indicador centralidades + demografía

El polígono de estudio cuenta con varios equipamientos de escala metropolitana, de los cuales cinco son considerados como centralidades que atraen a población flotante. Los equipamientos relacionados a la cultura y al poder político presentan una menor densidad poblacional, ya que solo se mantienen activos en horarios de oficina; a diferencia de los equipamientos relacionados a la salud, mismos que se mantienen activos permanentemente.

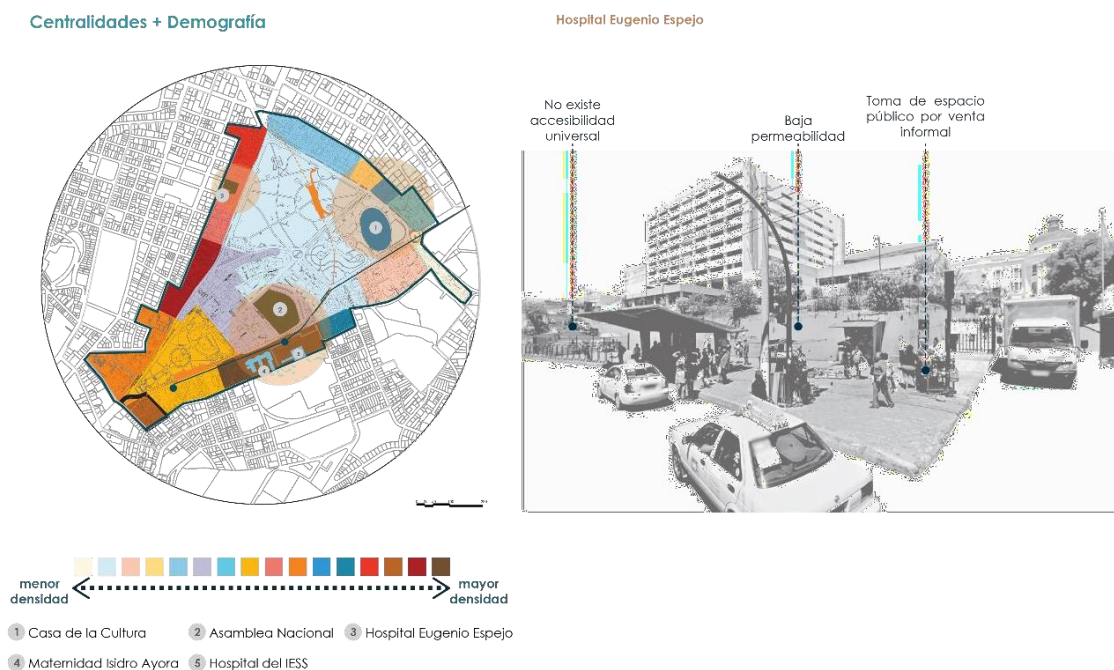


Figura 86. Relación entre indicadores. Indicador centralidades + demografía (Taller profesionalII-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

### 2.1.6 Indicador uso de suelo + demografía

La caracterización del uso de suelo a través del tiempo ha ocasionado una presencia predominante de equipamientos (20,12%) y comercio (16,91%), **disminuyendo el uso residencial con un porcentaje de (5,13%)**. Los valores de densidad más bajos se ubican en el centro del polígono, en los Parques Ejido, El

Arbolito, **La Alameda**, y el barrio El Belén; mientras que los valores más altos se concentran en las periferias, sobre todo al sur y al oeste del polígono.

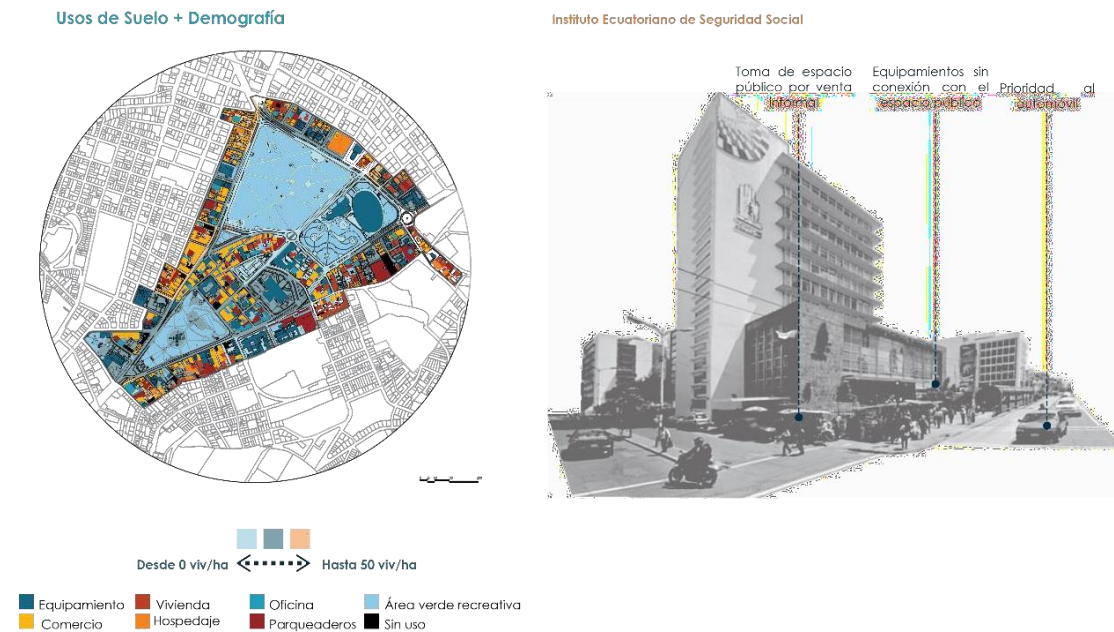


Figura 87. **Relación entre indicadores. Indicador uso de suelo + demografía (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).**

### 2.1.7 Indicador estructura vial + demografía

Dentro del polígono de estudio existe una baja ocupación de viviendas que va de los 0-200, dato que evidencia la subutilización del suelo desde la normativa. Esto se traduce en un desaprovechamiento de la infraestructura existente, al tener una baja densidad poblacional y un alto abastecimiento de equipamientos y servicios. Por otro lado, la trama vial ocasiona la fragmentación del polígono, hecho que se refleja en el aislamiento del centro (con una baja densidad poblacional) de la periferia (concentración del uso residencial) debido al ancho de las avenidas, que dificultan el cruce peatonal. Esta desconexión también tiene incidencia en el barrio El Belén, el cual se encuentra aislado en sentido norte-sur por los parques, y en sentido este-oeste al no tener continuidad vial con los barrios aledaños.



Figura 88. Relación entre indicadores. Indicador estructura vial + demografía (Taller profesionalI-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

## 2.2 Estrategias Generales

Es importante conocer las problemáticas más representativas del polígono de estudio, para posteriormente poder proponer estrategias clave, enfocadas hacia el tema de: historia, accesibilidad, movilidad, usos y escalas, mismos que ayuden a la estructuración del modelo conceptual. A Continuación, se mostrará a detalle.

### Problemática Historia

- Conformación de la trama urbana que fragmenta al espacio, dejando aislado al polígono y al Barrio El Belén.

### Estrategia Historia

- Recuperar el carácter y unidad de barrio para generar apropiación e identidad en consecuencia incrementar la densidad población en la zona de estudio.



Figura 89. Estrategias generales, historia (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

### Problemática Accesibilidad

- Aceras con dimensión de 1-2 m (50% total en el polígono), medida reducida en relación con la altura de las edificaciones.
- Espacio público inseguro para el peatón, dejándolo vulnerable frente al automóvil.

### Estrategia Accesibilidad

- Aceras: accesibilidad universal y comodidad
- Puntos focales que se unan a través de redes estructurantes.



Figura 90. Estrategias generales, accesibilidad (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

### Problemática Movilidad

- Estructura vial que fragmenta y aísla debido al ancho y número de carriles.
- Inexistencia conexiones intermodales.

### Estrategia Movilidad

- Priorización a medios de transporte motorizados.
- Priorizar la movilidad peatonal y alternativa.
- Estructurar conexiones intermodales.

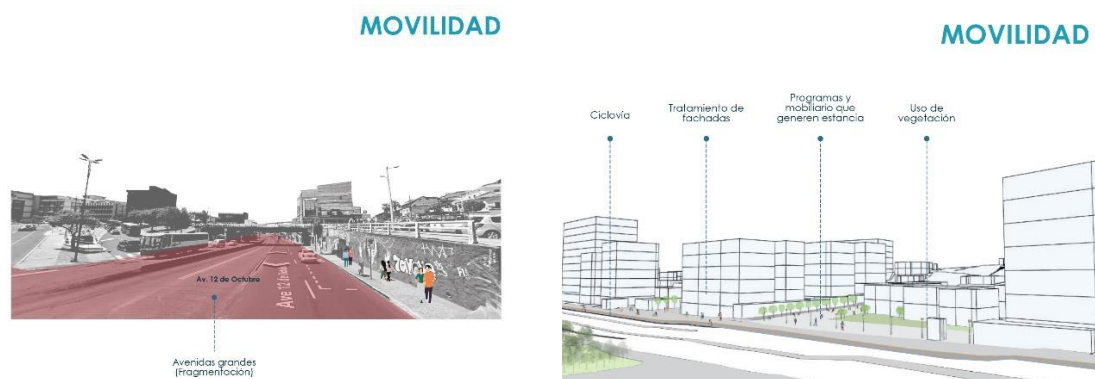


Figura 91. Estrategias generales, movilidad (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

### Problemática Usos

- Espacio pensado como un lugar de servicio para los equipamientos aledaños, por lo que mantiene un alto porcentaje de comercios y equipamientos, y un porcentaje de población residente.

### Estrategia Usos

- Equilibrar usos mixtos con el fin de aumentar la densidad residencial y potenciar el autoabastecimiento.

- Actividades de horario extendido con el fin de generar apropiación del sector.



Figura 92. Estrategias generales, usos (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

### Problemática Escalas

- Falta de apropiación de equipamientos de parte del usuario, debido a su escala de carácter metropolitano.
- Pérdida de identidad, en especial de la escala barrial.

### Estrategia Escalas

- Sistema Inter escalar.



Figura 93. Estrategias generales, escalas (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

## 2.3 Marco Conceptual

La propuesta se denomina, “Sistema Integral”, el cual pretende promover la cohesión urbana sectorial, barrial y natural mediante Redes Estructurantes, ligadas a la movilidad. Este Sistema acoge elementos presentes en el polígono de estudio, relacionados a la movilidad, red verde, uso de suelo, entre otros; articulando estos servicios y usos a diferentes escalas, a través de **Redes o Vacíos estructurantes** en el territorio; visto como un tejido compuesto por ejes y nodos que relaciona polos atractores, dichos Vacíos están sujetos a la Red de Movilidad que genera conexiones intermodales entre los diferentes mecanismos de transporte (publico, alternativo y peatonal).



Figura 94. Marco Teórico, figura conceptual (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

### 2.3.1 Plan Masa – Vacíos Estructurantes

En el Plan Masa se generan redes estructurantes las cuales vienen a tomar la función de vacíos estructurantes dentro del polígono de estudio, permitiendo de esta manera conectar y crear cohesión dentro del mismo, además los vacíos serán los conectores entre equipamientos lo cuales toman una función de anclas acompañados de los vacíos estructurantes que complementaran al espacio público brindando mayor accesibilidad, reactivación del sector y seguridad.

Además, los corredores y el paseo gastronómico buscan incentivar la movilidad peatonal y alternativa.

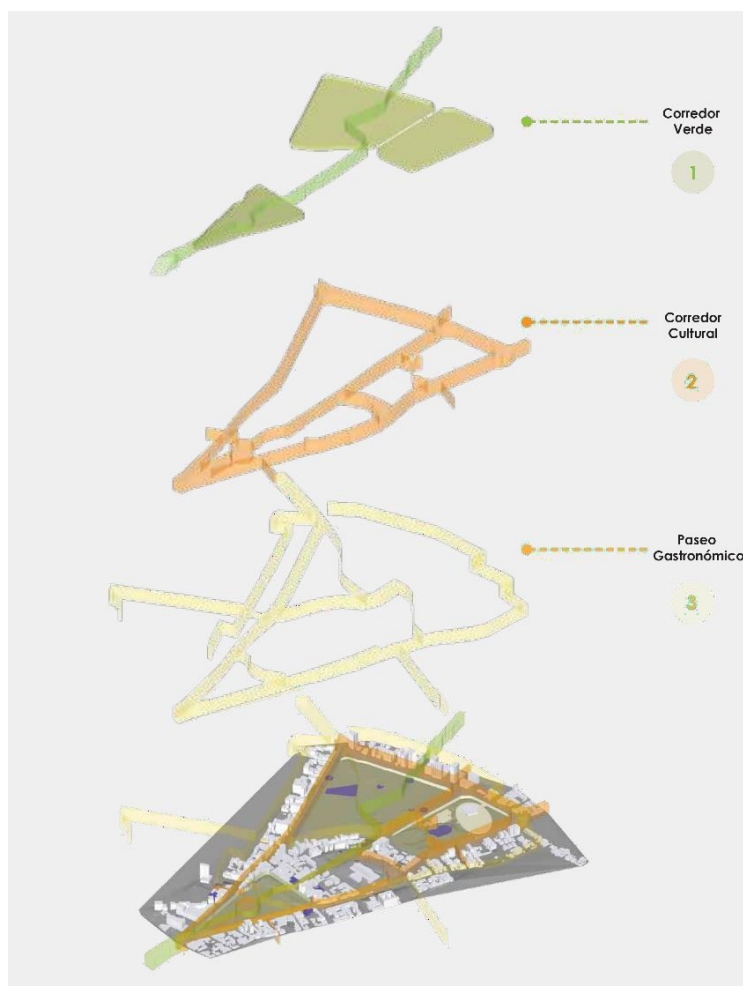


Figura 95. Plan Masa, Redes Estructurantes (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

Las Redes Estructurantes, las cuáles configuran el espacio público, que atravesarán el polígono de intervención, incentivando de esta manera el uso de transporte público, transporte alternativo y principalmente dando prioridad al peatón en un sector donde se encuentra alto flujo vehicular y de igual manera se le da prioridad al peatón. Se plantea un Corredor Verde el cuál iniciará por la Av. Amazonas atravesará los parques y el Barrio Belén, convirtiéndola en una “avenida peatonal” la cual se extenderá al Norte hasta el Parque La Carolina y hasta el Sur hasta El Bosque del Panecillo; como segunda red estructurante se plantea un Corredor Cultural el cuál activara a los ejes artísticos que se encuentran en la Av. Patria y dentro de los Parques, de igual manera estos conectarán con equipamientos culturales

los cuales funcionarían como anclas y sumado a esto se plantea implementar un estrategia de Urbanismo Táctico en las plazas de cada uno de ellos, finalmente como tercera red estructurante se plantea un Paseo Gastronómico el cuál se conectará con restaurantes y kioscos de alimentación en el sector, que servirán a las viviendas que se plantean como propuesta, de igual forma estos se podrán abastecer con extensiones cercanas al Norte con el Mercado Santa Clara y al Sur con el Mercado Central.

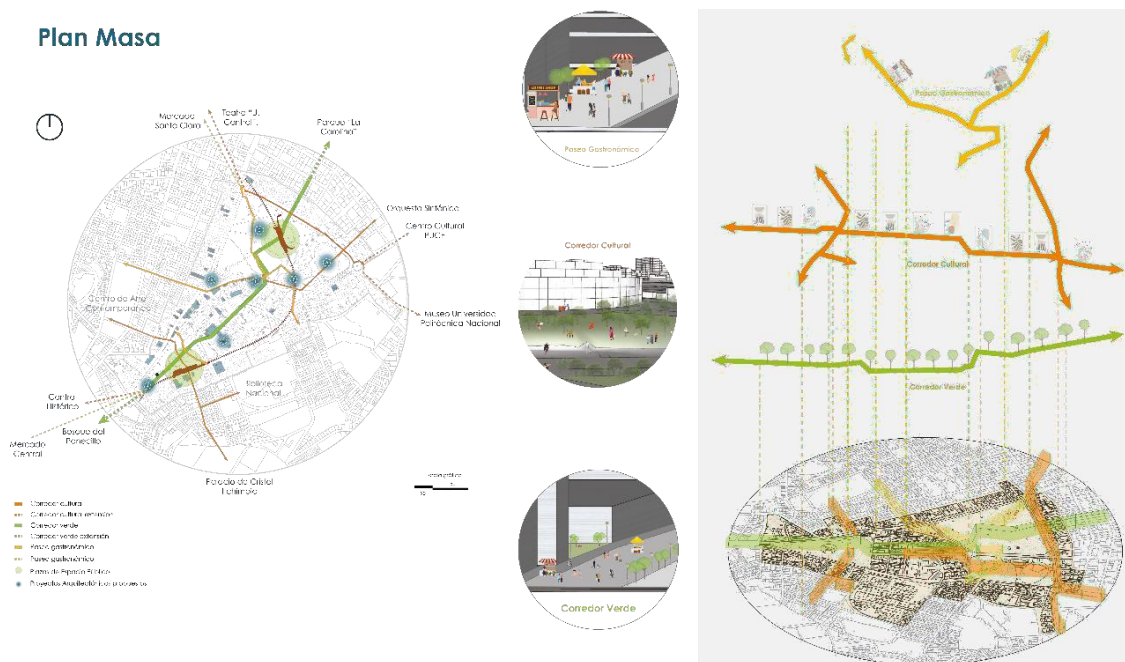


Figura 96. Plan Masa, Corredores y paseo (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros, 2021).

### 2.3.1.1 Corredor Verde

El corredor verde es el vacío estructurante que genera un equilibrio entre infraestructuras y avenidas, buscando a mayor escala integrar el polígono de estudio con la ciudad, conectando el Parque La Carolina con los parques ubicados dentro del polígono (El Ejido, Arbolito y La Alameda) hasta llegar al bosque del Panecillo, los cuales son considerados áreas verdes importantes de la ciudad.

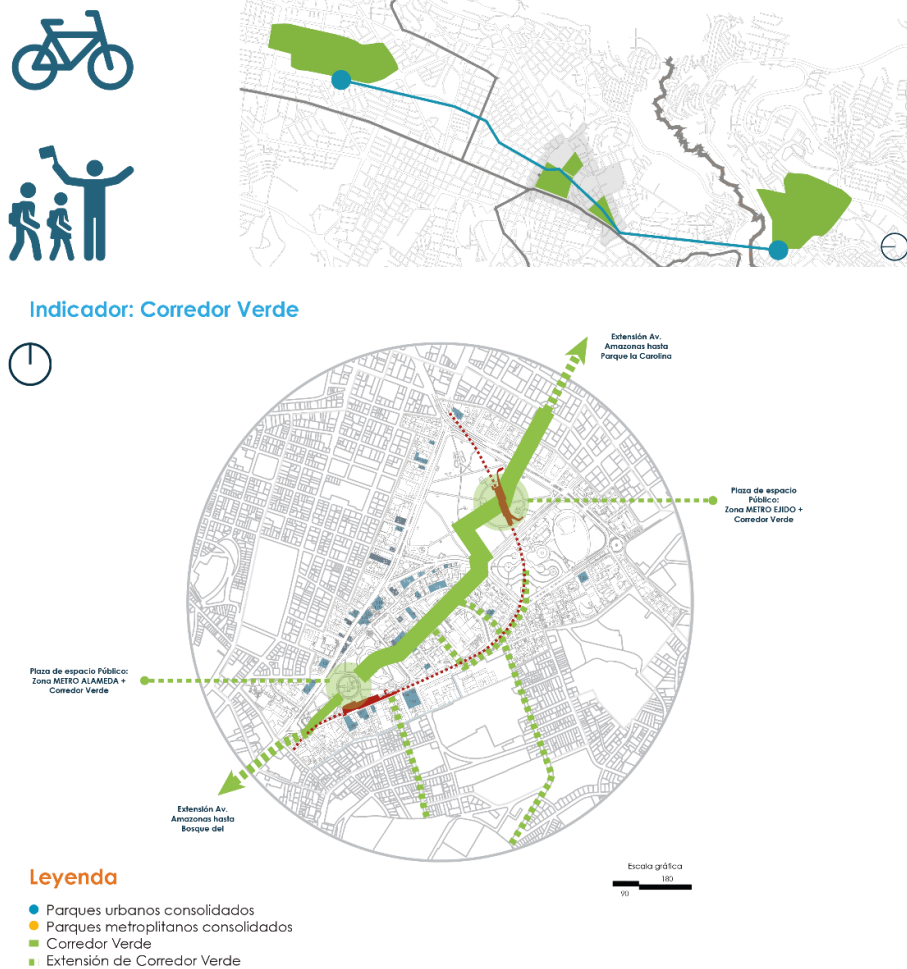
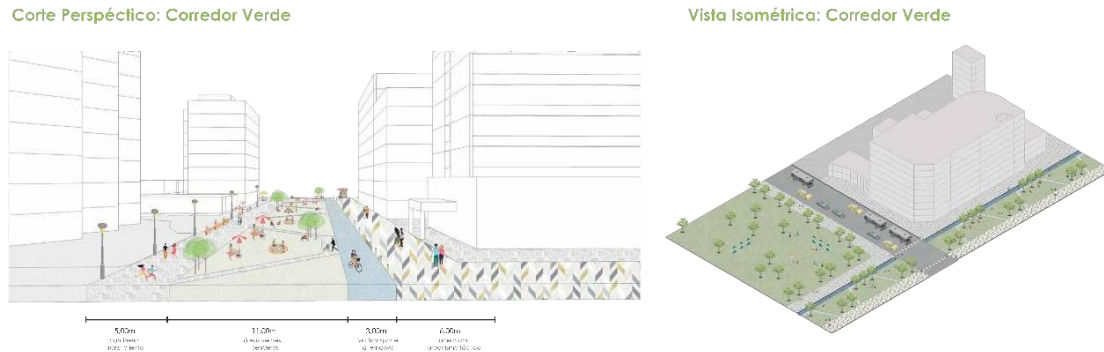


Figura 97. Plan Masa, Corredor Verde (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

El objetivo principal del Corredor Verde es integrar la Red Verde Urbana como los parques: El Ejido, Arbolito y La Alameda con su contexto, específicamente con el barrio El Belén, ya que la zona se encuentra fragmentada. El eje propuesto consiste en realizar una prolongación de la Avenida Amazonas, que actualmente viene desde el norte de la ciudad y termina en la Avenida Patria. Lo que se plantea a través de la avenida Amazonas, es integrar por una parte los parques de escala metropolitana y en una escala sectorial los barrios, permitiendo una conexión longitudinal.

El eje se ha definido como un corredor verde, ya que supera los 500m de recorrido lineal y será un elemento de movilidad que permitirá el tránsito peatonal y el uso de transporte alternativo, generando un equilibrio entre las avenidas y los espacios verdes existentes.



**Figura 98. Plan Masa, corte perspectivo e isometría del Corredor Verde (Taller profesional I-II.Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).**

### 2.3.1.2 Corredor Cultural

El corredor cultural es el vacío estructurante que conecta los espacios culturales presentes dentro y fuera del polígono de estudio, y optimiza itinerarios entre ellos; relacionándolos con el entorno inmediato: al norte con el Mercado Artesanal y la Estación Metro, Universidad Central, al sur con el Centro Histórico y la Estación Metro San Francisco, al este con el Centro Cultural Itchimbia, Teatro Capitol y al oeste con el Centro de Arte Contemporáneo, y demás espacios de diferentes escalas.

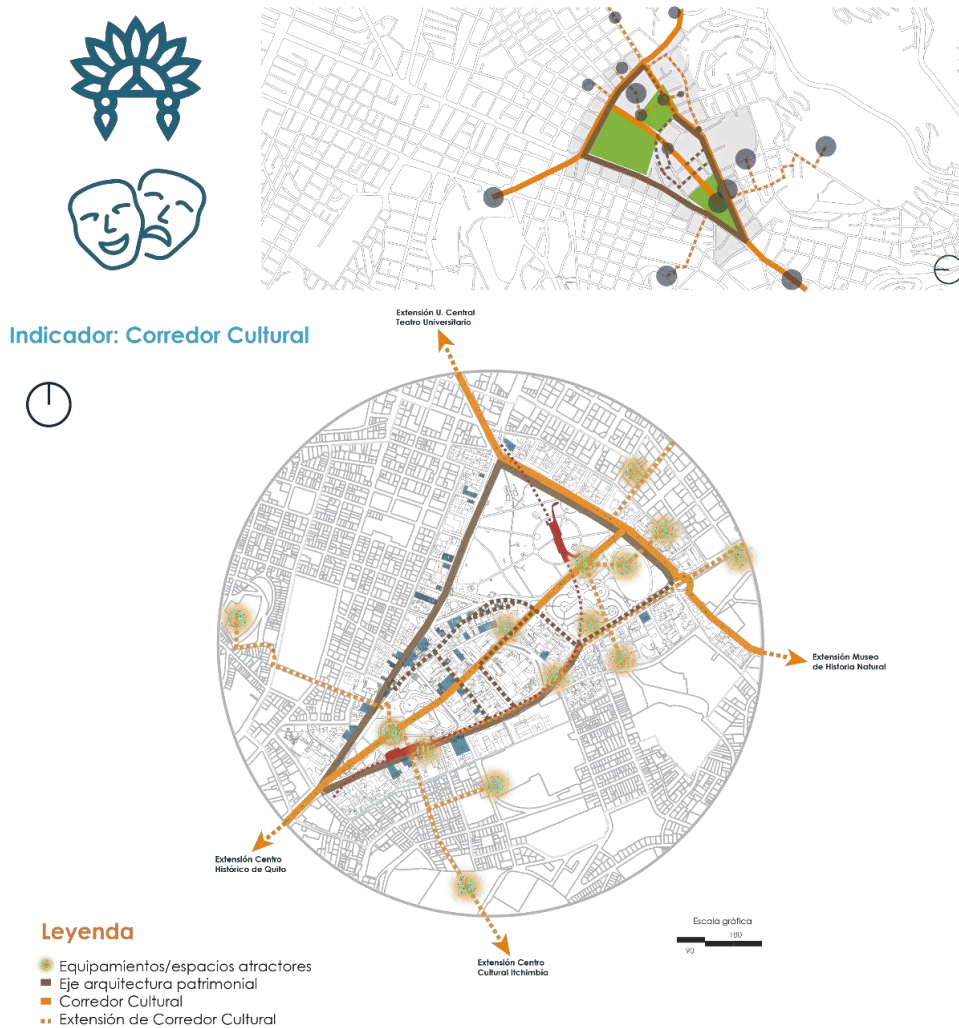


Figura 99. Plan Masa, Corredor Cultural (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

El objetivo principal del Corredor Cultural es conectar los espacios de cultura existentes, con el fin generar una red que apoye a las microeconomías y permita la difusión cultural. Se plantean dos ejes: uno que vincule los principales lugares que contengan actividades culturales, y otro que recorra la arquitectura moderna patrimonial presente en el polígono. Los ejes propuestos atraviesan las principales avenidas y parques del polígono de estudio, permitiendo la reactivación de este y la vinculación del Barrio El Belén al entorno inmediato.



Figura 100. Plan Masa, corte perspectico e isometría del Corredor Cultural (Taller profesional I-II. Grupo PUCE – Quito Christian Morillo y otros , 2021).

### 2.3.1.3 Paseo Gastronómico

El paseo gastronómico conecta y potencializa los espacios de gastronomía que brinda el polígono ante la ciudad, relacionándose con el Mercado Santa Clara al Norte y al sur con el Mercado Central, considerándolos puntos de abastecimiento y remate del paseo gastronómico. El objetivo principal es integrar los espacios de venta y distribución de alimentos, restaurantes y “huecas” que se encuentran dispersos en el polígono creando una transición y estancia temática para el peatón.



Figura 101. Plan Masa, Paseo Gastronómico (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

Paseo Gastronómico permanente, impulsa los puestos de alimentos dentro del parque El Ejido y el Parque el Arbolito conectando los flujos peatonales, de estudiantes por las universidades del sector, de la Casa de la cultura y el Teatro Prometeo con la parada del Metro a través de espacios abiertos cubiertos, cerrados que permitan la estancia del transeúnte en estos espacios.

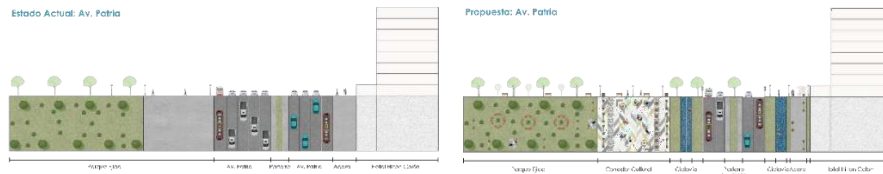
Por otro lado, el Paseo Gastronómico de paso promociona, a través de espacios abiertos, actividades públicas y colectivas en plazas como El Consejo Provincial de Pichincha y la plaza de San Blas por medio de ferias gastronómicas mostrando los productos y alimentos de la zona, conectarán con la parada del Metro La Alameda.



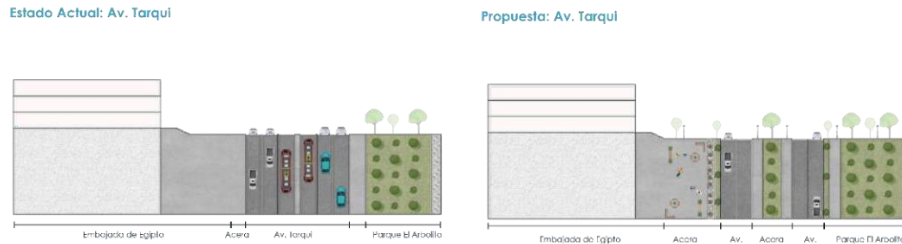
Figura 102. Plan Masa, corte perspectico y plantas del Paseo Gastronómico (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).

### 2.3.1.4 Estrategias viales para el Plan Masa

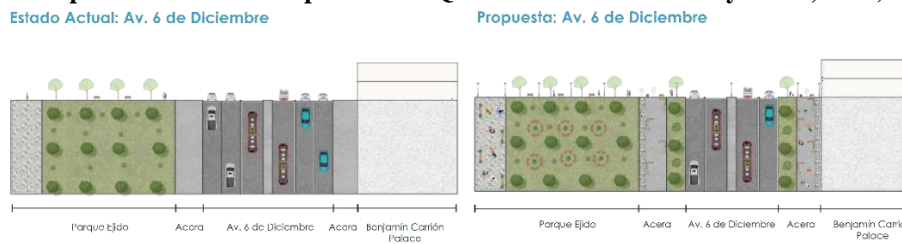
Para reforzar la propuesta de Las Redes o Vacíos Estructurantes presentadas en el Plan Masa del punto anterior, se plantean unas ciertas estrategias urbanas a nivel vial, con el fin de la recuperación del espacio público y dar prioridad al peatón en la dinámica de sus actividades. Estas estrategias se plantean en las Avenidas principales del polígono de intervención como son: Av. 6 de Diciembre, Av. Gran Colombia, Av. Patria y Av. Tarqui.



**Figura 103. Plan Masa. Estrategias viales para el Plan Masa, Av. Patria (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).**



**Figura 104. Plan Masa. Estrategias viales para el Plan Masa, Av. Tarqui (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).**



**Figura 105. Plan Masa. Estrategias viales para el Plan Masa, Av. 6 de Diciembre (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).**



**Figura 106. Plan Masa. Estrategias viales para el Plan Masa, Av. 6 de Gran Colombia (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Christian Morillo y otros , 2021).**

## CONCLUSIONES

La relación de los indicadores enunciados, son argumentos que permiten definir la problemática y en virtud de esto, se generan las intenciones y estrategias, siendo estos los elementos que permiten estructurar el marco conceptual, esta propuesta se denomina, “Sistema Integral”, el cual pretende promover la cohesión urbana sectorial, barrial y natural mediante Redes Estructurantes, ligadas a la movilidad. Mismas que pretende la solución integral que prioriza las dinámicas humanas, situación que aborda en la definición de redes estructurantes que configuran el espacio público en su concepción; situación que potencia el uso del transporte público y alternativo; dando preponderancia sustancialmente al peatón desde una adecuada concepción de valor.

El diagnóstico funcional, espacial, social, económico y morfológico refleja vulnerabilidades dando paso a oportunidades para una intervención a través de la relación de indicadores que permitirán establecer estrategias de desarrollo urbano.

### **CAPITULO 3: ANÁLISIS HISTÓRICO DEL COMERCIO Y LA VIVIENDA SOCIAL, ASÍ COMO SU REPERCUCIÓN SOBRE EL RECICLAJE ARQUITECTÓNICO**

El presente capítulo se compone de cinco apartados generales, los cuales abarcan de manera detallada el comercio informal, la vivienda social y el reciclaje arquitectónico. A su vez, se analiza cómo el reciclaje arquitectónico representa una alternativa para generar viviendas de interés social que incorporen actividades de índole comercial, a partir del estudio de referentes arquitectónicos. Por último, se resalta la importancia de las recientes infraestructuras sobre movilidad pública, propuestas cerca de la zona de estudio, con el fin de distinguir la importancia de implantar el proyecto de titulación en este sector.

#### **3.1 El comercio informal**

El comercio autónomo no regularizado o como se lo conoce comúnmente el comercio informal, constituye una práctica laboral bastante común en países que presentan inestabilidades económicas. Representa aquella labor que realizan usuarios o familias que, debido a la necesidad, encuentran en la venta en el espacio público, un medio de subsistencia diario. La fuerte presencia de este tipo de actividad en Latinoamérica deja entrever la falta de oportunidad laboral y la fuerte crisis que enfrentan día a día estas naciones, para poder proporcionar a sus habitantes, el derecho a un trabajo digno y bien remunerado. En este sentido, Quispe et al., (2018) recalca que “En América Latina el sector informal representa más del 50% de la Población Económicamente Activa que vienen saturando las diferentes calles de las ciudades.” Lo que, sin duda, establece una problemática latente que se encuentra lejos de erradicarse.

El comercio informal se caracteriza por la ocupación, muchas veces caótica y desorganizada, de múltiples vendedores que se adueñan de calles, plazas, esquinas, veredas o parterres, ofreciendo sus productos a cualquier transeúnte o conductor que pase cerca de ellos. No obstante, esto genera comúnmente altercados con los dueños

de comercios formales, quienes acuden a entidades municipales para que regulen dicha actividad. Por consecuencia, muchos de los vendedores informales son constantemente atacados y desplazados de sus lugares de trabajo. Adicional a esto, pueden significar una molestia para aquellos usuarios que van recorriendo las calles, obstaculizando su andar.

Por otro lado, el trabajo comercial informal llega a vulnerar gravemente la calidad de vida de quienes lo practican. El vendedor se expone a cualquier peligro que puede ocurrir en las calles, así como de cualquier condición climática o enfermedades que atenten contra su salud. Asimismo, al no contar con permisos para laborar en el espacio público, carece de beneficios otorgados por el gobierno. Además, se trata de usuarios que carecen de oportunidades educativas, donde el analfabetismo es bastante común. En definitiva, se constata que el comercio informal representa uno de los asuntos nacionales a atender con mayor urgencia, en donde se responda a la necesidad que muchos individuos, tienen de poder librar el día a día.

### **3.1.1 Antecedentes históricos sobre la práctica comercial**

A nivel urbano, tanto el parque como la plaza han simbolizado espacios de alto valor social, instituyéndose como escenarios de expresión ciudadana, en donde el habitante se ha visto representado y acogido. Al observar el pasado, se puede distinguir el papel que los parques en Quito, concretamente El Ejido, El Arbolito y la Alameda, han jugado en la transformación y la construcción de la urbe, así como su relevancia en el ámbito comercial de la zona.

Con respecto a la influencia que los parques y las plazas han llegado a conformar con el pasar del tiempo en la ciudad de Quito, Martínez (2019) señala que:

“La plaza fue el espacio público que concentró la cotidianidad de la ciudad, estuvo concebida para que todo lo que pasara en ella se conozca, se difunda y se discuta. Cuando la ciudad se convierte en una centralidad con características históricas, la ciudad nueva no puede negar los espacios públicos que le dieron

origen (...) A esta visión se añade que la plaza, el parque y las calles forman parte de esta unidad que expresa la vitalidad urbana con un componente político”

Por lo tanto, para comprender la repercusión que ejercen las plazas y los parques en la vida urbana actual, es pertinente remontarse a los usos, sucesos y manifestaciones que las culturas prehispánicas llevaron a cabo con respecto al manejo del espacio público, poniendo un especial énfasis en el ámbito comercial, como oportunidad de intercambio social y económico.

Para los pueblos mesoamericanos que habitaron en México y América Central (siglo XVI), correspondientes a los aztecas y mayas, las plazas representaban espacios abiertos de gran relevancia social, en donde se daban cabida actividades de índole ceremonial, recreativa y comercial. En relación a la última función mencionada, con respecto al uso comercial, Ríos (2014) expresa que:

“En las sociedades indígenas, la necesidad de intercambiar productos dio origen a espacios exclusivos para comerciar (...) por lo que se eligió un espacio o explanada abierta, que en muchos casos con el tiempo se techaría y adonde llegaban específicamente los mercaderes a realizar el trueque”

Tal es el caso del Mercado o Tianguis de Tlatelolco, una plaza comercial azteca, ubicada en lo que hoy corresponde a un sector del centro histórico de la Ciudad de México, en donde se reunían cientos de individuos a intercambiar entre ellos, productos de diversa categoría. De esta forma, la plaza pasaba a encarnar el vacío humanizado, en donde las personas se encontraban en un punto en común que les permitía generar lazos entre sí, haciendo visible la importancia de la reciprocidad y la comunicación como parte de la construcción de comunidad. La actividad comercial llegaba a activar el vacío propio de la explanada, provocando que las construcciones que rodeaban el espacio central, se convirtieran en el telón de fondo de la actividad que ebullía en la plaza.



Imagen 2. Mercado de Tlatelolco, plaza comercial azteca. Revista Gourmet de México (Vásquez, 2021)

Avanzando hacia el sur del continente americano, se encontraba el Imperio Inca, quienes hicieron uso de la plaza como componente para la organización espacial del territorio. Un ejemplo claro se halla en uno de los tantos asentamientos planificados por esta civilización, denominado Huánuco Pampa, ubicado en la provincia de Dos de Mayo, en Perú. “Este asentamiento fue construido basándose en un plano preconcebido (...) La ciudad como un conjunto siguió claramente una disposición, cuyo rasgo más sorprendente es el inmenso espacio abierto cercano a su centro. La plaza medía aproximadamente 520m por 360 metros” (Morris & Covey, 2003). Sin embargo, esta plaza aparte de servir como articulador urbano, también fue pensada como centro ceremonial, destinada a la conmemoración de múltiples actividades de diversa categoría, tales como rituales y festividades, resolución de conflictos políticos y recaudación de productos.

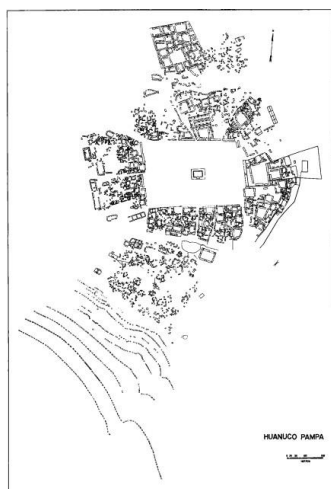


Imagen 3. Plan arquitectónico preliminar de Huánuco Pampa. (Morris & Covey, 2003).

La relevancia de la plaza era tal que, tras la llegada de los españoles a América, en el transcurso de la época colonial (siglo XVI- XVIII), el tianguis prehispánico no fue pasado por alto, ya que transmutó en forma de tianguis colonial. Con respecto a esto, en palabras del conquistador español Hernán Cortés, en una de las cartas dirigidas al emperador Carlos Quinto de España (1522), señalaba que “una vez controlada la plaza del mercado toda la ciudad estaría casi tomada, ya que toda la fuerza y esperanza de los indios residía allí” (Villegas, 2016). Por lo cual, los españoles hicieron uso del vestigio de las plazas prehispánicas, para poder generar un nuevo trazado urbano en base a un modelo europeo.

Concretamente en Ecuador, los conquistadores españoles hicieron acopio de las plazas como elementos reguladores de la geometría urbana, alrededor de las cuales se generó un trazado en forma de damero y se congregaron importantes edificaciones destinadas para el poder político y religioso. Sin embargo, era el vacío de la plaza, el elemento que lograba articular trazado con edificaciones, vinculando usuarios con su contexto. Este vacío se veía activado por la actividad comercial que se llevaba a cabo diariamente en estos escenarios. Con relación a lo antedicho Cuño (2013) menciona que “Los mercados locales adquirieron una gran importancia: en la plaza de San Francisco, en el camino hacia Otavalo y en la Plaza Mayor fueron establecidos por el cabildo, que los supervisaba a través de los llamados «alguaciles del tiánguez», encargados de regular las transacciones.” Por lo cual, la plaza y el trazado urbano

servían como la puesta en escena para todos los sucesos y celebraciones. En este lugar acontecían las fiestas, actividades lúdicas, comercializaciones, venta de comida y un sinnúmero de funciones que daban vida a la ciudad.



**Imagen 4. Actividad comercial en Plaza de San Francisco. (Instituto Metropolitano de Patrimonio, 2022)**

Sin embargo, la ciudad no es inmune al cambio, por lo cual la actividad pública que una vez emergió en la plaza, encontró otros escenarios de características similares, pero infraestructura diferente, que fueron apoderados por la ciudadanía. En palabras de Martínez (2019) “El periodo 1930-1970 presenta una transición significativa en la imagen de Quito, parte de ésta radica en el diseño de parques, es decir, espacios públicos abiertos de uso colectivo con actividades como: paseos, encuentros, espectáculos, compras al paso, recreación activa.” Ahora bien, la diferencia entre plaza y parque radica en que el primero representa un espacio comúnmente compuesto por piso duro, que contiene en la mayoría de casos monumentos en honor a un personaje importante de la ciudad, áreas verdes como ornamentos y pasa completamente abierto a la ciudad. En cambio, los parques contienen piso blando combinado con caminerías, áreas verdes para uso recreativo y comúnmente se encuentran cercados, por lo que hay horarios de ingreso y salida a los mismos.

A pesar de lo antedicho, los parques que conforman el estudio realizado en el presente Trabajo de Titulación, correspondientes al parque el Ejido, El Arbolito y La Alameda constituyen amplios espacios verdes abiertos a la ciudad, cuyo devenir histórico los ha convertido en importantes hitos dentro del territorio.

Por un lado, El Ejido comenzó a funcionar como espacio recreativo de la ciudad para el año de 1922 bajo el nombre de Parque de Mayo, en honor a las celebraciones dispuestas por el centenario de la Batalla de Pichincha conmemoradas cada 24 de mayo. No obstante, este tuvo que cambiar su nombre puesto que el nombre del Ejido, siempre formó parte de la memoria colectiva de los habitantes. El Ejido significa el lindero de la ciudad debido a que este espacio antiguamente correspondía a la periferia norte de Quito. (Los Ladrillos de Quito, 2016).



**Imagen 5. Parque El Ejido, año 1922. (Los Ladrillos de Quito, 2016).**

Con el pasar de los años, este parque ha funcionado como espacio de ocio para los habitantes de Quito. Sin embargo, también ha servido como escenario para la expresión cultural y artística, donde se congregan humoristas que, a través del teatro popular, entretienen al transeúnte que se recrea y participa través de las múltiples representaciones realizadas. Asimismo, la actividad lúdica se conjuga con la actividad comercial, en donde vendedores autónomos y artesanos ofrecen sus productos al caminante que visita el parque. No obstante, muchos de los comerciantes regularizados que cuentan con permisos para ocupar ciertos espacios del parque El Ejido, se ven afectados por comerciantes informales que diariamente buscan captar la atención de los turistas, ocasionando una serie de conflictos internos. Por otro lado, en cuanto al parque de la Alameda, Martínez (2019) señala que:

“En la segunda mitad del siglo XIX se hizo una alameda con jardín botánico y el observatorio astronómico en 1875, símbolos de una primera modernidad que se prolongó hacia 1933 en que se retiraron las rejas y cedió el lugar a la población de Quito, convirtiendo a La Alameda en un espacio público y de carácter popular.” espacios verdes abiertos a la ciudad, cuyo devenir histórico

los ha convertido en importantes hitos dentro del territorio.

La Alameda se convirtió, con la llegada de un sinnúmero de especies de árboles tales como pinos, cipreses, cedros, nogales, yalomanes y pacches, además de flores, en un espacio de gran atractivo visual. Asimismo, se transformó en un espacio ligado a la ciencia, debido a la presencia del observatorio astronómico, donde se promulgaba la investigación y educación. Por otro lado, en cuanto a las actividades recreativas Martínez (2019), señala que “El parque fue hasta antes de 1922, un micromundo, un espacio para el entretenimiento de fin de semana: música de retreta, venta de dulces y comida, la toma fotográfica revelada en ese instante, el paseo en bote.” Es así que, con el transcurso de los años, El Ejido junto a La Alameda se convirtieron en los espacios habituales de distracción diurna en Quito.



**Imagen 6. Niños jugando en el parque de La Alameda, 1912. (Ministerio de Cultura y Patrimonio, Quito)**

Con el fin de entender la historia del comercio informal en la ciudad de Quito, hay que remontarse a los años sesenta, en donde gran cantidad de migrantes provenientes de sectores rurales se establecieron en la ciudad, concentrándose en la parte centro de la urbe con el fin de ofrecer una multiplicidad de productos. En relación a esto, Vallejo (2015) menciona que “el crecimiento del comercio informal coincide con la crisis rural, causada indirectamente por procesos de modernización, reforma agraria, urbanización, etc”. Por lo cual, Quito se volvió un escenario ideal para aquellas personas que se vieron afectadas gravemente por los múltiples

acontecimientos del país, encontrando en el comercio informal un ingreso económico viable ante la falta de trabajo.

Posteriormente, en el año de 1972 y en adelante, el boom petrolero introdujo una transformación primordial en la organización económica del Ecuador, donde el foco financiero de Quito se emplazaría en la parte norte de la ciudad. Esto significó que la ciudad comenzara un proceso de modernización, donde tanto la arquitectura como la esfera comercial y financiera se desarrollarían de igual manera. El sector comercial que se concentraba en el centro de la ciudad comenzó a abarcar y expandirse hacia otras zonas, sobre todo en la calle Ipiales y la avenida Colón. (Ramírez, 2015).

