



ARQUITECTURA

Tesis previa a la obtención del título de Arquitecto.

AUTOR:

Elu
Kohn López

TUTOR: Arq. Andrés Sebastián
Recalde Pacheco

Vivienda de Interés Social tipo Ciudad Vertical en Quito Usando el Modelo de
los 15 Minutos en el Sector La Pradera

DECLARACIÓN JURAMENTADA

Yo, (**nombre completo del estudiante**) declaro bajo juramento, que el trabajo aquí descrito es de mi autoría; que no ha sido presentado anteriormente para ningún grado o calificación profesional, y que se ha consultado la biografía detallada.

Cedo mis derechos de propiedad intelectual a la Universidad Internacional del Ecuador, para que sea publicado y divulgado en internet, según lo establecido en la Ley de Propiedad Intelectual, reglamento y leyes.

Elu Kohn Lopez

(Nombre Completo del Estudiante)

Autor

Yo, (Nombre del Tutor TFC2), certifico que conozco al autor del presente trabajo, siendo el responsable exclusivo tanto de su originalidad y autenticidad como de su contenido.

Andres Rosalvo P.

(Nombre del Tutor TFC2)

Director de Tesis

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a mi familia por su apoyo incondicional durante todo este proceso.

A mis compañeras, quienes hicieron que los momentos amargos y las largas noches de trabajo fueran más llevaderas.

A David, por apoyarme en cada crisis de diseño.

A mis perros, por acompañarme en las noches cuando nadie más quería.

Y a mi abuelo, quien, aun sin estar presente, ha sido esa ancla que me permitió seguir esta carrera.

INTRODUCCIÓN

[10-35]

1.1 Antecedentes
1.2 Problemática
1.3 Objetivo General
1.4 Objetivos
Específicos
1.5 Justificación
1.6 Metodología

EL LUGAR

[36-63]

2.1 Macro
2.2 Meso
2.3 Micro
2.4 Elección de terreno

EL SITIO

[64-101]

3.1 Usos de Suelo
3.2 Vuelo de Drone
3.3 Recorrido a pie

REFERENTES

[102-133]

4.1 Referentes
4.2 Necesidades

ARQUITECTURA

[134-175]

5.1 Necesidades
5.2 Estrategias
Arquitectónicas
5.3 Organigrama
5.4 Actualidad
5.5 Estrategias de
cerramiento
5.6 Espacio y Volumen

REPRESENTACIÓN

[176-233]

6.1 Plantas
6.2 Fachadas
6.3 Secciones
6.4 Detalles

VISUALIZACIONES

[234-271]

7.1 Perspectivas
exteriores, interiores

EPÍLOGO

[272-287]

8.1 Conclusiones
8.2 Recomendaciones
8.3 Tablas
8.4 Bibliografía

Resumen

Este estudio se enfoca en el diseño de un modelo de vivienda social en altura para el barrio La Pradera, en Quito, Ecuador, utilizando el concepto de ciudad de los 15 minutos como herramienta de planificación urbana sostenible. El análisis multiescalar identificó a La Pradera como un área estratégica con conectividad metropolitana, equipamientos consolidados y vacíos urbanos subutilizados, lo que la hace adecuada para procesos de densificación planificada y regeneración barrial.

La investigación abordó el déficit habitacional en zonas centrales, realizó la selección objetiva del terreno y un análisis normativo que confirmó la viabilidad del proyecto, además de incluir un estudio crítico de referentes como Housing in Paris, 8 House y The Interlace. La propuesta busca crear un barrio vertical inclusivo, funcional y sostenible que garantice habitabilidad digna, cohesión social y acceso equitativo a servicios esenciales, contribuyendo así a una ciudad más compacta, resiliente y humana.

Palabras clave:

Vivienda social en altura, ciudad de los 15 minutos, La Pradera, densificación planificada, regeneración barrial, cohesión social, sostenibilidad urbana.

Abstract

This study focuses on designing a high-rise social housing model for La Pradera, Quito, Ecuador, using the 15-minute city concept as a tool for sustainable urban planning. A multiscale site analysis identified La Pradera as a strategic area with strong metropolitan connectivity, consolidated facilities, and underutilized urban voids, making it suitable for planned densification and neighborhood regeneration.

The research addressed the housing deficit in central areas, conducted an objective site selection and regulatory analysis confirming project feasibility, and included a critical review of architectural precedents such as Housing in Paris, 8 House, and The Interlace. The proposal seeks to create an inclusive, functional, and sustainable vertical neighborhood that ensures dignified living conditions, social cohesion, and equitable access to essential services, contributing to a more compact, resilient, and human-centered city.

Keywords:

High-rise social housing, 15-minute city, La Pradera, planned densification, neighborhood regeneration, social cohesion, urban sustainability.