De igual forma, durante la década de los setenta, con el apareamiento de los primeros bares y supermercados, así como el carácter comercial que comenzó a adquirir la avenida Amazonas, los parques también obtendrían una característica comercial en sus inmediaciones. (Martínez, 2019). Por lo cual, con la expansión del comercio formal, también se propagaría a la par el comercio informal en el sector correspondiente al parque El Ejido, La Alameda y el Arbolito.

Con respecto a las regulaciones tomadas sobre el comercio informal en la ciudad, Vallejo (2015) recalca que “la falta de acciones concretas y la posterior aplicación de políticas, conllevaron a que el comercio informal se extienda durante la década de los noventa, irrumpiendo cada vez más los espacios públicos, provocando deterioro y desorden en la ciudad”. Es decir que, a pesar de los varios intentos que las entidades gubernamentales tuvieron de reubicar y disminuir la prolongada propagación de comerciantes informales en la urbe, estos ciudadanos no dejaron de seguir ocupando el espacio público de la ciudad como lugar de trabajo.

### **3.1.2 Influencia del comercio informal a nivel nacional**

El comercio informal representa un problema social que viene enfrentando Ecuador desde varias décadas atrás. En la actualidad, las cifras demuestran una

situación crítica que parece ir en aumento, evidenciando el alto índice de vulnerabilidad laboral. Según datos de la última Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo, elaborada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2022), el sector informal representa el 50,6% del total de población ocupada, es decir que constituye el mayor porcentaje de empleo en la actualidad. Asimismo, en el área urbana, la población ocupada en el sector informal representa el 38,8%, mientras que el sector informal en el área rural representa el 73,1%.

Por otro lado, el Boletín Estadístico Anual sobre el Mercado Laboral del Ecuador realizado por el Ministerio del Trabajo del Ecuador (2020), señala que la población y tasa de subempleo por sexo, área y rangos de edad, a nivel nacional, es del 22,7%, en donde los hombres representan el 24,5% y las mujeres el 20,1%. Igualmente, en cuanto a la participación del empleo en el sector informal por sexo, área y rangos de edad, las mujeres representan aquel segmento que ocupa la mayor parte, siendo del 53,4%, mientras que los hombres ocupan el 49,5%. En este mismo sentido, el rango de edad que predomina en el sector informal es de 56 años en adelante, con un 57,1%, seguido por el rango de 18-29 años con un 48,7%. Finalmente, en cuanto a la Población y tasa de desempleo por sexo, área y rangos de edad, el desempleo nacional ocupa el 5,0%. Asimismo, eventos a nivel mundial tales como la pandemia ocasionada por el virus Sars Covid-19, trajeron al mundo un déficit de ingresos financieros, así como un incremento en la tasa de desempleo, repercutiendo en el aumento del comercio informal en el país.



**Imagen 7. Población ocupada en el sector informal a nivel nacional. (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, 2022)**

### 3.1.3 Influencia del comercio informal en Quito

La capital representa una de las ciudades que acoge mayor porcentaje de comerciantes informales del país. Es común encontrar en las calles, veredas y demás espacios públicos, personas o familia enteras trabajando bajo cualquier condición climática, para ofrecer productos que varían desde comida hasta accesorios. Usualmente se encuentra a comerciantes que ofrecen estos artículos de manera ambulante, desplazándose en las calles cerca de semáforos, o también se pueden encontrar en espacios públicos, ocupando puestos fijos, improvisados con carpas o toldos.

De acuerdo al Informe de Calidad de Vida de Quito, realizado por (Chacón et al., 2020), se señalan las siguientes cifras:

“Según un censo realizado por el Municipio entre 2017 y 2018 en las 32 parroquias urbanas y Calderón, se registraron un total de 9606 comerciantes autónomos regularizados y no regularizados. Para 2019, 3464 personas hicieron la solicitud del Permiso Único de Comerciante Autónomo (PUCA) y 1181 PUCA han sido emitidos. Estos datos muestran que, para 2019, 2283 personas ejercen el comercio de manera no regularizada y que 10787 comerciantes lo hacen formalmente”

A este respecto, es pertinente acotar que el Permiso Único de Comerciante Autónomo (PUCA), es otorgado por la Agencia Metropolitana de Control, un organismo adscrito a la Alcaldía del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Esta institución, creada en el 2009, se encarga anualmente de registrar cuántos comerciantes trabajan de manera formal e informal en el país. De igual forma, genera todo el trámite para conceder autorizaciones a comerciantes, a través de una serie de requisitos establecidos. Se otorga permisos a comerciantes que quieren trabajar de manera fija, es decir que desean tener un puesto de comercio establecido en un mismo lugar, sin desplazarse a otro sitio, o de manera semifija, es decir que pueden movilizar su puesto de comercio dentro de un rango definido de espacio público. (Quito

Informa, 2020). Sin embargo, cabe señalar que los diversos requisitos que se necesitan para adquirir dicho permiso, desmotivan la realización del proceso, generando que una gran cantidad de comerciantes opte por trabajar sin el mismo.

Por otro lado, el incremento del sector informal va de la mano de la inmigración, la cual se ha visto agravada por la cantidad de ciudadanos provenientes de países vecinos, que han encontrado en el Ecuador y mayoritariamente en la capital, un escenario de subsistencia laboral. En tal sentido, Bravo (2019), recalca lo siguiente:

“La Asociación Civil Venezolanos en Ecuador maneja un registro de 26 000 llaneros radicados en el Distrito desde el 2015 hasta julio del 2019. Donde el 40% de ellos trabaja en las ventas informales y lo hace bajo tres modalidades. En la primera, la mayoría vende alimentos preparados como arepas, gelatinas o chaulafán. El segundo expende esferográficos, lápices, cuadernos o dulces. Y existe una tercera forma que ofrece accesorios de celulares, helados o bebidas energizantes.”

No obstante, la convivencia entre vendedores informales provenientes de otros países con aquellos originarios del Ecuador, ha generado en el espacio público numerosos conflictos, ocasionados por disputarse lugares para ofertar sus artículos o debido a los precios de los productos. Asimismo, las constantes riñas no cesan entre comerciantes informales y comerciantes autónomos regularizados, quienes consideran que se trata de una competencia desleal, puesto que es más fácil para el comerciante informal ofrecer productos a precios más bajos. Bajo este criterio, Bravo (2019) hace mención a Michael Ordóñez, coordinador general de la Asociación Ciudadanos por el Mundo, compuesta por 400 personas extranjeras que trabajan en Quito de manera informal. Michael señala que “En base en los datos recopilados por este grupo, en el 2019 se reportaron más de 20 altercados entre comerciantes ecuatorianos y extranjeros. Ocurrieron por disputas de espacios para laborar, siendo los sitios más complicados El Ejido y La Carolina.”

De tal forma que, a pesar de los múltiples intentos del gobierno por reubicar a comerciantes informales en espacios construidos a modo de centros comerciales, o generar regularizaciones y controles que mitiguen su presencia en la ciudad, el comercio autónomo no regularizado continúa generando una alta presencia dentro de la ciudad.

### **3.1.4 Influencia del comercio informal en las zonas del parque El Ejido, La Alameda y El Arbolito**

Hoy en día en La Alameda, El Ejido y El Arbolito, el comercio se ha tomado las calles cercanas, así como las veredas que rodean el parque. Múltiples trabajadores ofrecen productos tales como caramelos, comida asada, comida rápida, jugos o inclusive toman fotografías a los visitantes del lugar. De esta forma, los vendedores no regularizados encuentran en la venta informal, un medio viable para generar ingresos que les permita subsistir de manera justa el día a día.



Imagen 8. Puestos de venta ambulante en el Parque El Ejido. (Goddard Photography, 2014)

En cuanto al número de comerciantes que se han ido apropiando del espacio público de este sector, con el transcurso de los años, se menciona en una publicación realizada por el diario La Hora (2019) lo siguiente; “A partir de uno de los últimos controles, desarrollado en el año 2019, los integrantes de las asociaciones calcularon que quienes rondan el sector del Ejido y la Alameda, son alrededor de 450

vendedores.” Sin embargo, es difícil concretar una cifra en específico, puesto que la informalidad tiende a incrementarse con el pasar del tiempo a pesar de los controles que las autoridades puedan llegar a considerar.

Los puntos focales de mayor conflicto en cuanto a venta informal del sector estudio, se encuentran en la Av. 10 de Agosto, cerca de la parada del trole de El Ejido, donde se ubican aproximadamente 50 vendedores. (el Comercio, 2015) Asimismo, se han registrado un total de 18 vendedores en el trayecto que va desde la Avenida 6 de diciembre hasta la 10 de Agosto, sobre la Avenida Patria, donde se sitúan todos los días de la semana los vendedores de objetos de cuero, artesanías otavaleñas, libros, gafas de sol, jugos, frutas. (la Hora, 2018) Igualmente, otro de los puntos conflictivos se centra en el Puente del Guambra y el Parque El Ejido sobre las Avenidas 10 de Agosto y Patria hasta San Blas, donde se concentran alrededor de 250 informales. (Ultimas Noticias, 2018)

En cuanto al tipo de usuarios que pertenecen al sector del comercio informal, se encuentran familias, que en su mayoría contienen cuatro y tres miembros, representando el 37.5% del global, respectivamente. A este porcentaje le siguen las familias de hasta siete y ocho miembros, con un total del 12,5%. Esto repercute en el hecho de que es bastante común encontrar a niños y niñas laburando bajo la vigilancia de sus padres, puesto que las cifras señalan que el 63,5% de las familias que trabajan en venta informal tienen niños que les ayudan a ofertar productos o servicios en el espacio público.

Por otro lado, con respecto al producto ofertado por los comerciantes autónomos, se obtiene un 39,04% para la venta de productos perecibles, que engloban frutas y verduras, jugos, fritada, carne asada, cevichochos, entre otros. Mientras que, la venta de productos no perecibles ronda los 60,06% del total de productos ofertados en el espacio público. En este caso se ofrecen artículos tales como ropa, electrodomésticos, juguetes, calzado, entre otros. (Montoya, 2022)

### **3.2 La vivienda social**

Para definir el concepto de vivienda, así como la noción de vivienda social, se cita a Medallo (1986), quien establece en su libro *El espacio en la vivienda social y calidad de vida*, que:

“La vivienda es un derecho fundamental reconocido universalmente desde hace más de un cuarto de siglo. Ella es un lugar permanente y seguro que merece toda persona, donde puede recogerse junto a su familia, recuperarse física y emocionalmente del trabajo diario y salir cotidianamente rehabilitado (...) Por otro lado, la vivienda social está referida a los sectores de la población más desposeídos y con situación socioeconómica más precaria.”

En otras palabras, el hacer vivienda social tiene que ver con el proporcionar a familias o individuos de bajos ingresos económicos, un hogar decente y asequible para que puedan desenvolverse en los ámbitos cotidianos. Este tipo de vivienda es asociado a las crecientes desigualdades sociales que surgen a raíz de un acelerado y poco planificado proceso de desarrollo urbano, el cual ocasiona una distribución de ingresos económicos dispares. Esto ha inducido el aumento de grandes masas de individuos con nula adquisición monetaria, los cuales se ven imposibilitados de adquirir a precios razonables, una morada digna para vivir.

### **3.2.1 Carta de Atenas y su influencia en la vivienda social**

En junio de 1928, un grupo de 28 arquitectos liderados por Hélène de Mandrot, Sigfried Giedion y Le Corbusier, instauró el Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM) en Suiza; una organización destinada a discutir y difundir los principios fundamentales del movimiento moderno, centrados en tópicos tales como la vivienda, el paisaje, el urbanismo de la ciudad, las técnicas constructivas, el diseño industrial, entre otros. (Salvador, 1973).

El IV congreso de arquitectura moderna liderada por la CIAM, se llevó a cabo en el año de 1933, a bordo del barco S.S Patris II, que navegaba desde Marsella a

Atenas. El tema principal del encuentro giraba en torno a la ciudad funcional. El texto conocido como la Carta de Atenas, publicado en 1942 por Le Corbusier y J.L Sert, reúne todas las conclusiones referentes a los temas abordados en dicho congreso. Asimismo, establece en diez capítulos, los principios fundamentales para el diseño urbano y arquitectónico de las ciudades modernas.

Uno de los temas resueltos en la Carta de Atenas se centra en la vivienda, representando un parteaguas en cuanto la forma de generar vivienda, lo cual repercutiría en consecuencias positivas y negativas en relación al planteamiento de ciudades. Por un lado, en dicho texto se propone las condiciones ambientales óptimas que un espacio debe poseer para poder ser ocupado con fines residenciales. Para esto, se establecen ciertas condicionantes atmosféricas a considerar al interior de un hogar tales como; la calidad del aire y ventilación, la exposición al sol, así como la salubridad del agua, entre otros. En relación a lo antedicho, Le Corbusier (1971) menciona que “los barrios de viviendas deben ocupar los mejores emplazamientos en el espacio urbano, aprovechando la topografía, teniendo en cuenta el clima y disponiendo de la insolación más favorable y de los espacios verdes oportunos”. Esto permite fomentar espacios saludables que prioricen el bienestar humano en la habitabilidad.

Por otro lado, en dicho texto se sugiere que la vivienda debe pensarse como la célula nuclear de característica social, que da origen al diseño urbano. Con relación a esto, Le Corbusier (1971) menciona que “la vivienda será considerada como el centro mismo de las preocupaciones urbanísticas y como el punto de unión de todas las medidas”. Motivo por lo cual, se apuntaba a que las viviendas se establecieran sobre un espacio en común dentro del territorio, mientras que los lugares de trabajo, espacios destinados al ocio y los centros industriales, deberían zonificarse en espacios separados entre sí. Sin embargo, la unificación de estas actividades se daría a partir de vías destinadas para el peatón y otras para los vehículos.



Imagen 9. Maqueta del plan maestro urbano de la Ville Radieuse o Ciudad Radiante. (Le Corbusier, 1935)

En esta misma línea, la Carta de Atenas establece que la vivienda debe ser considerada como un derecho fundamental que logre abarcar una densidad óptima en su crecimiento. Por lo cual, las células de vivienda deben agruparse en unidades de habitación que, en su defecto, liberen la mayor cantidad de espacio en planta baja con el fin de aprovechar este espacio para áreas verdes. Para esto, los volúmenes deberán concebirse a través del diseño en tres dimensiones, considerando al elemento de la altura. Respecto al desarrollo de la vivienda de forma vertical, Le Corbusier (1971) establece que:

“Con la intervención del elemento en altura se dará solución a la circulación moderna y al esparcimiento mediante la explotación de los espacios libres así creados. (...) Teniendo en cuenta la altura, el urbanismo recuperará los terrenos libres necesarios para las comunicaciones y los espacios útiles para el esparcimiento.”

En este sentido, se sugiere que las viviendas populares se conciban en bloques de habitación, los cuales, al crecer en altura, podrán abarcar una mayor densidad de usuarios en su interior. Asimismo, estos podrán ser replicados de manera industrial, considerando un distanciamiento apropiado entre cada unidad.

### **3.2.2 La problemática global que enfrenta la vivienda social**

La vivienda, especialmente la de interés social, compone uno de los fundamentos más significativos en la planificación urbana. En este sentido, Leandro (2016) menciona que:

“Una vivienda adecuadamente diseñada en función de las características, necesidades y expectativas de los usuarios, su entorno y la relación con la ciudad, resulta esencial para el desarrollo psicológico y social, favorece la sustentabilidad urbana y contribuye a elevar el bienestar con un menor costo futuro, reduciendo a la vez el impacto ambiental.”

A pesar de esto, los modelos, programas y políticas públicas que se han establecido para la gestión de la vivienda de interés social de manera global, pero sobre todo en América Latina han establecido soluciones que no consideran la calidad de la habitabilidad y se enfocan en aspectos cuantitativos. Frecuentemente se ha optado por usar los materiales o acabados que representan menores costos, muchas veces ocasionando problemas de mantenimiento a futuro.

Otro de los problemas que se enfrenta este tipo de vivienda es la escasez frente a la demanda. En Latinoamérica, fundamentalmente, la curva de crecimiento demográfica tiende a ser positiva, en donde el constante aumento de la población que se asienta en zonas urbanas suele ser mayor que la cantidad de viviendas disponibles. Por tal motivo, numerosas familias se ven en la grave situación de comenzar a improvisar espacios habitables que les permita tener un techo bajo el cual residir.

Adicionalmente, otro de los problemas que se observa corresponde a la ubicación de estas viviendas. Al ser más económico el situarse en las periferias de las grandes urbes, se opta por construirlas alejadas de los centros urbanos, que es en donde se destinan los mejores equipamientos y servicios. Por este motivo, aquellos usuarios que residen en las periferias tienen mayor dificultad de acceder a las comodidades que se presentan en los centros urbanos, así como un mayor problema de desplazamientos hacia sus trabajos.

Además, existen dificultades más amplias relacionadas con el acceso a la vivienda en general, como el aumento de los precios, la discriminación en el alquiler y la propiedad, así como la falta de programas de vivienda adecuados y sostenibles.

Sin embargo, existen políticas y programas para abordar estos problemas y mejorar la situación de la vivienda social, como la renovación de viviendas existentes, el financiamiento de viviendas asequibles, los programas de alquiler asequible y las regulaciones para evitar la diferencia en el alquiler y la propiedad.

### **3.2.3 Historia y evolución de la vivienda social en Latinoamérica**

En el transcurso de las últimas décadas, Latinoamérica ha debido afrontar un déficit de vivienda en comparación con la cantidad de habitantes que anualmente se han ido incrementando. A razón de esto, Serrano (2002) infiere que “La población latinoamericana ha optado por asentarse en áreas urbanas, donde habitan 360 millones de personas. La población urbana representaba el 57,2% del total en 1970, alcanzaba en 1999 el 73,4% y proyecta que llegará al 85% en el 2025.” Por tal motivo, muchas entidades gubernamentales latinoamericanas han debido implementar programas para contrarrestar el creciente déficit habitacional que enfrentan los centros urbanos.

No obstante, la ineficiente gestión en cuanto a políticas públicas para mejorar el acceso a la vivienda de personas de bajos recursos, se ha visto agravada por carencias en cuanto a falta de fondos o corrupción. Asimismo, la mayoría de las viviendas propuestas para este estrato social, conlleva numerosas deficiencias en cuanto a la calidad de su infraestructura, acabados o condiciones de habitabilidad. Esto ha ocasionado que se vulnere el derecho a una vivienda digna, dando como resultado casas replicables en condiciones cuestionables, que asumen características similares para todos los usuarios, donde las diversas necesidades particulares de cada individuo son pasadas por alto.

Por otro lado, en cuanto al desarrollo de la vivienda social en Latinoamérica, así como las múltiples tipologías que se han creado en el transcurso de los años, Hidalgo (1999) menciona que:

“La vivienda social constituyó hasta bien entrado el siglo XX uno de los elementos más característicos de las ciudades latinoamericanas. Desde el combate a los "conventillos" o viviendas insalubres a comienzos del siglo XX hasta los grandes conjuntos producidos en serie de la segunda mitad de siglo, y que se mantienen hasta hoy día.”

Tal como se menciona en la anterior cita, los conventillos fueron una tipología de vivienda social que tuvo su apogeo entre el siglo XIX e inicios del XX, con el fin de abarcar la ola de inmigración que se dio en América del sur, sobre todo en Argentina, Uruguay y Chile. Estos constituían viviendas unifamiliares adaptadas para albergar a grupos familiares en varios cuartos. La forma de ocupación consistía en que cada familia ocupaba una habitación, la misma que daba generalmente hacia un patio central, en donde se ubicaban los servicios higiénicos y el área de lavado y secado. (García, 2017)



Imagen 10. Conventillo Mediomundo ubicado en Montevideo. (Fotogalería Parque Rodó Arquitecturas Ausentes, 2016)

En cambio, en Lima, Perú, a principios del siglo XX, se dio una forma de vivienda social, conocida como el callejón, o llamados también solares. Éstos, surgieron debido a la fuerte movilización de usuarios que se trasladaron del campo a la ciudad, por lo cual el gobierno se vio en la necesidad de proveer de mayor cantidad

de espacios residenciales. Los callejones, al igual que los conventillos, reunían a cada familia en una larga hilera de habitaciones que daban hacia un patio comunal o hacia un pasaje. García (2017) señala que “existían algunos que eran verdaderos pueblos que alojaban hasta 200 familias (150 habitaciones). Se caracterizaban por sus caños y duchas, patios interiores, capillas con sus santos e incluso tiendas de víveres en su interior.” Cabe señalar, además, que debido a la proximidad en la que vivían las familias en este tipo de organización habitacional, se conformaban lazos, que muchas veces resultaban en la generación de fiestas y celebraciones religiosas.



Imagen 11. Callejón Nueva Lima, Perú. (Blogs de Lima, 2018)

Asimismo, a principios del siglo XX en Santiago de Chile, surgieron los cités. Esta tipología de vivienda se da a raíz de la “Ley de Habitaciones Obreras” dictada por el gobierno chileno en 1906. Lo que buscaba el gobierno era dar respuesta al fuerte flujo de usuarios campesinos que migraron hacia la capital del país en búsqueda de mejores oportunidades. Para ello idearon una forma de organización residencial, donde se segmentaba parcialmente una manzana, en cuyo interior se destinaba un espacio peatonal reducido, alrededor del cual se distribuían las viviendas. Estas residencias eran comúnmente desarrolladas en una o dos niveles y se iban ubicando una alado de la otra. (Brügmann et al., 2015)



Imagen 12. Cité ubicado en Santiago de Chile. (Plataforma Urbana, 2013)

Más adelante, durante las décadas de 1960, 1970 y 1980, muchos países latinoamericanos adoptaron enfoques "top-down" para el desarrollo de la vivienda, que a menudo involucraban la construcción masiva de conjuntos habitacionales y la reubicación forzada de personas. Por poner un ejemplo, en Brasil durante 1982 hasta 1986, se puso en marcha el proyecto del Parque Residencial Valentina de Figueiredo, financiado por el extinto Banco Nacional de Vivienda (BNH), entidad que suministrar a las viviendas insolventes de dinero, tanto en efectivo como en crédito hipotecario, para completar su capacidad de pago. (Sousa, 2014).

El esquema de planeamiento consistía en un mismo modelo de vivienda que se replicaba varias veces dentro de una manzana, en cuyo interior también se llegaba a albergar áreas verdes. Asimismo, este gran conjunto residencial contaba con parques para uso recreativo. Cabe señalar, además, que este tipo de vivienda, era pensada como una ciudad dormitorio, es decir que la gente debía desplazarse al centro de la urbe para trabajar y regresaba a sus residencias netamente para dormir.



Imagen 13. Parque Residencial Valentina de Figueiredo, Brasil, 1986. (Portal Valentina, 2014)

Sin embargo, estos enfoques a menudo fracasaron en satisfacer las necesidades de las personas a las que se destinan, puesto que no se realizaba un acercamiento cualitativo hacia los deseos y necesidades de cada usuario, provocando que la vivienda sea considerada como un mero objeto mercantil y no como un espacio de inclusión social.

No obstante, desde mediados de la década de 1980 e inicios del siglo XXI, un cambio hacia enfoques "bottom-up" comenzó a ganar terreno en la región. Estos enfoques se basan en la cooperación activa de las comunidades y los beneficiarios en el diseño, la planificación y la implementación de proyectos de vivienda. Se trata de una arquitectura participativa, la cual no se cierra los pensamientos, opiniones y críticas del usuario, donde el arquitecto con su experiencia y conocimientos puede guiar al residente hacia una óptima concepción del habitar. Referido a lo expresado anteriormente, (de Carlo, 2002), comenta que:

“La arquitectura es, una forma de comunicación que todos, potencialmente, podrían usar; que hace un tiempo todos usaban. ...la práctica de construir era confiada al maestro o simplemente a los habitantes. Sin embargo, la idea de cómo organizar y dar forma al espacio era un patrimonio colectivo: quien se hacía construir su casa sabía bien cuáles eran sus deseos y tenía una idea precisa sobre cómo debía ser organizado el espacio para responder a las exigencias prácticas.”

Esta novedosa forma de aproximación hacia la vivienda social, permitió enfatizar la importancia de la residencia como un derecho. Un ejemplo de esta es la llamada vivienda progresiva, cuyo impulsor, Alejandro Aravena y su grupo Elemental, dejó vislumbrar en sus múltiples proyectos realizados en Chile y México. Tal es el caso de la Quinta Monroy, proyecto ubicado en la ciudad costera Iquique, en Chile, cuyo propósito era el de adecuar viviendas para un total de 100 familias que habían estado ocupando de manera ilegal un terreno. Por lo cual, para evitar el desplazamiento de estos ciudadanos hacia la periferia, se decidió contribuir con la construcción de viviendas que contasen con acabados óptimos, mismas que podían con el tiempo irse transformando, adecuando y extendiendo, de acuerdo a la necesidad de cada familia.

En resumen, con el dinero que el estado otorgó para la generación del proyecto, el grupo Elemental pudo entregar la mejor mitad de cada vivienda, disponiendo de instalaciones de calidad, mientras que el resto de la construcción podía irse ampliando si fuese necesario contando a la vez con un asesoramiento por parte de los arquitectos. (Elemental, 2007)



Imagen 14. Quinta Monroy, Chile, 2003. (Archdaily, 2007)

En las últimas décadas, ha habido un cambio significativo hacia enfoques más sostenibles y participativos en la construcción de viviendas sociales. Por tal motivo, en la actualidad existe una gran variedad de iniciativas que buscan una orientación más completa, tomando en cuenta la diversidad de situaciones habitacionales que existen en Latinoamérica. En este sentido, los proyectos contemplados, apuntan a soluciones constructivas ecoeficientes, en donde se pone en relevancia el confort térmico de los ambientes domésticos, se incorpora el uso de tecnologías limpias, así como el empleo de materiales locales o reciclados y se pone en relevancia la adaptabilidad bioclimática. (Manrique et al., 2020)

En América Latina existen numerosos ejemplos que priorizan el diseño integral en la construcción de hábitat social. Como el caso del proyecto Casa Alegre 97, una iniciativa de vivienda enfocada en adultos mayores de la ciudad de Santiago de Chile. Este proyecto, diseñado y construido por el arquitecto Jaime Ovando, fue

financiado por el estado por medio del Programa de Habitabilidad de Chile, así como aportes de empresas privadas. Consiste en un modelo de vivienda social destinado para la Señora Francisca Córdova, una mujer mayor que no puede movilizarse con facilidad, debido a problemas de salud.

La solución del arquitecto fue la de generar un prototipo que integra materiales de óptima calidad, considerando los recursos financieros disponibles. Asimismo, se pensó en el correcto manejo de la ergonometría, en donde el equipamiento de cada espacio fue ubicado estratégicamente, priorizando una movilidad y ocupación adecuada. Además, se priorizó la accesibilidad universal a través de ambientes amplios y estrategias de seguridad. (Prieto, 2022)



Imagen 15. Proyecto Casa Alegre 97, Santiago de Chile. (Archdaily, 2022)

De esta forma se comprueba que las prioridades en cuanto a construcción de vivienda social han cambiado a lo largo de los años, ya que no se sigue un patrón de vivienda mercantil enfocada en llenar aspectos cuantitativos, sino que se pone en relevancia la calidad de vida del usuario. No obstante, aunque ha habido avances en el acceso a la vivienda social en Latinoamérica, siguen existiendo numerosos desafíos en términos de costo, accesibilidad y calidad de vida de las viviendas construidas.

### **3.2.4 Vivienda social en el Ecuador**

La vivienda social en el Ecuador constituye un tópico complejo, que ha sido objeto de un sinnúmero de proyectos financiados por el gobierno, algunas ONG, cooperativas o constructoras privadas, por medio de programas y políticas públicas.

No obstante, estos esfuerzos continúan siendo ineficaces o en muchos casos, insuficientes. Cifras otorgadas por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos demuestran que para el 2010, el porcentaje de personas que residían en asentamientos irregulares, representaba el 27% del total de la población. Asimismo, el 45% de la población no contaba con acceso a una vivienda adecuada, lo que quiere decir que se encontraban ubicados en sectores amenazados. Por otro lado, anualmente, existe una demanda de 54 000 unidades de vivienda, que no logran ser abastecidas debido al clima laboral y económico existente. (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2015). Estos datos dejan entrever una realidad crítica en cuanto a la calidad y cantidad de vivienda en el país, por lo que se continúa en la generación de iniciativas que contribuyan a mejorar la habitabilidad de los ciudadanos.

En cuanto a la manera de abordar posibles soluciones frente a esta problemática, se han venido solventando propuestas de distinta categoría en el transcurso de los años. Desde 1973 hasta 1990, por ejemplo, destacó la participación del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y la Junta Nacional de la Vivienda (JNV), quienes financiaron la construcción de conjuntos habitacionales en la parte norte y sur de Guayaquil. Se trataba de bloques multifamiliares destinados para albergar numerosas familias, las cuales debían compartir a su vez espacios colectivos, así como ciertos servicios. No obstante, hoy en día estos complejos se encuentran subutilizados y en gran estado de deterioro. (Bamba, 2018)

Durante la década de 1980, durante el Gobierno del presidente Oswaldo Hurtado, se entregaron 35 mil viviendas con la colaboración del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, mientras que 9600 viviendas fueron construidas a través de mutualistas. Por otro lado, en 1988, bajo el mandato del presidente Rodrigo Borja, del partido Izquierda Democrática, se promovieron programas de vivienda social financiados por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda. De esta forma, durante los cuatro años que duró su dirección, se logró erigir 84 mil viviendas, mismas que se destinaron para la clase media y media alta de la población. (Acosta, 2009)

No obstante, el paradigma de la vivienda social se transformaría durante la década de 1990. A este respecto, Córdova (2015) menciona que durante estos años existió una “transformación del papel del Estado en la política habitacional, declinando su rol regulador para convertirse en un organismo facilitador y articulador del conjunto de acciones realizadas bajo su intervención” Por tal motivo, se instituye en 1992, el Ministerio de Desarrollo Urbano, Vivienda y Saneamiento Ambiental (MIDUVI), bajo el Gobierno de Sixto Durán Ballén. Esta institución genera un marco conceptual referente al Estado y al sector privado, denominada Política Nacional de Desarrollo Urbano, Vivienda y Saneamiento Ambiental. Más adelante, en 1994 con la colaboración del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, se generan 49 080 viviendas con una inversión de 14,5 millones de dólares. Tras esto, en 1998, surge el programa denominado Sistema de Incentivos para la Vivienda (SIV), el cual se encontraba financiado por el Banco Interamericano de Desarrollo. Éste iba dirigido hacia los sectores de la población que contaban con la menor cantidad de ingresos financieros, a los cuales se les destinaba bonos que les ayudasen a invertir en sus viviendas. En total, se lograron entregar 23 833 bonos. (Acosta, 2009)

A inicios del siglo XXI, existieron varios intentos de propuestas para vivienda de interés social. A pesar de ello, éstos no lograron concretarse del todo. En 2003, por ejemplo, bajo el Gobierno de Lucio Gutiérrez, se fomentó el programa “Un solo toque II”, en donde se buscaba generar viviendas populares. Sin embargo, esta propuesta no logró llegar a buen fin. Asimismo, tras el derrocamiento de Gutiérrez y la toma de mandato de Alfredo Palacio, se planteó una política de vivienda que terminó siendo poco difundida. Por lo cual, el déficit habitacional alcanzaría las 1430 000 unidades de vivienda. (Acosta, 2009)

Ya para la segunda década del siglo XXI, durante el Gobierno de Rafael Correa, se impulsó de manera exponencial, el bono para la vivienda. En este sentido, gracias a la financiación del Fondo de Estabilización Inversión Social y Productiva y Reducción del Endeudamiento Público (FEIREP), se duplicó el valor del bono de vivienda nueva, en donde tanto el bono rural como urbano alcanzó los 3600 dólares. (Acosta, 2009)

En el presente, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, ofrece a los ciudadanos, a través de su portal en línea, un registro para el acceso a vivienda de interés social y pública. Este trámite va dirigido a adultos mayores de 18 años, de nacionalidad ecuatoriana que carezcan de vivienda y se encuentren en una situación de pobreza y vulnerabilidad. Aquí se busca disponer de vivienda con subsidio total del Estado, ofreciendo desde 13.704,00 dólares hasta 23.024,00 dólares. También, se ofrecen viviendas con modalidad de arrendamiento o inclusive con crédito hipotecario e interés preferencial. (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2023). Por otro lado, existen programas de viviendas subvencionadas con precio menor y unidades más pequeñas con precios aún más accesibles, las cuales son construidas por particulares con la ayuda financiera del Estado. Los bancos Pichincha, Rumiñahui y Pacífico, así como las mutualistas Pichincha y Azuay representan instituciones que ofrecen créditos para Vivienda de Interés Social (VIS). (Tapia, 2022)

A pesar de las políticas impuestas con respecto a la vivienda social, el Ecuador sigue enfrentando un déficit habitacional, por lo cual han surgido diferentes críticas sobre el cumplimiento de estos programas y su eficacia. Sin embargo, cabe destacar el apareamiento de organizaciones cuyo objetivo es el de proporcionar viviendas adecuadas y asequibles a las personas de bajos ingresos.

### **3.2.5 Organizaciones de vivienda social en el Ecuador**

Entre las organizaciones del país, que trabajan para mejorar las condiciones de habitabilidad para las personas de bajos ingresos, se mencionan las siguientes:

- **Fundación Somos Ecuador:** Constituye un grupo sin fines de lucro, que promueve al acceso a vivienda sustentable, el derecho a la ciudad y al hábitat. Consideran mejorar las condiciones de habitabilidad de familias con bajos recursos, por lo que priorizan la aplicación de subsidios gubernamentales, así como el acceso a crédito. (Todos Ayudan, 2011)

- **Fundación Hábitat para la Humanidad Ecuador:** Es una organización no gubernamental, sin fines de lucro que trabaja de manera internacional para construir viviendas asequibles. Asimismo, brinda programas de capacitación y educación en construcción y finanzas para las familias beneficiarias. Aparte de Ecuador, también han abarcado un total de 70 países, logrando generar viviendas para más de 35 millones de personas. Además, se destaca el hecho de la participación, en donde el usuario también se ve inmerso en la construcción de su vivienda. (Hábitat para la humanidad, 2023)

- **Fundación Ecuatoriana del Hábitat (FUNHABIT):** se trata de un organismo no gubernamental, que busca por medio de alternativas sostenibles, construir y mejorar la vivienda a través de la participación comunitaria. Trabaja en comunidades ubicadas en los cantones de La Maná, Pujilí y Sigchos de la provincia de Cotopaxi. (Fundación Ecuatoriana del Hábitat, 2023)

- **Plan Toda Una Vida y Misión Casa Para Todos:** Por un lado, el Plan Toda Una Vida constituye una iniciativa gubernamental desarrollada desde el 2017. Tiene como objetivo modificar las circunstancias de inequidad y pobreza en el Ecuador, con el fin de lograr una sociedad más justa y ecuánime. A partir de este plan, se logró instituir la Misión Casa Para Todos, la cual benefició a más de 23 mil habitantes, por medio de la construcción de urbanizaciones, que destacan por sus modelos sostenibles de autogestión. (Gobierno de la República del Ecuador, 2023)

Sin embargo, hay que considerar que las organizaciones nombradas anteriormente no son las únicas que priman en el país, existen muchas más de índole privado con un fuerte impacto en el tema de vivienda social en el Ecuador.

### **3.2.6 Vivienda social en Quito**

La vivienda social en Quito, al igual que en otras ciudades de Ecuador, ha sido un tema recurrente en los planes políticos. El Gobierno ha implementado programas y proyectos para mejorar la situación de la vivienda en la ciudad. Sin embargo, todavía existen problemas como la falta de viviendas, la informalidad y la precariedad en las

zonas urbanas marginadas. Según cifras mencionadas por el (Consejo Metropolitano de Quito, 2011), a partir de la Ordenanza Metropolitana No. 0170, se refleja que “El déficit de vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito, se calcula en 132.461 unidades, de las cuales el 11,51% están en situación precaria y se ubican principalmente en el área urbana (65,7%).”

Respecto a esto, la ciudad se ha visto atravesada por ciertos antecedentes, los cuales han promovido el incremento de una carencia habitacional. Por un lado, la crisis económica que sufrió el país, a razón del feriado bancario ocurrido en marzo de 1999, provocó que se incrementaran los niveles de pobreza y marginalidad. Asimismo, ocasionó que familias enteras migrasen hacia Quito, buscando mejores oportunidades que solventasen su situación. Como resultado, en la ciudad se pueden distinguir una fuerte presencia de asentamientos informales, los cuales optan por ubicarse en la periferia, sobre terrenos subutilizados o espacios inseguros que ponen en peligro su estancia. (Durán et al., 2020)

En cuanto a las políticas que ha adoptado el gobierno en la ciudad para confrontar los problemas de carencia de vivienda social, se destacan programas de vivienda municipal, ubicados mayoritariamente en la periferia urbana, donde el precio del suelo adquiere un valor mucho más bajo, con respecto a los costos que conlleva la construcción en el hipercentro. Por tal motivo, la Municipalidad a través de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV), ha venido generando proyectos que mitiguen de manera parcial la necesidad de viviendas dentro de la urbe.

Entre los proyectos realizados destaca la Ciudad Bicentenario, ubicado al norte de la ciudad, en Pomasquí. En esta propuesta, se promovió la construcción de 1833 viviendas, además de espacios para estacionamientos y locales comerciales. También sobresale el proyecto Bellavista de Carretas, ubicado en la parroquia Comité del Pueblo, en el nororiente de la ciudad, donde se construyeron 44 viviendas para personas damnificadas por sismos. Asimismo, se destaca el proyecto La Mena, el cual

otorgó 408 unidades habitacionales de característica progresiva, a familias ubicadas en la parte sur de la ciudad. (Moreira & Condolo, 2014)



Imagen 16. Proyecto Ciudad Bicentenario, Quito. (Quito Informa, 2020)

En general, aunque se han tomado medidas para mejorar la situación de la vivienda en Quito, todavía queda un largo camino por recorrer para garantizar viviendas adecuadas para todos los habitantes de la ciudad.

### 3.2.7 Requisitos para la construcción y el mejoramiento de la vivienda social

La vivienda social constituye una necesidad básica del ciudadano, la cual debe contemplarse siguiendo ciertos requisitos para garantizar el bienestar de las personas que viven en ella. A este respecto, Claudia Gonzáles, docente de la Universidad Particular de Loja, señala que, “Para ser exitosos, los proyectos de vivienda de interés social deben considerar principios de sostenibilidad y resiliencia, estableciéndose como soluciones integrales que no solo resuelven la problemática de vivienda, sino que también responden a aspectos ambientales, económicos y sociales.” (Cárdenas, 2019). Con este fin, algunos de estos requisitos deben incluir:

- **Accesibilidad:** La vivienda debe estar adaptada para personas con discapacidades físicas, con características como rampas de acceso y baños adaptados.
- **Espacio:** La vivienda debe tener suficiente espacio para que las personas puedan vivir de manera cómoda, con suficientes habitaciones y baños.

- Seguridad: La vivienda debe cumplir con las normas de seguridad establecidas para evitar incendios, inundaciones y otros riesgos para la salud y seguridad de los residentes.
- Servicios básicos: La vivienda debe estar conectada a servicios básicos como agua, luz, gas y alcantarillado.
- Situación: La vivienda debe estar situada en una zona cercana a servicios comunitarios, como escuelas, hospitales y transporte público.
- Calidad: La vivienda debe ser construida con materiales y sistemas de construcción de calidad, para garantizar una vida útil adecuada y una buena conservación.
- Mantenimiento: La vivienda debe tener un plan de mantenimiento para garantizar que se mantiene en buenas condiciones y puede ser reparado si es necesario.
- Accesibilidad financiera: El precio debe ser accesible para las personas de bajos ingresos, con ayudas y subvenciones, para que puedan pagar el alquiler o la hipoteca.

Asimismo, se debe contemplar unos lineamientos en cuanto a normativa y parámetros constructivos, estipulados en el acuerdo ministerial No. 004 -19 por el (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2019), bajo el título Reglamento para validación de tipologías y planes masa para proyectos de vivienda de interés social.

Adicionalmente, en Ecuador las normas para la construcción de viviendas sociales varían según el programa o entidad encargada de construirlas. Sin embargo, en general, se espera que una vivienda social tenga un área construida mínima de entre 40 y 50 metros cuadrados. Esta área puede incluir una o dos habitaciones, un baño, una cocina y una sala de estar. No obstante, estas son solo pautas generales y pueden variar según la ubicación, la disponibilidad de terreno y otros factores.

Ahora bien, aparte de los parámetros básicos que debe cumplir una vivienda para ser habitable, también existen medidas a adoptar si se busca potenciar de manera sustancial el planteamiento de viviendas sociales, tales como:

- **Inversión en infraestructura:** Invertir en mejoras en las instalaciones y servicios básicos de las viviendas sociales, como electricidad, agua, saneamiento y transporte, puede ayudar a aumentar la calidad de vida de los residentes.
- **Participación comunitaria:** Fomentar la participación activa de los residentes en la toma de decisiones relacionadas con sus viviendas y comunidades puede ayudar a aumentar la sensación de pertenencia y propiedad, y mejorar la calidad de vida de los residentes.
- **Proporcionar servicios sociales y de salud:** Proporcionar servicios comunitarios, como programas educativos y de salud, puede ayudar a mejorar el bienestar general de los residentes.
- **Acceso a oportunidades de empleo:** Garantizar que los residentes tengan acceso a oportunidades de empleo y capacitación puede ayudar a mejorar sus perspectivas económicas y aumentar la calidad de vida.
- **Innovación en diseño y construcción:** Diseñar y construir viviendas sociales de manera innovadora, utilizando materiales y técnicas sostenibles, puede ayudar a garantizar que las viviendas sean seguras, eficientes en el uso de energía y sostenibles a largo plazo.

De esta manera se garantiza que, con el tiempo, la práctica social no se vaya deteriorando y se logre, por medio de un trabajo cooperativo entre todos los actores involucrados, resolver los conflictos que acongojan y deterioran la calidad de vida de los cientos de ciudadanos que carecen de una residencia digna, segura y asequible.

### **3.3 El reciclaje arquitectónico**

El constante desarrollo urbano, que se centra en las grandes ciudades ha visto como la demanda de ocupación del suelo se ha ido incrementando, ya sea para fines residenciales, comerciales o mixtos. No obstante, muchas construcciones con el tiempo, llegan a desocuparse o a deteriorarse, ya sea por descuido o por una falta de recursos económicos ocasionados por los altos costos que conlleva darle

mantenimiento a una construcción. De esta forma, es que muchas de estas edificaciones terminan siendo espacios subutilizados que no hacen más que irrumpir sitios dentro de la ciudad, desplazando a usuarios que bien podrían estar ocupándolos. Con respecto a esto, Cáceres, (2017), señala que “Mientras las ciudades crecen de manera acelerada, los tejidos urbanos construidos en décadas anteriores se convierten en problema de gran complejidad, por lo que es necesario evolucionar hacia una nueva práctica de la arquitectura.”

Una solución ante esta problemática, que ha venido tomando mayor vigencia en la actualidad, corresponde el reciclaje arquitectónico, el cual brinda la oportunidad de transformar y reconfigurar una construcción en desuso, a favor del desenvolvimiento óptimo de la comunidad. Esta práctica busca aprovechar espacios y estructuras que ya están erigidas, para darles una segunda vida, adaptándolos a nuevas funciones y necesidades, las cuales integren las recientes demandas urbanas en su configuración.

De igual manera, esta tendencia se caracteriza por valorizar el tejido urbano existente, en donde es posible volver a estructurar la ciudad desde su interior, evitando, de esta forma, seguir con el crecimiento y desplazamiento urbano desmedido, que aqueja el hábitat y entorno natural. El reciclaje puede ser una alternativa pertinente, proporcionado a la gran cantidad de ciudadanos que anualmente se asientan en la ciudad, espacios que no se desvinculen con la identidad, legado e historia que acarrean desde tiempos anteriores, pero que entiendan las nuevas dinámicas que se delinearán en el futuro.

Sin embargo, se debe tomar en cuenta que el reciclaje arquitectónico difiere en cierto grado, con el concepto y desarrollo de la restauración arquitectónica. En este sentido, la restauración arquitectónica representa una práctica enfocada mayoritariamente a edificios de índole histórica, los cuales han sido considerados dentro del patrimonio construido. Con respecto a esto, Martínez (2012), expresa lo siguiente:

“La restauración arquitectónica, como hecho cultural propio a la arquitectura, nació a mediados del s. XIX, cuando la llamada “restauración estilística”, enunciada por Viollet-le-Duc (1814-1879), se convirtió en la primera teoría de restauración que, con afán universal, mantenía el propósito de reconocer a esta práctica como una disciplina autónoma y separada de la arquitectura de nueva planta.”