INTRODUCCIÓN

01



P. 12

**ECUADOR****DMQ****QUITO****LA PRADERA**

P. 13

“El acceso a una vivienda adecuada es el cimiento para garantizar el bienestar, salud y desarrollo de las personas.”

(Parreño, 2020, párr. 2)

P.14

P.15

1. INTRODUCCIÓN

El crecimiento acelerado de las ciudades ecuatorianas, sumado a la escasez de suelo urbano bien localizado, ha intensificado los problemas de acceso a una vivienda digna, especialmente para los sectores de menores recursos. En este contexto, la expansión horizontal continúa generando procesos de segregación socioespacial, aumento en los tiempos de desplazamiento y presión sobre áreas naturales y sistemas de infraestructura urbana. Frente a esta realidad, la vivienda de interés social en altura se plantea como una alternativa viable para promover una ciudad más compacta, equitativa y sostenible.

La presente tesis desarrolla una propuesta de vivienda de interés social en altura en el sector de La Pradera, en la ciudad de Quito, entendiendo el proyecto no únicamente como un conjunto habitacional, sino como un fragmento de ciudad capaz de integrar vivienda, servicios, espacios colectivos y áreas verdes. El planteamiento se fundamenta en criterios de densificación controlada, multifuncionalidad y cohesión social, incorporando principios de sostenibilidad ambiental y eficiencia en el uso del suelo.

El proyecto se apoya en un análisis integral del contexto urbano, normativo, social y ambiental del sector, lo que permite definir una implantación coherente con su entorno inmediato y con las dinámicas de la ciudad. A partir de ello, se propone un sistema arquitectónico y estructural que responde a las condiciones del lugar, optimiza recursos y busca mejorar la calidad de vida de los habitantes, priorizando la relación entre espacio privado, espacio colectivo y ciudad.

De esta manera, la tesis plantea una reflexión sobre el rol de la arquitectura en la construcción de ciudades más inclusivas, demostrando que la vivienda social en altura puede convertirse en una herramienta efectiva para generar tejido urbano, fortalecer el sentido de comunidad y contribuir al desarrollo urbano sostenible de Quito.

1.2. ANTECEDENTES

1.2.1 HISTORIA DEL CRECIMIENTO URBANO

Desde 1748-1904 empieza la transformación de lo que es el territorio de Quito, pero no es hasta 1904-1960 que se logra evidenciar la crisis urbana la cual se basaba en la segregación de viviendas que se daban linealmente de sur a norte. Para 1960-1970 la mancha urbana se expandió hacia el norte, sur y valles y en 1980 el crecimiento urbano se empezó a concentrar en los valles por lo cual funciones urbanas tuvieron que relocatearse en las periferias (Carrión & Erazo Espinosa, 2017).

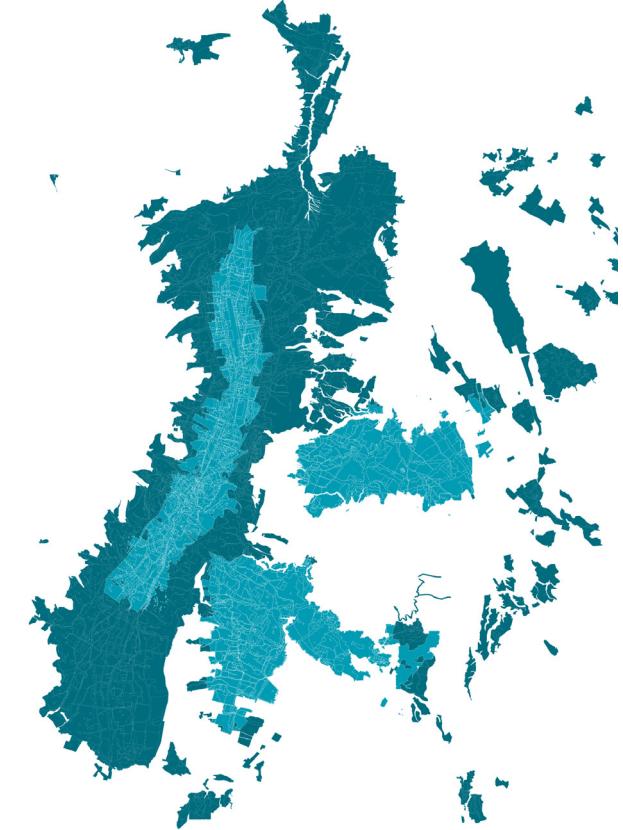
1748-1904



1904-1960



1960-1970



Actualidad



1.2.2 DECRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN EN LAS CENTRALIDADES

La falta de viviendas accesible en zonas centrales o el hipercentro ha causado que las periferias y la vivienda informal crezca y genere así un desequilibrio en el uso del suelo, así como la subutilización de estos. Según el Banco Mundial y su diagnóstico de la Vivienda en Ecuador existe un déficit de vivienda que afecta al 44.4% de los hogares ecuatoriano, y el 17.5% afecta a Quito, este mismo porcentaje se repite al ver los asentamientos informales donde las familias tienen viviendas en estado de precariedad (Banco Mundial, 2022).