Esta teoría señalaba que la intervención en un espacio construido, desde la óptica de la restauración, debía sucederse entendiendo la lógica del edificio mismo. Es decir que, no se trata de meramente limpiar y arreglar los desperfectos para regresarlo a su estado anterior, sino que hay que dejar que la construcción se termine de hacer tal como debería haber sido. Se trata de dejar manifestar al edificio por su cuenta, puesto que éste conlleva ya una relevancia y carga dentro de su contexto, impuesta por su presencia a través de los tiempos. En otras palabras; “Restauración, es todo lo contrario de la intervención activa del arquitecto; es dejar hablar al edificio por sí mismo y creer que en el edificio ya hay una lógica que de algún modo tiene una potencia su posibilidad de terminación.” (de Solà-Morales, 1982)

A esta teoría se le sumarían otras varias más con perspectivas disímiles acerca de la forma más congruente de actuar frente a la degradación de un edificio. En este caso, encontramos pensamientos como el establecido por el escritor y sociólogo John Ruskin (1819-1900), quien iba más enfocado a la conservación de la construcción como tal, evitando cualquier forma de reconstrucción. Este pensamiento se enfocaba en guardar la ruina, entendiendo que forma parte de la existencia del edificio dentro de su proceso lógico de vida. Es decir, que se evitaría cualquier intervención, por mínima que fuera, con el fin de dejar que la construcción siga su curso y sufra las naturales consecuencias que conlleva el paso del tiempo. (Álvarez, 2014)

Posteriormente, surgiría la teoría del arquitecto y crítico de arte italiano Camillo Boito (1836-1914), quien optó por unificar los pensamientos de Viollet-le-Duc y John Ruskin, en su libro *I restauri in architettura*, en donde expondría una nueva lógica de intervención. Su código de restauración expresa que

debe considerarse la restauración del edificio, pero con intervenciones mínimas, mismas que deberán diferenciarse claramente con respecto al edificio existente e inclusive deberán contener un enunciado que exprese la fecha en la que se intervino, así como una descripción de lo realizado. Es decir, se tendrán que emplear materiales distintos a los que se utilizaron en la construcción del edificio, dejando entrever que se trata de una nueva regeneración. (Molina, 2014)

De este pensamiento, germinaría después, una renovada teoría de la mano del ingeniero italiano Gustavo Giovannoni (1873-1947), quien tendría influencia sobre el documento de la Carta de Atenas. En este escrito, uno de los temas tratados se enfocó en la relación entre los edificios antiguos y la utilización de nuevas tecnologías. Con respecto a esta proposición, (de Solà-Morales, 1982) explica que, “las nuevas tecnologías son útiles siempre y cuando sirvan para mantener el carácter del edificio existente y siempre y cuando no alteren, no adulteren, este carácter previamente existente.” Lo que quiere decir que, se puede aplicar nuevos materiales o instalaciones que contribuyan con la mejora de la construcción, siempre y cuando pasen desapercibidos. Por ejemplo, el empleo de piedras artificiales que sustituyan algunas piedras deterioradas, pero que se asemejen a las anteriores, con el fin de conservar el carácter inicial.

Tras las teorías antes descritas, enfocadas en la restauración arquitectónica, que tuvieron su apogeo entre el siglo XIX y la primera mitad del siglo XX, surgieron nuevas concepciones contemporáneas, estableciendo una mirada diferente con respecto a la intervención en edificios antiguos. Tal es el caso de la teoría expuesta por el arquitecto y urbanista británico Derek Latham, nacido en 1946. Latham expresa en su libro *Creative Re-use of buildings*, que el proceso de reutilización de un edificio que ha caído en deterioro o se encuentra sin uso, recae en darle una función diferente a la que estuvo dirigida en sus años de funcionamiento, con el fin de proporcionarle una nueva vida. Por ejemplo, convertir una construcción que por muchos años estuvo pensada para un fin específico, como una iglesia y adaptarla hacia otro uso, como el de un museo. Por lo cual, el reciclaje pasa por el hecho de conservar las características

constructivas originales, pero dotarle al edificio de una actividad que se adapte a tiempos modernos, evitando la demolición de la infraestructura. (Latham, 2000)

Este enfoque iría guiado hacia la idea del reciclaje arquitectónico, el cual se encuentra mayoritariamente orientado hacia edificios que no contienen una carga histórica. En cuanto a proyectos que han sabido tomar de ejemplo la idea del reciclaje creativo, se pone en relevancia el Centro Cultural Sesc Pompeia, obra arquitectónica planteada y revitalizada por Lina Bo Bardi en São Paulo (Brasil). Se trata de un proyecto llevado a cabo en una antigua fábrica de barriles de petróleo, en donde también se fabricaban refrigeradores y queroseno. A la arquitecta Lina Bo Bardi se le encargó diseñar un centro cultural y deportivo que permitiese tanto a niños, jóvenes y adultos del sector, disfrutar su tiempo libre en el mismo. El diseño recupera las antiguas instalaciones de la fábrica, reutilizando los espacios industriales para acoplar mobiliario e infraestructura moderna, que albergara áreas para piscina, canchas, salas de estar, biblioteca, talleres, restaurante y un auditorio, distribuidos en cinco niveles. (Duque, 2011)

La firmeza de Lina Bo Bardi por conservar la antigua fábrica, la lleva a generar una intervención proyectual que mantiene gran parte de la identidad del edificio y propone funciones completamente distintas a las originales, las cuales permiten brindarle un nuevo ciclo de vida al proyecto, ya que demuestran ser bien aprovechadas por el público en general. De esta manera, se logra conformar un diálogo entre la arquitectura del presente, que no desconoce la arquitectura del pasado.

Por lo tanto, el reciclaje en la arquitectura representa una posibilidad viable de satisfacer necesidades modernas, a través de la valorización de estructuras antiguas, generando en muchos casos un ahorro de espacio, costos y tiempos.



Imagen 17. Sesc Pompeia, Brasil. (Noticias R7, 2021)

### **3.3.1 El reciclaje arquitectónico enfocado en edificios dentro de contextos no patrimoniales**

La ciudad constituye un organismo dinámico que no se concibe con un resultado definitivo, si no que representa una sucesión inacabable de períodos en constante metamorfosis. Con respecto a esto, Blanco (2011) recalca que “ahora las ciudades se deben reinventar, logrando que la arquitectura se trabaje y piense a partir de lo que ya tenemos, reconsiderando su funcionalidad para así seguir avanzando sin necesidad de grandes inversiones ni nuevos consumos del suelo”.

En este sentido, si bien el concepto de restauración arquitectónica, profundizado en el anterior apartado, representa una idea preliminar al modelo del reciclaje arquitectónico, ésta siempre estuvo mayoritariamente enfocada en edificios con un pasado histórico, dentro de contextos patrimoniales. A diferencia de esto, el fundamento de reciclaje arquitectónico, irá guiado a intervenir zonas de la ciudad que se desentienden de entornos patrimoniales, pero que concentran una gran cantidad de ocupación urbana, en cuanto a uso de suelo. Solventando la anterior afirmación, Valero (2010), establece que la idea de reciclaje en contextos no patrimoniales va más allá de rehabilitar un edificio, aseverando lo siguiente:

“El reciclaje supone iniciar un nuevo ciclo de vida a partir de lo viejo, sin conformarse con meras actuaciones de reparación centradas exclusivamente en solventar problemas inmediatos y aspectos parciales y epidérmicos, ni tampoco embalsamar lo que ya está muerto, como sería prolongar a toda costa situaciones insostenibles, ya sea por el grado de deterioro constructivo-estructural o por un inaceptable planteamiento inicial”.

Por lo cual, la situación de acelerada ocupación que enfrenta el urbanismo actual, debe fomentar modelos sostenibles de actuación frente a la fuerte demanda de servicios sociales, equipamientos y espacios residenciales que predominan hoy en día. Se sugiere romper con el esquema de ocupación desmesurada que obliga a muchas ciudades a extenderse, modificando constantemente sus periferias. En este sentido, el reciclaje debe formar parte de las nuevas decisiones de intervención urbana, como solución de bajo consumo, la cual establezca una concientización acerca de los recursos que se emplean en el ámbito constructivo dentro del crecimiento de las ciudades.

### **3.3.2 ¿Cómo funciona el reciclaje arquitectónico en la actualidad?**

Hoy en día, la forma de aplicar el proceso de reciclaje en las construcciones obsoletas o abandonadas, no sigue un patrón en específico, sin embargo, si se debe tomar en cuenta ciertos parámetros que permitan integrar a las edificaciones dentro de una nueva etapa de funcionamiento. Con respecto a esto, Campos (2020) recalca que:

“Para realizar el reciclaje es necesario una transformación de cualquier tipo sobre el objeto. La diferencia de significado entre las palabras reutilizar y reciclar es, que para reciclar es necesario una transformación que afecte a la función de los edificios obsoletos y para reutilizar no es necesario ningún cambio como lo exige el reciclaje.”

Por lo tanto, si se desea reutilizar una edificación se deberá considerar que ésta bien puede llegar a albergar un uso o servicio distinto y, asimismo, integrar la aplicación de tecnologías sostenibles y materiales modernos, como herramientas clave que contribuyan a la óptima labor de la construcción frente a su contexto. Al hacerlo, el edificio obtendrá un espíritu diferente, el cual podrá o no distar de su función original. No obstante, se podrá establecer una armonía entre el valor de la obra y las necesidades del nuevo usuario. (Molina, 2014)

En cuanto a las medidas que habrá que contemplar al momento de reutilizar la edificación, pasarán por una primera etapa de valoración del inmueble, donde se analice qué partes del mismo deberán ser arregladas de manera más urgente y cuales podrán continuar teniendo un mayor tiempo de vigencia, o en su defecto, deberán sobrellevar un proceso de mantenimiento. La segunda etapa pasará por el acondicionamiento, donde se deberá dejar a la construcción en óptimas condiciones para su ocupación o habitabilidad. En este sentido, habrá que hacer uso de un proceso constructivo que modifique las partes obsoletas, mismas que pueden albergar pequeños detalles o si se requiere, contemplar la transformación completa de la unidad. La tercera etapa contempla, finalmente el poner en marcha la nueva función, observando cómo el inmueble va adquiriendo un renovado protagonismo en la ciudad.

#### **3.4 Aplicación del reciclaje arquitectónico enfocado a viviendas y uso comercial a partir de referentes arquitectónicos**

El análisis de referentes contempla dos proyectos escogidos debido a su relevancia en cuanto al uso social y residencial. Se estudia, por un lado, el proyecto de Vivienda Social en Contenedores realizado por el grupo Arqydis compuesto por Iván Henríquez y Juan Ignacio Chávez, que corresponde a una propuesta que reutiliza contenedores para usos habitables. Por otro lado, se analiza el proyecto Viviendas Sociales Sustentables, realizado por el equipo de la Universidad Mayor, ganadores de Construye Solar 2019, la tercera edición del concurso chileno organizado por la Ruta Solar.

### 3.4.1 Propuesta de Vivienda Social en Contenedores, Arqydis, 2010

El proyecto Vivienda Social en Contenedores consiste en una innovadora propuesta que rescata materiales que aparentemente han perdido su uso inicial y los reutiliza para darles una diferente función. De esta manera, se emplean contenedores marítimos, un elemento que se encuentra presente en muchas ciudades hoy en día, y se los aprovecha para conformar bloques residenciales de dos pisos y otros en altura.

Para realizar esto, el grupo Arqydis diseña tipologías de casas pareadas de 2 pisos, de 56 metros cuadrados, las cuales se erigen a través de tres contenedores que van apilados y contienen una estructura reforzada de acero. Asimismo, se contemplan posibles ampliaciones a través de intersticios que se dejan como parte inicial del diseño. Aparte de los contenedores, se emplean materiales que brindan confort a los espacios, tales como poliestireno expandido en tumbados, pisos y muros, así como placas de yeso. (Pastorelli, 2010)



Imagen 18. **Propuesta de Vivienda Social en Contenedores, tipología 2 pisos.** (Pastorelli, 2010)

La siguiente tipología diseñada por Arqydis corresponde a un edificio de 5 pisos de altura, el cual se compone por departamentos dentro de contenedores de 40 y 20 pies, mismos que se ubican uno encima de otro, utilizando una estructura reforzada de acero. La superficie total del edificio de 5 pisos es de 615 metros cuadrados,

mientras que la superficie de áreas comunes es de 11 metros cuadrados y la superficie contemplada por departamento es de 56 metros cuadrados. (Pastorelli, 2010)



Imagen 19. Propuesta de Vivienda Social en Contenedores, tipología 5 pisos. (Pastorelli, 2010)

En síntesis, se puede rescatar del referente varias estrategias a favor tales como la facilidad de ampliación y crecimiento progresivo que pueden llegar a abarcar las viviendas sociales. Esto se da debido a que emplean un módulo rápido de conseguir, consistente y fácil de adaptar, provocando que la construcción se logre a través de duraciones óptimas de tiempo. Igualmente, debido a los económicos costos que conlleva adquirir contenedores, la inversión para la construcción de este tipo de viviendas se vuelve bastante viable, logrando que sean fáciles de adquirir.

Asimismo, se trata de viviendas flexibles que consideran el desarrollo a futuro, en donde se garantiza una rápida construcción en altura. Esto quiere decir que el usuario puede contemplar a su gusto, posibles ampliaciones y modificaciones de la vivienda. Igualmente, se trata de viviendas que respetan el medio ambiente, en donde al emplear elementos como contenedores, no se perpetran graves alteraciones en el terreno de implantación.

### **3.4.2 Viviendas Sociales Sustentables Construye Solar, Equipo Universidad Mayor, 2019**

Construye Solar es un concurso chileno organizado por el grupo Ruta Solar. En el año 2019, se presentaron varios equipos del país, en donde destacaron tres proyectos ganadores. El primer lugar fue para Casa Mercado, planteado en comuna Santiago, un lugar estratégico que quedaría cerca de los lugares de trabajo de la mayoría de santiaguinos, con el fin de ahorrar tiempo en los traslados hacia sus hogares. Se trata de una propuesta de vivienda colectiva que se construye a partir de bloques de dos y tres pisos de departamentos, utilizando madera. Asimismo, al interior de estos conjuntos se elimina el uso vehicular, propiciando la peatonalización de todas las calles.

Cada departamento tiene un área de 58,5 metros cuadrados y posee un living, un comedor, cocina y escritorio, además de áreas privadas compuestas por tres dormitorios y dos baños. Para el diseño de los espacios, se consideró las condiciones de soleamiento y ventilación natural. Asimismo, se emplea un envolvente térmico, cubierta ventilada y se aprovecha el uso de energías a partir de paneles solares y colector solar. Por último, cada departamento guarda una relación directa con el espacio público a través del “Espacio Mercado”, el cual se plantea como un ambiente óptimo para la actividad productiva propia del mercadeo, en donde vecinos se reúnen para proponer microemprendimientos que ayuden a la convivencia barrial social y económica. (ArchDaily, 2020)



**Imagen 20. Casa Mercado, concurso Construye Solar, 2019. (ArchDaily, 2020)**

Lo que se rescata de este referente es el uso que se le da en planta baja, en donde el proyecto no se limita a plantear una serie de departamentos, sino que

también incluye el uso comercial para reactivar la vida en el espacio público. De esta manera se genera todo un espacio que se abre hacia la ciudad, en donde los vecinos pueden adquirir productos entre sí, logrando incentivar el sentido barrial de convivencia y apoyo. De igual forma, al potenciar el uso comercial en planta baja, se asegura que el barrio adquiera mayor seguridad entre sus habitantes, pues representa una actividad que está en constante desarrollo. Finalmente, se evitan grandes desplazamientos entre los residentes, quienes pueden adquirir cualquier artículo que necesiten, en su mismo espacio de residencia.

Dentro del conjunto de cada bloque se observa el paso transversal que es el vacío de transición, vinculando a través del vacío exterior la circulación longitudinal que se relaciona con la planta baja de cada vivienda de lo público a lo privado por el área mercantil. La organización de los vacíos interiores genera los espacios más privados siendo las áreas comunales entre bloques. El vacío estructurante llega a cada bloque a través del uso mercantil de cada departamento llevando el espacio público a los diferentes pisos.



**Imagen 21. Análisis del vacío en Casa Mercado, concurso Construye Solar, 2019.**  
(ArchDaily,2020)

### 3.5 Influencia de la nueva infraestructura de transporte público en la zona de estudio

Quito dispone del sistema subterráneo de transporte público, conocido como Metro de Quito, el cual cuenta con quince estaciones que transportan pasajeros en sentido norte-sur y viceversa de la ciudad, desde las estaciones Labrador a Quitumbe. Dentro de las paradas se encuentra la estación El Ejido y La Alameda, mismas que se emplazan dentro del polígono de estudio. Según datos proporcionados por página de periodismo Plan V (2020) se menciona que: “En total, el Metro tiene una capacidad de movilizar a 400.000 personas diariamente (...) Cada tren tiene una capacidad máxima de 1.500 personas.”

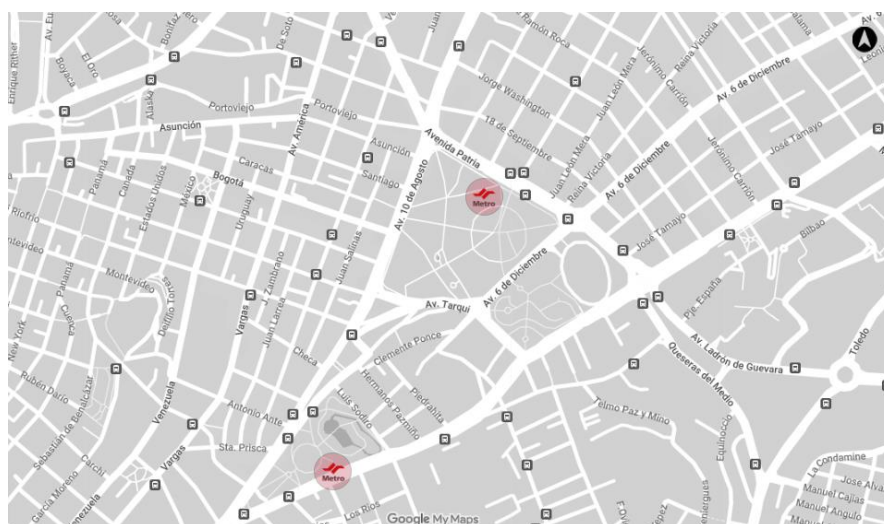


Imagen 22. Paradas de metro, estación El Ejido y La Alameda. (Metro de Quito, 2023)

Aunado a esto, se contempla la ubicación de una parada de transporte público que movilizará a usuarios provenientes del sector del Valle de los Chillos y pasará por El Ejido. La línea de autobús corresponde al grupo de Transportes Vingala, la cual actualmente cuenta con una parada cerca de las universidades Pontificia Universidad Católica del Ecuador, la Universidad Politécnica Salesiana y la Escuela Politécnica Nacional, sobre la intersección entre la Av. Isabel La Católica y Alberto Caamaño. En un futuro se examina que esa parada se reubique sobre la Av. Tarquí, junto al parque del Arbolito, logrando establecer una integración en el Metro de Quito y el MetroBus-Q. (Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, 2020)



**Imagen 23. Parada de bus Vingala sobre Av. Tarqui.** (Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, 2020)

Debido a la fuerte afluencia de usuarios que transitarán en este sector, el polígono de estudio sobre el que se va a intervenir adquiere una mayor relevancia. Se convierte en un sector estratégico de encuentro, el cual provocaría el llamado de comerciantes informales quienes estarían interesados en ofertar sus productos a todos los pasajeros que llegarán a la zona.

## Conclusiones

La vivienda es una necesidad básica de la población que representa una de las grandes problemáticas que prevalece en Latinoamérica. Los antecedentes de programas habitacionales que se han generado para satisfacer la demanda de espacios residenciales en países sudamericanos, reflejan la falta de interés por comprender las características del usuario y una fuerte predominancia por abaratar costos. Aunado a esto, gran porcentaje de la población presenta dificultades para poder acceder a ella y aquellos que las consiguen se ven perjudicados por las carentes condiciones de habitabilidad, en cuanto a espacios y materiales, que muchas de estas viviendas presentan.

En Ecuador se han fomentado múltiples programas que buscan a través de subsidios y ayudas financieras, brindar ayuda a miles de familias que no consiguen por sus propios medios, adquirir una vivienda digna. En ese sentido, el (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (2013) establece que “estos hogares carecen de la capacidad económica para acceder a una unidad de vivienda adecuada o a créditos hipotecarios para tal fin. El crecimiento demográfico requiere agregar al mercado más de 64.000 viviendas nuevas por año”. Por lo cual, la alta demanda de hogares requiere soluciones inmediatas y sostenibles, que a la vez sean sensibles con las necesidades del usuario.

Otra de las problemáticas que apremia a gran parte de la población en Latinoamérica, especialmente en Ecuador, constituye el comercio autónomo no regularizado. Éste se desarrolla a causa de la falta de oportunidades laborales, la burocracia ineficiente y la crisis económica que atraviesa el país, la cual obliga a cientos de ciudadanos a trabajar en el espacio público. La situación de venta informal vulnera la calidad de vida de niños, jóvenes y adultos, quienes se exponen a condiciones desfavorables al trabajar en las calles. A pesar de los múltiples intentos del gobierno por generar soluciones que reubiquen o desplacen a los vendedores informales, no se han conseguido grandes resultados. Sin embargo, se debe considerar

el derecho al trabajo que se vulnera cada vez que los comerciantes informales son desalojados.

No obstante, la llegada del metro de Quito a la zona permite que nuevos residentes con mayor poder adquisitivo e inversión en infraestructuras y servicios atraiga a la gentrificación y resulte en la expulsión de residentes de bajos ingresos, que se ven desplazados por el aumento de los precios de la vivienda y del costo de vida. Esto puede generar un conflicto social y cultural, ya que las comunidades históricas pueden perder su identidad y cohesión. Además, el acceso a la vivienda asequible puede volverse cada vez más difícil para aquellos que no pueden costar los nuevos precios.

Para evitar un resultado de esta magnitud se deben implementar políticas que protejan a los inquilinos de bajos ingresos, como controles de alquileres o programas de vivienda asequible. Además, se deben promover estrategias que fomenten la participación comunitaria en el proceso de desarrollo y que salven la diversidad cultural y social de los barrios.

En conclusión, la gentrificación es un proceso complejo que puede tener tanto aspectos positivos como negativos. Si bien puede llevar a cabo la revitalización y mejora de los vecindarios, también puede resultar en la expulsión de comunidades históricas y en la pérdida de diversidad cultural. Es esencial abordar este fenómeno con políticas inclusivas y equitativas para garantizar un desarrollo urbano sostenible que beneficie a todos los residentes de una comunidad. Por consiguiente, el reciclaje arquitectónico, entendido como una forma de reutilizar espacios o infraestructura en desuso, representa una alternativa óptima para atender el panorama poco alentador que se tiene sobre la carencia de viviendas de interés social y la predominancia de la actividad comercial informal que existe cerca del polígono de estudio.

#### **CAPITULO 4: VIVIENDA SOCIAL PRODUCTIVA CON ESPACIOS DE COMERCIALIZACIÓN Y VENTA EL DORADO.**

El siguiente capítulo expone la propuesta grupal realizada a partir del análisis y el diagnóstico del vacío y del lleno de los sectores El Ejido y La Alameda, descrito en el primer capítulo del presente documento. El plan masa general presenta las estrategias consideradas para un óptimo desarrollo del polígono de estudio, las cuales se anclan a un marco teórico que busca la cohesión social en el sector. A su vez, se plantea una red de equipamientos estructurados a partir de un nuevo diseño de espacio público, con el fin de cubrir las necesidades que aquejan a los habitantes del polígono.

Tras describir el plan masa se procede con el desarrollo del proyecto individual. En primera instancia, se presenta el por qué se decide intervenir en el lote escogido considerando las condiciones de ocupación del mismo, así como la influencia del entorno inmediato. Se analiza también el cómo se da respuesta ante las problemáticas particulares encontradas, el para quién se plantea el proyecto, se estudia la normativa, las condiciones topográficas y climáticas del sitio. A su vez, se describe el marco conceptual que sostiene las ideas, estrategias e intenciones puntuales que se busca lograr con la propuesta. Posteriormente se expone el programa urbano arquitectónico de cada bloque.

Se continúa con el análisis del proyecto desde la asesoría de paisaje, donde se describe las consideraciones de arbolado urbano, mobiliario y de pisos empleados, con el fin de brindarle comodidad a los espacios. Asimismo, se describe la asesoría estructural, la cual demuestra el tipo de materiales empleados y el cómo se llevaría a cabo la construcción con el fin de asegurar la estabilidad y durabilidad del proyecto. Finalmente, se presenta la asesoría de sostenibilidad, en donde se analiza las condiciones climáticas que inciden en el proyecto y qué criterios se toman en cuenta para aseverar que exista confort térmico al interior.

## **4.1 Propuesta Sistema Integral Sectores El Ejido y La Alameda**

La propuesta grupal denominado *Propuesta Sistema Integral Sectores El Ejido y La Alameda* busca mitigar las problemáticas encontradas en el diagnóstico del polígono, así como fortalecer las oportunidades más relevantes, logrando así reforzar la vida urbana del sector, de manera digna e íntegra. Para esto se toma en cuenta el desarrollo de estrategias en el espacio público que enfatizan la importancia de una buena estructura de movilidad, donde el tránsito peatonal de la zona sea cómodo, tranquilo y seguro. De igual forma, se determina la ubicación de equipamientos claves para una óptima mejora del sector, los cuales se relacionan directamente con el vacío estructurante propuesto.

### **4.1.1 Marco Conceptual**

La propuesta parte de la premisa de un “Sistema Integral”, debido a que se busca a través de Redes Estructurantes, ir tejiendo diferentes esferas urbanas, enfocadas en temas de movilidad, infraestructura, red verde y uso de suelo. La función de las redes o vacíos estructurantes es la de servir como un escenario vinculante donde el espacio público permita al peatón recorrer el polígono de manera segura y activa. Se busca además mitigar el uso del vehículo y priorizar la movilidad alternativa. De igual manera, se busca solucionar la fragmentación del espacio público encontrado dentro del polígono y además dar respuesta a la baja densidad poblacional que existe en el mismo.

### **4.1.2 Redes estructurantes: Corredor verde, corredor cultural y paseo gastronómico**

Las redes que componen el sistema son tres: el corredor verde, el corredor cultural y un paseo gastronómico. Los corredores y el paseo representan el vacío estructurante del polígono, puesto que permiten ir construyendo un tejido peatonal que relaciona vegetación, espacios de entretenimiento, educación y gastronomía.

En primer lugar, el corredor verde representa el vacío estructurante que integra el polígono de estudio con la ciudad, así como las diversas áreas verdes ubicadas en el polígono. Se caracteriza por potenciar el arbolado en el espacio público, donde se introducen especies que brinden confort y resguardo al peatón. De igual manera, se considera la mejora de la infraestructura urbana. Este corredor conecta el Parque La Carolina con los parques ubicados dentro del polígono, es decir El Ejido, Arbolito y La Alameda, hasta llegar al bosque del Panecillo.

En segunda instancia, el corredor cultural constituye el vacío estructurante que enlaza los espacios de característica histórica o educativa presentes en el sitio, con el fin de optimizar los itinerarios entre ellos. Se conecta al norte con el Mercado Artesanal y la Estación Metro Universidad Central, al sur con el Centro Histórico y la Estación Metro San Francisco, al este con el Centro Cultural Itchimbía y al oeste con el Centro de Arte Contemporáneo.

En tercer lugar, el paseo gastronómico conecta y potencializa una de las actividades de mayor relevancia que presenta el polígono, es decir los espacios de gastronomía en donde diariamente ocurren numerosos encuentros entre los ciudadanos. Se relaciona con el Mercado Santa Clara al Norte y al sur con el Mercado Central, puesto que representan dos de los puntos de abastecimiento y remate más característicos del polígono. Este paseo busca integrar los espacios de venta y distribución de alimentos, restaurantes y huecas que se encuentran actualmente disgregados por todo el polígono, para lograr de esta forma, generar lugares de estancia donde el peatón pueda generar pausas y construir experiencias.



Figura 107. Redes estructurantes (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Juan Carlos Ganchala, Christian Morillo, Gabriela Ramírez, Michele Flores, Liz Alvarado, Andrea Bravo, 2021).

Los equipamientos que se vinculan a las redes estructurantes planteadas son seis, mismos que se han desarrollado de manera individual por el resto de los integrantes que conformaron el equipo de trabajo para el análisis urbano. El primer equipamiento corresponde a la Vivienda + Coworking como estrategia de articulación Intermodal, el segundo equipamiento se denomina Cohousing jurídico “La Alameda”, el tercero es el Centro de bienestar Integral “El Ejido”, el cuarto corresponde a la Estación de Intercambio modal “El Ejido”, el quinto al Equipamiento de difusión cultural y vivienda juvenil y finalmente el sexto constituye el proyecto que se describe en el presente documento, denominado Vivienda social productiva con espacios de comercialización y venta el Dorado.

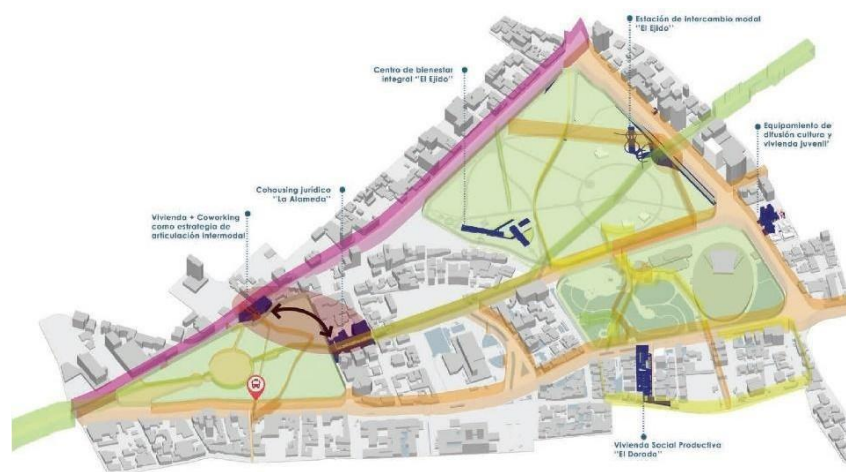


Figura 108.. Equipamientos vinculados a redes estructurantes (Taller profesional I-II. Grupo PUCE - Quito. Juan Carlos Ganchala, Christian Morillo, Gabriela Ramírez, Michele Flores, Liz Alvarado, Andrea Bravo, 2021).

#### 4.1.3 Aplicación de estrategias viales

Para potenciar la propuesta de Las Redes o Vacíos Estructurantes expuestas en el Plan Masa, se diseñan estrategias urbanas a nivel vial, buscando priorizar la dinámica peatonal dentro del polígono de estudio y mejorar el espacio público. De esamanera, se propone un diseño amigable con el transeúnte en las Avenidas principales

del polígono de intervención como son: Av. 6 de Diciembre, Av. Gran Colombia, Av. Patria y Av. Tarqui.

#### **4.2 Ubicación y entorno inmediato**

El proyecto se encuentra entre dos grandes avenidas como es la 12 de octubre y la Av. Gran Colombia junto al Pasaje Nicolas Jiménez mismo que comunica con el Barrio Julio Moreno D o conocido como Barrio El Dorado. En su entorno encontramos equipamientos de salud, educativos, culturales y de ocio. Hacia el norte se relaciona con el equipamiento de la Casa de la Cultura, el parque El Arbolito, el Pabellón de las Artes y el Parque El Ejido. Además, se relaciona con el sistema de transporte público, teniendo la parada del metro Estación El Ejido, así como la parada de bus Vingala, que será próximamente propuesta dentro de la red de movilidad urbana, la Parada de Ecovía y finalmente otra parada de bus sobre la Av. 12 de Octubre. Hacia el este se comunica con el Consejo de Protección de Derechos del Distrito Metropolitano de Quito y las universidades Pontificia Universidad Católica del Ecuador y Escuela Politécnica Nacional. Hacia el sur, en cambio, se ubica el Hospital de Especialidades de las Fuerzas Armadas, el Planetario Instituto Geográfico Militar y la Asamblea Nacional del Ecuador, así como una parada de Bus sobre la Av. Gran Colombia. Finalmente, hacia el oeste se relaciona con el Hospital Especialidades Eugenio Espejo.

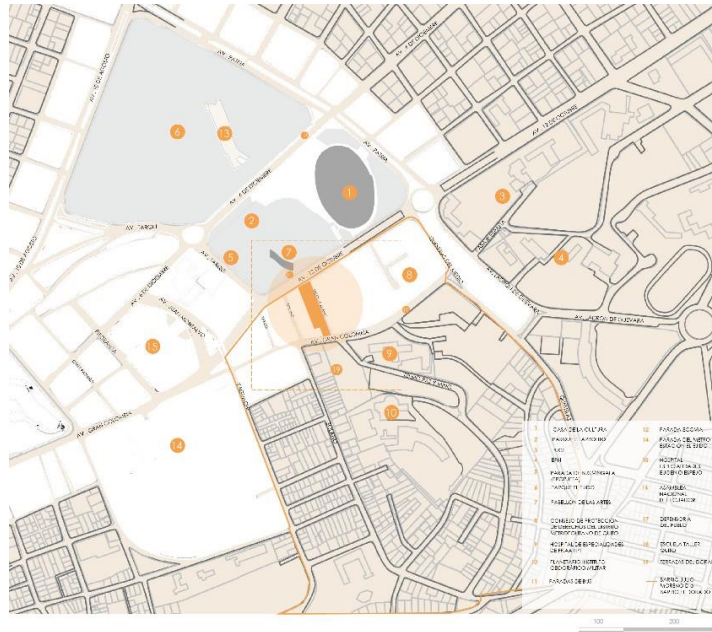


Figura 109.. Ubicación y entorno inmediato (Morillo C. 2023)

### 4.3 Relación del proyecto con las redes estructurantes

La idea principal de la propuesta es generar un canal peatonal que conduce el barrio a través de la movilidad. Esto por medio de estrategias culturales, paisajistas y potenciando las actividades comerciales en el espacio público.

El proyecto desarrollado como trabajo de titulación se une a las redes estructurantes como son: corredor verde, corredor cultural y paseo gastronómico. Se implanta transversalmente de los ejes estructurantes, sirviendo como conexión entre el barrio El Dorado y El parque el Arbolito (Futura parada del Vingala) desembocando en el Parque El Ejido (Parada del Metro).

Hacia el norte del lote de implantación, sobre la Avenida 12 de Octubre pasa el corredor cultural, mismo que cruza de manera longitudinal el lote. Por otro lado, el paseo gastronómico atraviesa de norte a sur el Parque El Ejido, llegando hasta la Avenida 6 de Diciembre y continuando por el Parque El Arbolito hasta llegar a la Avenida 12 de Octubre, integrándose con el lote de intervención.

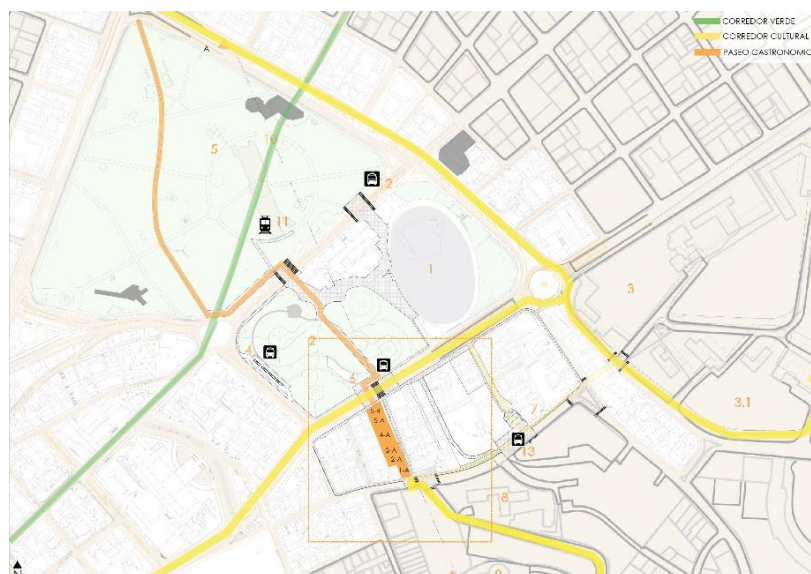


Figura 110.. Relación del proyecto con relación a las redes estructurantes (Morillo C. 2023)

#### 4.4 Normativa de los lotes de implantación

El proyecto se desarrolla en cinco lotes ubicados en la Parroquia Itchimbía, en la Administración Zonal Centro Histórico, en el Barrio Julio Moreno D. Los predios a intervenir suman un total de 2.654,79 m<sup>2</sup>. Por un lado, los lotes 1-A, 2-A, 3-A, 4-A y 5-A cuentan con la normativa D7 (D408- 70) sobre línea de fábrica con uso múltiple. Esto quiere decir que se permite un crecimiento máximo de 8 pisos con un retiro posterior de 3 metros. El coeficiente de ocupación en planta baja es del 70%, mientras que el coeficiente de ocupación total es de 560%. En cuanto a las áreas, el predio 1-A es de 323.14 m<sup>2</sup>, el 2-A tiene 384.25 m<sup>2</sup>, el 3-A tiene 388.73 m<sup>2</sup>, el 4-A tiene 781.69 m<sup>2</sup> y el 5-A tiene 776.98 m<sup>2</sup>. Es necesario acotar que el predio 5-A le pertenece la Corte Constitucional.

Por otro lado, al predio 5-B le corresponde la normativa A23 (A610-50) aislada y con uso múltiple. Esto quiere decir que la altura máxima puede llegar a ser de 10 pisos, debe tener un retiro frontal de 5 metros, retiro lateral de 3 metros y posterior de 3 metros. El coeficiente de ocupación en planta baja es del 50%, mientras que el coeficiente de ocupación total es del 500%. De igual forma, el área total del

lote 5-B es de 776.98m<sup>2</sup>. Esto quiere decir que a la altura de la Avenida 12 de octubre, se puede implementar un equipamiento de escala sectorial, mientras que, a la altura de la Avenida Gran Colombia, el equipamiento deberá ser de escala barrial.

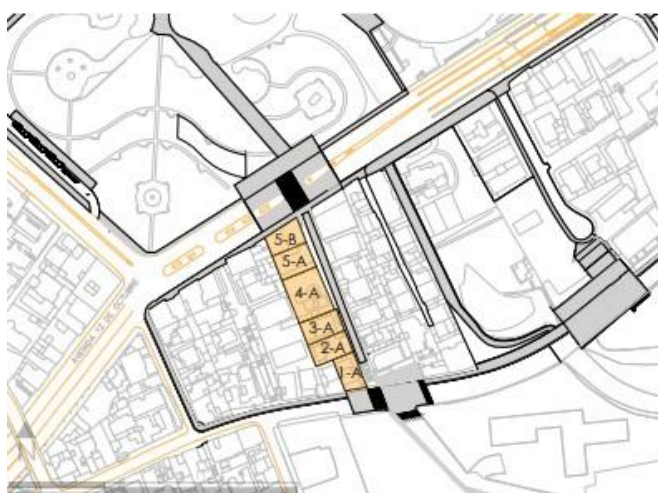


Figura 111.. Normativa del lote de intervención (Morillo C. 2023)

#### 4.5 Usos actuales del lugar de intervención. ¿Por qué actuar en este sitio?

Actualmente, son múltiples los usos que se llevan a cabo en los lotes de intervención. Sin embargo, se observa una gran prevalencia del uso vehicular dentro de los mismos. En primer lugar, el lote ubicado hacia el sur con frente a la Av. Gran Colombia, correspondiente al 1-A se emplea para viviendas. Aquí se observa la existencia de escaleras en abandono y un pasaje denominado Nicolás Jiménez, en donde se implementan estacionamientos. Avanzando hacia el norte, el predio 2-A contiene vivienda y a su vez, existe un gran porcentaje de ocupación destinado a parqueaderos. Después se encuentra el predio 3-A, mismo que es usado para vivienda. Tras esto está el predio 4-A en donde existe una construcción en abandono, misma que es víctima de vandalización constante. Finalmente, el lote 5-B es ocupado por la defensoría del pueblo.

Al realizar un análisis acerca del lleno y el vacío de la manzana donde se implantan estos cinco lotes, se demuestra que el 58.18% corresponde a vacíos en planta baja, de los cuales 2.6% son vacíos blandos privados, el 18.71% es de vacíos

blandos públicos, el 8.62% corresponde a vacíos duros privados y el 28.25% a vacíos duros públicos.

Por otro lado, en cuanto al análisis de usos, se observa que en la manzana predomina el uso residencial, existiendo un total de 30 edificios de viviendas, seguido por el uso comercial con un total de 18 lugares de venta y servicios, después viene el uso de equipamientos, existiendo un total de 8 edificios para este uso, seguido por el uso de parqueaderos, en donde se evidencian 6 lugares destinados para albergar vehículos, seguido por el uso de oficinas, con un total de 5 y finalmente se determina la presencia de una sola área verde recreativa en toda la manzana. El estudio permite deducir que hay un total de 38119.15 m<sup>2</sup> destinados para vehículos, lo cual corresponde al 75% total de la manzana a intervenir.



Figura 112. Usos actuales del lote de intervención (Morillo C. 2023)

De igual manera, se establece un análisis de flujos, en donde se determina la cantidad de usuarios aproximada que proviene de las aceras cercanas, así como de los equipamientos y servicios del entorno inmediato. Por un lado, debido a la presencia de conjuntos habitacionales, tales como el conjunto Terrazas el Dorado, en donde existe un total de 200 departamentos, se logra contabilizar un total de 400 personas residentes. Sumado a esto, debido a la presencia del Hospital de Especialidades de la FF.AA, se contabiliza también los 1666 médicos que trabajan diariamente en este equipamiento, así como los 321 pacientes aproximados (Hospital de Especialidades de las Fuerzas Armadas No1, 2016). Además, se tiene en cuenta los pasajeros que provienen de las

paradas cercanas, siendo estos un total de 2000 al día que utilizan medios de transporte alternativo para movilizarse. Adicionalmente, se suma también un total de 4494 usuarios del barrio y no residentes que emplearán el Metro de Quito y llegarán a la parada Estación El Ejido, los cuales podrán transitar cerca del lugar de intervención para acudir a sus trabajos, estudios universitarios o residencias.

En síntesis, el proyecto decide implantarse en estos lotes ya que, en primer lugar, estos contienen vacíos urbanos subutilizados, donde la predominancia vehicular impide donar a la ciudad espacios para el peatón, en donde la mayoría de viviendas se han asegurado de contar con parqueaderos, provocando que el vacío que prevalece en el sector sea el vacío duro público.

En segundo lugar, se toma en cuenta el abandono de ciertos elementos y construcciones, tal como las escaleras preexistentes en el pasaje que evidencian un alto grado de deterioro al igual que la casa que pertenece a la ex Corte Constitucional que ha sido vandalizada. Inclusive, el equipamiento de la Defensoría del Pueblo está subutilizado ya que casi el 40% de la edificación son bodegas de la ex Corte Constitucional.

En tercer lugar, se decide aprovechar los diversos flujos que decantan en el lote, atrayéndolos hacia el proyecto y redireccionándolos hacia el resto de equipamientos, para así reforzar una red peatonal de alta relevancia. Es decir que, la ubicación de estos lotes representa un sitio estratégico dentro de la ciudad, ya que se encuentran directamente ligados a equipamientos y áreas verdes de gran importancia, mismos que pueden servir como un nexo entre las múltiples zonas dentro del polígono. Sin embargo, actualmente solo se encuentran generando desconexión dentro de la ciudad, por medio de barreras físicas, que impiden al peatón tener un libre tránsito.

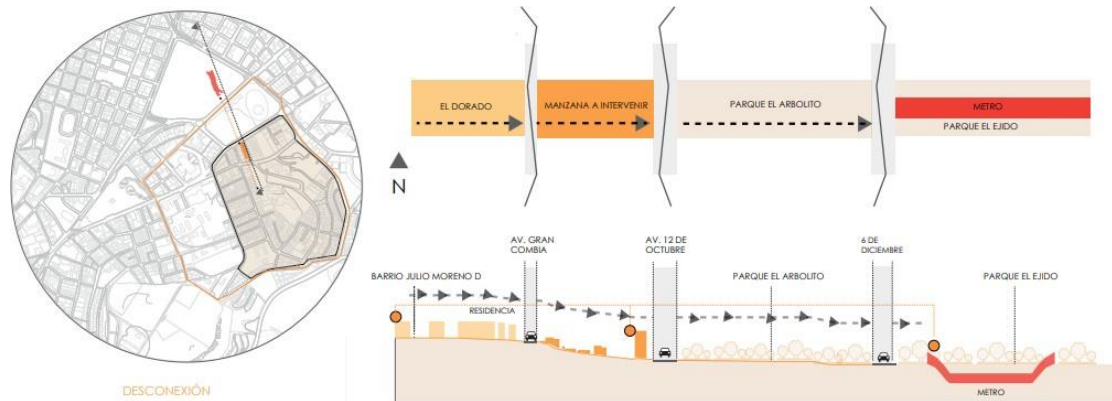


Figura 113. Situación actual del lote de intervención (Morillo C. 2023)

#### 4.6 Análisis del usuario. ¿Para quién?

El proyecto se implanta dentro de una zona altamente transitada, la cual recibe diariamente a estudiantes, trabajadores y residentes. Esto ha ocasionado que la demanda comercial crezca, siendo las avenidas Patria y 10 de Agosto lugares donde el comercio se toma las aceras convirtiéndolas en mercados donde se ofrecen productos perecibles y no perecibles por los vendedores ambulantes. Aunado a esto, el fenómeno comercial ocurre dentro del Parque el Ejido, donde la mayor parte de venta es de productos perecibles o alimentos. Sin embargo, se evidencia una falta de equipamiento adecuado para la venta y producción de estos.

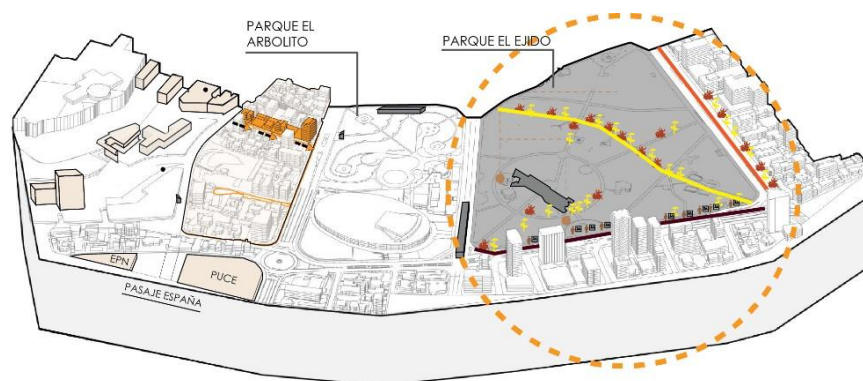
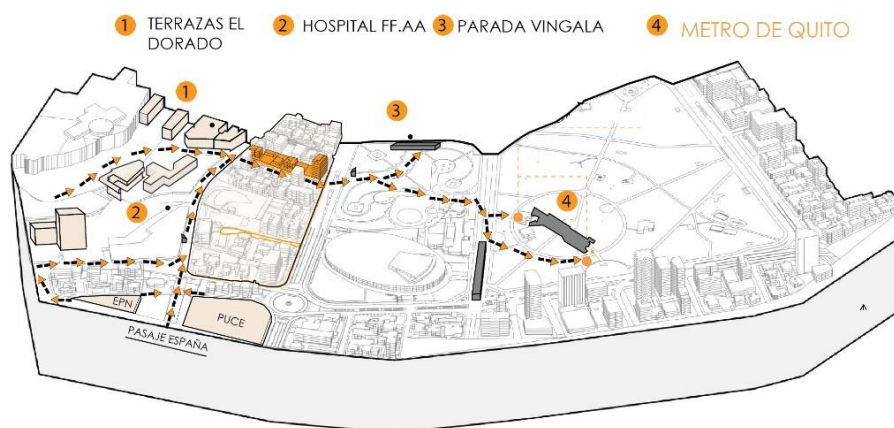


Figura 114. Tránsito de la zona cerca del lote de intervención (Morillo C. 2023)

Al comprender los flujos peatonales que se generan a partir de los puntos de movilidad y al tener previsto una parada de metro en el Parque El Ejido y una parada

de bus Vingala en el Parque El Arbolito, se fomenta también la presencia de usuarios que atraen a comerciantes informales dentro del sector, ocasionando posibles colisiones ante la cantidad de multitud flotante. De esta manera, el sector de intervención se ha llegado a convertir en uno de los puntos comerciales más importantes del Distrito Metropolitano de Quito, donde radica una fuerte presencia de vendedores. Sin embargo, también se debe considerar un factor externo, que lleva aconteciendo con mayor fuerza desde el 2016, el cual tiene que ver con la migración de familias e individuos venezolanos hacia el Ecuador. De acuerdo al *Plan Integral para la atención y protección de derechos en el contexto del incremento del flujo migratorio venezolano en Ecuador* desarrollado por el Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Urbana (2018), el porcentaje de ingreso de ciudadanos venezolanos al Ecuador ha pasado del 3% en el 2015 al 11% en el 2016, 28% en el 2017 y 58% en el 2018. Por lo tanto, el incremento de la migración lejos de ir disminuyendo, se ha ido fortaleciendo a pasos agigantados, ocasionando a su vez una búsqueda por parte de estos ciudadanos en encontrar medios de sustento económico que les sirvan para trabajar en el país. De esta manera, el comercio informal se ha convertido en una salida óptima, permitiendo a muchos venezolanos laborar en las calles, mientras se ganan la vida.



**Figura 115. Flujos cercanos al lote de intervención (Morillo C. 2023)**

Inclusive, tras la llegada de migrantes venezolanos subió toda la población en el Distrito Metropolitano de Quito, de forma que de los 8000 vendedores que

trabajaban en el Distrito sin permiso municipal durante el año 2016, se llegaron a aumentar 3.42 veces más para el 2023, dejando una cantidad aproximada de 27350 vendedores informales en el Distrito y 308 vendedores en el sector de intervención.

Las estadísticas del Plan Integral para la Atención y Protección de la Población Venezolana en Movilidad Humana en Ecuador presentan un crecimiento devendedores ambulantes entre el 2015-2023. De acuerdo con el registro del ACNUR, en el año 2023 se reportó que un total de 513,000 venezolanos viven en Ecuador, donde aproximadamente el 70% se concentra principalmente en Pichincha, Guayaquil y Cuenca, lo que representa un total de 359,100 personas. (El Comercio, 2021)

En cuanto a la distribución, dentro de Pichincha se asienta el 33% de la población venezolana, lo que equivale a 118,503 de personas. Específicamente en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) se alberga el 86% de esta población, es decir, unos 101,912 individuos. Dentro del área urbana de Quito existe un 72% de personas venezolanas, lo que representa 73,376 individuos.

Según la Asociación Civil Venezolanos en Ecuador, revela que el 40% de los venezolanos que residen en el país se dedican al comercio ambulante, es decir la cifra reducida de 73,376 da un total de 29,350 personas. La Agencia Metropolitana de control (AMC) registró en el 2018 que había alrededor de 30 000 vendedores ambulantes en el Distrito Metropolitano de Quito. (El Comercio, 2018) Este dato indica que hubo un aumento de aproximadamente 3.42 veces más en la cantidad de vendedores ambulantes para el año 2023, lo que resulta en un total de 27,350 vendedores informales en la ciudad de Quito, demostrando así la significativa presencia de vendedores informales de la comunidad venezolana.

La sistematización del proyecto está dirigida hacia los vendedores informales de la ciudad de Quito. Estos vendedores pueden ser categorizados según los productos que venden. Entre ellos, se encuentran los vendedores de productos no perecibles, tales como ropa, juguetes, electrodomésticos, etc., que representan el 60,06% y, por lo tanto, constituyen la mayoría. Por otro lado, los vendedores de productos perecibles, como jugos, fritada, fruta, espumilla, carne asada, cevichos, representan solo el

39,04%. Estas cifras muestran estadísticamente la existencia de un gran comercio informal en la ciudad: “La economía informal es parte relevante de la economía ecuatoriana y está conformada por las actividades de distribución o comercialización de productos en las calles, plazas, lugares externos a los mercados o Centros Comerciales”(Barrera et al., 2023). Este proyecto aborda una problemática en constante crecimiento, lo que lo hace altamente viable debido a las necesidades de los usuarios.

Los altos flujos peatonales que generan los diferentes puntos de movilidad en las avenidas patria y 10 de agosto ha convertido la acera en mercados donde se ofrenden productos perecibles y no perecibles, de la misma manera que en el parque el Ejido. Al comprender los flujos peatonales que se generan a partir de los puntos de movilidad y al tener previsto una parada de metro y una parada de bus vingala en el parque el arbolito generaría el mismo colapso en estos puntos. Según las estadísticas, alrededor del 37,5% de estos vendedores viven con 3 a 4 miembros en sus familias, mientras que un 12,5% conviven con 7 miembros. Entre ellos, el 62,5% son familias con niños, mientras que el 37,5% son familias sin niños, es decir, existen factores determinantes que contribuyen al aumento de esta cifra y lo que conlleva al desplome en estas áreas.

Las zonas donde la venta informal radican en todo el distrito metropolitano de Quito se evidencia una proliferación en el polígono. Tras la llegada de migrantes venezolanos subió toda la población en el distrito metropolitano de forma que 8000 vendedores sin permiso municipal en el 2016 se aumentó 3.42 veces más al 2023 dejando con una cantidad de 308 vendedores en el sector aproximadamente: “De igual manera la ACNUR (2018), los venezolanos que ingresaron al país en agosto del año 2018 fueron alrededor de 547.000, es decir aproximadamente de 2.700 a 3.000 diarios, para el mes siguiente esta cifra aumento a 4.000 venezolanos por día”(Palate, 2023). Estadísticamente, el 100% de las personas viven en sectores del sur de Quito, como Guamaní y Forestal La Ecuatoriana, les gustaría residir cerca de su zona de trabajo. Sin embargo, aunque aproximadamente el 62,5% cuentan con un lugar de

almacenamiento para sus productos, carecen de un espacio adecuado de producción. Por otro lado, alrededor del 37,5% tienen la situación inversa: disponen de un lugar de producción, pero carecen de un lugar adecuado para almacenar sus productos.

#### **4.7 Marco Conceptual del proyecto**

El objetivo general del proyecto es generar un objeto urbano arquitectónico en el barrio El Dorado, que funcione como un canal peatonal conectando el barrio con el polígono. Para lograrlo, se empleará la metodología de vacío estructurante, priorizando la movilidad alternativa y el transporte público. El plan masa propone la creación de redes estructurantes, como el corredor verde, corredor cultural y paseo gastronómico, con el fin de fomentar la cohesión urbana sectorial, natural y barrial, en estrecha relación con la movilidad que incluye opciones de transporte público, alternativo y humano. Además, se plantean propuestas dinamizadoras para abordar problemáticas dentro del polígono, como la baja densidad poblacional y la fragmentación de los barrios, entre otros. Estas redes estructurantes estarán conectadas con los equipamientos y viviendas propuestas. De esta manera, la combinación del objeto urbano arquitectónico como canal peatonal y las redes estructurantes contribuirá a mejorar la vida del barrio El Dorado y su conexión con el polígono, promoviendo una movilidad más sostenible y abordando diversas problemáticas urbanas en la zona.

El proyecto tiene un enfoque específico en las edificaciones de propiedad del Estado mediante el reciclaje arquitectónico.

El reciclaje propone revalorar la condición habitable de la arquitectura y su entorno existente, asumir su legado, su historia y su identidad, para propiciar en ellos la apropiación social, por medio de vincular a los habitantes en un compromiso de crecimiento interior. (Monedero, 2012)

Es decir, con las estrategias que propone el reciclaje arquitectónico, se busca convertir estas áreas en una vivienda social productiva con espacios de comercialización, donde se procura espacios de producción y venta que ordene el comercio en el sector de intervención, se diseña un espacio para priorizar transporte público y paso seguro, así mismo, se potencializa el comercio cultural e historia del parque el arbolito, mientras que se comunica el barrio el dorado a través de la av gran Colombia con la avenida 12 de octubre a los diferentes puntos de movilización generar vivienda de fácil acceso para usuarios de venta informal del polígono.

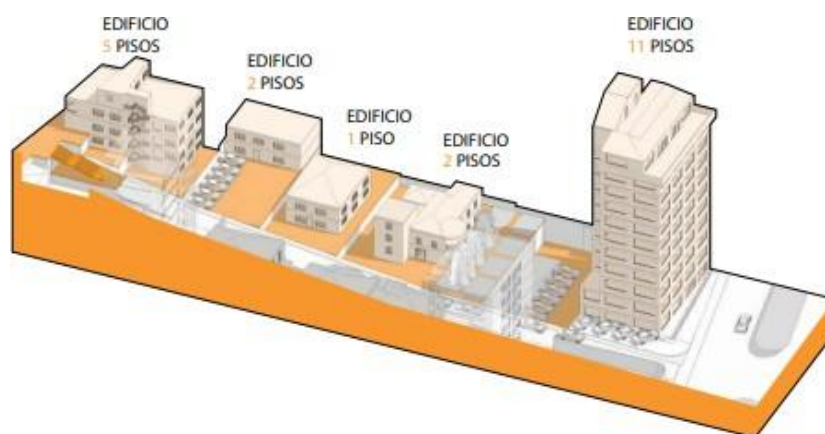
El proyecto tiene impactos estructurales que se categorizarán en el corredor cultural (color amarillo): se relaciona al corredor cultural que pasa por la av. 12 de octubre y llega al planetario, en el cual se propone a través del proyecto un paseo de murales que relaten los hechos históricos del parque el arbolito y promoviendo la venta de arte y artesanías del sector. Así como en el corredor verde, el cual conecta el parque el ejido, el arbolito y la alameda relacionándose y potenciando las zonas verdes de los proyectos detonantes impulsando y promoviendo movilización alternativa con ciclovías, sombra, diseño de paisaje y respetando la flora patrimonial. Y finalmente en el paseo gastronómico (color naranja): el paseo gastronómico causa dinamismo, potencia y ordena la venta, producción y distribución de alimentos en el polígono por parte de vendedores informales integrando los espacios para generar estancia y transición temática para el peatón.



Figura 116. Idea fuerza (Morillo C. 2023)

#### 4.8 Programa actual y propuesto

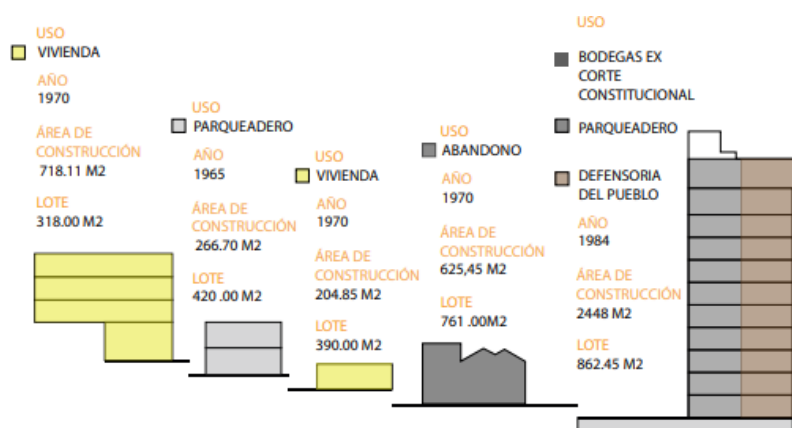
El programa actual corresponde a edificaciones que son de uso de vivienda, estacionamientos y un ministerio que no genera una vinculación con el Barrio (Defensoría del Pueblo), la misma que se encuentra arrendando y subutilizada por bodegas de la Corte Constitucional, dejando una edificación en abandono y vandalizado. Específicamente, se trata de un lote de gran tamaño que alberga 5 edificios, cada uno con un uso diferente. El primer edificio se destina a vivienda y ocupa un área de 318.00 m<sup>2</sup>. El segundo edificio se utiliza como parqueadero y ocupa 420.00 m<sup>2</sup>. El tercer edificio también se utiliza para vivienda y ocupa 390.00 m<sup>2</sup>. La cuarta superficie se encuentra en estado de abandono y abarca 761.00 m<sup>2</sup>. Por último, el quinto edificio se utilizaba como bodegas ex corte constitucional, pero actualmente se encuentra en abandono y ocupa 862.45 m<sup>2</sup> del lote.



**Figura 117. Morfología actual de los edificios en el lote de intervención (Morillo C. 2023)**

Entonces, ante el mal uso y deterioro del terreno, el programa arquitectónico se justifica en base a un problema de falta de vivienda en el polígono, un usuario que necesite por logística de ella, precautelar la vida de barrio el dorado y movilidad humana conjunto con el corredor verde, corredor cultural y paseo gastronómico siendo el paso seguro hacia los diferentes puntos de movilidad. Por eso es necesario proponer un programa de vivienda con espacios de comercialización y producción

donde conecte con equipamientos de carácter barrial (GYM Barrial) y un equipamiento sectorial (Co Working), una casa común que conjugan con las necesidades y la relación con el Barrio y la vinculación con el polígono.



**Figura 118. Usos actuales de los edificios en el lote de intervención (Morillo C. 2023)**

Se plantea la construcción de 5 edificios con usos más productivos y beneficiosos para la comunidad, manteniendo la misma superficie que ocupan los edificios actuales. Los dos primeros edificios estarán compuestos por 7 pisos y se dividirán de la siguiente manera: zona de tendedero y bodegas, vivienda, gimnasio barrial, zona de comercio y de producción. El tercer edificio tendrá 6 pisos y se destinará a los mismos usos que el primero y el segundo. En la superficie abandonada, se construirá una casa comunal que se dividirá en una zona lúdica y una sala de reuniones. Finalmente, el quinto edificio contará con 10 pisos y se dividirá en: zona de tendedero y bodegas, vivienda, zona de comercio y producción, co-working y sala de reuniones.

Con esta propuesta, se busca optimizar el uso del espacio disponible para brindar servicios y áreas que beneficien a la comunidad en general.

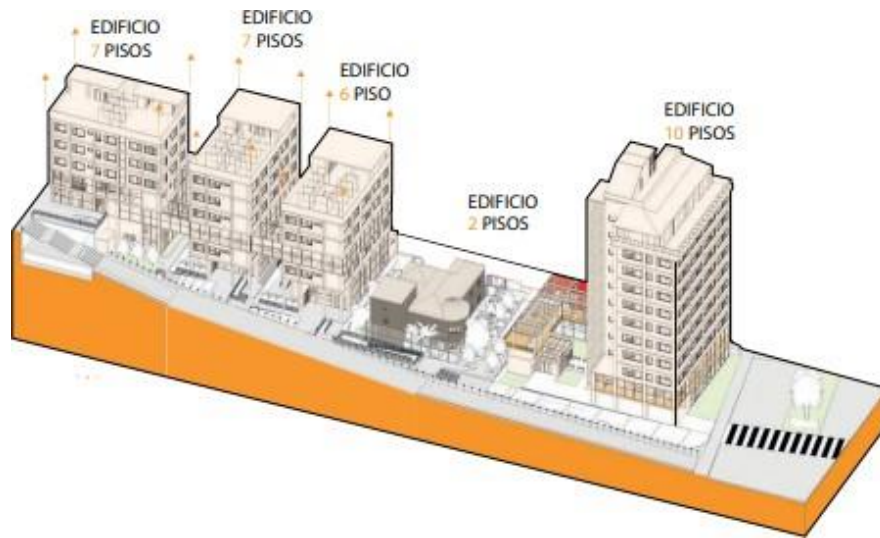


Figura 119. Morfología propuesta de los edificios en el lote de intervención (Morillo C. 2023)

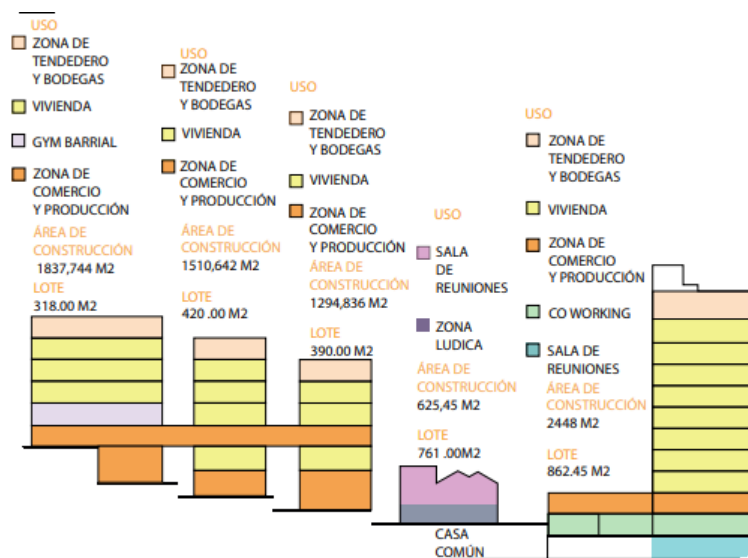


Figura 120. Usos propuestos en el lote de intervención (Morillo C. 2023)

#### 4.8.1 Programa Bloque A

El programa propuesto para el bloque A contempla una superficie de construcción de 1837.744 m<sup>2</sup>. En la planta baja (PB) se planea construir un hall de vivienda, zona de comercialización, ascensor público, escaleras públicas, jardinería interna, baño, bodega, zona de carga y descarga, escaleras vivienda, ascensor vivienda y zona del mirador. En el primer piso, se dispondrá de un gimnasio, baños y vestidores, ascensor público, escaleras públicas, área de administración del gimnasio, área de circulación, pozo de luz, escaleras vivienda, ascensor vivienda. Desde el

segundo hasta el cuarto piso, se construirán departamentos que contarán con una distribución de sala, comedor y cocina, 3 dormitorios, baño zona húmeda, distribuidor, pasillo, pozo de luz, escaleras vivienda, ascensor vivienda. Finalmente, en la terraza se habilitarán zonas de contemplación, tendedero de ropa, bodega, pozo de luz, escaleras vivienda, ascenso vivienda.

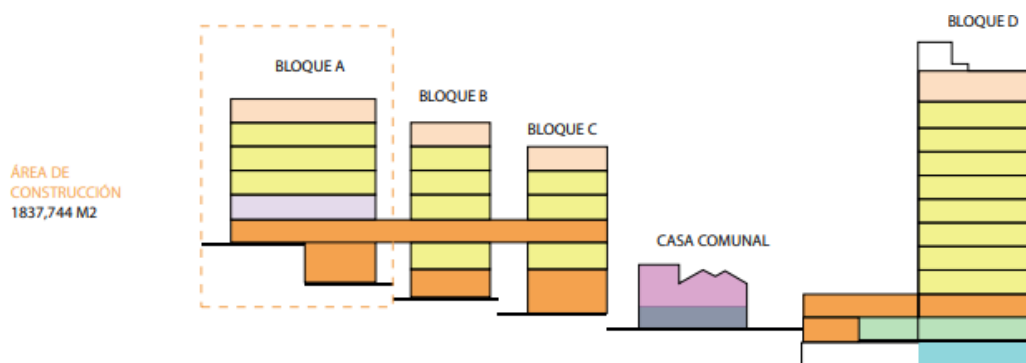


Figura 121. Programa Bloque A. (Morillo C. 2023)

#### 4.8.2 Programa Bloque B

Continuando con el plan propuesto para el Bloque B, se construirá en un área de 1294.836 m<sup>2</sup>. En la planta baja (PB), se encontrará: hall vivienda, circulación, baño, bodega, zona de comercialización, baño zona de, comercialización, zona comercio, ascensor público, escaleras públicas, jardinería interna, jardinería externa, zona de carga y descarga, escaleras vivienda, ascensor vivienda, caminería exterior, rampa exterior, rampa de entrada, gradas exteriores. En el primer piso se construirá un departamento con dos dormitorios y otro con cuatro dormitorios, equipados con sala, cocina, comedor, zona húmeda, baño, distribuidor, pozo de luz y pasillo. El segundo piso estará destinado a la zona de comercialización, con un baño y un pozo de luz. El tercer y cuarto piso estarán compuesto por un departamento con dos dormitorios y otro con cuatro dormitorios. Estos contarán con sala, cocina, comedor, zona húmeda, baño, distribuidor, pozo de luz y pasillo. Además, en esta área se construirán 1 suite estudio con un dormitorio, conformadas por comedor, cocina y zona húmeda. En el quinto piso se ubicará un departamento con dos dormitorios y otro departamento con cuatro dormitorios, los cuales contarán con sala, cocina, comedor, zona húmeda, baño, distribuidor, pozo de luz y pasillo. También se construirá una suite estudio con un

dormitorio, con comedor, cocina y zona húmeda. Finalmente, en el último piso se encontrará la terraza, con zona de contemplación, zona de tendedero y bodega, así como un pasillo.

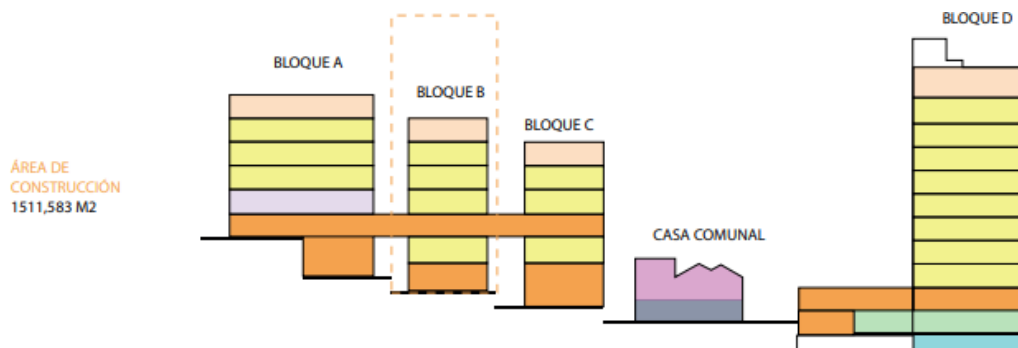


Figura 122. Programa Bloque B. (Morillo C. 2023)

### 4.8.3 Programa Bloque C

El programa propuesto para el bloque C tiene como objetivo construirse en un área de construcción de 1294.836 m<sup>2</sup>. En la planta baja (PB), se encontrará: hall vivienda, circulación, baño, bodega, zona de comercialización, baño zona de, comercialización, zona comercio, ascensor público, escaleras públicas, jardinería interna, jardinería externa, zona de carga y descarga, escaleras vivienda, ascensor vivienda, caminería exterior, rampa exterior, rampa de entrada, gradas exteriores. En el primer piso, habrá un departamento con dos dormitorios y otro con cuatro dormitorios, equipados con sala, cocina, comedor, zona húmeda, baño, distribuidor, pozo de luz y pasillo. El tercer piso estará compuesto por un departamento con dos dormitorios y otro departamento con cuatro dormitorios, que contarán con sala, cocina, comedor, zona húmeda, baño, distribuidor, pozo de luz y pasillo. Además, en esta área se construirán una suite estudio con un dormitorio, conformadas por comedor, cocina y zona húmeda. En el cuarto se construirá un departamento con dos dormitorios y otro departamento con cuatro dormitorios, los cuales contarán con sala, cocina, comedor, zona húmeda, baño, distribuidor, pozo de luz y pasillo. También se construirá una suite estudio con un dormitorio, con comedor, cocina y zona húmeda. Finalmente, en el último piso se encontrará la terraza con zona de contemplación, zona de tendedero y bodega, así como un pasillo.

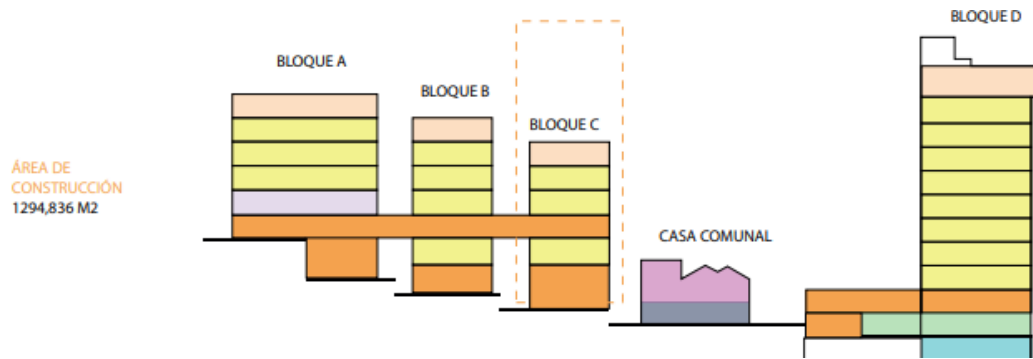


Figura 123. Programa Bloque C. (Morillo C. 2023)

#### 4.8.4 Programa Casa Comunal

El programa propuesto para la casa comunal tiene como plan construirse en un área de construcción de 625.45 m<sup>2</sup>. En la planta baja (PB) de la casa comunal, se destinará el espacio para la sala lúdica, baños, rampa pública 1, rampa pública 2, jardinería exterior, caminería y escaleras. En el primer piso de la casa comunal, se encontrará la sala de reuniones

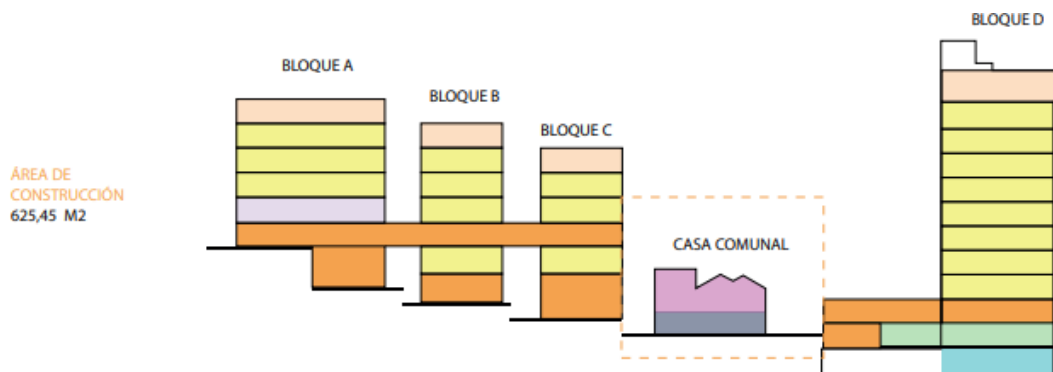


Figura 124. Programa Casa Comunal (Morillo C. 2023)

#### 4.8.5 Programa Bloque D

Finalmente, el Bloque D se destinará a un área de construcción de 2448 m<sup>2</sup>. En la planta baja, se construirán: hall co-working, cubículo trabajo 1, cubículo trabajo 2, zona de trabajo individual, circulación co-working, baños mujeres, baños hombres, circulación baños, bodega baño, baño discapacitados, zona de comercio, zona carga y descarga, gradas y ascensor co-working mirador, caminería exterior, hall vivienda,

gradas vivienda, ascensor vivienda, bodega, baño, circulación baño y bodega, gradas de emergencia, pozo de luz, jardinería exterior, escaleras externas públicas. En el primer piso del Bloque D se construirá una zona comercial mirador. En el segundo piso, se ubicará un departamento tipo A que contará con cocina, comedor, sala, circulación, baño, baño social, zona húmeda, 3 dormitorios y 1 dormitorio master, baño master, pasillo, bodega, gradas vivienda y un ascensor vivienda. Además, en el segundo piso, se encontrarán otro departamento, pero tipo B que se diferenciarán del tipo A en que no tendrán baño principal, pasillo, gradas para vivienda ni ascensor paravivienda. En lugar del cuarto principal, habrá un dormitorio normal. El tercer piso estará conformado por 3 departamento A y 4 departamento B; el cuarto piso por 5 departamento A y 6 departamento B; el quinto piso por 7 departamento A y 8 departamento B; el sexto piso por 9 departamento A y 10 departamento B; el séptimo piso por 11 departamento A y 12 departamento B; el octavo piso por 13 departamento A y 14 departamento B; el noveno piso 15 departamento A y 16 departamento B. Finalmente, en el último piso se encontrará la terraza con zona de contemplación y circulación y zona de tendedero. El bloque D se diferenciará del resto de bloques porque tendrá un subsuelo donde se podrá encontrar: zona lúdica, sala de reuniones 1, sala de reuniones 2, sala, circulación y jardinería externa.

En total, el proyecto contará con 41 departamentos y una superficie total de construcción de 7717.613 m<sup>2</sup>. De estos, el Bloque A tendrá 6 departamentos, el Bloque B contará con 11 departamentos, el Bloque C tendrá 8 departamentos y el Bloque D albergará 16 departamentos. Incluyendo una casa comunal.

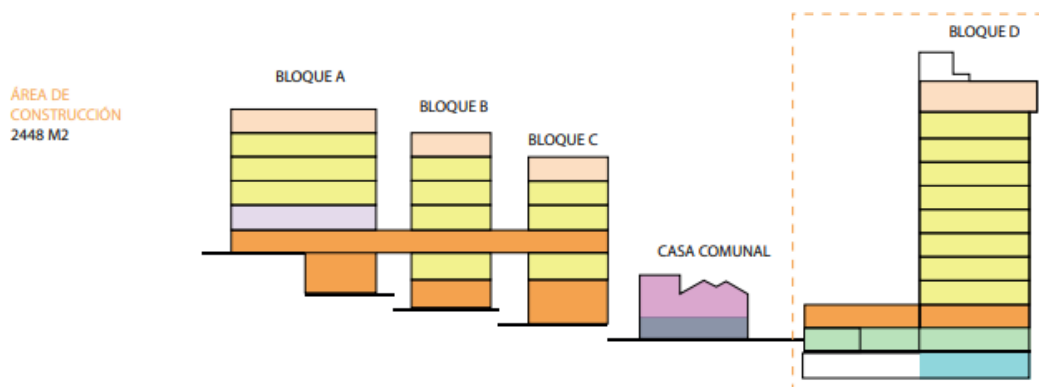


Figura 125. Programa Bloque D. (Morillo C. 2023)

#### **4.9 Intenciones**

El proyecto tiene el propósito de fomentar y promover la conexión de actividades en el barrio el dorado, debido a su estratégica ubicación cercana al parque el arbolito. Esto resulta atractivo para los usuarios, ya que se incentiva la participación en actividades recreativas para toda la familia y la comunidad en general. Además, la presencia de una parada del metro garantiza que el lugar será frecuentado. Lo que se busca es conectar las actividades barriales, sectoriales y de espacio público con el fin de integrar a los usuarios en un recorrido dinámico y seguro hacia los diferentes puntos de movilidad.

La auto gestión se fundamenta en el aprovechamiento de los espacios públicos por parte de los usuarios permanentes, es decir, los vendedores autónomos. Al ser ellos pertenecientes a las viviendas propuestas, podrán generar ingresos adicionales al aumentar su producción en áreas estratégicamente ubicadas para la producción, comercialización y venta de sus productos. Este proceso se llevará a cabo mediante un cronograma de uso de estas zonas de comercialización, lo que les permitirá generar mayores ingresos y así cubrir tanto sus gastos personales como los relacionados con la vivienda de manera más efectiva.

En cada bloque, se han designado espacios específicamente destinados para usos mixtos, con el objetivo de que el programa arquitectónico satisfaga las necesidades tanto de los usuarios a nivel barrial (gimnasio barrial) como de los usuarios a nivel sectorial (co-working). Esto dará lugar a un flujo constante de peatones, asegurando un dinamismo en el uso de los espacios y promoviendo la interacción entre los residentes y trabajadores del lugar.

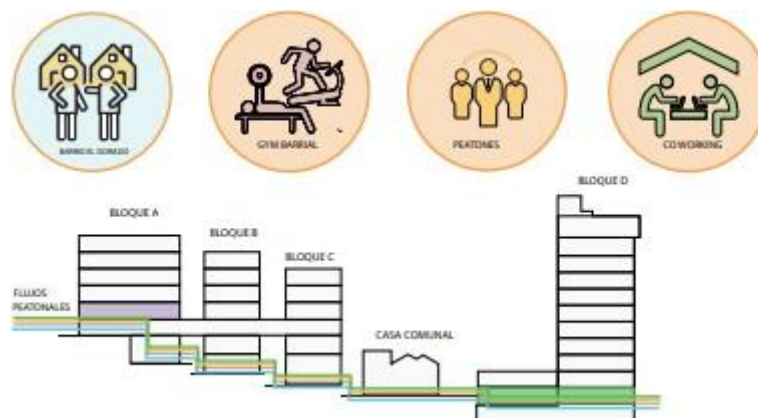


Figura 126. Intenciones: usos mixtos. (Morillo C. 2023)

#### 4.10 Estrategia de espacio público

La estrategia de espacio público se enfoca en un diseño que incluye un paseo peatonal y mejoras a los espacios públicos existentes, especialmente en relación al corredor verde. El objetivo principal de esta estrategia es devolver el protagonismo al peatón y garantizar la seguridad en el área. para lograr esto, se ha desarrollado un recorrido peatonal mediante una pasarela elevada que conecta la Av. gran Colombia con las edificaciones y espacios públicos que enlazan a la Av. 12 de octubre. De esta manera, se crea un acceso más orgánico hacia la avenida, permitiendo una mejor integración y circulación para los peatones.



Figura 127. Intenciones: devolver el protagonismo al peatón. (Morillo C. 2023)

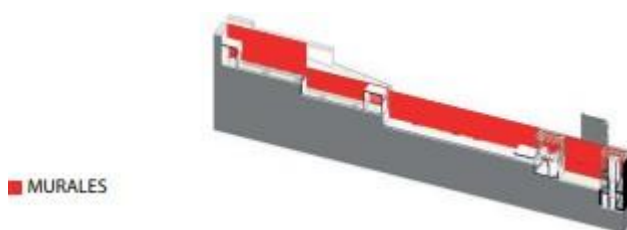
Se pacifica el pasaje Nicolás Jiménez para integrar el pasaje al uso público y de planta baja, impidiendo la estancia del vehículo en el mismo. Se proyecta un tope y señalización que permita la disminución de velocidad en la avenida 12 de octubre,

permitiendo el flujo seguro del peatón. Se propone integrar de vegetación en la planta baja de edificaciones y la utilización de esta como barreras permeables entre lo público y semipúblico. Se planea conservar las losas estructura y mampostería útil para el vaciado e integración del nuevo uso integrando estrategias para el reciclaje de la edificación de uso público.



**Figura 128. Intenciones: pacificación del pasaje Nicolás Jiménez. (Morillo C. 2023)**

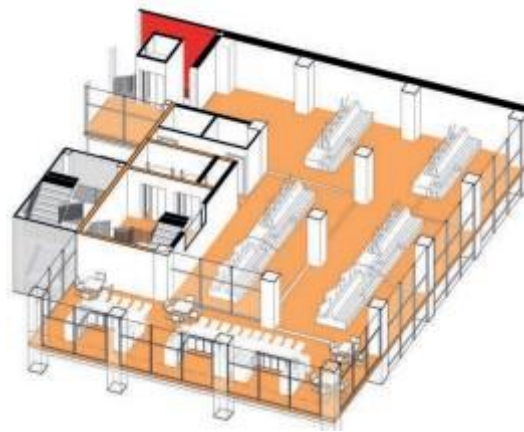
El proyecto también incorpora un corredor cultural, el cual se trata de un recorrido artístico que narra mediante murales la historia e importancia del Parque El Arbolito. Este enfoque permite conectar al usuario a través del arte y la visualización, convirtiendo el recorrido en una experiencia atractiva e interactiva. Los muros colindantes serán utilizados para dar vida a esta propuesta artística.



**Figura 129. Intenciones: murales del corredor cultural. (Morillo C. 2023)**

Además, se ha contemplado la creación de un paseo gastronómico. Este paseo contará con plazas (13 en total) y zonas de comercialización, producción y venta, tanto en planta baja como en altura, para complementar y acompañar el recorrido peatonal y otras actividades. Esta iniciativa busca brindar a los visitantes una

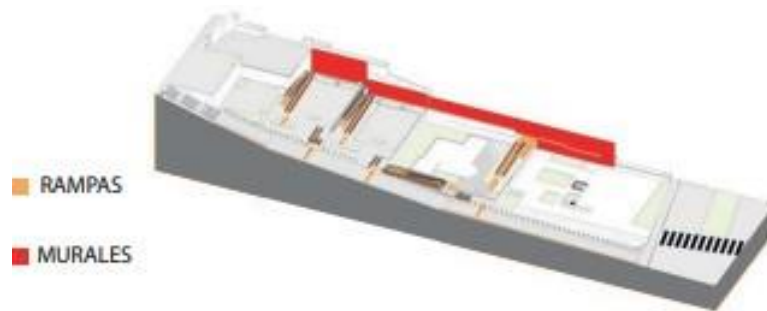
experiencia gastronómica diversa y agradable, promoviendo así la vitalidad y el disfrute del espacio público.



**Figura 130. Intenciones: zonas de producción. (Morillo C. 2023)**

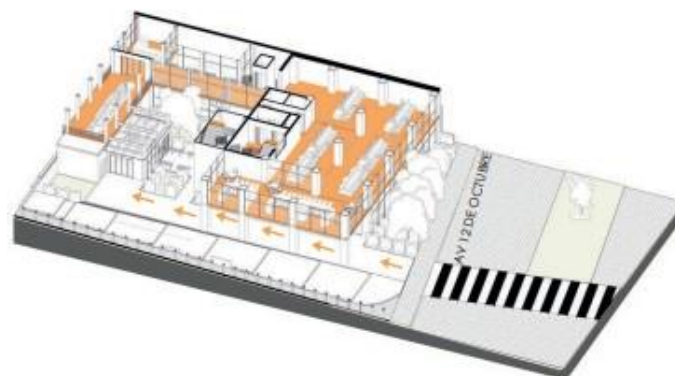
#### **4.11 Estrategias arquitectónicas**

El proyecto tiene como objetivo la sistematización para lograr una comunicación arquitectónica adecuada entre los bloques a construir. se implementarán accesos universales y puntos fijos que permitan una conexión con la Av. gran Colombia. En este sentido, los accesos universales (rampas) estarán presentes en todo el proyecto, integrándose en cada plataforma y unificando las diferentes plazas gastronómicas y niveles. Estas rampas también servirán como un atractivo recorrido para el paseo cultural. De esta manera, se garantiza la accesibilidad en todo el complejo y se promueve la integración entre los diferentes espacios, mejorando la experiencia del usuario. Los puntos fijos se encuentran en cada bloque conectando con las zonas públicas y privadas conjugando independiente mente sea público o privado. El recorrido por escaleras conecta con los demás puntos accediendo por medio de estas a las diferentes plataformas y al acceso secundario para el recorrido



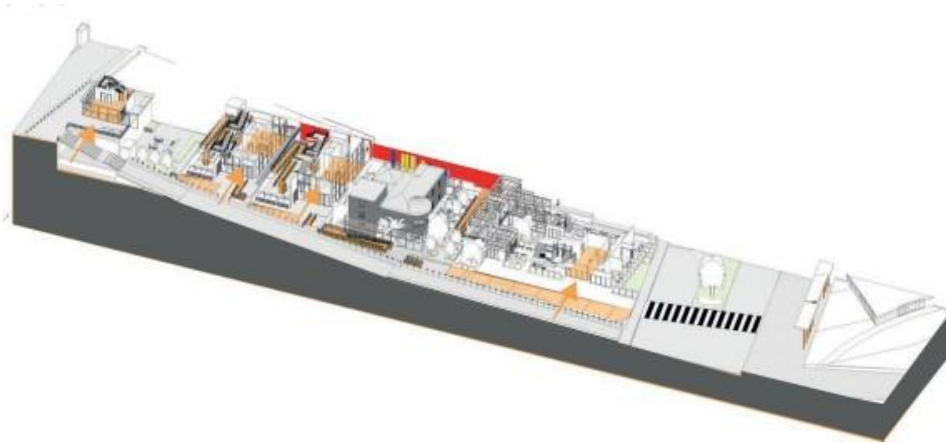
**Figura 131. Accesos universales y puntos fijos. (Morillo C. 2023)**

El acceso principal del proyecto contará con una puerta de salida del barrio, brindando una bienvenida a los residentes y visitantes, se encontrará en el bloque A, donde se llevará a cabo una extensión de planta baja mediante una pasarela. En la puerta principal del barrio, se realizará una sustracción de mampostería para facilitar la transición y el acceso peatonal, permitiendo que la edificación funcione como un portal de ingreso al recorrido peatonal que conecta hábilmente las diversas plataformas y plazas del complejo. Con estas estratégicas incorporaciones, se asegura una fluidez entre los espacios. En el bloque D, se realiza una plataforma única unificando con el nivel de la Av. 12 de octubre y la planta baja. En el segundo piso del bloque d se extiende esta zona de comercialización uniéndose con la plataforma 2 haciendo un paso mirador, rellenando el antiguo estacionamiento de la edificación y proponiendo una extensión del programa en planta baja.



**Figura 132. Plataforma única. (Morillo C. 2023)**

El proyecto también contempla accesos secundarios, y se ha planificado que en cada plataforma habrá un hall de ingreso, dividido en uno público y el paso al hall privado de las viviendas. Estos halls estarán conectados mediante una circulación vertical, que permitirá tanto el ingreso público como el privado hacia todas las áreas del complejo.



**Figura 133. Accesos secundarios. (Morillo C. 2023)**

Asimismo, se ha tomado la decisión de conservar la casa que actualmente se encuentra en abandono y deterioro, para lo cual se llevará a cabo una debida restauración. Alrededor de esta casa histórica se colocará una barrera transparente, simbolizando así la conservación del barrio y protegiendo la identidad de la casa durante los años venideros. Con estas medidas, el proyecto busca rescatar la historia y la esencia del barrio, y al mismo tiempo, proporcionar una infraestructura moderna y funcional que satisfaga las necesidades actuales de los residentes.



**Figura 134. Restauración de la casa en deterioro. (Morillo C. 2023)**

## TÉCNICA

### 4.12 Técnicas

#### 4.12.1 Descripción Fachada, pieles y materialidad

Espacios como Coworking, las zonas comerciales y el Gym Barrial tienen fachadas que diferencien lo público y privado entre espacios a partir de la materialidad utilizando un material transparente como es el aluminio y vidrio de piso a techo ya que de esta manera el espacio público puede pernearse en el proyecto. En la vivienda como zona privada se utiliza quiebra soles y ventanas con antepecho que permite el control de la ventilación y el exceso de iluminación. Las fachadas están dirigidas de norte a sur permitiendo que la iluminación y el calor sea regular. De este a oeste se optó por una ventilación y vanos de menor tamaño evitando el exceso de calor en la vivienda.



Figura 135. 3D General (Morillo 2023)

### 4.12.2 Viviendas

En los lotes existentes a intervenir relacionados con el uso de vivienda, el incremento de este uso es evidente en el desarrollo en altura proporcionando tipologías que permitan aumentar de tres viviendas preexistentes a veinte viviendas en los tres bloques aumentando unos seis puntos siete veces más de viviendas en los lotes de nueva intervención. La intervención con el edificio de reciclaje arquitectónico tiene un incremento ocho de doce niveles con dieciséis viviendas, llegando a un setenta por ciento de este uso en toda edificación.

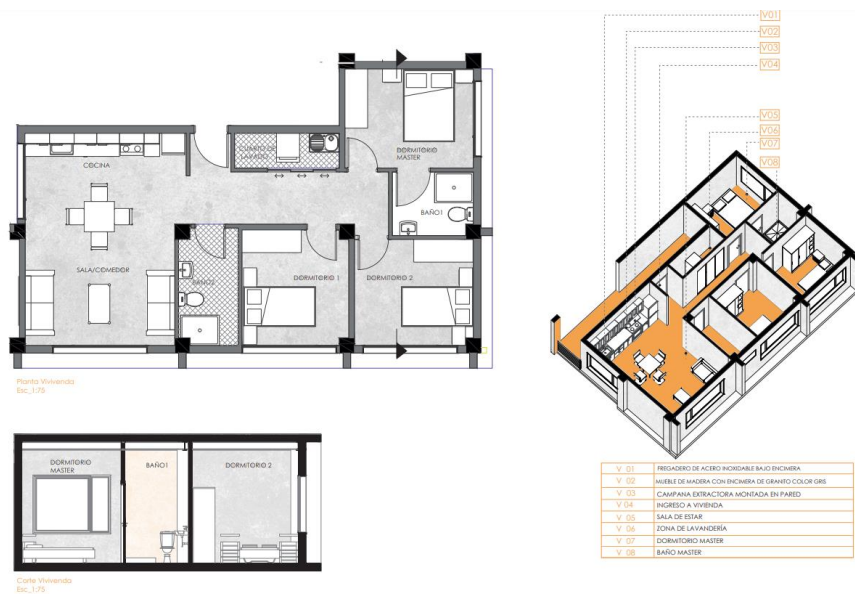


Figura 136. Vivienda (Morillo 2023)

### 4.12.3 Mirador y zona comercial

La conexión entre plataformas es conectar con el vacío estructurante de comercialización y venta unificando a través de niveles en este caso el nivel plataforma 2 y primer piso de la edificación con el edificio de reciclaje arquitectónico con espacios abiertos cubiertos con pérgola metálica.



Figura 137.Mirador. (Morillo C. 2023)

#### 4.12.4 Plataforma Av. Gran Colombia

Este espacio es cerrado cubierto con pasarelas que unifican las plantas de vivienda convirtiendo en un paso seguro y una plataforma única de comercio, venta y producción que a través de escaleras y un ascensor externo conecta con su planta baja respectiva.

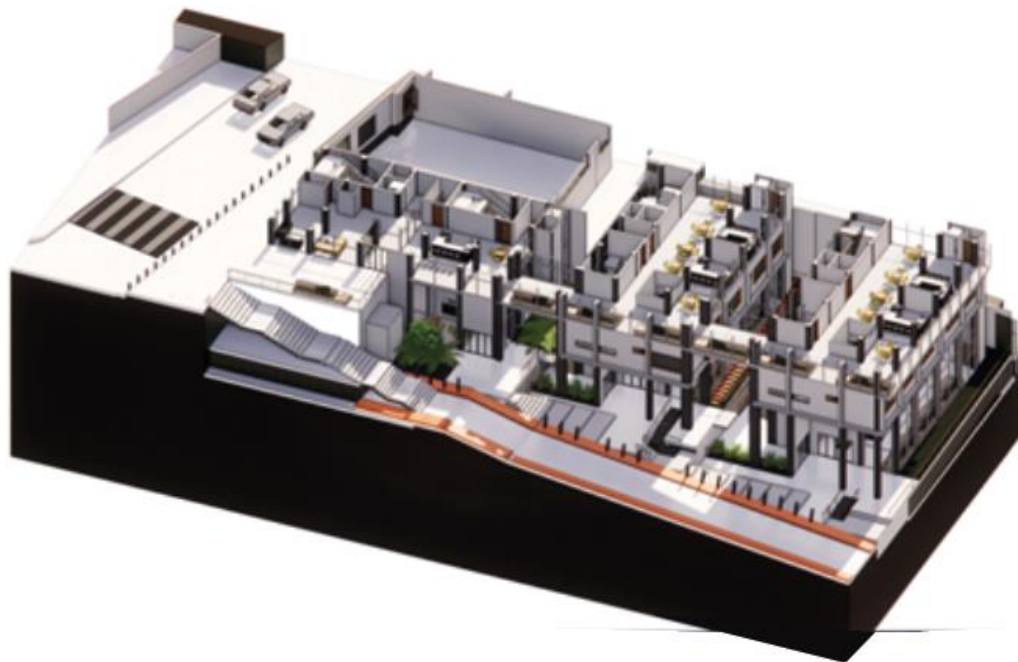


Figura 138.Gran Colombia. (Morillo C. 2023)

#### 4.12.5 Plantas bajas comerciales

Estas plantas bajas son el ingreso al hall de vivienda y se convierte en una plaza cubierta abierta con ingreso de luz y ventilación por el pozo de luz de la vivienda con zona de comercialización y venta conectando con los diferentes puntos de acceso verticales hacia la planta gran Colombia que desemboca hacia el Barrio el Dorado.

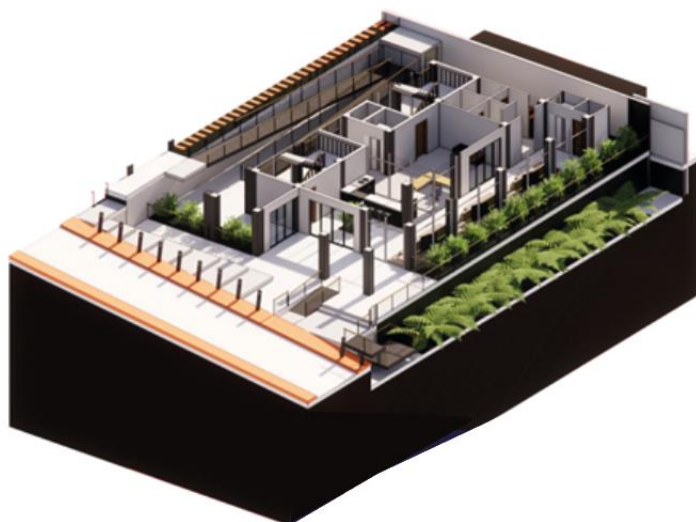


Figura 139. Plantas Bajas comerciales. (Morillo C. 2023)

#### 4.13 Criterios Estructurales (Asesoría Ing. Alex Albuja)

##### 4.13.1 Reciclaje

El reciclaje arquitectónico enfocado en la reutilización de elementos tanto mampostería como vigas, viguetas y columnas no presentan ninguna intervención las columnas 70x70, los Accesos verticales, la escalera de incendios son elementos que prevalecen. Por otro lado, los estacionamientos son rellenos para formar la plataforma única que conecta y genera el coworking, esto a su vez se utiliza un muro de contención desde el subsuelo hasta la planta PB conjugando en una plaza verde que sustituye al uso del automóvil.

En cuanto a las divisiones internas el levantamiento y visita de la edificación se evidenció que las paredes que formaban los espacios son de Gypsum y por ende en la actualidad las plantas irregulares y los espacios eran diseñados de acuerdo con cada necesidad. Únicamente las zonas de baños se mantienen y se remodelan de acuerdo con la vivienda.

#### **4.13.2 Nueva intervención**

##### **Cimentación**

Se plantea el derrocamiento de las viviendas actuales incrementando su tamaño respectivamente de 6 pisos en P3, 7 pisos en P4 y P5 con la Planta baja de avenida gran Colombia 7 pisos. Los cuales se plantean plintos de 2.10 x2.10, 1.8x1.8 y 2,70x2,70 de hormigón  $f'c=210$  kg/cm<sup>2</sup>, hierro  $f_y=4200$  kg/cm<sup>2</sup> con varilla muleteada corrugada.

Hormigón ciclópico 180kg/cm<sup>2</sup>, con un suelo de esfuerzo admisible del suelo 15T/m<sup>2</sup>

Y para amarrar la mampostería se dejarán chicotes cada 60 cm di de 10.

El recubrimiento en plintos 0.070 cm, el recubrimiento en cadena 2.5 cm, recubrimiento en columnas 2.5 cm, recubrimiento mínimo de 2.5 cm según normas NEC-EC .

Se utilizará varilla milimétrica corrugada de hierro  $f_y= 4200$  kg/cm<sup>2</sup> para las barrilas con fi de 14, 12 y 10 independiente su uso.

##### **Columnas**

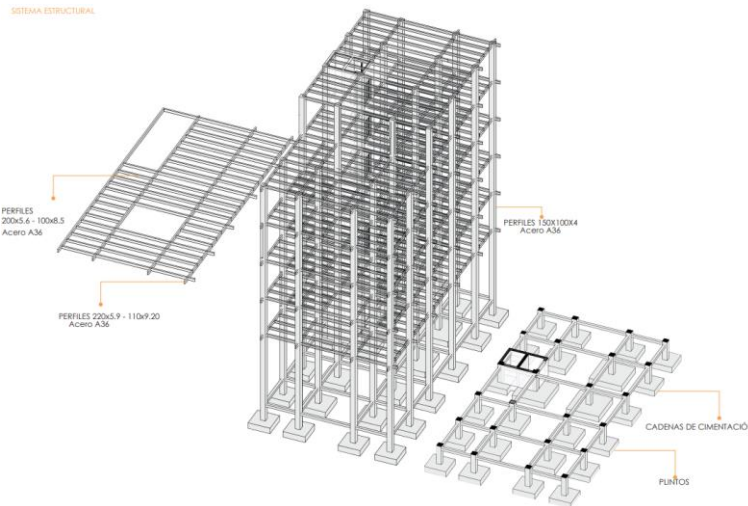
Se utiliza Columna metálica de 25x25 y una columna de hormigón de 40 x40 unido a una placa de  $e=12$  mm, con aletas de unión con una suelda corrida a la columna conformada la canastilla de 80 con la columna de hormigón.

##### **Vigas**

Se utiliza acero de perfil A36 , 220x5.9-110x9.20, perfil de 200x5.6 - 100x8.5 Acero A36 unido al DECK con una malla  $f_c210$  kg/ cm<sup>2</sup> y el acabado de piso.

##### **Pisos**

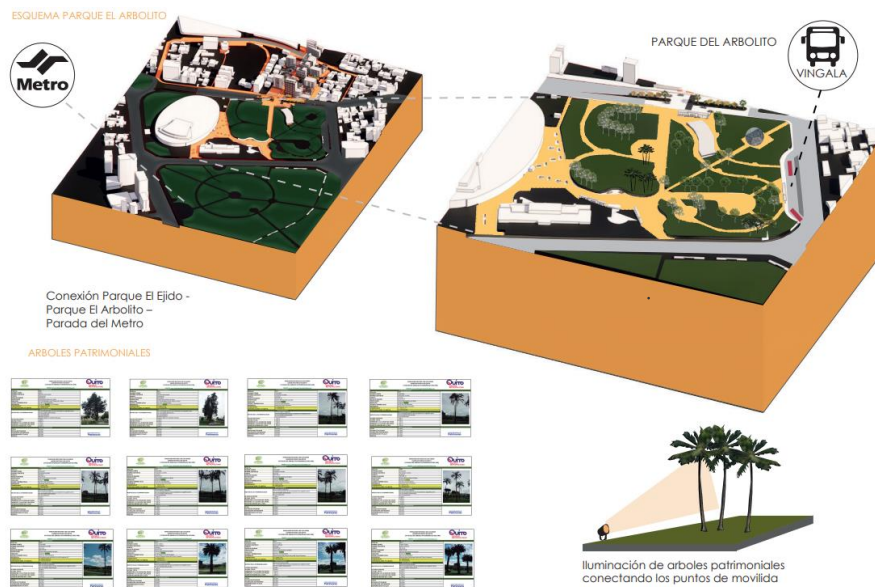
Pisos como el travestido Romano de 30 x60x1.00 cm para las plantas bajas de cada vivienda la piedra lavada distingue y separa la plataforma de la zona pública de la zona privada y hall de vivienda.



**Figura 140. Restauración de la casa en deterioro. (Morillo C. 2023)**

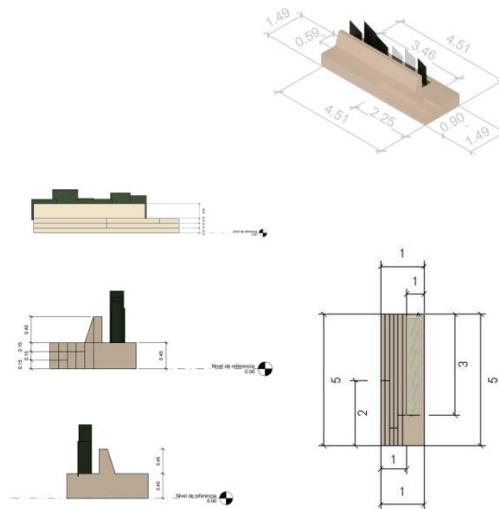
#### 4.14 Criterios de paisaje (Asesoría Arq. Mónica Dazzini )

Vegetación La vegetación del Parque el Arbolito se inmersa con la arquitectura, penetrando con vegetación baja - media permitiendo tener una barrera permeable y accesos controlados para el peatón. En el parque el arbolito se conecta con el paso hacia los diferentes puntos de movilidad enfatizando los árboles patrimoniales aprovechando la sombra e iluminación de estos en la noche para el paso seguro hacia las paradas.



**Figura 141. Criterios de paisaje. (Morillo C. 2023)**

Corredor Cultural Se plantea un mobiliario con espacio de venta y exhibición de cuadros y pintura ubicados alrededor del parque el Arbolito. Se plantea aprovechar los grandes muros colindantes para generar murales que cuenten la historia que el barrio ha presenciado del icónico parque el Arbolito.



**Figura 142. Corredor cultural. (Morillo C. 2023)**

Paseo gastronómico El paseo gastronómico se inmersa en el proyecto con plazas y zonas de producción que se rehabilita y potencializa en los parques dotando una estructura tipo cubierta para la producción, venta y comercialización de productos.

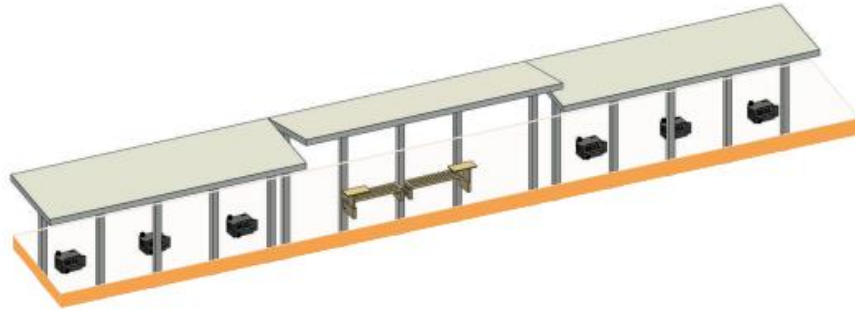


Figura 143. Paseo Gastronómico. (Morillo C. 2023)

#### 4.15 Criterios de sostenibilidad (Asesoría Arq. Andrés Cevallos)

##### Ventilación

El aire caliente tiende a ascender al ingresar por las plantas bajas y el aire frío desciende creando así una circulación de aire. Es utilizado en el diseño del edificio para mejorar la circulación del aire y optimizar la eficiencia energética en las zonas de comercialización y aglomeración de personas.



Figura 144. Aire. (Morillo C. 2023)

Edificio ex corte constitucional actual defensoría del pueblo. Esta edificación

fue rentada para 2 años desde el 2021 por la Defensoría del pueblo la cual la utilizan como oficinas, y la corte constitucional la utiliza como espacios de bodega y almacenamiento. El predio cuenta con una casa la cual no es utilizada por ninguna de las dos entidades dando como resultado el abandono y precariedad de esta. El edificio consta de 11 pisos, 1 subsuelo de parqueaderos. La intención de intervención es el reciclaje de la edificación manteniendo la estructura actual y elementos constructivos respetando la arquitectura existente y cambiar la función de la misma creando una plataforma en planta baja para una extensión de espacio público conformando la plataforma número 1 nivel 12 de octubre. Se rellena el actual subsuelo y en el primer piso se realiza una sustracción para formar una doble altura manteniendo vigas secundarias y vigas principal cambiando únicamente la mampostería exterior a muro cortina para dar permeabilidad y miradores al Parque El Arbolito.



Figura 145. Edificio Ex Corte Constitucional. (Morillo C. 2023)

### **Pasarela**

Se opta de un material de acero galvanizado para dejar pasar luz a planta baja.

### **Quiébrase los**

Elemento ocupado para el diseño estético, para controlar la iluminación y asoleamiento permitiendo un ingreso de luz controlado.

### **Precipitación**

La precipitación varía 199 mm entre. La variación en las temperaturas durante todo el año es 0.6 °C. El mes con mayor humedad relativa es noviembre (86.18 %). El mes con menor humedad relativa es agosto (69.56 %). El mes con el mayor número de días lluviosos es marzo (28.63 días). El mes con el número más bajo es julio (25.30 días). El mesmas seco es Julio

### **Conclusiones**

El proyecto se inmersa en el polígono dando una alternativa de vivienda para usuarios de bajos recursos que se encuentran en la zona como son los vendedores del sector, potencializando su actividad como medio de conexión entre las diferentes paradas y medios de transporte alternativo, precautelando la vida barrial dentro de este y dando una alternativa ante la inminente gentrificación que está sucediendo en el polígono.

La utilización del vacío guio el proceso de diseño, forma y desarrollo, teniendo como protagonista al peatón en todas las áreas públicas a través de espacios de producción comercialización y venta potenciando a los usuarios, moradores y usuarios de paso que necesiten conectar con la movilidad.

A través del espacio público conecta con la esencia de sus usuarios y sus actividades van enlazando el barrio el dorado con la intervención del polígono.

Descripción Fachada, pieles y materialidad

## BIBLIOGRAFÍA

- Acosta, M. E. (2009). La gestión de la vivienda social en el Ecuador: entre la espada y la pared. *Ecuador Debate*.
- Álvarez, T. (2014). John Ruskin vs Viollet le Duc. Conservación vs Restauración. *Revista Digital de Artes y Humanidades*, 3, 151–160.
- ArchDaily. (2020). *Conoce las viviendas sociales sustentables ganadoras de Construye Solar* 2019. <https://www.archdaily.co/co/931821/conoce-las-viviendas-sociales-sustentables-ganadoras-de-construye-solar-2019>
- Bamba, J. C. (2018). *Vivienda Colectiva Pública: Guayaquil (1940-1970)*.
- Barrera, A., Rodas, M., Burga, A., Tutor, J. E., Urbina, B., & Marcelo, J. (2023). *Análisis de las consecuencias de la aplicación de la Ordenanza N° 280 a los comerciantes autónomos del Centro Histórico de Quito, empleada en la administración*. <http://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/29214>
- Blanco, F. (2011). *Reciclaje urbano. Sesc Pompeia. Lina Bo Bardi*. Amanecemetrópolis.
- Bravo, D. (2019). Los informales se disputan el espacio público. *El Comercio*. <https://www.pressreader.com/ecuador/el-comercio-ecuador/20190906/281505047904210>
- Brügmann, F., Torrejón, M., & Villafaña, E. (2015). *La Ruta del Cité*. Cáceres, F. (2017). *Estrategias de reciclaje arquitectónico: la transformación de la vivienda colectiva en edificaciones preexistentes*. Universidad Politécnica de Valencia.
- Campos, G. (2020). *Reseña de los conceptos: reciclaje, restauración y rehabilitación desde el punto de vista arquitectónico*. Universidad Juárez del Estado de Durango.
- Cárdenas, N. (2019). *¿Por qué incursionar en la creación de viviendas de interés social?* <https://noticias.utpl.edu.ec/por-que-incursionar-en-la-creacion-de-viviendas-de-interes-social>
- Chacón, D., Fernández, S., Freire, E., Núñez, G., Pazmiño, J. P., Ponce, C., Quintana, Y., Racines, S., & Sánchez, P. (2020). *Informe de Calidad de Vida 2020. Quito cómo vamos*.
- Consejo Metropolitano de Quito. (2011). *Ordenanza Metropolitana No. 0170*.

- Córdova, M. (2015). Transformación de las políticas de vivienda social. El Sistema de Incentivos para la Vivienda en la conformación de cuasi-mercados en Ecuador. *Revista de Ciencias Sociales*, 53, 127–149.
- Cuño, J. (2013). Ritos y fiestas en la conformación del orden social en Quito en las épocas colonial y republicana (1573-1875). *Revista de Indios*, 259, 663–692.
- de Carlo, G. (2002). La progettazione partecipata. *Revista Anarchica*, 284.
- de Solà-Morales, I. (1982). Teorías de la intervención arquitectónica. *Quaderns d'arquitectura i Urbanisme*, 22.
- Duque, K. (2011). *Clásicos de Arquitectura: SESC Pompeia / Lina Bo Bardi*. ArchDaily. <https://www.archdaily.cl/cl/02-90181/clasicos-de-arquitectura-sesc-pompeia-lina-bo-bardi>
- Durán, G., Bayón, M., Bonilla, A., & Janoschka, M. (2020). Vivienda social en Ecuador: violencias y contestaciones en la producción progresista de periferias urbanas. *Revista INVI*, 35.
- el Comercio. (2015). *El comercio informal se satura en nueve vías de Quito*. <https://www.elcomercio.com/actualidad/quito/comercioinformal-quito-ventas-reubicacion.html>
- El Comercio. (2018). *30 000 vendedores informales, en las calles de Quito*. <https://www.elcomercio.com/actualidad/quito/vendedoresinformales-calles-quito-comerciantes-desempleo.html>
- El Comercio. (2021). *Pichincha, Guayas y Manabí concentran al 70% de los venezolanos en Ecuador, según la Acnur*. <https://www.elcomercio.com/actualidad/politica/provincias-migrantes-ecuador-pichincha-guayas.html>
- Elemental. (2007). *Quinta Monroy / ELEMENTAL*. <https://www.archdaily.cl/cl/02-2794/quinta-monroy-elemental>
- Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas. (2020). *Memoria de Diseño Reubicación de parada de bus Los Chillos*.
- Fundación Ecuatoriana del Hábitat. (2023). *La Fundación*. [https://funhabit.org.ec/?page\\_id=93](https://funhabit.org.ec/?page_id=93)
- García, R. (2017). *Los Conventillos*.

- Gobierno de la República del Ecuador. (2023). *Misión Casa Para Todos fue galardonada internacionalmente como una política innovadora en la construcción de viviendas y comunidades*.  
<https://www.infancia.gob.ec/mision-casa-para-todos-fue-galardonada-internacionalmente-como-una-politica-innovadora-en-la-construccion-de-viviendas-y-comunidades/>
- Hábitat para la humanidad. (2023). *Hábitat para la humanidad*.  
<https://www.habitat.org/lac-es/quienes-somos>
- Hidalgo, R. (1999). *Vivienda y Estado. Políticas habitacionales y producción del hábitat popular en América Latina*.
- Hospital de Especialidades de las Fuerzas Armadas N°1. (2016). *Rendición de cuentas 2016-Hospital de Especialidades Fuerzas Armadas N° 1*.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (2022). *Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo - ENEMDU*.
- la Hora. (2018). *Los informales se apropian de la Avenida Patria*.  
<https://www.lahora.com.ec/noticias/los-informales-se-apropian-de-la-avenida-patria/>
- la Hora. (2019). *Informales tienen su nicho de mercado en el parque El Ejido de Quito*.  
<https://www.lahora.com.ec/noticias/informales-tienen-su-nicho-de-mercado-en-el-parque-el-ejido-de-quito/>
- Latham, D. (2000). *Creative Re-use of buildings*.
- le Corbusier. (1971). *Principios de urbanismo: La Carta de Atenas*. Ariel.
- Leandro, A. (2016). El diseño de la vivienda de interés social, La satisfacción de las necesidades y expectativas del usuario. *Revista de Arquitectura*, 18, 67–75.
- Los Ladrillos de Quito. (2016). *Parque el Ejido*.  
<https://losladrillosdequito.blogspot.com/2016/09/parque-el-ejido.html>
- Manrique, M., Restrepo, A., & Erazo, N. (2020). Arquitectura de la vivienda social rural post-Covid Exploración teórica y aplicaciones proyectuales de diseño sostenible. *Revista Científica, Vivienda y Comunidades Sustentables*, 10, 55–80.
- Martínez, I. (2019). Modernidad y tiempo de ocio en Quito: La Alameda y El Ejido. *Modernidad y Vanguardia En América Latina 1930-1970*, 255–281.
- Martínez, M. (2012). Reciclaje de arquitectura vs restauración arquitectónica, ¿herramientas contrapuestas?\*. *Hábitat y Sociedad*, 5, 23–33.

- Medallo, O. (1986). El espacio en la vivienda social y calidad de vida. *Revista Invi*, 1, 10–34.
- Metro de Quito. (2023). *Estaciones*. <https://metrodequito.gob.ec/estaciones/>
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2013). *Proyecto Programa Nacional de Vivienda Social (periodo 2013-2016)*. [www.miduvi.gob.ec](http://www.miduvi.gob.ec)
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2015). *Informe Nacional del Ecuador. Tercera Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible Habitat III*.
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2019). *Acuerdo Ministerial No. 004-19. Reglamento para validación de tipologías y planes masa para proyectos de vivienda de interés social*.
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2023). *Registro de ciudadanos para el acceso a vivienda de interés social y pública*. Portal Único de Trámites Ciudadanos. <https://www.gob.ec/miduvi/tramites/registro-ciudadanos-acceso-vivienda-interes-social-publica#:~:text=Tercer%20Segmento%3A%20Viviendas%20de%20inter%C3%A9s,00%20hasta%20USD%2071.064%2C00>.
- Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Urbana. (2018). *Plan Integral para la atención y protección de derechos en el contexto del incremento del flujo migratorio venezolano en Ecuador*.
- Ministerio del Trabajo del Ecuador. (2020). *Boletín Estadístico Anual. El Mercado Laboral del Ecuador*.
- Molina, M. (2014). *Reciclaje arquitectónico: Definición, historia y capacidad*. Escuela Técnica Superior de Arquitectura Universidad Politécnica de Valencia.
- Monedero, M. M. (2012). *Reciclaje de arquitectura vs restauración arquitectónica, ¿herramientas contrapuestas?* <https://idus.us.es/handle/11441/51920>
- Montoya, S. (2022). *En Quito hay alrededor de 25 mil trabajadores autónomos no regularizados, según el Municipio*. Radio Pichincha.
- Moreira, J., & Condolo, H. (2014). *La situación de la vivienda de interés social en el Distrito Metropolitano De Quito*. Universidad Central del Ecuador.
- Morris, C., & Covey, A. (2003). *La plaza central de Huánuco Pampa: espacio y transformación*. Boletín de Arqueología PUCP.

- Palate, M. Y. (2023). *La migración venezolana y los indicadores socioeconómicos del Ecuador*. <http://repositorio.uta.edu.ec/handle/123456789/37705>
- Pastorelli, G. (2010). Propuesta de Vivienda Social en Contenedores / Arqydis. *ArchDaily*. <https://www.archdaily.cl/cl/02-43152/propuesta-de-vivienda-social-en-contenedores-a-rqydis>
- Plan V. (2020). *Metro de Quito: los secretos de su construcción y sus retos para el 2021*. <https://www.planv.com.ec/historias/sociedad/metro-quito-secretos-su-construccion-y-sus-retos-el-2021>
- Prieto, C. (2022). *Vivienda de calidad para adultos mayores en vulnerabilidad: Proyecto Casa Alegre 97*. ArchDaily. <https://www.archdaily.co/co/986096/vivienda-de-calidad-para-adultos-mayores-en-vulnerabilidad-proyecto-casa-alegre-97>
- Quispe, M., Tapia, M., Ayaviri, D., Villa, M., Borja, M. E., & Espinoza, M. (2018). Causas del comercio informal y la evasión tributaria en ciudades intermedias. *Revista Espacios*.
- Quito Informa. (2020). *El Permiso Único de Comercio Autónomo (PUCA) ahora es en línea*. <http://www.quitoinforma.gob.ec/2020/11/30/el-permiso-unico-de-comercio-autonomo-puca-ahora-en-linea/>
- Ramírez, S. (2015). Del dinero en efectivo al plástico de la tarjeta de crédito. *El Comercio*. <https://www.elcomercio.com/actualidad/negocios/quito-dinero-efectivo-tarjetadecredito-historia.html>
- Ríos, M. Y. (2014). Función de las plazas en la época prehispánica del altiplano Mesoamericano. *Revista Iberoamericana de Las Ciencias Sociales y Humanísticas*, 3.
- Salvador, A. (1973). *Le Corbusier: Principios de urbanismo. La Carta de Atenas*.
- Serrano, J. (2002). Latinoamérica: Hambre de vivienda. *Revista Invi*, 17, 58–69.
- Sousa, B. (2014). *Valentina de Figueiredo: 30 años de historia*. <https://portalvalentina.com.br/site/valentina-de-figueiredo-30-anos-de-historia/>
- Tapia, E. (2022). *Demanda de crédito para viviendas de hasta USD 75.650 crece 62%*. Primicias. <https://www.primicias.ec/noticias/economia/credito-viviendas-interes-social-ecuador/>

- Todos Ayudan. (2011). *Fundación Somos Ecuador*.<https://www.todosayudan.com/fundacion-somos-ecuador/>
- Ultimas Noticias. (2018). *Retiran ventas de las aceras en el sector de El Ejido*.  
<https://www.ultimasnoticias.ec/las-ultimas/controles-ventas-aceras-ejido-quito.html>
- Valero, E. (2010). *Reciclaje de Barriadas Sociales. Apuesta por una alternativa sostenible*. Vallejo, P. (2015). *Política pública municipal en el Distrito Metropolitano de Quito frente a la regularización del comercio informal y el uso del suelo urbano: período 2009-2012*. Facultad Lationamericana de Ciencias Sociales.
- Villegas, P. (2016). *Del tianguis prehispánico al tianguis colonial: Lugar de intercambio y predicación (siglo XVI)*.

Anexos

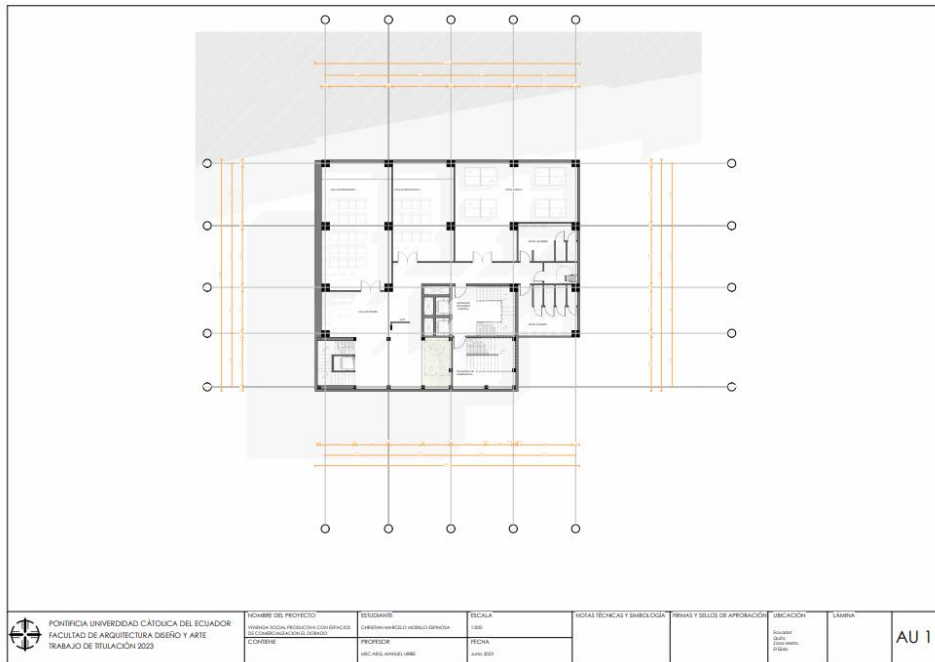
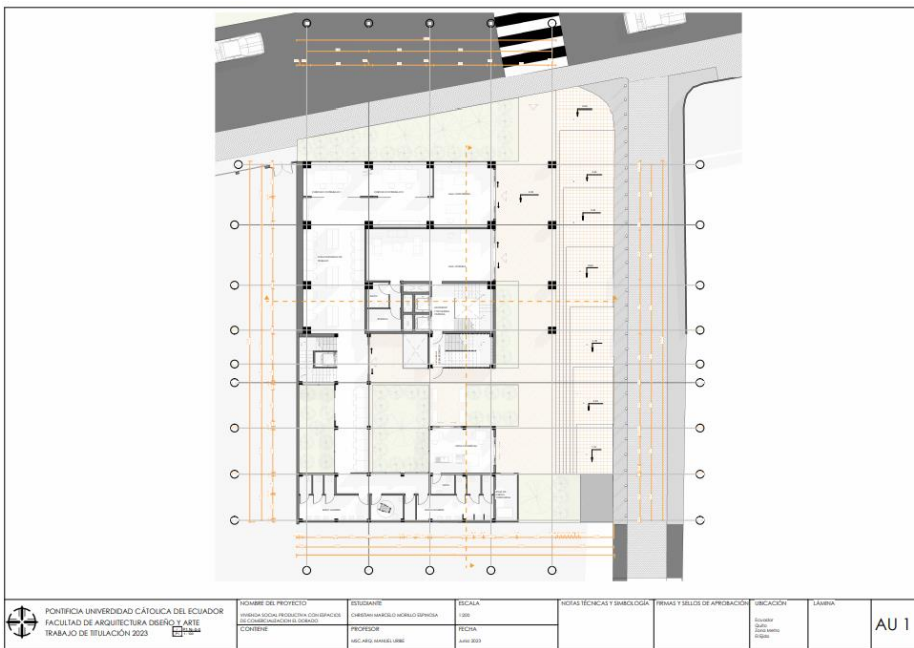
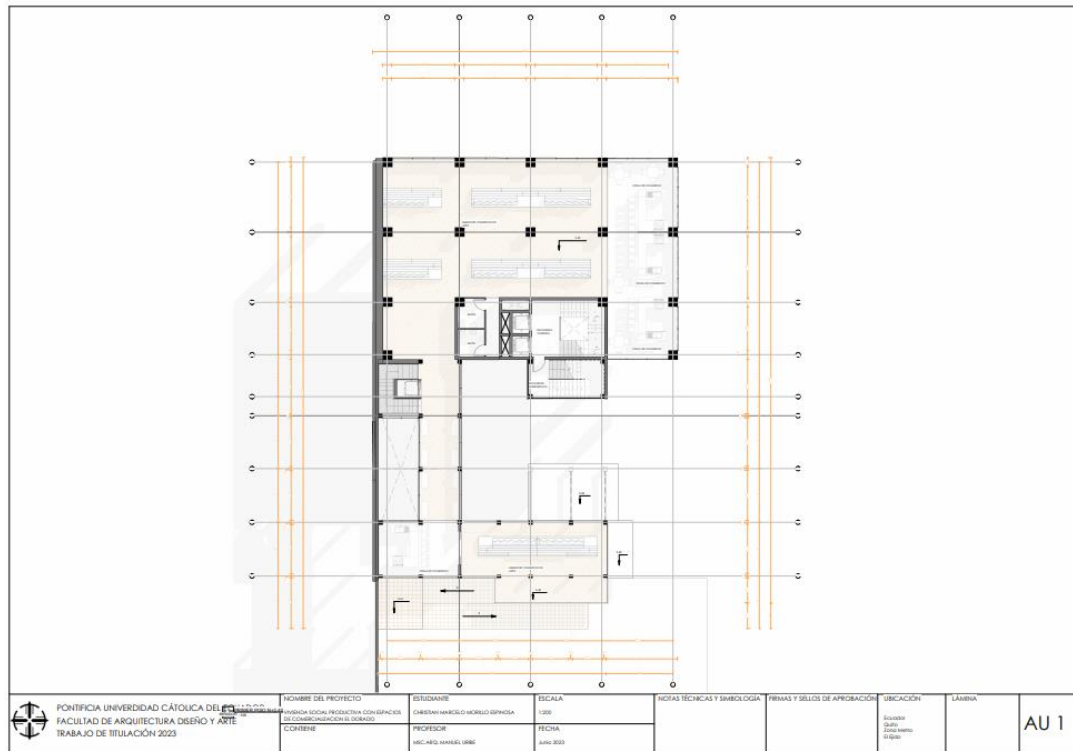


Figura 146. Bloque Reciclaje - Subsuelo. (Morillo C. 2023)



**Figura 147. Bloque Reciclaje - PB. (Morillo C. 2023)**

Bloque Reciclaje - Mirador



**Figura 148. Bloque Reciclaje - Mirador. (Morillo C. 2023)**

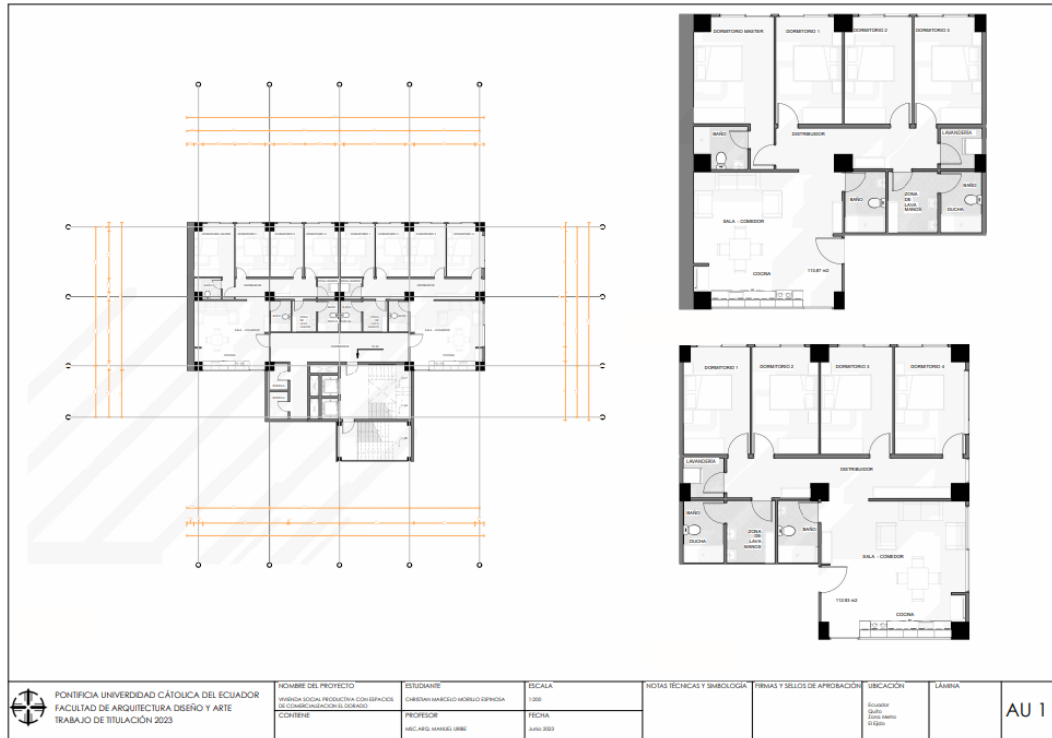


Figura 149. Bloque Reciclaje – Planta Tipo Vivienda. (Morillo C. 2023)

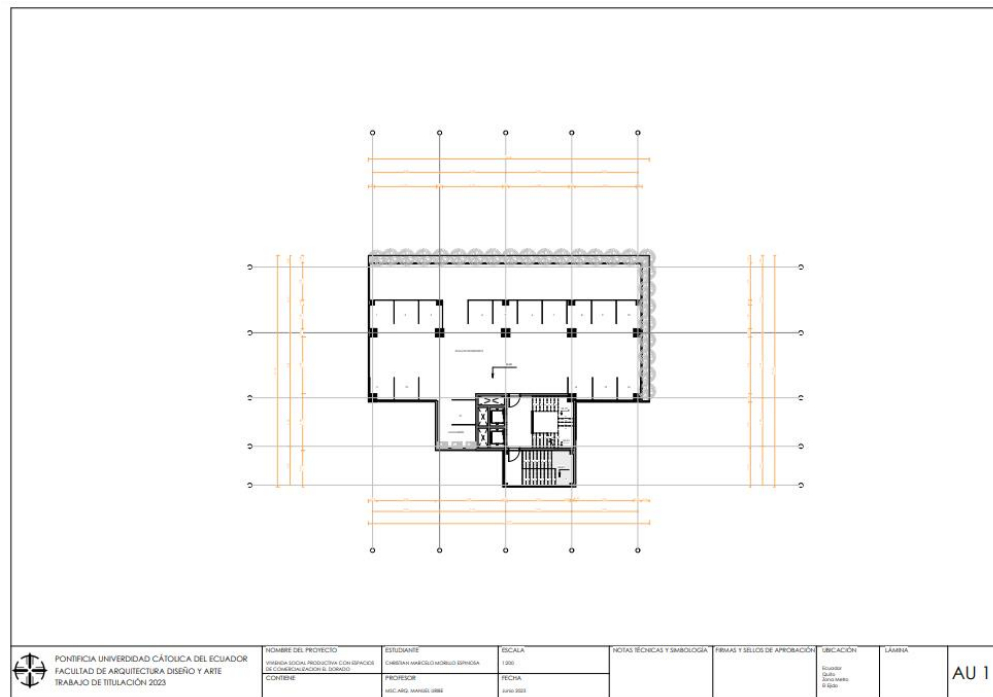


Figura 150 . Bloque Reciclaje – Terraza. (Morillo C. 2023)

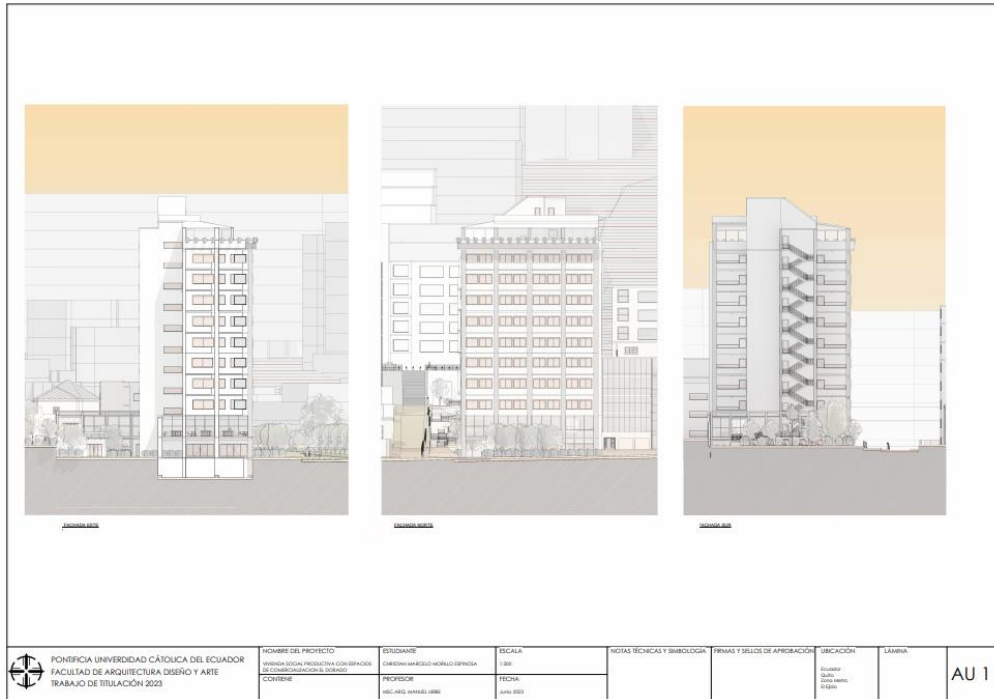


Figura 151 . Bloque Reciclaje – Fachadas. (Morillo C. 2023)

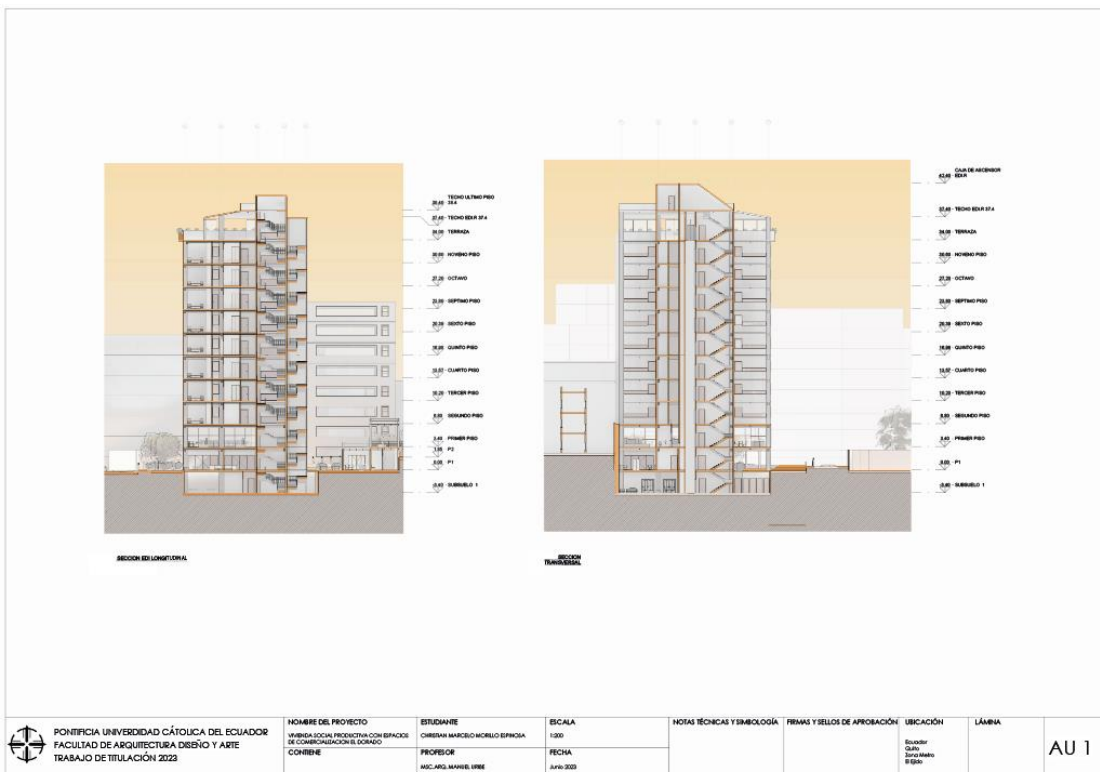


Figura 152 . Bloque Reciclaje – Cortes. (Morillo C. 2023)

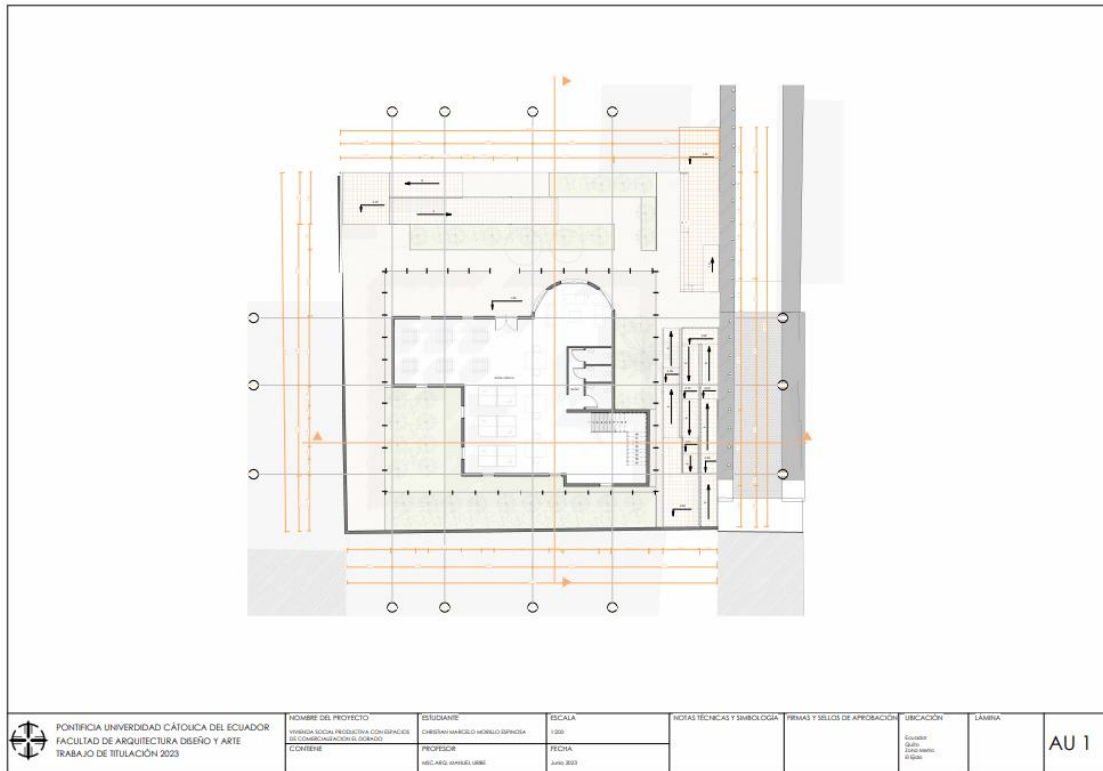


Figura 153 . Casa Común-Planta Baja. (Morillo C. 2023)

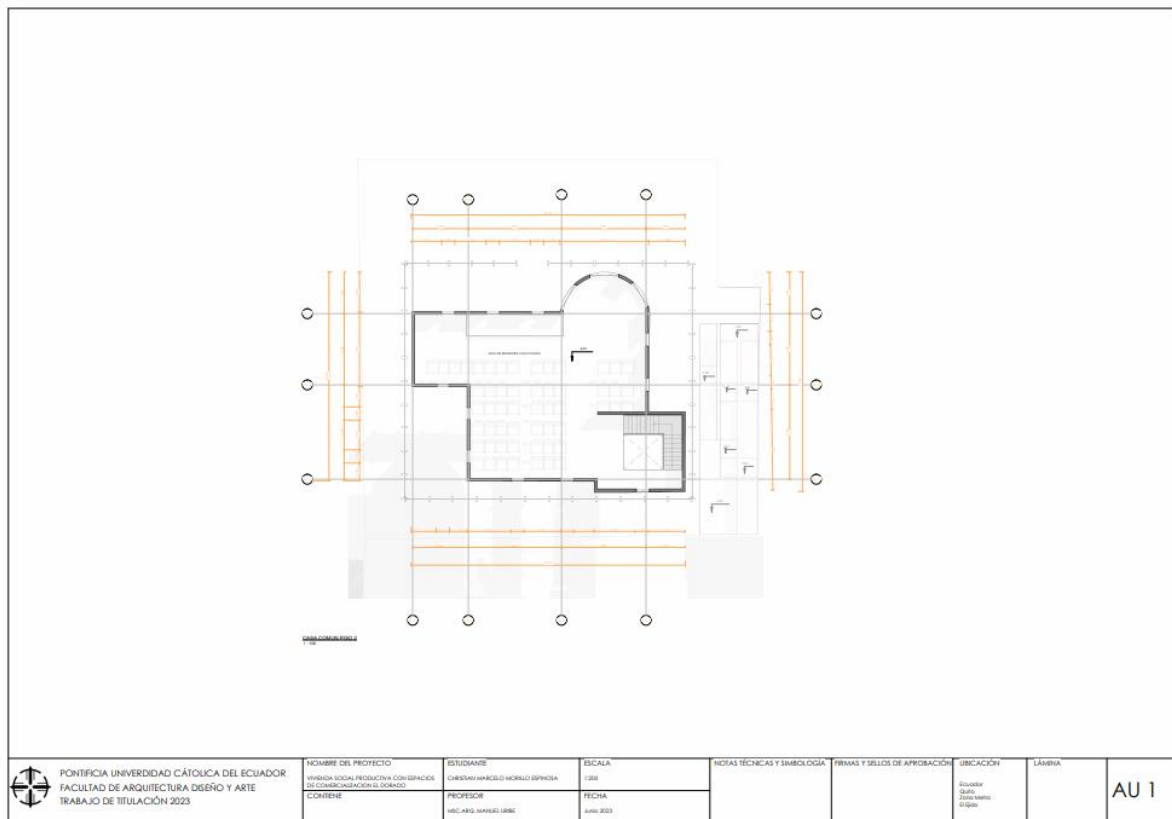


Figura 154 . Casa Común-Primer piso. (Morillo C. 2023)

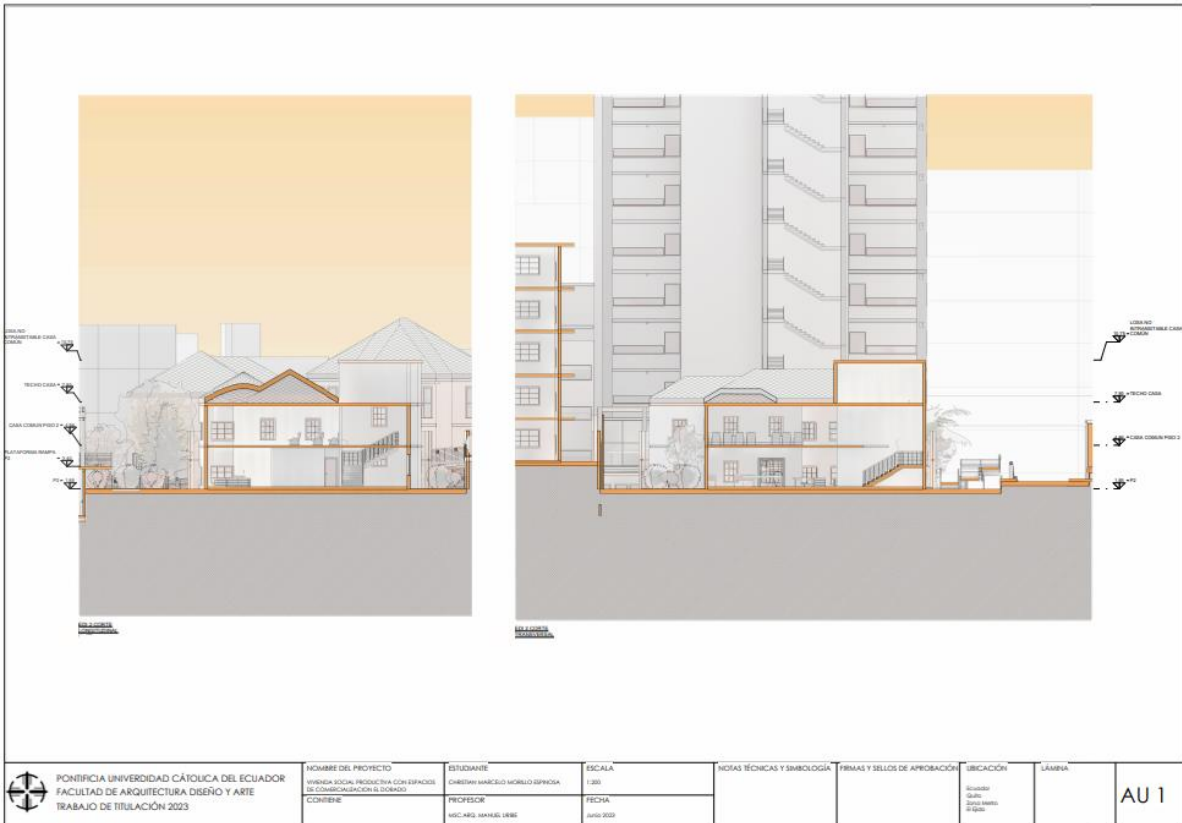


Figura 155 . Casa Común-Corte. (Morillo C. 2023)

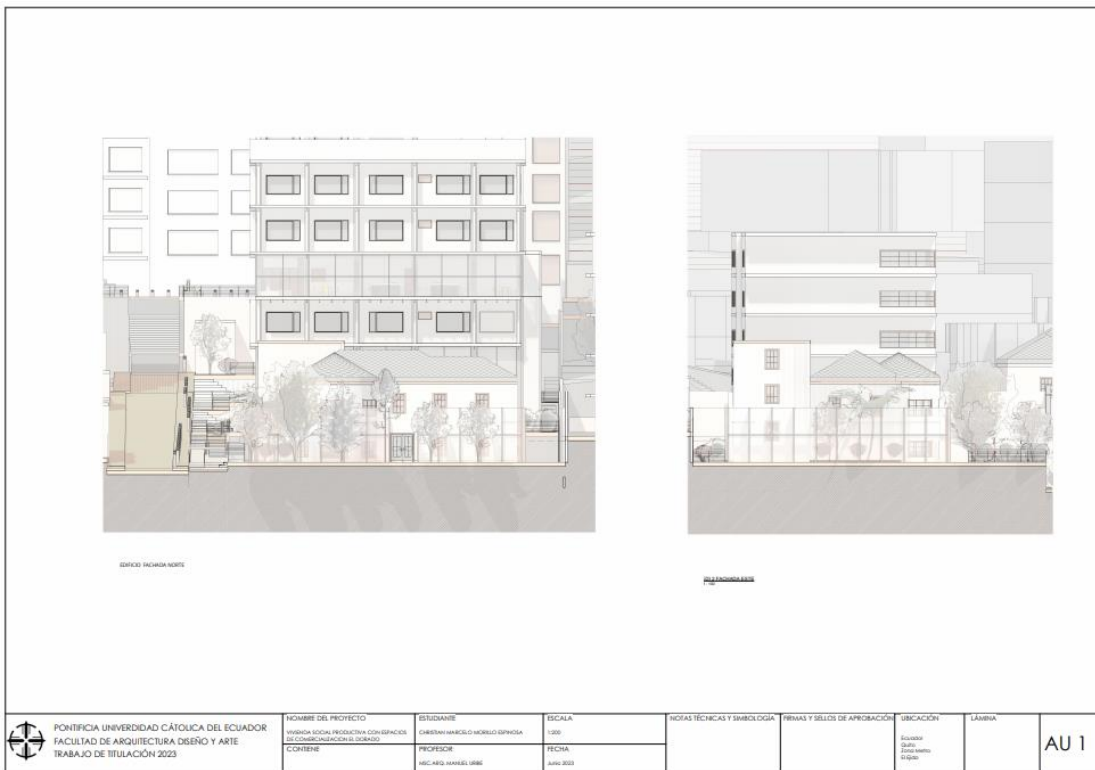


Figura 156 . Casa Común-Fachadas. (Morillo C. 2023)



Figura 157 . Casa Común-Fachadas. (Morillo C. 2023)

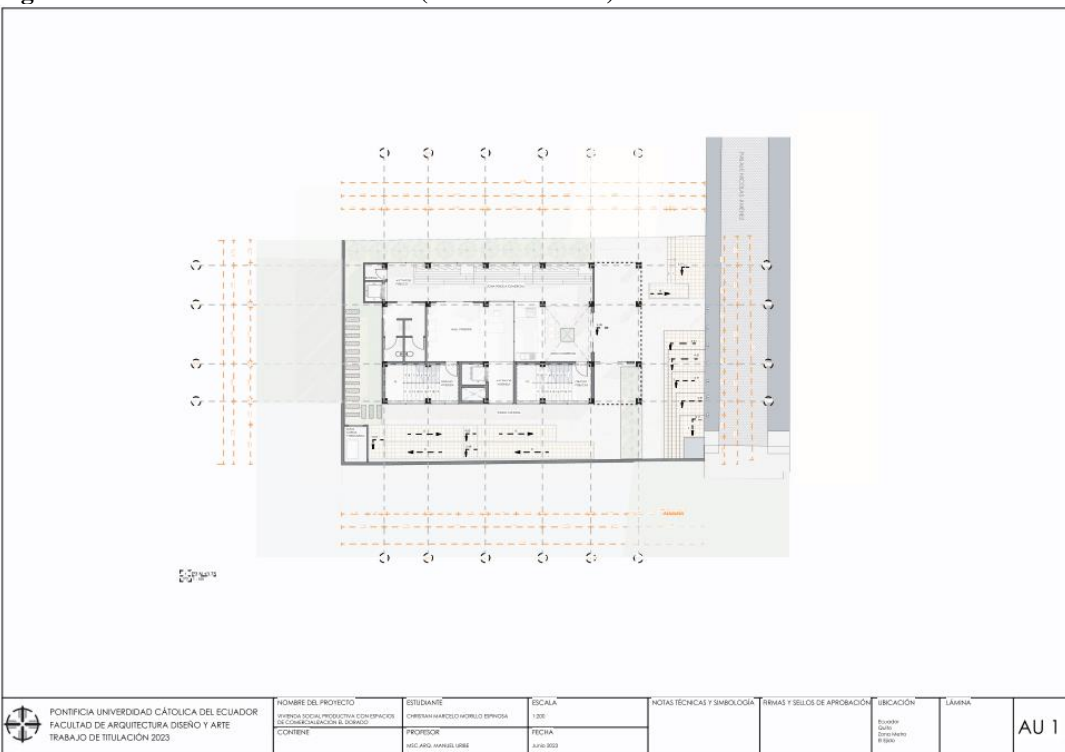


Figura 158 . Primera intervención- Planta Baja- P3. (Morillo C. 2023)

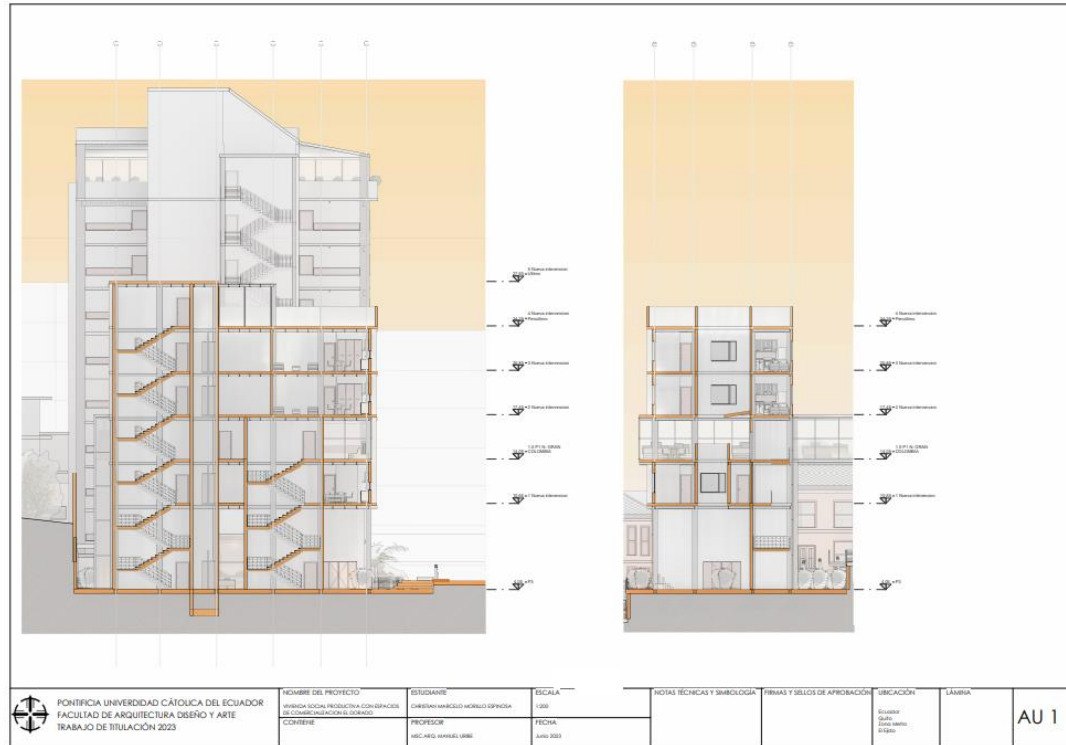


Figura 159 . Primera intervención- Cortes. (Morillo C. 2023)

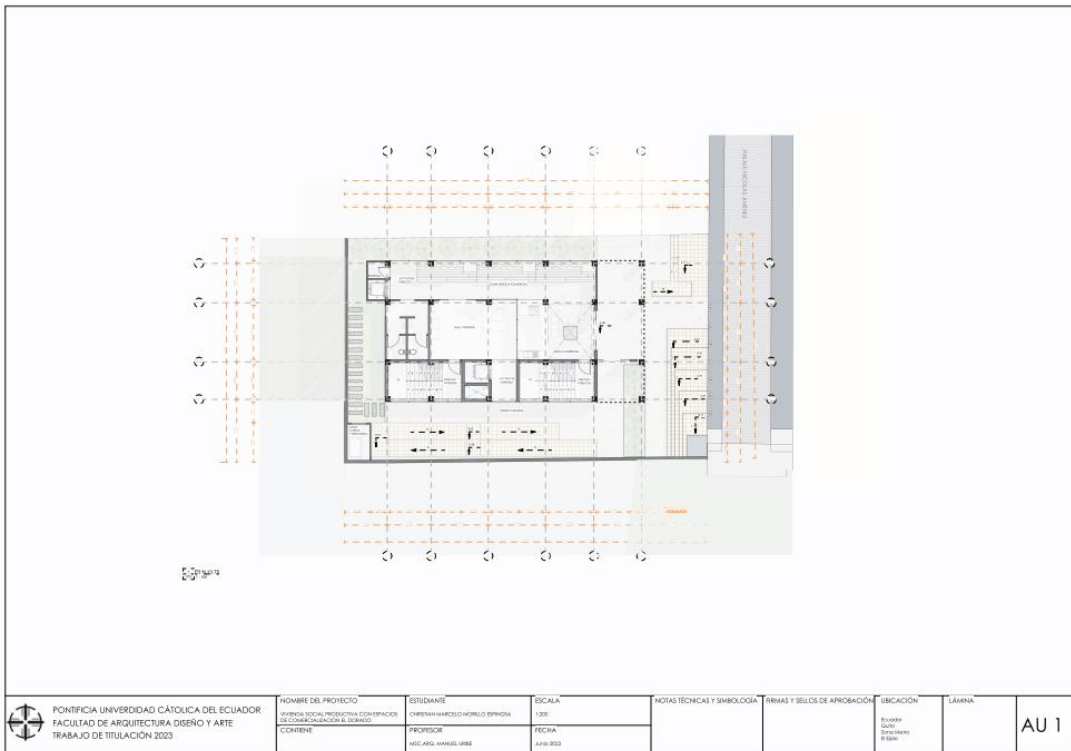


Figura 160 . Primera intervención- Fachadas. (Morillo C. 2023)

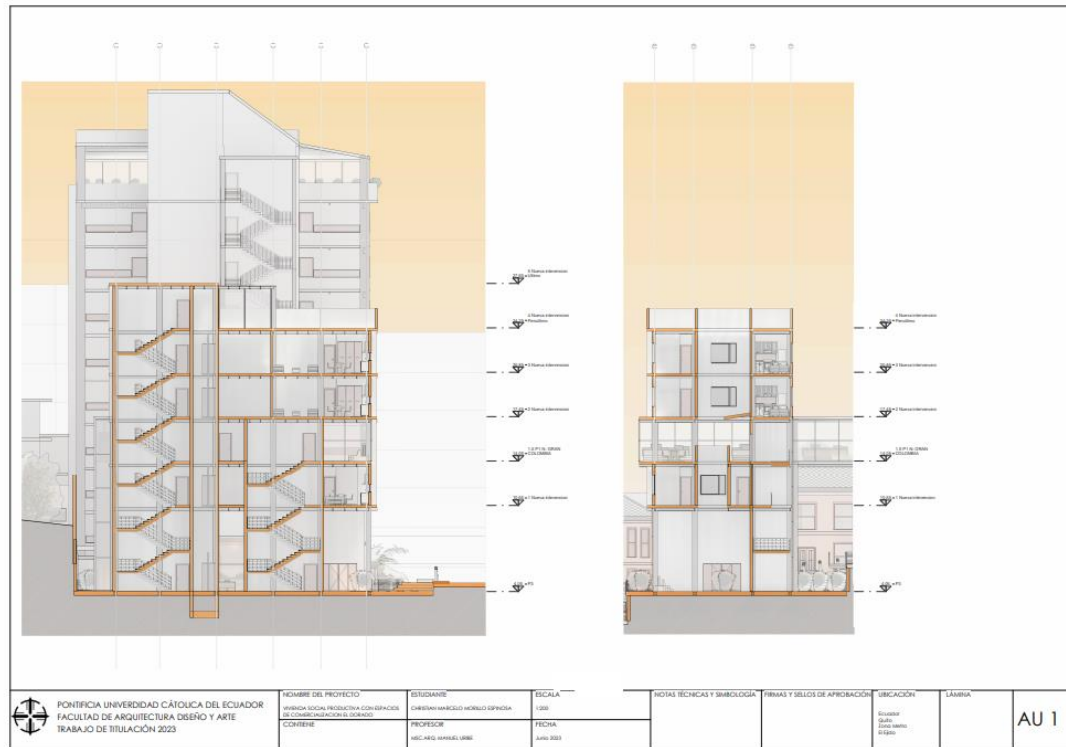


Figura 161 . Primera intervención- Fachadas. (Morillo C. 2023)

Segunda Intervención- Planta Baja

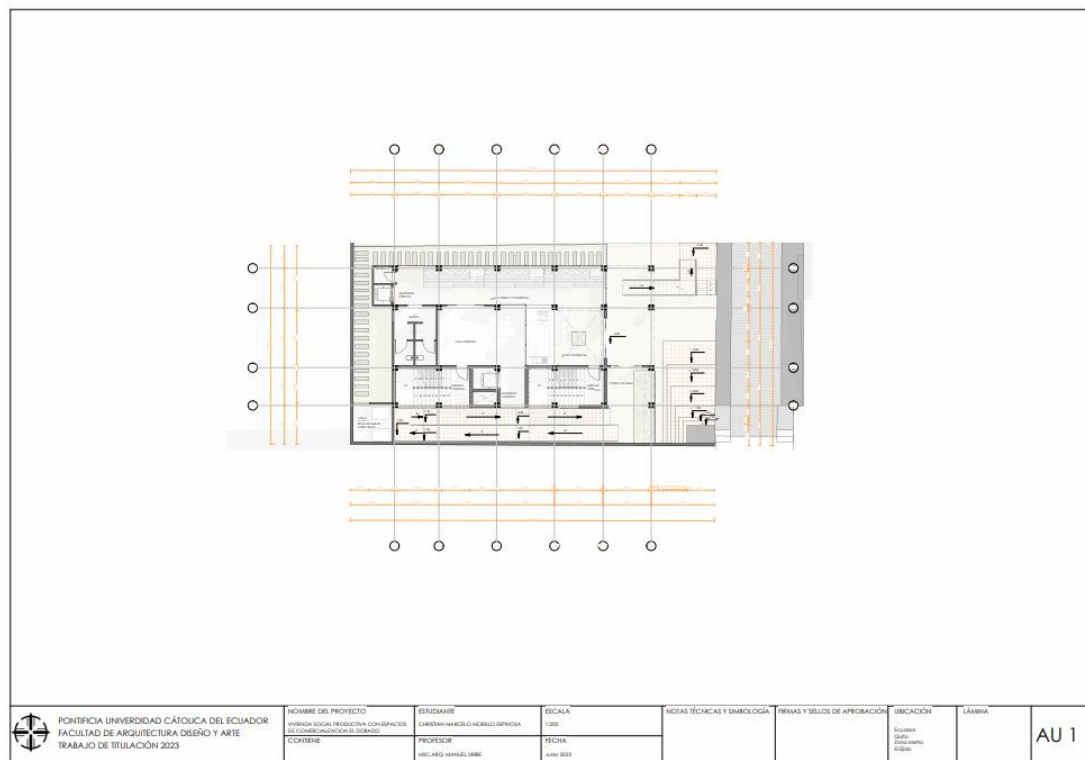


Figura 162 . Segunda intervención- Planta Baja. (Morillo C. 2023)

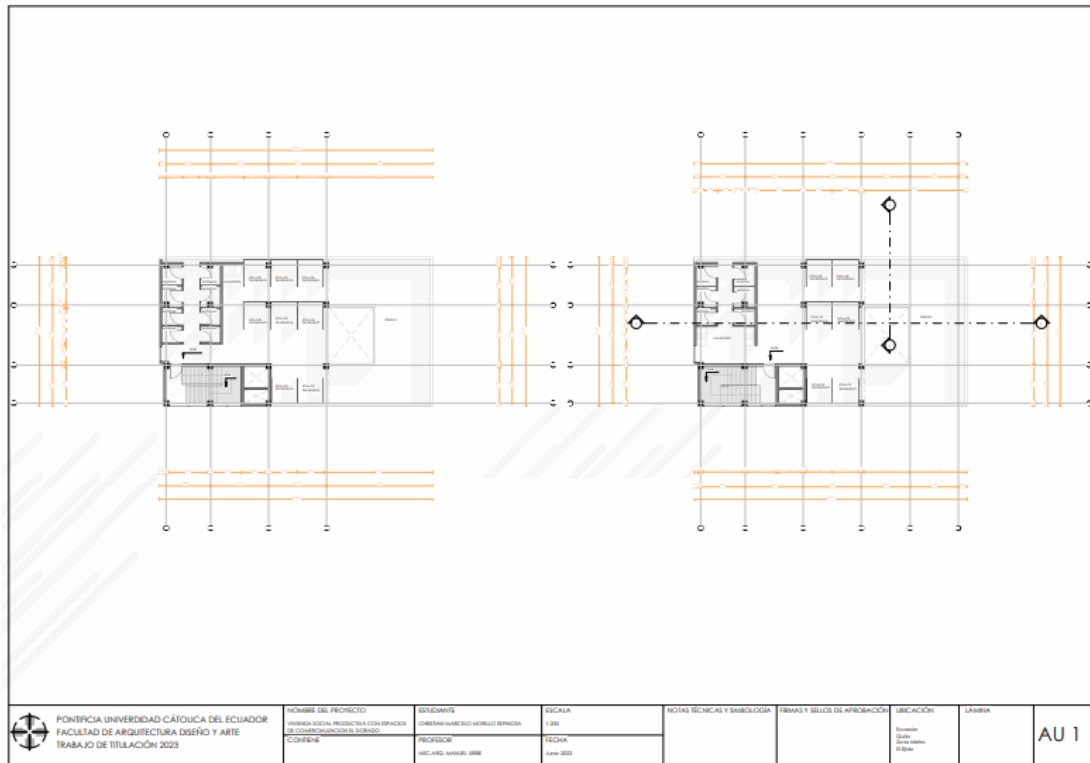
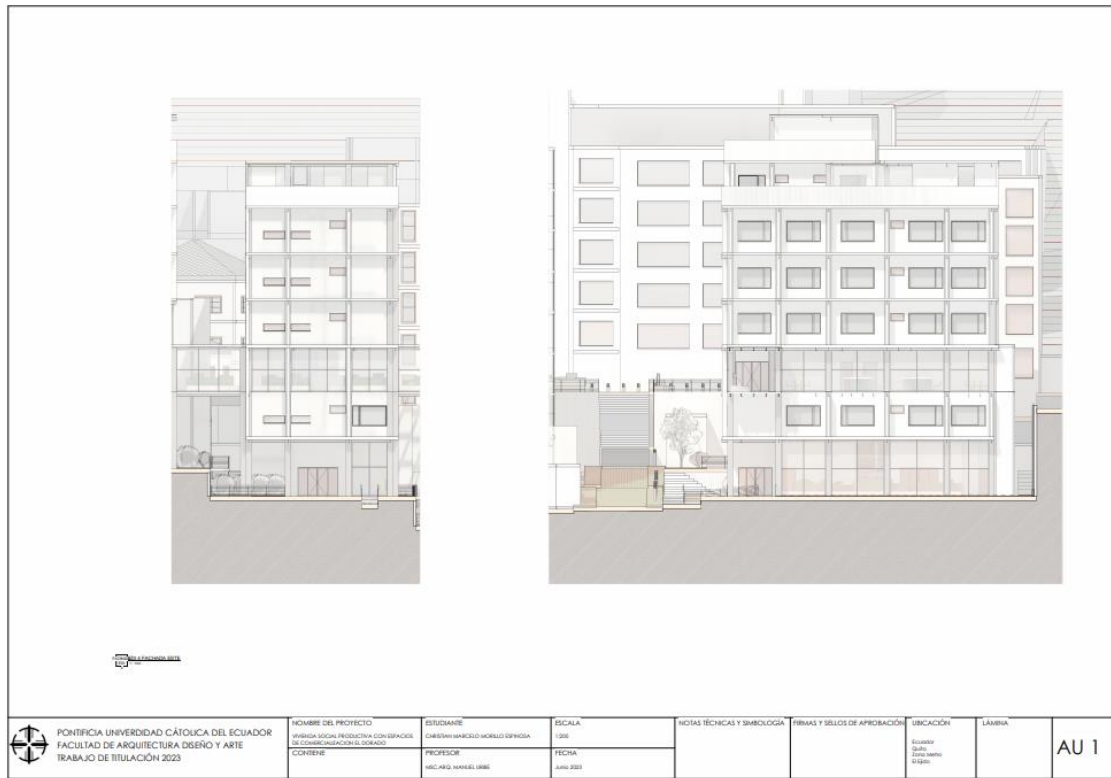


Figura 163 . Segunda intervención- Terraza. (Morillo C. 2023)



**Figura 164 . Segunda intervención- Cortes. (Morillo C. 2023)**



**Figura 165 . Segunda intervención- Fachadas. (Morillo C. 2023)**



**Figura 166 . Segunda intervención- Fachadas. (Morillo C. 2023)**

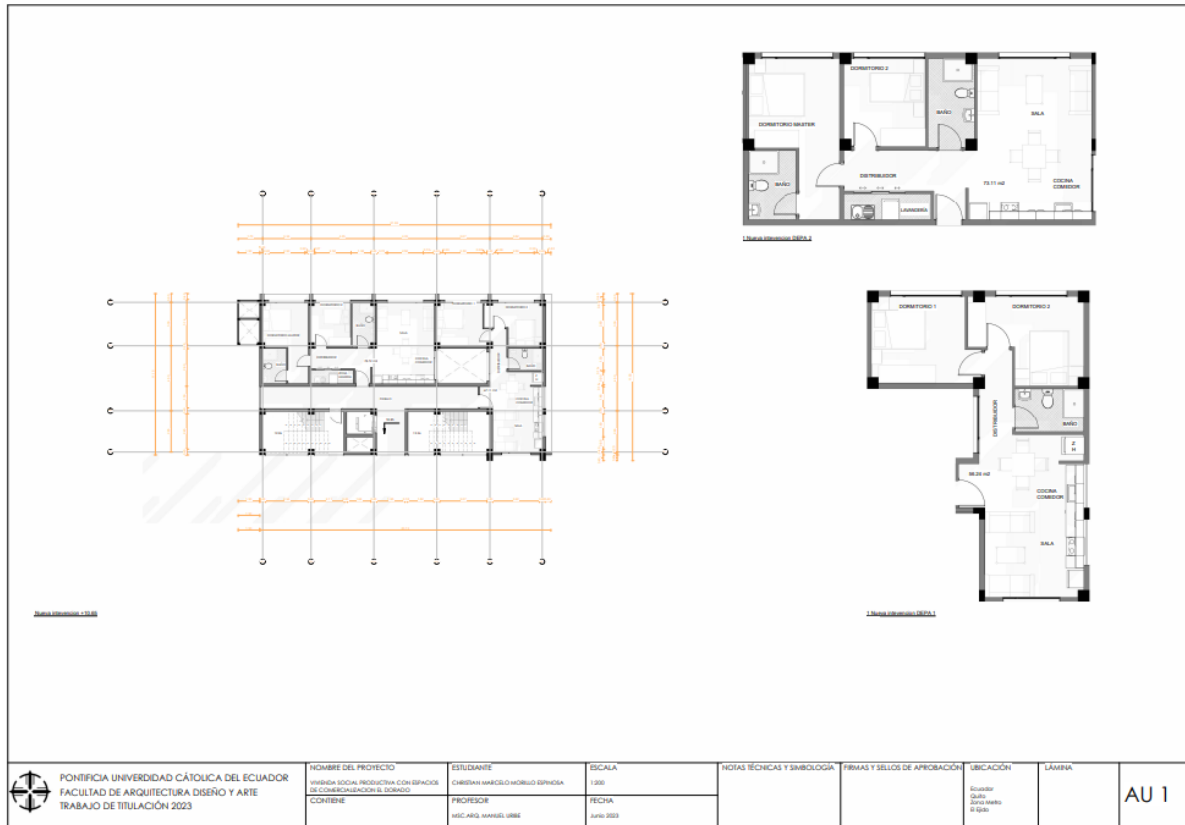


Figura 167 . Primera y Segunda intervención- Planta Tipo 1 y 2. (Morillo C. 2023)

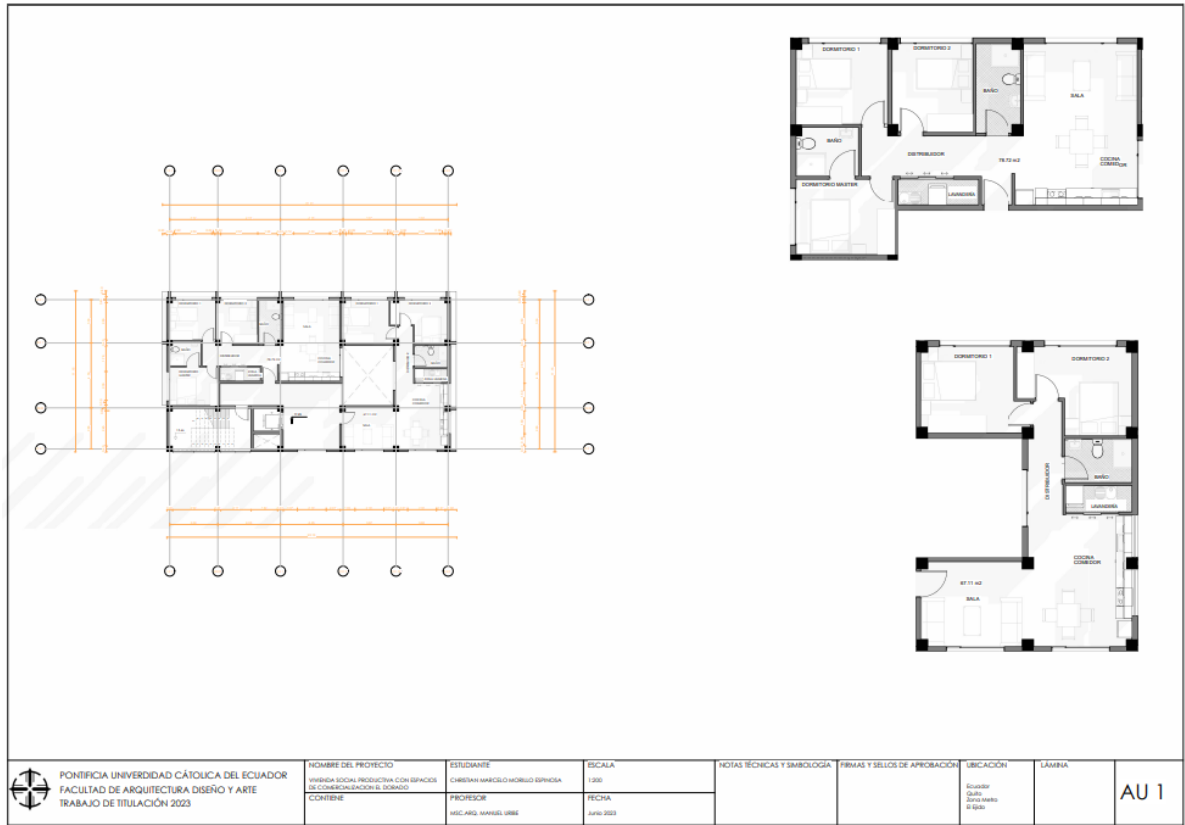
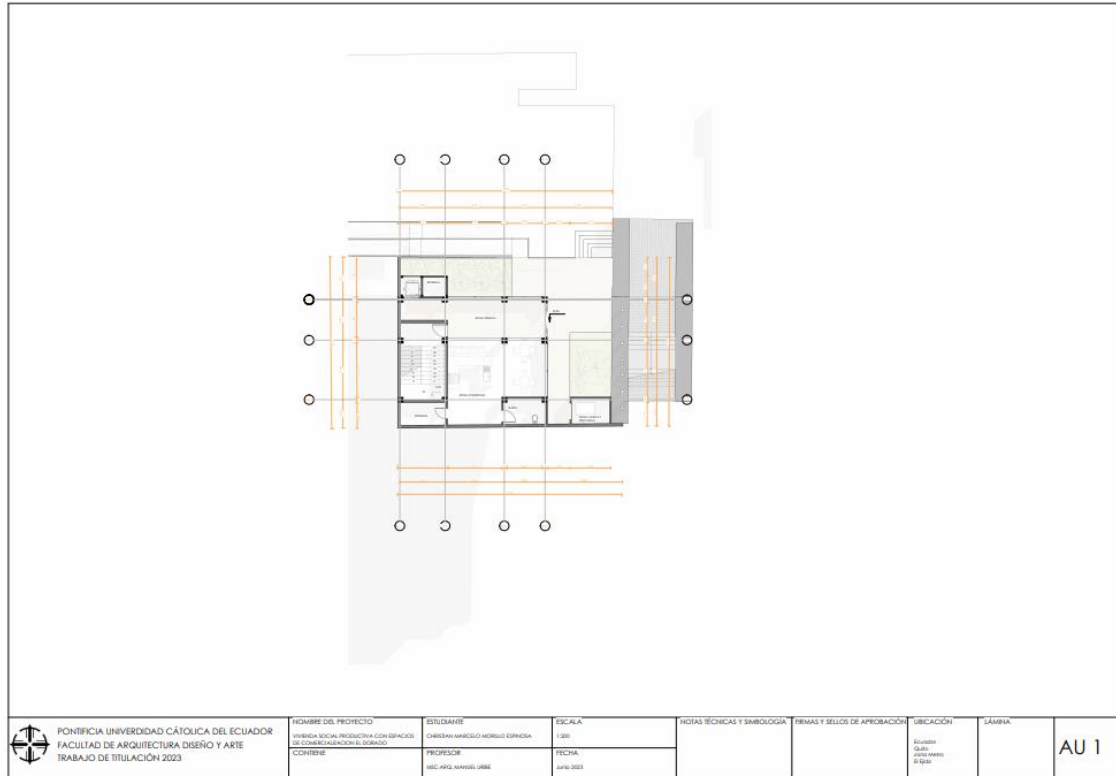
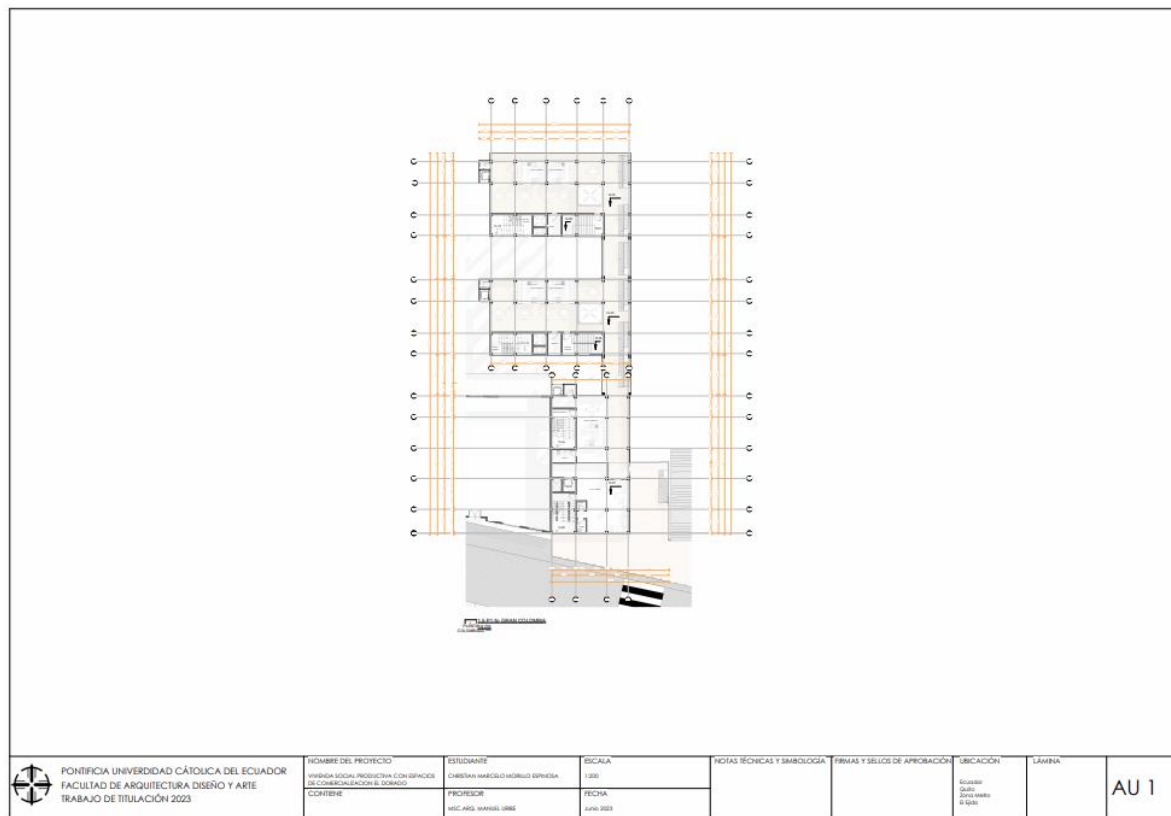


Figura 168 . Primera y Segunda intervención- Planta Tipo 1 y 2. (Morillo C. 2023)

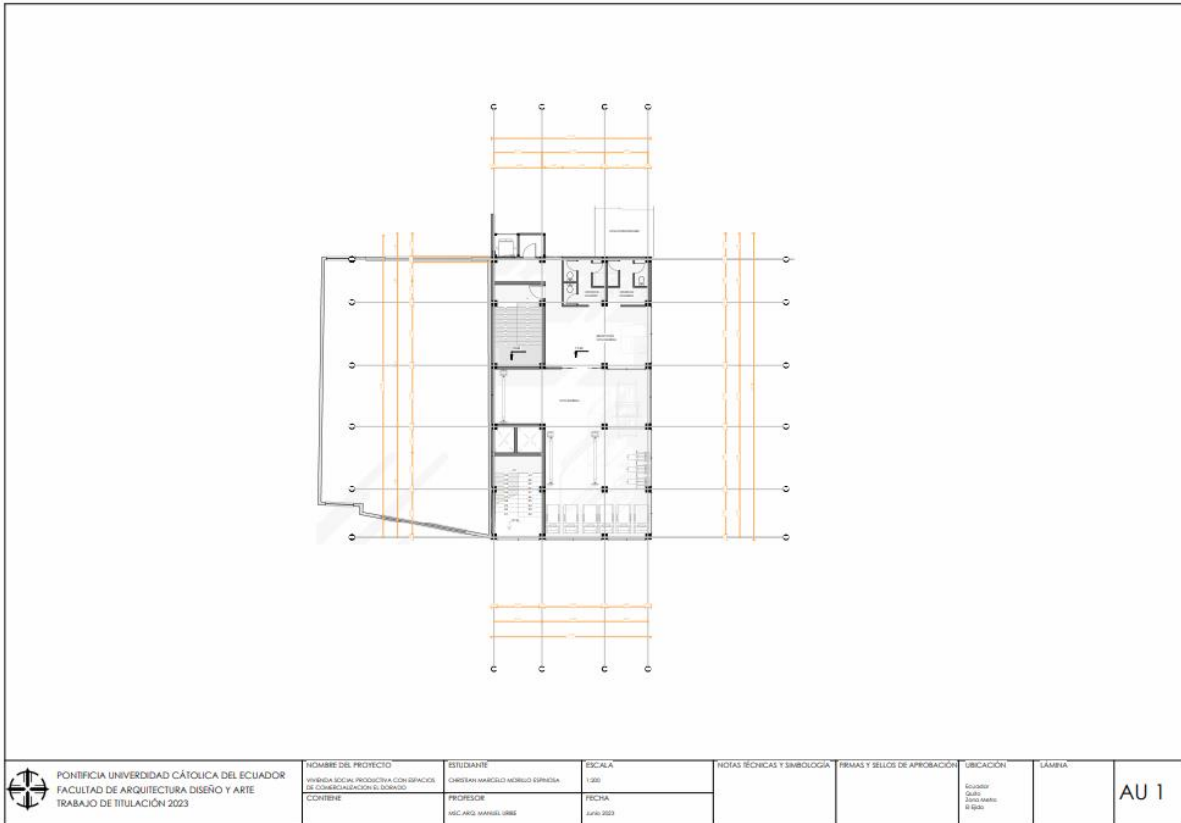
Tercera Intervención- Planta Baja



**Figura 169 . Tercera intervención- Planta Baja. (Morillo C. 2023)**



**Figura 170 . Tercera intervención- Planta Baja Gran Colón. (Morillo C. 2023)**



**Figura 171 . Tercera intervención- Gym Barrial. (Morillo C. 2023)**

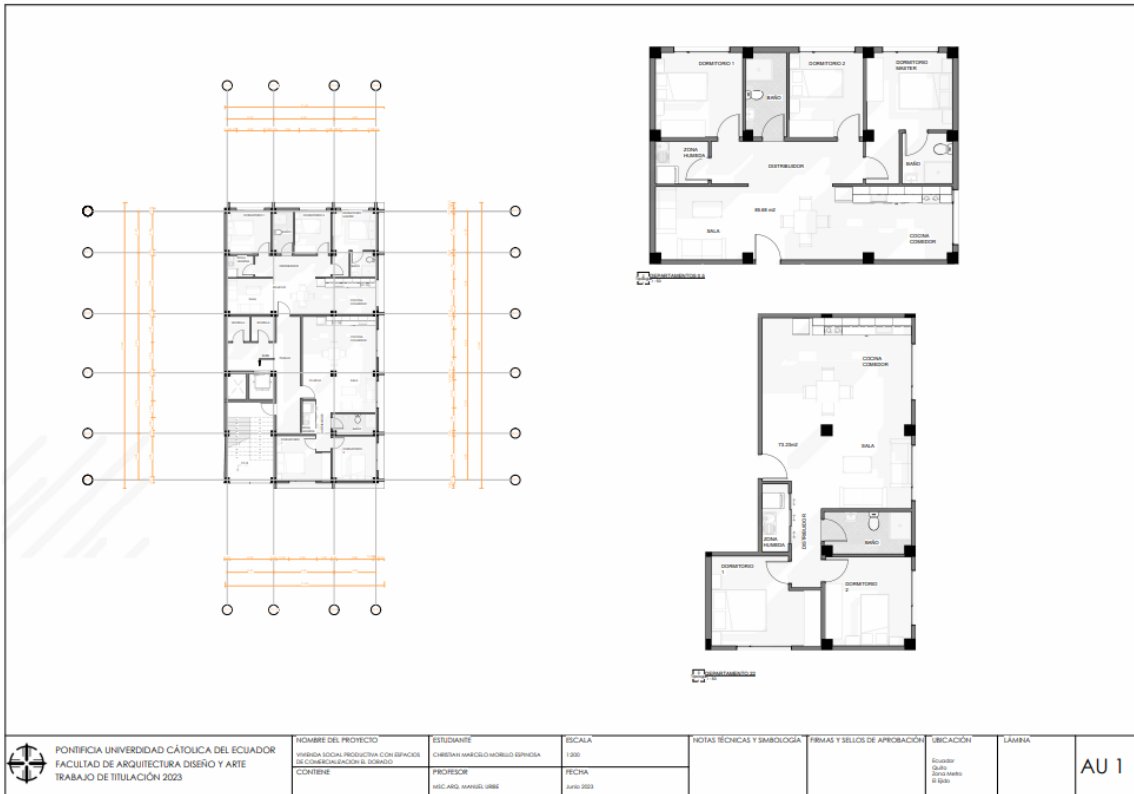


Figura 172 . Tercera intervención- Planta Tipo. (Morillo C. 2023)

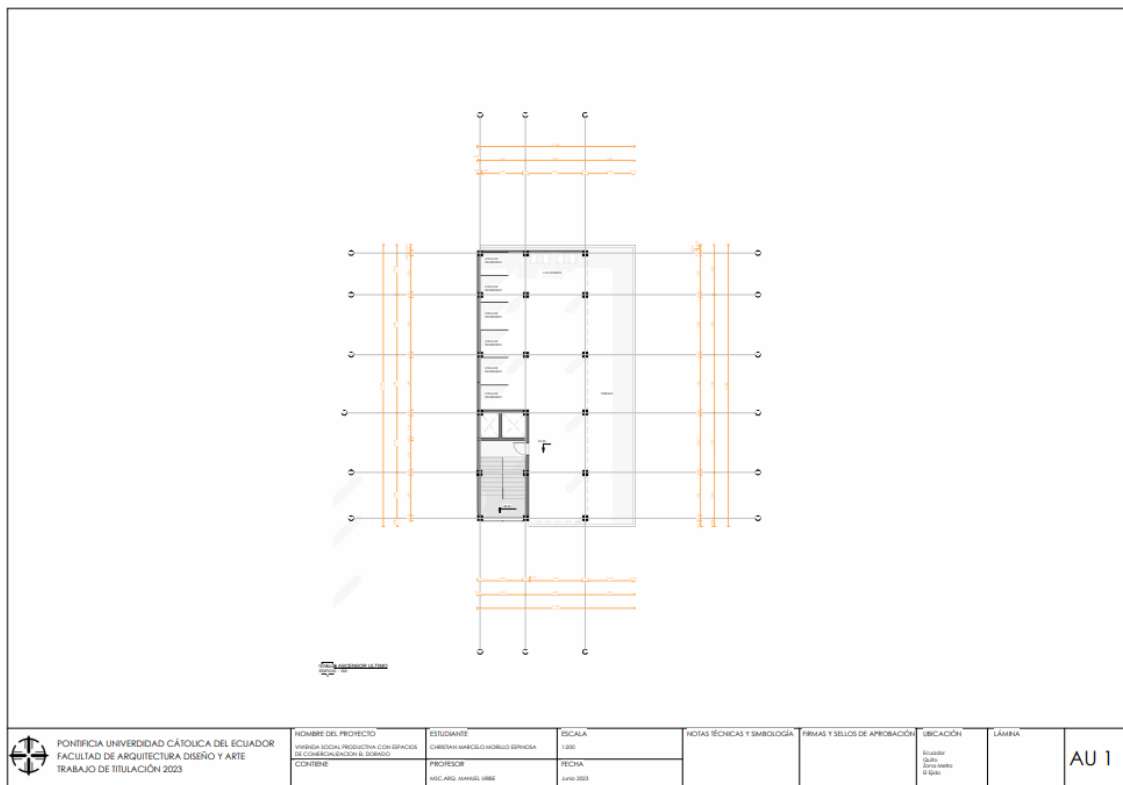


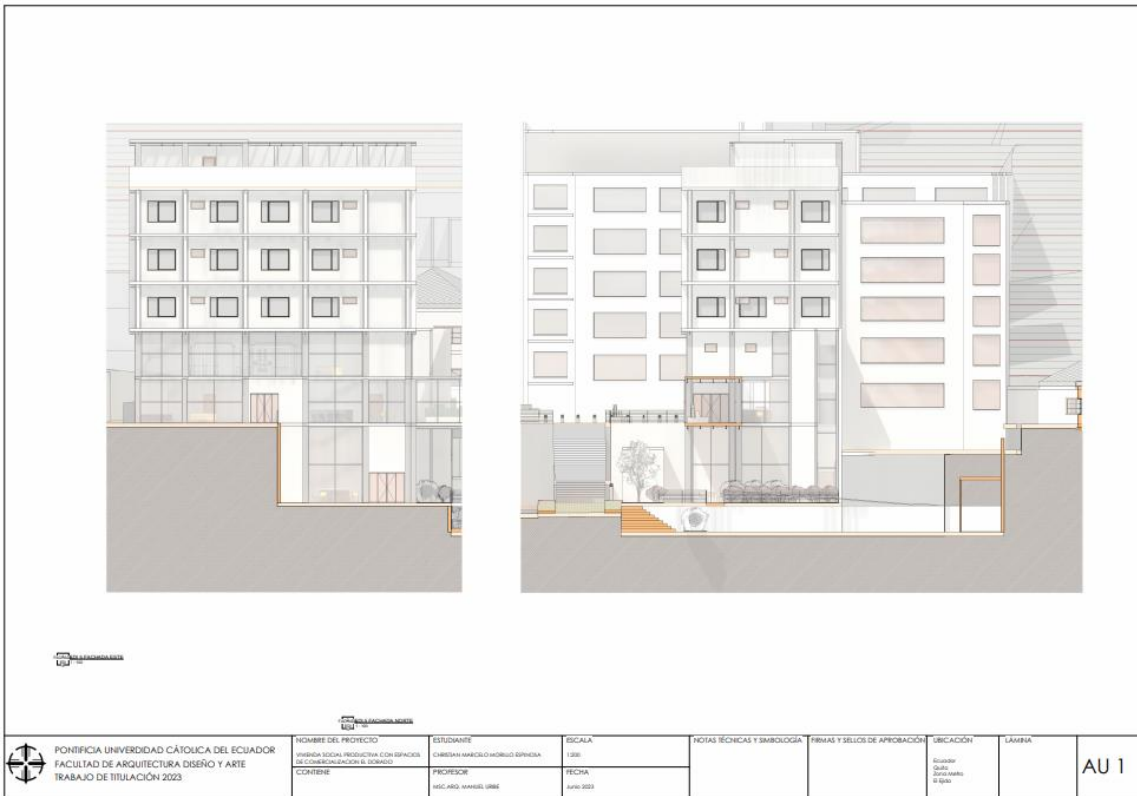
Figura 173 . Tercera intervención- Terraça. (Morillo C. 2023)



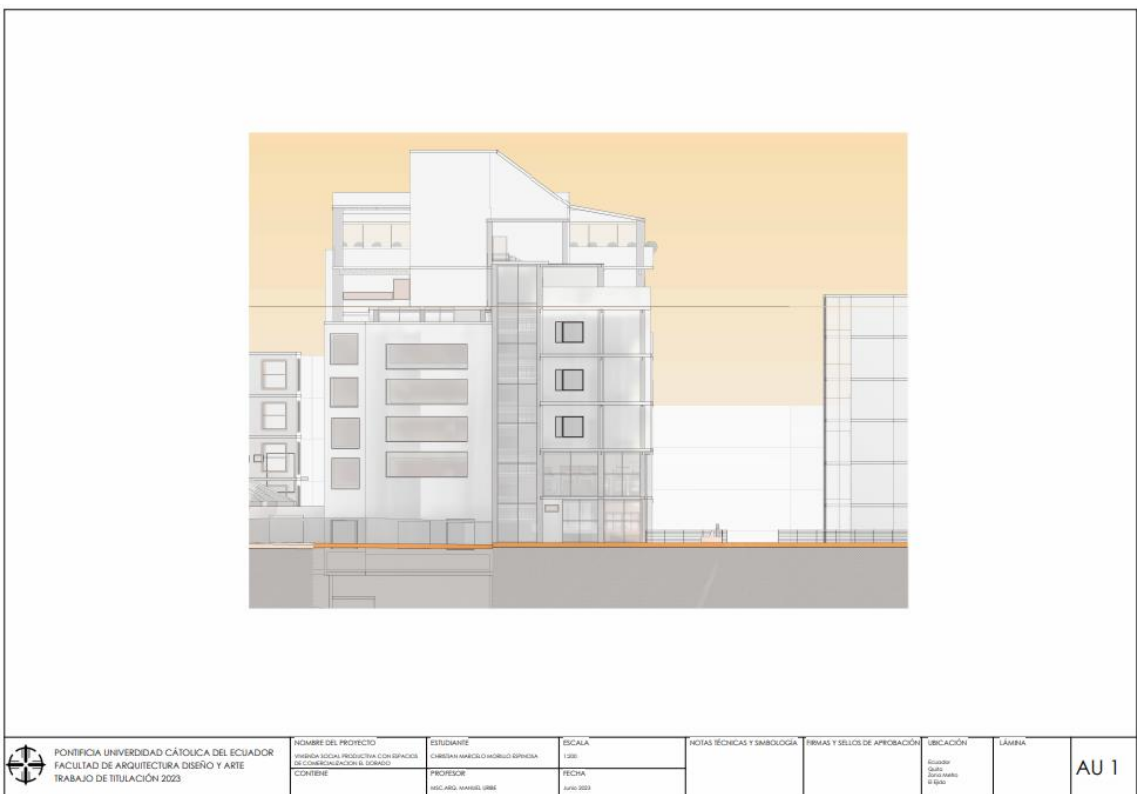
Figura 174 . Tercera intervención- Cortes. (Morillo C. 2023)



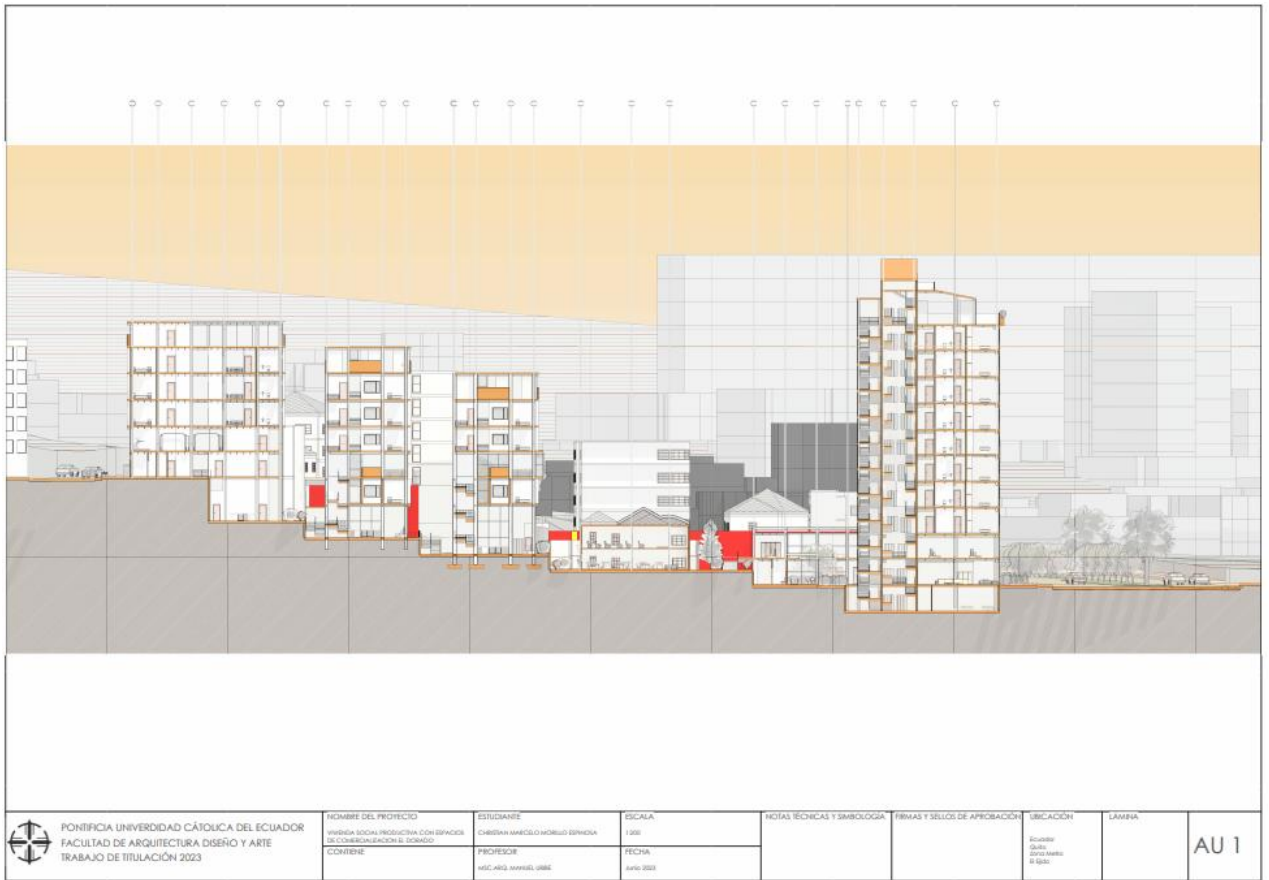
**Figura 175 . Tercera intervención- Cortes. (Morillo C. 2023)**



**Figura 176 . Fachadas. (Morillo C. 2023)**



**Figura 177 . Fachadas. (Morillo C. 2023)**



**Figura 178 . Corte general. (Morillo C. 2023)**

Fachada General

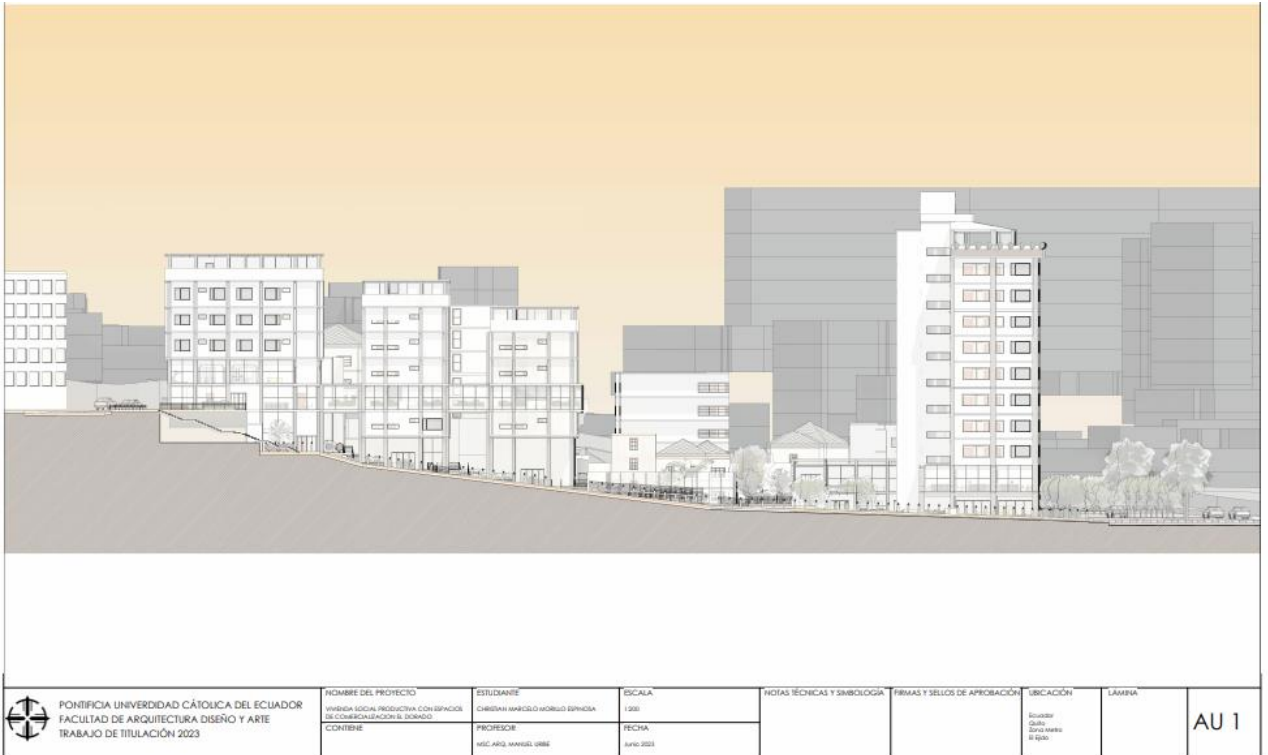


Figura 179 . Fachada general. (Morillo C. 2023)

**Renders**

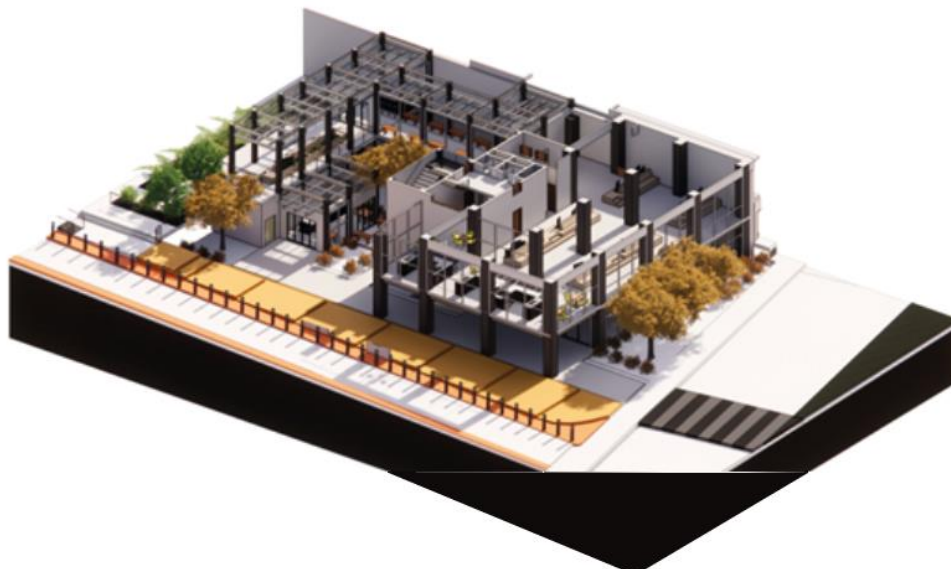


Figura 180 . Mirador. (Morillo C. 2023)



Figura 181 . Mirador-Zona Comercial. (Morillo C. 2023)



Figura 182 . Entrada mirador. (Morillo C. 2023)



**Figura 183 . Mirador Pasarela. (Morillo C. 2023)**



**Figura 184 . Hall Vivienda nueva intervención. (Morillo C. 2023)**



**Figura 185 . Edificio reciclaje. (Morillo C. 2023)**



**Figura 186 . Edificio nueva intervención. (Morillo C. 2023)**



**Figura 187 . Edificio nueva intervención. (Morillo C. 2023)**



**Figura 188 . Circulacion Pasificacion Nicolas Jimenez. (Morillo C. 2023)**



**Figura 189 . Nivel Gran Colombia – Pasarela Comercial. (Morillo C. 2023)**



**Figura 190 . Nivel Gran Colombia – Plaza comercial, producción y venta. (Morillo C. 2023)**



**Figura 191 . Nivel Gran Colombia – Plaza comercial, producción y venta. (Morillo C. 2023)**

Presupuesto

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
0	OBRAS PRELIMINARES				
1	CERRAMIENTO PROVISIONAL H=2.4 m.	m	150	\$112.95	\$16,942.5
3	REPLANTEO y NIVELACIÓN CON EQUIPO TOPOGRÁFICO	m2	3,260	\$2.18	\$7,106.8
			SUBTOTAL		\$24.048
0	DERROCAMIENTO Y EXCAVACION				
4	PICADO DE HORMIGON, SIN DESALOJO	m2	3,260	\$3.46	\$11,2796
7	DESALOJO A MAQUINA. EQUIPO: CARGADORA FRONTAL Y VOLQUETA	m3	6.520	\$3.41	\$22,233
			SUBTOTAL		\$135,029
0	CIMENTACION Y COLUMNAS				
9	CADENAS H.S 210 Kg/cm2, 30x30cm	m3	110	\$244.98	\$26,9478
10	LOSA MACISA DE ENTREPISO H.S 210Kg/cm2, e=8,5cm	m3	978	\$245.47	\$248,871.66
12	PERFIL ESTRUCTURAL	kg	3,231,9	\$3.34	\$10.794.54
			SUBTOTAL		\$539.937
0	ESTRUCTURA - REFORZAMIENTO Y AMPLIACIONES				
13	MALLA ELECTROSOLDADA 3x150x150 (piso 0+00)	m2	3,260	\$4.03	\$42,829
14	HORMIGÓN EN MURO H.S 210 Kg/cm2	m3	54	\$277.09	\$14,962
15	HORMIGÓN EN LOSA H.S 210 Kg/cm2	m3	848	\$250.68	\$212,000
16	ALISADO DE PISOS (MORTERO 1:3, E = 1.5 CM)	m2	5301	\$9.12	\$48.345,12
17	MASILLADO EN LOSA + IMPERMEABILIZANTE, SIKA 1, e=3cm, MORTERO 1:3	m2	950	\$10.26	\$9.747
18	MALLA ELECTROSOLDADA 8x150x150 (losa N +2.50 m)	m2	2,968	\$11.03	\$32,7370
20	ACERO ESTRUCTURAL	kg	13,748	\$6.15	\$84.5502
			SUBTOTAL		\$354,436.55
0	PAREDES				
21	MAMPOSTERIA DE BLOQUE e = 20 cm. MORTERO 1:6, e = 3.0 cm.	m2	5582	\$18.32	\$102.2 6
22	MAMPOSTERIA DE BLOQUE e=15 cm.	m2	3852	\$17.58	\$67,71
	MORTERO 1:6, e=2.5cm				
23	MAMPOSTERIA DE BLOQUE CARGA e =10 cm. MORTERO 1:6, e = 2.5 cm.	m2	98	\$16.82	\$1,648.36
24	PAREDES DE GYPSUM	m2	307	\$19.76	\$6,066.32
25	EMPASTADO INTERIOR	m2	6702	\$3.57	\$23,926.14
26	CERAMICA PARA PARED	m2	2330	\$24.78	\$57,737.40
27	MURO VERDE - RIEGO POR GOTEIO	m2	232.64	\$175.00	\$40,712.00
			SUBTOTAL		\$243,853.60

0	PISOS				
28	ALISADO EN PISO e=3.5 cm (en cerámica y piso flotante)	m2	11092.5	\$8.09	\$89,738.33
29	ADOQUIN DE CEMENTO. ARENA, E = 5 CM. EQUIPO: COMPACTADORA	m2	4007	\$17.02	\$68,199.14
30	PORCELANATO EN PISOS	m2	9942.5	\$44.90	\$446,418.25
31	CERAMICA NACIONAL (piso sala, baños, comedor, cocina, descanso)	m2	1150	\$20.65	\$23,747.50
32	PISOS DE PIEDRA NATURAL	m2	685	\$21.85	\$14,967.25
			SUBTOTAL		\$643,070.47
0	ESCALERAS				
33	ALISADO EN PISO (escalones)	m2	33.66	\$6.36	\$214.08
34	ALISADO EN PISO e=3.5 cm (en escaleras)	m	198	\$8.09	\$1,601.82
35	ESCALERA DE H.S f'c= 210Kg/cm2	m3	98.1	\$218.81	\$21,465.26
36	PASAMANOS DE GRADA	m	198	\$60.64	\$12,006.72
			SUBTOTAL		\$35,287.88
0	ACABADOS DE COCINAS				
37	MESA DE COCINA HORMIGON ARMADO. ENCOFRADO	m	382	\$39.65	\$15,146.30
38	BALDOSA DE GRANITO FONDO GRIS	m2	229	\$25.65	\$5,873.85
39	MUEBLE BAJO COCINA (TABLERO TRIPLEX)	m	191	\$219.31	\$41,888.21
40	MUEBLES ALTOS DE COCINA (TABLERO TRIPLEX)	m	382	\$271.40	\$103,674.80
41	FREGADERO ACERO INOXIDABLE 1P+1E (80X50)	u	50	\$84.31	\$4,215.50
			SUBTOTAL		\$170,798.66
0	PUERTAS				
42	PUERTA ABATIBLE DE 2 HOJAS DE VIDRIO 1.80 x 260	u	19	\$460.00	\$8,740.00
43	PUERTA ABATIBLE DE 2 HOJAS DE VIDRIO 2.40 x 2.60	u	5	\$470.00	\$2,350.00
44	PUERTA ABATIBLE LACADA DE 1 HOJA 70X210	u	94	\$270.00	\$25,380.00
45	PUERTA VAIVEN LACADA DE 1 HOJA 80X210	u	17	\$274.78	\$4,671.26
46	PUERTA ABATIBLE LACADA DE 1 HOJA 80X210	u	51	\$263.98	\$13,462.98
47	PUERTA ABATIBLE METALICA DE 1 HOJA 100X210 INC. MANGON DE SEGURIDAD	u	59	\$416.97	\$24,601.23
48	PUERTA ABATIBLE LACADA DE 2 HOJAS 150X210	u	13	\$283.41	\$3,684.33
49	PUERTA PLAGABLE LACADA DE 4 HOJAS 160X210	u	9	\$341.56	\$3,074.04
50	PUERTA ABATIBLE LACADA DE 4 HOJAS 220X210	u	6	\$432.57	\$2,595.42

51	PUERTA ENROLLABLE DE METAL 250X210	u	20	\$426.80	\$8,536.00
52	PUERTA ABATIBLE DE DIVISORIA EN BAÑOS 70X190	u	55	\$70.37	\$3,870.35
			SUBTOTAL		\$100,965.61
0	PARED DE VIDRIO Y VENTANAS PROYECTABLES				
53	VENTANA DE VIDRIO TEMPLADO PROYECTABLE	m2	260	\$318.61	\$82,838.60
54	FACHADAS, PAREDES Y MAMPARAS DE VIDRIO TEMPLADO	m2	11548	\$285.73	\$3,299,610.04
55	QUIEBRASOLES DE FACHADA	m2	4445	\$118.61	\$527,221.45
			SUBTOTAL		\$3,909,670.09
0	TUMBADOS Y CUBIERTAS				
56	CIELO RASO GYPSUM	m2	10199.5	\$16.12	\$164,415.94
57	ESMALTE EN PAREDES/HIERRO. EQUIPO: COMPRESOR DE AIRE	m2	446.5	\$15.89	\$7,094.89
58	IMPERMEABILIZACION CUBIERTA LAMINA ASFALTICA	m2	1150	\$8.24	\$9,476.00
59	LOSA MACISA DE CUBIERTA H.S 210Kg/cm2, e=8,5cm (p=0.5%)	m3	908.4	\$246.07	\$223,529.99
			SUBTOTAL		\$404,516.81
0	BATERIAS SANITARIAS				
60	INODORO TANQUE BAJO TIPO SAVEX URINARIO ECONOMICO COLBYPLUS	u	92	\$130.10	\$11,969.20
61	LINEA ECONOMICA	u	32	\$100.59	\$3,218.88
62	LAVAMANOS POMPAÑO BLANCO	u	113	\$174.45	\$19,712.85
63	DUCHA SENCILLA CROMADA COMPLETA - INCL. MEZCLADORA Y GRIFERIA	u	72	\$193.47	\$13,929.84
64	BALDOSA DE GRANITO FONDO GRIS	m2	1259	\$25.65	\$32,293.35
			SUBTOTAL		\$81,124.12
0	INSTALACIONES ELECTRICAS				
65	TABLERO CONTROL GE4-8 PTO.S BREAKER 1 POLO 15-50 A	u	7	\$101.38	\$709.66
66	ACOMETIDA PRINCIPAL. CONDUCTOR N° 10	m	90	\$24.59	\$2,213.10
67	ILUMINACION. CONDUCTOR N° 12	pto.	487	\$40.23	\$19,592.01
68	SALIDAS ESPECIALES. CONDUCTOR N°10 TOMACORRIENTE 220V Y CAJA RECTANGULAR	pto.	81	\$45.61	\$3,694.41
69	SALIDAS ANTENAS TV	u	32	\$26.15	\$836.80
70	TOMACORRIENTE DOBLE 2#10 T.CONDUIT EMT. 1/2"	pto	244	\$38.08	\$9,291.52
71	TOMACORRIENTE 220 V TUBO CONDUIT 1"	pto	32	\$46.54	\$1,489.28
72	TOMACORRIENTE DE PISO. TUBO CONDUIT 1/2"	pto	6	\$40.23	\$241.38
73	TIMBRE INCLUYE PVC LIVIANO 1/2, ALAMBRE Y CAJA RECTANGULAR	pto	46	\$82.82	\$3,809.72
74	LUMINARIAS 2x40W INCLUYE DIFUSOR	pto	122	\$33.56	\$4,094.32
75	LUMINARIA 4x40W INCLUYE DIFUSOR	pto	122	\$64.09	\$7,818.98
76	ILUMINACIÓN (cajetines PVC)	pto	482	\$18.16	\$8,753.12
77	TOMACORRIENTES POLARIZADOS ·2#12+1#14 (cajetines PVC)	pto	487	\$18.19	\$8,858.53
78	TABLERO DE CONTROL ELECTRICO(4X8) +4 BREAKERS, (General Electric)	u	46	\$154.90	\$7,125.40
79	TOMA ESPECIAL DE INDUCCIÓN DE 220 V	pto	32	\$48.15	\$1,540.80

80	PORTERO ELÉCTRICO (Incluye tubería, alambre guía)	pto	46	\$15.23	\$700.58
			SUBTOTAL		\$80,769.61
0	AGUA POTABLE				
81	CATASTRO DE NUDOS GEOREFERENCIADOS	Global	1	\$445.81	\$445.81
82	TEE LA-EL e=6mm D=200x160 mm	u	7	\$345.25	\$2,416.75
83	REDUCTOR DE LA-EL e=6mm D=200x90 mm	u	7	\$192.85	\$1,349.95
84	TEE LA-EL e=6mm D=90x63 mm	u	7	\$111.57	\$780.99
85	ACOMETIDA D=63mm x 1/2" L=8.50m; INCLUYE EXC. Y RELLENO	u	7	\$220.26	\$1,541.82
86	SALIDA DE AGUA CALIENTE HG. LLAVE DE CONTROL Y ACCESORIOS H. G	pto	192	\$49.00	\$9,408.00
87	SALIDA DE AGUA FRIA HG. LLAVE DE CONTROL Y ACCESORIOS H. G	pto	317	\$49.00	\$15,533.00
88	SALIDA MEDIDORES HG. LLAVE DE PASO Y ACCESORIOS H. G	pto	46	\$59.35	\$2,730.10
89	SALIDA PARA LAVADORAS. LLAVE DE CONTROL Y ACCESORIOS	pto	32	\$53.35	\$1,707.20
			SUBTOTAL		\$35,913.62
0	ALCANTARILLADO				
90	ACOMETIDA DOMICILIARIA DE ALCANTARILLADO PARA EDIFICIO	u	4	\$425.04	\$1,700.16
91	DESAGUE PVC 110 MM	pto	92	\$43.46	\$3,998.32
92	DESAGUE PVC 75 MM	pto	72	\$27.46	\$1,977.12
93	DESAGUE PVC 50 MM	pto	95	\$21.86	\$2,076.70
94	BAJANTES AGUAS SERVIDAS PVC 110 MM. UNION CODO	m	145	\$11.63	\$1,686.35
95	BAJANTES DE AGUAS LLUVIAS 110MM. UNION CODO	m	145	\$11.63	\$1,686.35
96	TUBERIA PVC 50MM	m	400	\$5.26	\$2,104.00
97	TUBERIA PVC 75MM	m	400	\$6.22	\$2,488.00
98	CAJA DE REVISIÓN EN H.S. f <sup>c</sup> =180 kg/cm <sup>2</sup> (50x50x (50-100) cm)	u	14	\$55.15	\$772.10
99	REGISTRO DE LIMPIEZA D=110	pto	14	\$53.39	\$747.46
100	CANALIZACIÓN TUBERÍA DE DESAGUE PVC 110mm	m	145	\$11.60	\$1,682.00
101	CANALIZACIÓN TUBERÍA DE DESAGUE PVC 75mm	m	145	\$5.69	\$825.05
102	BAJANTE TUBERÍA DE DESAGUE PVC 110 mm	m	145	\$10.59	\$1,535.55
			SUBTOTAL		\$23,279.16
0	EQUIPOS ESPECIALES				
103	ASCENSOR ELECTRICO CAP.6 personas	U	4	\$30,683.20	\$122,732.80
			SUBTOTAL		\$122,732.80
0	SISTEMA CONTRA INCENDIOS				
104	PANEL DE ALARMA	U	18	\$220.98	\$3,977.64
105	SENSOR DE HUMO	U	349	\$38.10	\$13,296.90
			SUBTOTAL		\$17,274.54
0	OBRAS EXTERIORES Y FINALES				
106	ENCESPADO COLOCACION DE CHAMBA EN TERRENO PREPARADO	m <sup>2</sup>	534	\$3.50	\$1,869.00
107	ACERA PERIMETRAL SIN MALLA e=5cm, HS	m <sup>2</sup>	616	\$14.37	\$8,851.92

	180 kg/cm2				
108	ADOQUINADO VIAL de colores	m2	4007	\$17.02	\$68,199.14
109	Jardinería y Paisajismo	Global	1	\$9,160.00	\$9,160.00
108	CUBIERTA APERGOLADA - EXTERIORES	m2	2241	\$240.00	\$537,840.00
109	DESALOJO A MAQUINA. EQUIPO: CARGADORA FRONTAL Y VOLQUETA	m3	130	\$3.41	\$443.30
110	LIMPIEZA FINAL DE LA OBRA	m2	11092.5	\$2.38	\$26,400.15
SUBTOTAL					\$652,763.51

A+B	PRECIO TOTAL DE PROYECTO		\$15,227,879.2
	PRECIO POR m2		\$551.60

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

**ESTUDIANTE:** Christian Marcelo Morillo Espinosa

**DIRECTOR T.T.:** Msc. Arq. Manuel Uribe

**NOMBRE DEL T.T.:**

VIVIENDA SOCIAL PRODUCTIVA CON ESPACIOS DE COMERCIALIZACIÓN Y VENTA EL DORADO.

**FECHA ENTREGA TT:** 18/08/2023

**FECHA EGRESO:** 23/6/2022

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

  
Firma Director T.T.

  
Firma estudiante

**ASESORÍAS**

**ASESORÍA 1** Paisaje **ASESORÍA 2** Estructural

Nombre asesor: Msc. Arq. Mónica Dazzini

Nombre asesor: Ing. Alex Albuja

Firma asesor: 

Firma asesor: 

**ASESORÍA 3** Sostenibilidad **ASESORÍA 4** VOLUMEN II - TURNITIN 6%

Nombre asesor: Msc. Andrés Cevallos

Nombre asesor: Msc. MANUEL URIBE T.

Firma asesor: 

Firma asesor: 

**ASESORÍA 5** **ASESORÍA 6**

Nombre asesor: \_\_\_\_\_ Nombre asesor: \_\_\_\_\_

Firma asesor: \_\_\_\_\_ Firma asesor: \_\_\_\_\_

# TFC Christian Morillo

*por* Christian Morillo

---

**Fecha de entrega:** 14-ago-2023 09:52p.m. (UTC-0500)

**Identificador de la entrega:** 2146023613

**Nombre del archivo:** Christian\_Morillo\_Turnitin\_AOM\_1\_1.docx (148.63K)

**Total de palabras:** 8719

**Total de caracteres:** 46132

## ANTECEDENTES

Durante el tiempo que curse las materias Taller Profesional I y II en el año 2021-2022, tuve la oportunidad de conocer un concepto tanto útil como peculiar que tenía como punto de enfoque el hábitat y calidad de vida, este concepto se basa en la metodología del “vacío estructurante” trayéndolo al ejercicio académico logrando solventar las problemáticas del espacio público, desde un planteamiento urbano-arquitectónico, a través de equipamientos que potencien y articulen el espacio público que sería utilizado por los usuarios del mismo conformado con programas que fortalezcan el territorio (que es el resultado entre la ciudad, poblaciones, asentamientos, sectores y barrios) generan “espacios seguros, incluyentes, proactivos y vinculadores de la sociedad” (Manuel Uribe, 2021).

El vacío estructurante se lo considera como el elemento organizador del espacio público, pues desde el ejercicio académico se tomará la parte primigenia de la propuesta urbana – arquitectónico; en este sentido, es importante diseñar el proyecto de afuera hacia adentro, tal y como lo expone Manuel Uribe cuando señala que *“Cuando se habla de planificación se refiere a la organización y conectividad de los territorios en escalas importantes. Por otro lado, el diseño urbano se centra en considerar al espacio público o colectivo como la capa estructurante de toda intervención en el territorio”* (Manuel Uribe, 2021).

El vacío (espacio público o colectivo) es importante toda vez que se convierte en los espacios donde nos “encontramos, estamos y somos”, por lo tanto, configura los espacios en los que nos podemos identificar y reconocer a los demás, pues nos permite construimos socialmente.

Se diseñó un análisis urbano arquitectónico mediante la selección de un polígono de estudio, de esta manera se llegó a entender las dinámicas y las problemáticas que se desarrollan en el sector escogido, para lo cual se ejecutó un diagnóstico de las zonas donde se colocara las paradas del Metro de Quito como son:

El Ejido y La Alameda, mismas que se estudiarán desde la metodología del vacío estructurante.

El análisis realizado tendrá el objetivo de alcanzar indicadores que permitan dar una respuesta apropiada y coherente a las problemáticas actuales del sector de estudio, esto se configura como un punto importante que hay que tener en cuenta, pues es la profusión de usuarios la que tendrá el sistema del Metro sobre estas paradas y en el espacio público lo que determine su viabilidad.

Del diagnóstico que se encuentre, se propondrán un conjunto de estrategias que permitan plantear un marco conceptual que constituye un Sistema Integral que promueve la cohesión urbana sectorial, barrial y natural mediante redes estructurantes, ligadas a la red de movilidad, que busca originar actividades desde la movilidad humana y que se pueda relacionar directamente con el objeto arquitectónico.

Dentro del marco teórico se propone un plan masa que contiene tres redes estructurantes que permitirán organizar de manera óptima el espacio público (vacío estructurante), estas se enfocarán en la red verde urbana (corredor verde), a la cultura (corredor cultural) y a la gastronomía (paseo gastronómico).

## **JUSTIFICACIÓN**

La propuesta urbano-arquitectónica vivienda social con espacios de producción y venta el dorado se une a las redes estructurantes como son: corredor verde, corredor cultural y paseo gastronómico los cuales solucionan la división del polígono, la fragmentación de movilidad humana con respecto a las diferentes alternativas de transporte que encontramos en el polígono y enfatizando la baja población. del proyecto se implanta transversalmente de los ejes estructurante siendo una conexión entre el barrio el dorado y el parque el arbolito (futura parada del vingala) desembocando en el parque el ejido (parada del metro). la idea fuerza de la propuesta es un canal peatonal que conduce el barrio con la movilidad. esto a través de estrategias culturales, paisajistas y potenciando las actividades comerciales en el espacio público en el trayecto a los diferentes puntos de movilización.

## **OBJETIVOS**

### **GENERAL**

Generar un objeto urbano arquitectónico que precautela la vida del barrio el dorado que sea el canal peatonal que conduce el barrio conectando el barrio con el polígono, mediante la metodología de vacío estructurante priorizando la movilidad alternativa y el transporte público.

### **ESPECÍFICOS**

- Recuperar edificaciones de propiedad del estado mediante el reciclaje arquitectónico.
- Proporcionar espacios de producción y venta que ordene el comercio en el sector de intervención.
- Diseñar espacio público para priorizar transporte público y paso seguro
- Potencializar el comercio cultural e historia del parque el arbolito.
- Comunicar el barrio el dorado a través de la Av. Gran Colombia con la avenida 12 de octubre a los diferentes puntos de movilización
- Generar vivienda de fácil acceso para usuarios de venta informal del polígono.

### **METODOLOGÍA**

El trabajo de titulación “VIVIENDA SOCIAL CON ESPACIOS DE PRODUCCION Y VENTA EN DEL DORADO” como idea fuerza de ser el canal hacia el barrio El Dorado, se concibe desde el desarrollado del vacío estructurante realizado en el los taller profesionales I-II, entre el año 2021 y el año 2022 con la guía del tutor Arq. Manuel Uribe.

La metodología aplicada sirve como una herramienta que propone diagnosticar el espacio público como método de diseño de afuera hacia dentro en las diferentes escalas sectorial, barrial y distrital conformado en lo ambiental, equipamientos y movilidad ;obteniendo la identidad entre el espacio y habitante del lugar.

La metodología cualitativa se plantea en el análisis del sector, implementado en él estudio de la historia del sector, barrios, distrito etc. Que se encuentran los vacíos verdes (La Alameda, El Ejido y El Arbolito), también se analiza con esta metodología los puntos de movilidad del Metro de Quito, El Trolebús, La Ecovía que son elementos de movilidad, conectividad y conglomeración de usuarios en la zona. Comprendiendo su dinamismo entre el espacio público y el peatón.

Los datos estadísticos como los llenos y vacíos, la demografía, las alturas de edificaciones, el uso de suelo etc. Son análisis para llegar a un diagnóstico y finalmente llegar a la lluvia de ideas, alcanzando puntos de vista importantes relacionados a distintas oportunidades, problemáticas, amenazas y fortalezas que el polígono tenga.

Bajo estas pautas de comparaciones entre indicadores estadísticos el plan maestro debe solventar el diseño de ejes estructurantes organizadores del espacio público, englobando estrategias para el desarrollo del marco teórico con el propósito de activar el espacio público con puntos atractores que sustentan la necesidades del usuario para que active el espacio público.

#### **CAPITULO 4: VIVIENDA SOCIAL CON ESPACIOS DE PRODUCCION Y VENTA EN DEL DORADO**

El siguiente capítulo expone la propuesta grupal realizada a partir del análisis y el diagnóstico del vacío y del lleno de los sectores El Ejido y La Alameda, descrito en el primer capítulo del presente documento. El plan masa general presenta las estrategias consideradas para un óptimo desarrollo del polígono de estudio, las cuales se anclan a un marco teórico que busca la cohesión social en el sector. A su vez, se plantea una red de equipamientos estructurados a partir de un nuevo diseño de espacio público, con el fin de cubrir las necesidades que aquejan a los habitantes del polígono.

Tras describir el plan masa se procede con el desarrollo del proyecto individual. En primera instancia, se presenta el por qué se decide intervenir en el lote escogido

considerando las condiciones de ocupación del mismo, así como la influencia del entorno inmediato. Se analiza también el cómo se da respuesta ante las problemáticas particulares encontradas, el para quién se plantea el proyecto, se estudia la normativa, las condiciones topográficas y climáticas del sitio. A su vez, se describe el marco conceptual que sostiene las ideas, estrategias e intenciones puntuales que se busca lograr con la propuesta. Posteriormente se expone el programa urbano arquitectónico de cada bloque.

Se continúa con el análisis del proyecto desde la asesoría de paisaje, donde se describe las consideraciones de arbolado urbano, mobiliario y de pisos empleados, con el fin de brindarle comodidad a los espacios. Asimismo, se describe la asesoría estructural, la cual demuestra el tipo de materiales empleados y el cómo se llevaría a cabo la construcción con el fin de asegurar la estabilidad y durabilidad del proyecto. Finalmente, se presenta la asesoría de sostenibilidad, en donde se analiza las condiciones climáticas que inciden en el proyecto y qué criterios se toman en cuenta para aseverar que exista confort térmico al interior.

#### **4.1 Propuesta Sistema Integral Sectores El Ejido y La Alameda**

La propuesta grupal denominado *Propuesta Sistema Integral Sectores El Ejido y La Alameda* busca mitigar las problemáticas encontradas en el diagnóstico del polígono, así como fortalecer las oportunidades más relevantes, logrando así reforzar la vida urbana del sector, de manera digna e íntegra. Para esto se toma en cuenta el desarrollo de estrategias en el espacio público que enfatizan la importancia de una buena estructura de movilidad, donde el tránsito peatonal de la zona sea cómodo, tranquilo y seguro. De igual forma, se determina la ubicación de equipamientos claves para una óptima mejora del sector, los cuales se relacionan directamente con el vacío estructurante propuesto.

##### **4.1.1 Marco Conceptual**

La propuesta parte de la premisa de un “Sistema Integral”, debido a que se busca a través de Redes Estructurantes, ir tejiendo diferentes esferas urbanas, enfocadas en

temas de movilidad, infraestructura, red verde y uso de suelo. La función de las redes o vacíos estructurantes es la de servir como un escenario vinculante donde el espacio público permita al peatón recorrer el polígono de manera segura y activa. Se busca además mitigar el uso del vehículo y priorizar la movilidad alternativa. De igual manera, se busca solucionar la fragmentación del espacio público encontrado dentro del polígono y además dar respuesta a la baja densidad poblacional que existe en el mismo.

#### **4.1.2 Redes estructurantes: Corredor verde, corredor cultural y paseo gastronómico**

Las redes que componen el sistema son tres: el corredor verde, el corredor cultural y un paseo gastronómico. Los corredores y el paseo representan el vacío estructurante del polígono, puesto que permiten ir construyendo un tejido peatonal que relaciona vegetación, espacios de entretenimiento, educación y gastronomía.

En primer lugar, el corredor verde representa el vacío estructurante que integra el polígono de estudio con la ciudad, así como las diversas áreas verdes ubicadas en el polígono. Se caracteriza por potenciar el arbolado en el espacio público, donde se introducen especies que brinden confort y resguardo al peatón. De igual manera, se considera la mejora de la infraestructura urbana. Este corredor conecta el Parque La Carolina con los parques ubicados dentro del polígono, es decir El Ejido, Arbolito y La Alameda, hasta llegar al bosque del Panecillo.

En segunda instancia, el corredor cultural constituye el vacío estructurante que enlaza los espacios de característica histórica o educativa presentes en el sitio, con el fin de optimizar los itinerarios entre ellos. Se conecta al norte con el Mercado Artesanal y la Estación Metro Universidad Central, al sur con el Centro Histórico y la Estación Metro San Francisco, al este con el Centro Cultural Itchimbia y al oeste con el Centro de Arte Contemporáneo.

En tercer lugar, el paseo gastronómico conecta y potencializa una de las actividades de mayor relevancia que presenta el polígono, es decir los espacios de

gastronomía en donde diariamente ocurren numerosos encuentros entre los ciudadanos. Se relaciona con el Mercado Santa Clara al Norte y al sur con el Mercado Central, puesto que representan dos de los puntos de abastecimiento y remate más característicos del polígono. Este paseo busca integrar los espacios de venta y distribución de alimentos, restaurantes y huecas que se encuentran actualmente disgregados por todo el polígono, para lograr de esta forma, generar lugares de estancia donde el peatón pueda generar pausas y construir experiencias.

Los equipamientos que se vinculan a las redes estructurantes planteadas son seis, mismos que se han desarrollado de manera individual por el resto de los integrantes que conformaron el equipo de trabajo para el análisis urbano. El primer equipamiento corresponde a la Vivienda + Coworking como estrategia de articulación Intermodal, el segundo equipamiento se denomina Cohousing jurídico “La Alameda”, el tercero es el Centro de bienestar Integral “El Ejido”, el cuarto corresponde a la Estación de Intercambio modal “El Ejido”, el quinto al Equipamiento de difusión cultural y vivienda juvenil y finalmente el sexto constituye el proyecto que se describe en el presente documento, denominado Vivienda social productiva con espacios de comercialización y venta el Dorado.

#### **4.1.3 Aplicación de estrategias viales**

Para potenciar la propuesta de Las Redes o Vacíos Estructurantes expuestas en el Plan Masa, se diseñan estrategias urbanas a nivel vial, buscando priorizar la dinámica peatonal dentro del polígono de estudio y mejorar el espacio público. De esa manera, se propone un diseño amigable con el transeúnte en las Avenidas principales del polígono de intervención como son: Av. 6 de Diciembre, Av. Gran Colombia, Av. Patria y Av. Tarqui.

#### **4.2 Ubicación y entorno inmediato**

El proyecto se encuentra entre dos grandes avenidas como es la 12 de octubre y la Av. Gran Colombia junto al Pasaje Nicolas Jiménez mismo que comunica con el Barrio Julio Moreno D o conocido como Barrio El Dorado. En su entorno encontramos

equipamientos de salud, educativos, culturales y de ocio. Hacia el norte se relaciona con el equipamiento de la Casa de la Cultura, el parque El Arbolito, el Pabellón de las Artes y el Parque El Ejido. Además, se relaciona con el sistema de transporte público, teniendo la parada del metro Estación El Ejido, así como la parada de bus Vingala, que será próximamente propuesta dentro de la red de movilidad urbana, la Parada de Ecovía y finalmente otra parada de bus sobre la Av. 12 de octubre. Hacia el este se comunica con el Consejo de Protección de Derechos del Distrito Metropolitano de Quito y las universidades Pontificia Universidad Católica del Ecuador y Escuela Politécnica Nacional. Hacia el sur, en cambio, se ubica el Hospital de Especialidades de las Fuerzas Armadas, el Planetario Instituto Geográfico Militar y la Asamblea Nacional del Ecuador, así como una parada de Bus sobre la Av. Gran Colombia. Finalmente, hacia el oeste se relaciona con el Hospital Especialidades Eugenio Espejo.

#### **4.3 Relación del proyecto con las redes estructurantes**

La idea principal de la propuesta es generar un canal peatonal que conduce el barrio a través de la movilidad. Esto por medio de estrategias culturales, paisajistas y potenciando las actividades comerciales en el espacio público.

El proyecto desarrollado como trabajo de titulación se une a las redes estructurantes como son: corredor verde, corredor cultural y paseo gastronómico. Se implanta transversalmente de los ejes estructurantes, sirviendo como conexión entre el barrio El Dorado y El parque el Arbolito (Futura parada del Vingala) desembocando en el Parque El Ejido (Parada del Metro).

Hacia el norte del lote de implantación, sobre la Avenida 12 de Octubre pasa el corredor cultural, mismo que cruza de manera longitudinal el lote. Por otro lado, el paseo gastronómico atraviesa de norte a sur el Parque El Ejido, llegando hasta la Avenida 6 de Diciembre y continuando por el Parque El Arbolito hasta llegar a la Avenida 12 de Octubre, integrándose con el lote de intervención.

#### 4.4 Normativa de los lotes de implantación

El proyecto se desarrolla en cinco lotes ubicados en la Parroquia Itchimbía, en la Administración Zonal Centro Histórico, en el Barrio Julio Moreno D. Los predios a intervenir suman un total de 2.654,79 m<sup>2</sup>. Por un lado, los lotes 1-A, 2-A, 3-A, 4-A y 5-A cuentan con la normativa D7 (D408- 70) sobre línea de fábrica con uso múltiple. Esto quiere decir que se permite un crecimiento máximo de 8 pisos con un retiro posterior de 3 metros. El coeficiente de ocupación en planta baja es del 70%, mientras que el coeficiente de ocupación total es de 560%. En cuanto a las áreas, el predio 1-A es de 323.14 m<sup>2</sup>, el 2-A tiene 384.25 m<sup>2</sup>, el 3-A tiene 388.73 m<sup>2</sup>, el 4-A tiene 781.69m<sup>2</sup> y el 5-A tiene 776.98 m<sup>2</sup>. Es necesario acotar que el predio 5-A le pertenece a la Corte Constitucional.

Por otro lado, al predio 5-B le corresponde la normativa A23 (A610-50) aislada y con uso múltiple. Esto quiere decir que la altura máxima puede llegar a ser de 10 pisos, debe tener un retiro frontal de 5 metros, retiro lateral de 3 metros y posterior de 3 metros. El coeficiente de ocupación en planta baja es del 50%, mientras que el coeficiente de ocupación total es del 500%. De igual forma, el área total del lote 5-B es de 776.98m<sup>2</sup>. Esto quiere decir que a la altura de la Avenida 12 de octubre, se puede implementar un equipamiento de escala sectorial, mientras que, a la altura de la Avenida Gran Colombia, el equipamiento deberá ser de escala barrial.

Actualmente, son múltiples los usos que se llevan a cabo en los lotes de intervención. Sin embargo, se observa una gran prevalencia del uso vehicular dentro de los mismos. En primer lugar, el lote ubicado hacia el sur con frente a la Av. Gran Colombia, correspondiente al 1-A se emplea para viviendas. Aquí se observa la existencia de escaleras en abandono y un pasaje denominado Nicolás Jiménez, en donde se implementan estacionamientos. Avanzando hacia el norte, el predio 2-A contiene vivienda y a su vez, existe un gran porcentaje de ocupación destinado a parqueaderos. Después se encuentra el predio 3-A, mismo que es usado para vivienda. Tras esto está el predio 4-A en donde existe una construcción en abandono, misma que es víctima de

vandalización constante. Finalmente, el lote 5-B es ocupado por la defensoría del pueblo.

Al realizar un análisis acerca del lleno y el vacío de la manzana donde se implantan estos cinco lotes, se demuestra que el 58.18% corresponde a vacíos en planta baja, de los cuales 2.6% son vacíos blandos privados, el 18.71% es de vacíos blandos públicos, el 8.62% corresponde a vacíos duros privados y el 28.25% a vacíos duros públicos.

Por otro lado, en cuanto al análisis de usos, se observa que en la manzana predomina el uso residencial, existiendo un total de 30 edificios de viviendas, seguido por el uso comercial con un total de 18 lugares de venta y servicios, después viene el uso de equipamientos, existiendo un total de 8 edificios para este uso, seguido por el uso de parqueaderos, en donde se evidencian 6 lugares destinados para albergar vehículos, seguido por el uso de oficinas, con un total de 5 y finalmente se determina la presencia de una sola área verde recreativa en toda la manzana. El estudio permite deducir que hay un total de 38119.15 m<sup>2</sup> destinados para vehículos, lo cual corresponde al 75% total de la manzana a intervenir.

De igual manera, se establece un análisis de flujos, en donde se determina la cantidad de usuarios aproximada que proviene de las aceras cercanas, así como de los equipamientos y servicios del entorno inmediato. Por un lado, debido a la presencia de conjuntos habitacionales, tales como el conjunto Terrazas el Dorado, en donde existe un total de 200 departamentos, se logra contabilizar un total de 400 personas residentes. Sumado a esto, debido a la presencia del Hospital de Especialidades de la FF.AA, se contabiliza también los 1666 médicos que trabajan diariamente en este equipamiento, así como los 321 pacientes aproximados <sup>8</sup> (Hospital de Especialidades de las Fuerzas Armadas No1, 2016). Además, se tiene en cuenta los pasajeros que provienen de las paradas cercanas, siendo estos un total de 2000 al día que utilizan medios de transporte alternativo para movilizarse. Adicionalmente, se suma también un total de 4494 usuarios del barrio y no residentes que emplearán el Metro de Quito y llegarán a la parada Estación El Ejido, los cuales podrán transitar cerca del lugar de intervención para acudir a sus trabajos, estudios universitarios o residencias.

En síntesis, el proyecto decide implantarse en estos lotes ya que, en primer lugar, estos contienen vacíos urbanos subutilizados, donde la predominancia vehicular impide donar a la ciudad espacios para el peatón, en donde la mayoría de viviendas se han asegurado de contar con parqueaderos, provocando que el vacío que prevalece en el sector sea el vacío duro público.

En segundo lugar, se toma en cuenta el abandono de ciertos elementos y construcciones, tal como las escaleras preexistentes en el pasaje que evidencian un alto grado de deterioro al igual que la casa que pertenece a la ex Corte Constitucional que ha sido vandalizada. Inclusive, el equipamiento de la Defensoría del Pueblo está subutilizado ya que casi el 40% de la edificación son bodegas de la ex Corte Constitucional.

En tercer lugar, se decide aprovechar los diversos flujos que decantan en el lote, atrayéndolos hacia el proyecto y redireccionándolos hacia el resto de equipamientos, para así reforzar una red peatonal de alta relevancia. Es decir que, la ubicación de estos lotes representa un sitio estratégico dentro de la ciudad, ya que se encuentran directamente ligados a equipamientos y áreas verdes de gran importancia, mismos que pueden servir como un nexo entre las múltiples zonas dentro del polígono. Sin embargo, actualmente solo se encuentran generando desconexión dentro de la ciudad, por medio de barreras físicas, que impiden al peatón tener un libre tránsito.

#### **4.6 Análisis del usuario. ¿Para quién?**

El proyecto se implanta dentro de una zona altamente transitada, la cual recibe diariamente a estudiantes, trabajadores y residentes. Esto ha ocasionado que la demanda comercial crezca, siendo las avenidas Patria y 10 de Agosto lugares donde el comercio se toma las aceras convirtiéndolas en mercados donde se ofrecen productos perecibles y no perecibles por los vendedores ambulantes. Aunado a esto, el fenómeno comercial ocurre dentro del Parque el Ejido, donde la mayor parte de venta es de productos

percepciones o alimentos. Sin embargo, se evidencia una falta de equipamiento adecuado para la venta y producción de estos.

Al comprender los flujos peatonales que se generan a partir de los puntos de movilidad y al tener previsto una parada de metro en el Parque El Ejido y una parada de bus Vingala en el Parque El Arbolito, se fomenta también la presencia de usuarios que atraen a comerciantes informales dentro del sector, ocasionando posibles colisiones ante la cantidad de multitud flotante. De esta manera, el sector de intervención se ha llegado a convertir en uno de los puntos comerciales más importantes del Distrito Metropolitano de Quito, donde radica una fuerte presencia de vendedores. Sin embargo, también se debe considerar un factor externo, que lleva aconteciendo con mayor fuerza desde el 2016, el cual tiene que ver con la migración de familias e individuos venezolanos hacia el Ecuador. De acuerdo al *Plan Integral para la atención y protección de derechos en el contexto del incremento del flujo migratorio venezolano en Ecuador* desarrollado por el Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Urbana (2018), el porcentaje de ingreso de ciudadanos venezolanos al Ecuador ha pasado del 3% en el 2015 al 11% en el 2016, 28% en el 2017 y 58% en el 2018. Por lo tanto, el incremento de la migración lejos de ir disminuyendo, se ha ido fortaleciendo a pasos agigantados, ocasionando a su vez una búsqueda por parte de estos ciudadanos en encontrar medios de sustento económico que les sirvan para trabajar en el país. De esta manera, el comercio informal se ha convertido en una salida óptima, permitiendo a muchos venezolanos laborar en las calles, mientras se ganan la vida.

Inclusive, tras la llegada de migrantes venezolanos subió toda la población en el Distrito Metropolitano de Quito, de forma que de los 8000 vendedores que trabajaban en el Distrito sin permiso municipal durante el año 2016, se llegaron a aumentar 3.42 veces más para el 2023, dejando una cantidad aproximada de 27350 vendedores informales en el Distrito y 308 vendedores en el sector de intervención.

Las estadísticas del Plan Integral para la Atención y Protección de la Población Venezolana en Movilidad Humana en Ecuador presentan un crecimiento de vendedores ambulantes entre el 2015-2023. De acuerdo con el registro del ACNUR, en el año 2023

se reportó que un total de 513,000 venezolanos viven en Ecuador, donde aproximadamente el 70% se concentra principalmente en Pichincha, Guayaquil y Cuenca, lo que representa un total de 359,100 personas. (El Comercio, 2021)

En cuanto a la distribución, dentro de Pichincha se asienta el 33% de la población venezolana, lo que equivale a 118,503 de personas. Específicamente en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) se alberga el 86% de esta población, es decir, unos 101,912 individuos. Dentro del área urbana de Quito existe un 72% de personas venezolanas, lo que representa 73,376 individuos.

Según la Asociación Civil Venezolanos en Ecuador, revela que el 40% de los venezolanos que residen en el país se dedican al comercio ambulante, es decir la cifra reducida de 73,376 da un total de 29,350 personas. La Agencia Metropolitana de control (AMC) registró en el 2018 que había alrededor de 30 000 vendedores ambulantes en el Distrito Metropolitano de Quito. (El Comercio, 2018) Este dato indica que hubo un aumento de aproximadamente 3.42 veces más en la cantidad de vendedores ambulantes para el año 2023, lo que resulta en un total de 27,350 vendedores informales en la ciudad de Quito, demostrando así la significativa presencia de vendedores informales de la comunidad venezolana.

La sistematización del proyecto está dirigida hacia los vendedores informales de la ciudad de Quito. Estos vendedores pueden ser categorizados según los productos que venden. Entre ellos, se encuentran los vendedores de productos no perecibles, tales como ropa, juguetes, electrodomésticos, etc., que representan el 60,06% y, por lo tanto, constituyen la mayoría. Por otro lado, los vendedores de productos perecibles, como jugos, fritada, fruta, espumilla, carne asada, cevichochos, representan solo el 39,04%. Estas cifras muestran estadísticamente la existencia de un gran comercio informal en la ciudad: “La economía informal es parte relevante de la economía ecuatoriana y está conformada por las actividades de distribución o comercialización de productos en las calles, plazas, lugares externos a los mercados o Centros Comerciales” (Barrera et al., 2023). Este proyecto aborda una problemática en constante crecimiento, lo que lo hace altamente viable debido a las necesidades de los usuarios.

Los altos flujos peatonales que generan los diferentes puntos de movilidad en las avenidas patria y 10 de agosto ha convertido la acera en mercados donde se ofrenden productos perecibles y no perecibles, de la misma manera que en el parque el Ejido. Al comprender los flujos peatonales que se generan a partir de los puntos de movilidad y al tener previsto una parada de metro y una parada de bus vengala en el parque el arbolito generaría el mismo colapso en estos puntos. Según las estadísticas, alrededor del 37,5% de estos vendedores viven con 3 a 4 miembros en sus familias, mientras que un 12,5% conviven con 7 miembros. Entre ellos, el 62,5% son familias con niños, mientras que el 37,5% son familias sin niños, es decir, existen factores determinantes que contribuyen al aumento de esta cifra y lo que conlleva al desplome en estas áreas.

Las zonas donde la venta informal radican en todo el distrito metropolitano de Quito se evidencia una proliferación en el polígono. Tras la llegada de migrantes venezolanos subió toda la población en el distrito metropolitano de forma que 8000 vendedores sin permiso municipal en el 2016 se aumentó 3.42 veces más al 2023 dejando con una cantidad de 308 vendedores en el sector aproximadamente: “De igual manera la ACNUR (2018), los venezolanos que ingresaron al país en agosto del año 2018 fueron alrededor de 547.000, es decir aproximadamente de 2.700 a 3.000 diarios, para el mes siguiente esta cifra aumento a 4.000 venezolanos por día”(Palate, 2023). Estadísticamente, el 100% de las personas viven en sectores del sur de Quito, como Guamaní y Forestal La Ecuatoriana, les gustaría residir cerca de su zona de trabajo. Sin embargo, aunque aproximadamente el 62,5% cuentan con un lugar de almacenamiento para sus productos, carecen de un espacio adecuado de producción. Por otro lado, alrededor del 37,5% tienen la situación inversa: disponen de un lugar de producción, pero carecen de un lugar adecuado para almacenar sus productos.

#### 4.7 Marco Conceptual del proyecto

El objetivo general del proyecto es generar un objeto urbano arquitectónico en el barrio El Dorado, que funcione como un canal peatonal conectando el barrio con el polígono. Para lograrlo, se empleará la metodología de vacío estructurante, priorizando

la movilidad alternativa y el transporte público. El plan masa propone la creación de redes estructurantes, como el corredor verde, corredor cultural y paseo gastronómico, con el fin de fomentar la cohesión urbana sectorial, natural y barrial, en estrecha relación con la movilidad que incluye opciones de transporte público, alternativo y humano. Además, se plantean propuestas dinamizadoras para abordar problemáticas dentro del polígono, como la baja densidad poblacional y la fragmentación de los barrios, entre otros. Estas redes estructurantes estarán conectadas con los equipamientos y viviendas propuestas. De esta manera, la combinación del objeto urbano arquitectónico como canal peatonal y las redes estructurantes contribuirá a mejorar la vida del barrio El Dorado y su conexión con el polígono, promoviendo una movilidad más sostenible y abordando diversas problemáticas urbanas en la zona.

El proyecto tiene un enfoque específico en las edificaciones de propiedad del Estado mediante el reciclaje arquitectónico.

<sup>3</sup> El reciclaje propone revalorar la condición habitable de la arquitectura y su entorno existente, asumir su legado, su historia y su identidad, para propiciar en ellos la apropiación social, por medio de vincular a los habitantes en un compromiso de crecimiento interior. (Monedero, 2012)

Es decir, con las estrategias que propone el reciclaje arquitectónico, se busca convertir estas áreas en una vivienda social productiva con espacios de comercialización, donde se procura espacios de producción y venta que ordene el comercio en el sector de intervención, se diseña un espacio para priorizar transporte público y paso seguro, así mismo, se potencializa el comercio cultural e historia del parque el arbolito, mientras que se comunica el barrio el dorado a través de la av gran Colombia con la avenida 12 de octubre a los diferentes puntos de movilización generar vivienda de fácil acceso para usuarios de venta informal del polígono.

El proyecto tiene impactos estructurales que se categorizarán en el corredor cultural (color amarillo): se relaciona al corredor cultural que pasa por la av. 12 de octubre y llega al planetario, en el cual se propone a través del proyecto un paso de

murales que relaten los hechos históricos del parque el arbolito y promoviendo la venta de arte y artesanías del sector. Así como en el corredor verde, el cual conecta el parque el ejido, el arbolito y la alameda relacionándose y potenciando las zonas verdes de los proyectos detonantes impulsando y promoviendo movilización alternativa con ciclovías, sombra, diseño de paisaje y respetando la flora patrimonial. Y finalmente en el paseo gastronómico (color naranja): el paseo gastronómico causa dinamismo, potencia y ordena la venta, producción y distribución de alimentos en el polígono por parte de vendedores informales integrando los espacios para generar estancia y transición temática para el peatón.

#### **4.8 Programa actual y propuesto**

El programa actual corresponde a edificaciones que son de uso de vivienda, estacionamientos y un ministerio que no genera una vinculación con el Barrio (Defensoría del Pueblo), la misma que se encuentra arrendando y subutilizada por bodegas de la Corte Constitucional, dejando una edificación en abandono y vandalizado. Específicamente, se trata de un lote de gran tamaño que alberga 5 edificios, cada uno con un uso diferente. El primer edificio se destina a vivienda y ocupa un área de 318.00 m<sup>2</sup>. El segundo edificio se utiliza como parqueadero y ocupa 420.00 m<sup>2</sup>. El tercer edificio también se utiliza para vivienda y ocupa 390.00 m<sup>2</sup>. La cuarta superficie se encuentra en estado de abandono y abarca 761.00 m<sup>2</sup>. Por último, el quinto edificio se utilizaba como bodegas ex corte constitucional, pero actualmente se encuentra en abandono y ocupa 862.45 m<sup>2</sup> del lote.

Entonces, ante el mal uso y deterioro del terreno, el programa arquitectónico se justifica en base a un problema de falta de vivienda en el polígono, un usuario que necesite por logística de ella, precautelar la vida de barrio el dorado y movilidad humana conjunto con el corredor verde, corredor cultural y paseo gastronómico siendo el paso seguro hacia los diferentes puntos de movilidad. Por eso es necesario proponer un programa de vivienda con espacios de comercialización y producción donde conecte con equipamientos de carácter barrial (GYM Barrial) y un equipamiento sectorial (Co

Working), una casa común que conjugan con las necesidades y la relación con el Barrio y la vinculación con el polígono.

Se plantea la construcción de 5 edificios con usos más productivos y beneficiosos para la comunidad, manteniendo la misma superficie que ocupan los edificios actuales. Los dos primeros edificios estarán compuestos por 7 pisos y se dividirán de la siguiente manera: zona de tendedero y bodegas, vivienda, gimnasio barrial, zona de comercio y de producción. El tercer edificio tendrá 6 pisos y se destinará a los mismos usos que el primero y el segundo. En la superficie abandonada, se construirá una casa comunal que se dividirá en una zona lúdica y una sala de reuniones. Finalmente, el quinto edificio contará con 10 pisos y se dividirá en: zona de tendedero y bodegas, vivienda, zona de comercio y producción, co-working y sala de reuniones. Con esta propuesta, se busca optimizar el uso del espacio disponible para brindar servicios y áreas que beneficien a la comunidad en general.

#### **4.8.1 Programa Bloque A**

El programa propuesto para el bloque A contempla una superficie de construcción de 1837.744 m<sup>2</sup>. En la planta baja (PB) se planea construir un hall de vivienda, zona de comercialización, ascensor público, escaleras públicas, jardinería interna, baño, bodega, zona de carga y descarga, escaleras vivienda, ascensor vivienda y zona del mirador. En el primer piso, se dispondrá de un gimnasio, baños y vestidores, ascensor público, escaleras públicas, área de administración del gimnasio, área de circulación, pozo de luz, escaleras vivienda, ascensor vivienda. Desde el segundo hasta el cuarto piso, se construirán departamentos que contarán con una distribución de sala, comedor y cocina, 3 dormitorios, baño zona húmeda, distribuidor, pasillo, pozo de luz, escaleras vivienda, ascensor vivienda. Finalmente, en la terraza se habilitarán zonas de contemplación, tendedero de ropa, bodega, pozo de luz, escaleras vivienda, ascenso vivienda.

#### **4.8.2 Programa Bloque B**

Continuando con el plan propuesto para el Bloque B, se construirá en un área de 1294.836 m<sup>2</sup>. En la planta baja (PB), se encontrará: hall vivienda, circulación, baño, bodega, zona de comercialización, baño zona de, comercialización, zona comercio, ascensor público, escaleras públicas, jardinería interna, jardinería externa, zona de carga y descarga, escaleras vivienda, ascensor vivienda, caminería exterior, rampa exterior, rampa de entrada, gradas exteriores. En el primer piso se construirá un departamento con dos dormitorios y otro con cuatro dormitorios, equipados con sala, cocina, comedor, zona húmeda, baño, distribuidor, pozo de luz y pasillo. El segundo piso estará destinado a la zona de comercialización, con un baño y un pozo de luz. El tercer y cuarto piso estarán compuesto por un departamento con dos dormitorios y otro con cuatro dormitorios. Estos contarán con sala, cocina, comedor, zona húmeda, baño, distribuidor, pozo de luz y pasillo. Además, en esta área se construirán 1 suite estudio con un dormitorio, conformadas por comedor, cocina y zona húmeda. En el quinto piso se ubicará un departamento con dos dormitorios y otro departamento con cuatro dormitorios, los cuales contarán con sala, cocina, comedor, zona húmeda, baño, distribuidor, pozo de luz y pasillo. También se construirá una suite estudio con un dormitorio, con comedor, cocina y zona húmeda. Finalmente, en el último piso se encontrará la terraza, con zona de contemplación, zona de tendedero y bodega, así como un pasillo.

#### **4.8.3 Programa Bloque C**

El programa propuesto para el bloque C tiene como objetivo construirse en un área de construcción de 1294.836 m<sup>2</sup>. En la planta baja (PB), se encontrará: hall vivienda, circulación, baño, bodega, zona de comercialización, baño zona de, comercialización, zona comercio, ascensor público, escaleras públicas, jardinería interna, jardinería externa, zona de carga y descarga, escaleras vivienda, ascensor vivienda, caminería exterior, rampa exterior, rampa de entrada, gradas exteriores. En el primer piso, habrá un departamento con dos dormitorios y otro con cuatro dormitorios, equipados con sala, cocina, comedor, zona húmeda, baño, distribuidor, pozo de luz y pasillo. El tercer piso estará compuesto por un departamento con dos dormitorios y otro departamento con cuatro dormitorios, que contarán con sala, cocina, comedor, zona

húmeda, baño, distribuidor, pozo de luz y pasillo. Además, en esta área se construirán una suite estudio con un dormitorio, conformadas por comedor, cocina y zona húmeda. En el cuarto se construirá un departamento con dos dormitorios y otro departamento con cuatro dormitorios, los cuales contarán con sala, cocina, comedor, zona húmeda, baño, distribuidor, pozo de luz y pasillo. También se construirá una suite estudio con un dormitorio, con comedor, cocina y zona húmeda. Finalmente, en el último piso se encontrará la terraza con zona de contemplación, zona de tendedero y bodega, así como un pasillo.

#### **4.8.4 Programa Casa Comunal**

El programa propuesto para la casa comunal tiene como plan construirse en un área de construcción de 625.45 m<sup>2</sup>. En la planta baja (PB) de la casa comunal, se destinará el espacio para la sala lúdica, baños, rampa pública 1, rampa pública 2, jardinería exterior, caminería y escaleras. En el primer piso de la casa comunal, se encontrará la sala de reuniones

#### **4.8.5 Programa Bloque D**

Finalmente, el Bloque D se destinará a un área de construcción de 2448 m<sup>2</sup>. En la planta baja, se construirán: hall co-working, cubículo trabajo 1, cubículo trabajo 2, zona de trabajo individual, circulación co-working, baños mujeres, baños hombres, circulación baños, bodega baño, baño discapacitados, zona de comercio, zona carga y descarga, gradas y ascensor co-working mirador, caminería exterior, hall vivienda, gradas vivienda, ascensor vivienda, bodega, baño, circulación baño y bodega, gradas de emergencia, pozo de luz, jardinería exterior, escaleras externas públicas. En el primer piso del Bloque D se construirá una zona comercial mirador. En el segundo piso, se ubicará un departamento tipo A que contará con cocina, comedor, sala, circulación, baño, baño social, zona húmeda, 3 dormitorios y 1 dormitorio master, baño master, pasillo, bodega, gradas vivienda y un ascensor vivienda. Además, en el segundo piso, se encontrarán otro departamento, pero tipo B que se diferenciarán del tipo A en que no tendrán baño principal, pasillo, gradas para vivienda ni ascensor para vivienda. En lugar del cuarto principal, habrá un dormitorio normal. El tercer piso estará conformado por

3 departamento A y 4 departamento B; el cuarto piso por 5 departamento A y 6 departamento B; el quinto piso por 7 departamento A y 8 departamento B; el sexto piso por 9 departamento A y 10 departamento B; el séptimo piso por 11 departamento A y 12 departamento B; el octavo piso por 13 departamento A y 14 departamento B; el noveno piso 15 departamento A y 16 departamento B. Finalmente, en el último piso se encontrará la terraza con zona de contemplación y circulación y zona de tendedero. El bloque D se diferenciará del resto de bloques porque tendrá un subsuelo donde se podrá encontrar: zona lúdica, sala de reuniones 1, sala de reuniones 2, sala, circulación y jardinería externa.

En total, el proyecto contará con 41 departamentos y una superficie total de construcción de 7717.613 m<sup>2</sup>. De estos, el Bloque A tendrá 6 departamentos, el Bloque B contará con 11 departamentos, el Bloque C tendrá 8 departamentos y el Bloque D albergará 16 departamentos. Incluyendo una casa comunal.

#### **4.9 Intenciones**

El proyecto tiene el propósito de fomentar y promover la conexión de actividades en el barrio el dorado, debido a su estratégica ubicación cercana al parque el arbolito. Esto resulta atractivo para los usuarios, ya que se incentiva la participación en actividades recreativas para toda la familia y la comunidad en general. Además, la presencia de una parada del metro garantiza que el lugar será frecuentado. Lo que se busca es conectar las actividades barriales, sectoriales y de espacio público con el fin de integrar a los usuarios en un recorrido dinámico y seguro hacia los diferentes puntos de movilidad.

La auto gestión se fundamenta en el aprovechamiento de los espacios públicos por parte de los usuarios permanentes, es decir, los vendedores autónomos. Al ser ellos pertenecientes a las viviendas propuestas, podrán generar ingresos adicionales al aumentar su producción en áreas estratégicamente ubicadas para la producción, comercialización y venta de sus productos. Este proceso se llevará a cabo mediante un cronograma de uso de estas zonas de comercialización, lo que les permitirá generar

mayores ingresos y así cubrir tanto sus gastos personales como los relacionados con la vivienda de manera más efectiva.

En cada bloque, se han designado espacios específicamente destinados para usos mixtos, con el objetivo de que el programa arquitectónico satisfaga las necesidades tanto de los usuarios a nivel barrial (gimnasio barrial) como de los usuarios a nivel sectorial (co-working). Esto dará lugar a un flujo constante de peatones, asegurando un dinamismo en el uso de los espacios y promoviendo la interacción entre los residentes y trabajadores del lugar.

#### **4.10 Estrategia de espacio público**

La estrategia de espacio público se enfoca en un diseño que incluye un paseo peatonal y mejoras a los espacios públicos existentes, especialmente con relación al corredor verde. El objetivo principal de esta estrategia es devolver el protagonismo al peatón y garantizar la seguridad en el área. Para lograr esto, se ha desarrollado un recorrido peatonal mediante una pasarela elevada que conecta la Av. gran Colombia con las edificaciones y espacios públicos que enlazan a la Av. 12 de octubre. De esta manera, se crea un acceso más orgánico hacia la avenida, permitiendo una mejor integración y circulación para los peatones.

Se pacifica el pasaje Nicolás Jiménez para integrar el pasaje al uso público y de planta baja, impidiendo la estancia del vehículo en el mismo. Se proyecta un tope y señalización que permita la disminución de velocidad en la avenida 12 de octubre, permitiendo el flujo seguro del peatón. Se propone integrar de vegetación en la planta baja de edificaciones y la utilización de esta como barreras permeables entre lo público y semipúblico. Se planea conservar las losas estructura y mampostería útil para el vaciado e integración del nuevo uso integrando estrategias para el reciclaje de la edificación de uso público.

El proyecto también incorpora un corredor cultural, el cual se trata de un recorrido artístico que narra mediante murales la historia e importancia del Parque El

Arbolito. Este enfoque permite conectar al usuario a través del arte y la visualización, convirtiendo el recorrido en una experiencia atractiva e interactiva. Los muros colindantes serán utilizados para dar vida a esta propuesta artística.

Además, se ha contemplado la creación de un paseo gastronómico. Este paseo contará con plazas (13 en total) y zonas de comercialización, producción y venta, tanto en planta baja como en altura, para complementar y acompañar el recorrido peatonal y otras actividades. Esta iniciativa busca brindar a los visitantes una experiencia gastronómica diversa y agradable, promoviendo así la vitalidad y el disfrute del espacio público.

#### **4.11 Estrategias arquitectónicas**

El proyecto tiene como objetivo la sistematización para lograr una comunicación arquitectónica adecuada entre los bloques a construir. se implementarán accesos universales y puntos fijos que permitan una conexión con la Av. gran Colombia. En este sentido, los accesos universales (rampas) estarán presentes en todo el proyecto, integrándose en cada plataforma y unificando las diferentes plazas gastronómicas y niveles. Estas rampas también servirán como un atractivo recorrido para el paseo cultural. De esta manera, se garantiza la accesibilidad en todo el complejo y se promueve la integración entre los diferentes espacios, mejorando la experiencia del usuario. Los puntos fijos se encuentran en cada bloque conectando con las zonas públicas y privadas conjugando independiente mente sea público o privado. El recorrido por escaleras conecta con los demás puntos accediendo por medio de estas a las diferentes plataformas y al acceso secundario para el recorrido

El acceso principal del proyecto contará con una puerta de salida del barrio, brindando una bienvenida a los residentes y visitantes, se encontrará en el bloque A, donde se llevará a cabo una extensión de planta baja mediante una pasarela. En la puerta principal del barrio, se realizará una sustracción de mampostería para facilitar la transición y el acceso peatonal, permitiendo que la edificación funcione como un portal de ingreso al recorrido peatonal que conecta hábilmente las diversas plataformas y

plazas del complejo. Con estas estratégicas incorporaciones, se asegura una fluidez entre los espacios. En el bloque D, se realiza una plataforma única unificando con el nivel de la Av. 12 de octubre y la planta baja. En el segundo piso del bloque d se extiende esta zona de comercialización uniéndose con la plataforma 2 haciendo un paso mirador, rellenando el antiguo estacionamiento de la edificación y proponiendo una extensión del programa en planta baja.

El proyecto también contempla accesos secundarios, y se ha planificado que en cada plataforma habrá un hall de ingreso, dividido en uno público y el paso al hall privado de las viviendas. Estos halls estarán conectados mediante una circulación vertical, que permitirá tanto el ingreso público como el privado hacia todas las áreas del complejo.

Asimismo, se ha tomado la decisión de conservar la casa que actualmente se encuentra en abandono y deterioro, para lo cual se llevará a cabo una debida restauración. Alrededor de esta casa histórica se colocará una barrera transparente, simbolizando así la conservación del barrio y protegiendo la identidad de la casa durante los años venideros. Con estas medidas, el proyecto busca rescatar la historia y la esencia del barrio, y al mismo tiempo, proporcionar una infraestructura moderna y funcional que satisfaga las necesidades actuales de los residentes.

## **4.12 Técnicas**

### **4.12.1 Descripción Fachada, pieles y materialidad**

Espacios como Coworking, las zonas comerciales y el Gym Barrial tienen fachadas que diferencien lo público y privado entre espacios a partir de la materialidad utilizando un material transparente como es el aluminio y vidrio de piso a techo ya que de esta manera el espacio público puede pernearse en el proyecto. En la vivienda como zona privada se utiliza quiebra soles y ventanas con antepecho que permite el control de la ventilación y el exceso de iluminación. Las fachadas están dirigidas de norte a sur permitiendo que

la iluminación y el calor sea regular. De este a oeste se optó por una ventilación y vanos de menor tamaño evitando el exceso de calor en la vivienda.

#### **4.12. 2 viviendas**

En los lotes existentes a intervenir relacionados con el uso de vivienda, el incremento de este uso es evidente en el desarrollo en altura proporcionando tipologías que permitan aumentar de tres viviendas preexistentes a veinte viviendas en los tres bloques aumentando unos seis puntos siete veces más de viviendas en los lotes de nueva intervención. La intervención con el edificio de reciclaje arquitectónico tiene un incremento ocho de doce niveles con dieciséis viviendas, llegando a un setenta por ciento de este uso en toda edificación.

#### **4.12.3 Mirador y zona comercia**

La conexión entre plataformas es conectar con el vacío estructurante de comercialización y venta unificando a través de niveles en este caso el nivel plataforma 2 y primer piso de la edificación con el edificio de reciclaje arquitectónico con espacios abiertos cubiertos con pérgola metálica.

Plataforma Av. gran Colombia

Este espacio es cerrado cubierto con pasarelas que unifican las plantas de vivienda convirtiendo en un paso seguro y una plataforma única de comercio, venta y producción que a través de escaleras y un ascensor externo conecta con su planta baja respectiva.

#### **4.12.3 Platas bajas comerciales**

Estas plantas bajas son el ingreso al hall de vivienda y se convierte en una plaza cubierta abierta con ingreso de luz y ventilación por el pozo de luz de la vivienda con zona de comercialización y venta conectando con los diferentes puntos de acceso verticales hacia la planta gran Colombia que desemboca hacia el Barrio el Dorado.

#### **4.13 Criterios Estructurales (Asesoría Ing. Alex Albuja)**

#### **4.13.1 Reciclaje**

El reciclaje arquitectónico enfocado en la reutilización de elementos tanto mampostería como vigas, viguetas y columnas no presentan ninguna intervención las columnas 70x70, los Accesos verticales, la escalera de incendios son elementos que prevalecen . Por otro lado, los estacionamientos son rellenados para formar la plataforma única que conecta y genera el coworking, esto a su vez se utiliza un muro de contención desde el subsuelo hasta la planta PB conjugando en una plaza verde que sustituye al uso del automóvil.

En cuanto a las divisiones internas el levantamiento y visita de la edificación se evidenció que las paredes que formaban los espacios son de Gypsum y por ende en la actualidad las plantas irregulares y los espacios eran diseñados de acuerdo con cada necesidad. Únicamente las zonas de baños se mantienen y se remodelan de acuerdo con la vivienda.

#### **4.13.2 Nueva intervención**

##### **Cimentación**

Se plantea el derrocamiento de las viviendas actuales incrementando su tamaño respectivamente de 6 pisos en P3, 7 pisos en P4 y P5 con la Planta baja de avenida gran Colombia 7 pisos. Los cuales se plantean plintos de 2.10 x2.10, 1.8x1.8 y 2,70x2,70 de hormigón  $f'c=210 \text{ kg/cm}^2$ , hierro  $f_y=4200 \text{ kg/cm}^2$  con varilla muleteada corrugada.

Hormigón ciclópico  $180 \text{ kg/cm}^2$ , con un suelo de esfuerzo admisible del suelo  $15 \text{ T/m}^2$  Y para amarrar la mampostería se dejarán chicotes cada 60 cm di de 10.

El recubrimiento en plintos 0.070 cm, el recubrimiento en cadena 2.5 cm, recubrimiento en columnas 2.5 cm, recubrimiento mínimo de 2.5 cm según normas NEC-EC .

Se utilizará varilla milimétrica corrugada de hierro  $f_y= 4200 \text{ kg/cm}^2$  para las barrilas con fi de 14, 12 y 10 independiente su uso.

##### **Columnas**

Se utiliza Columna metálica de 25x25 y una columna de hormigón de 40 x40 unido a una placa de e=12 mm, con aletas de unión con una suelda corrida a la columna conformada la canastilla de 80 con la columna de hormigón.

#### **Vigas**

Se utiliza acero de perfil A36 , 220x5.9-110x9.20, perfil de 200x5.6 - 100x8.5 Acero A36 unido al DECK con una malla fc210 kg/ cm 2 y el acabado de piso.

#### **4.14 Criterios de paisaje (Asesoría Arq. Mónica Dazzini )**

Se utiliza diversas especies de flora como es baja - media de altura de 2-4 m ,2.50m y 3,12 m de tipo arbusto como son Quishuar , Huaycundo y Azaharero conformando los pasos y limitaciones de espacios en el proyecto . De media – Alta como es Jacaranda Airbus , Populus Alva o alomo común entre 7 y 30 m el follaje para generar sombra . La vegetación permitirá generar espacios de esparcimiento contemplación y descanso para el recorrido del proyecto. Misma que conecta con el Parque el Arbolito generando una extensión de este con su flora.

#### **Pisos**

Pisos como el travestido Romano de 30 x60x1.00 cm para las plantas bajas de cada vivienda la piedra lavada distingue y separa la plataforma de la zona pública de la zona privada y hall de vivienda.

Tipología de mobiliario

Se genera una tipología de venta exposición y descanso para los vendedores autónomos, misma que es fabricada con madera exterior para su durabilidad.

#### **4.15 Criterios de sostenibilidad (Asesoría Arq. Andrés Cevallos).**

El proyecto al generar vivienda a partir de una edificación con el reciclaje arquitectónico, la restauración de una casa del barrio y generar ingresos a partir de la

producción, venta de los mismos habitantes forma una alternativa ante la evidente demolición y reestructuración de la manzana a intervenir.

Se utiliza recurso ya preexistente reduciendo la huella de carbono el uso de materiales de construcción y conservando una identidad de sostenibilidad y sustentabilidad en el proyecto al ser casi el 50 % reutilizado.

### **Conclusiones**

El proyecto se inmersa en el polígono dando una alternativa de vivienda para usuarios de bajos recursos que se encuentran en la zona como son los vendedores del sector, potencializando su actividad como medio de conexión entre las diferentes paradas y medios de transporte alternativo, precautelando la vida barrial dentro de este y dando una alternativa ante la inminente gentrificación que está sucediendo en el polígono.

La utilización del vacío guio el proceso de diseño, forma y desarrollo, teniendo como protagonista al peatón en todas las áreas públicas a través de espacios de producción comercialización y venta potenciando a los usuarios, moradores y usuarios de paso que necesiten conectar con la movilidad.

A través del espacio público conecta con la esencia de sus usuarios y sus actividades van enlazando el barrio el dorado con la intervención del polígono.

# TFC Christian Morillo

## INFORME DE ORIGINALIDAD

6%

INDICE DE SIMILITUD

4%

FUENTES DE INTERNET

0%

PUBLICACIONES

3%

TRABAJOS DEL  
ESTUDIANTE

## FUENTES PRIMARIAS

1	Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Ecuador - PUCE Trabajo del estudiante	2%
2	repositorio.uta.edu.ec Fuente de Internet	1%
3	repositorio.urp.edu.pe Fuente de Internet	<1%
4	Submitted to Universidad Tecnológica Indoamerica Trabajo del estudiante	<1%
5	www.dspace.uce.edu.ec Fuente de Internet	<1%
6	Submitted to Universidad Catolica De Cuenca Trabajo del estudiante	<1%
7	vsip.info Fuente de Internet	<1%
8	pesquisa.bvsalud.org Fuente de Internet	<1%

9	<a href="http://proteccionderechosquito.gob.ec">proteccionderechosquito.gob.ec</a> Fuente de Internet	<1 %
10	<a href="http://ruraldevelopment.es">ruraldevelopment.es</a> Fuente de Internet	<1 %
11	<a href="http://www.santacole.com">www.santacole.com</a> Fuente de Internet	<1 %
12	<a href="http://www.venere.com">www.venere.com</a> Fuente de Internet	<1 %
13	<a href="http://dns2.asia.edu.tw">dns2.asia.edu.tw</a> Fuente de Internet	<1 %
14	<a href="http://reunir.unir.net">reunir.unir.net</a> Fuente de Internet	<1 %
15	<a href="http://www.oxkutzcab.com">www.oxkutzcab.com</a> Fuente de Internet	<1 %
16	<a href="http://www.sinembargo.mx">www.sinembargo.mx</a> Fuente de Internet	<1 %
17	<a href="http://bibliotecavirtualoducal.uc.cl">bibliotecavirtualoducal.uc.cl</a> Fuente de Internet	<1 %
18	<a href="http://de.slideshare.net">de.slideshare.net</a> Fuente de Internet	<1 %
19	<a href="http://elperiodico.com.gt">elperiodico.com.gt</a> Fuente de Internet	<1 %
20	<a href="http://kimuk.conare.ac.cr">kimuk.conare.ac.cr</a> Fuente de Internet	<1 %

21 [www.alhaurinelgrande.net](http://www.alhaurinelgrande.net) <1 %  
Fuente de Internet

---

22 [www.alvolante.net](http://www.alvolante.net) <1 %  
Fuente de Internet

---

23 [www.cancilleria.gob.ec](http://www.cancilleria.gob.ec) <1 %  
Fuente de Internet

---

24 [www.rsdjournal.org](http://www.rsdjournal.org) <1 %  
Fuente de Internet

---

Excluir citas      Apagado

Excluir coincidencias      Apagado

Excluir bibliografía      Apagado

# TFC Christian Morillo

---

## INFORME DE GRADEMARK

---

NOTA FINAL

**/0**

COMENTARIOS GENERALES

**Instructor**

---

PÁGINA 1

---

PÁGINA 2

---

PÁGINA 3

---

PÁGINA 4

---

PÁGINA 5

---

PÁGINA 6

---

PÁGINA 7

---

PÁGINA 8

---

PÁGINA 9

---

PÁGINA 10

---

PÁGINA 11

---

PÁGINA 12

---

PÁGINA 13

---

PÁGINA 14

---

PÁGINA 15

---

PÁGINA 16

---

PÁGINA 17

---

PÁGINA 18

---

PÁGINA 19

---

PÁGINA 20

---

PÁGINA 21

---

PÁGINA 22

---

PÁGINA 23

---

PÁGINA 24

---

PÁGINA 25

---

PÁGINA 26

---

PÁGINA 27

---