En la siguiente imagen se puede evidenciar la baja densidad poblacional en zonas centrales como es el sector de La Prade, de igual manera se puede observar la falta de vivienda accequible y como existe una subutilización del suelo urbano.

Leyenda

Figura 5

- 1 hab/Ha - 100 hab/Ha
- 100 hab/Ha - 220 hab/Ha
- 220 hab/Ha - 450hab/Ha
- 450 hab/Ha - 635hab/Ha

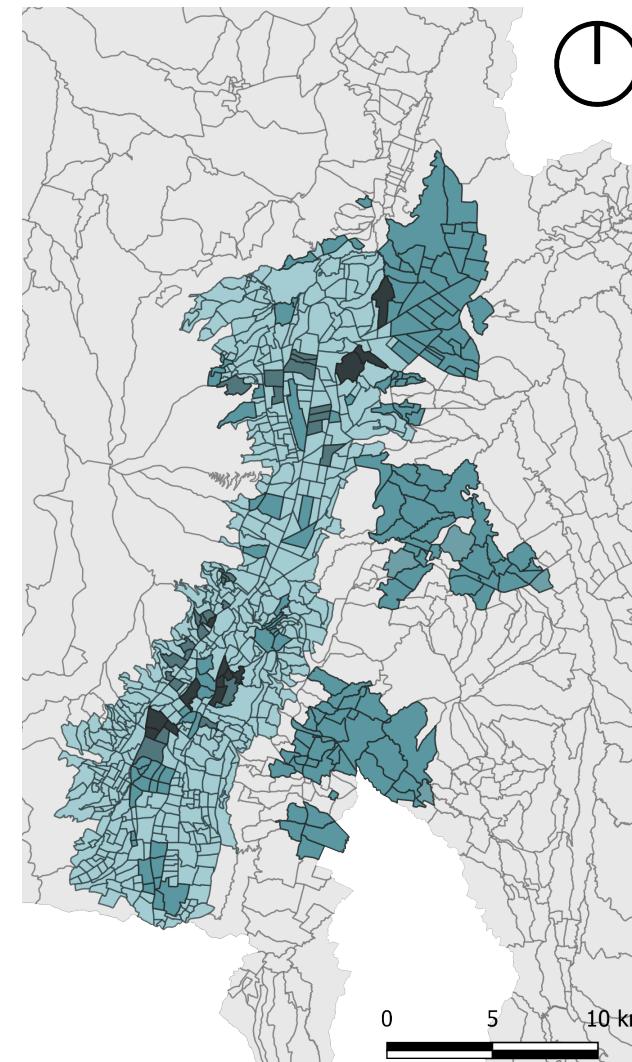


Figura 3: Mapeo de Densidad Poblacional Sectorial-Barrial.
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

1.2.3 ACCESO A SERVICIOS BASICOS Y EQUIPAMIENTOS

Los equipamientos dentro del distrito metropolitano de Quito cuentan con un 85% de servicios básicos entre estos se tiene en cuenta los que es agua por red pública, electricidad, recolección de basura y alcantarillado, el servicio con menos porcentaje de accesibilidad en este caso es el de alcantarillado con un 65.8%, este dato cuenta con lo que es área rural y urbana pero al hacer un acercamiento solo a las áreas rurales podemos ver como el porcentaje baja a 35.8% en el mismo servicio y no solo esto sino que además el servicio de agua por red pública de igual manera disminuye a un 66.9%, estos problemas se dan gracias a que los valores de vivienda en los espacios con mejores servicios básicos tienen valores sobrevaluados dejando sin oportunidades a las poblaciones de vivir y aprovechar una buena calidad de servicios y equipamientos de primera. (INEC, 2022) por red pública de igual manera disminuye a un 66.9%, estos problemas se dan gracias a que los valores de vivienda en los espacios con mejores servicios básicos tienen valores sobrevaluados dejando sin oportunidades a las poblaciones de vivir y aprovechar una buena calidad de servicios y equipamientos de primera. (INEC, 2022)

El siguiente diagrama representa los equipamientos en un radio de 1km, este usa burbujas para mostrar la gerarquía que hay dentro del sector de la pradera.

1.3. PROBLEMATICA

El crecimiento poblacional y la falta de vivienda accesible han impulsado el desarrollo urbano hacia las periferias, dejando las áreas centrales subutilizadas y sin alcanzar su capacidad máxima (PMDOT, 2024a, 2033). Según el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), Ecuador cuenta con una población de aproximadamente 17 millones de habitantes en 2023, de los cuales un 64,7% reside en zonas urbanas. Quito, con una población de 2,87 millones de habitantes, enfrenta un déficit habitacional de 17,5%, lo que significa que miles de familias carecen de vivienda adecuada o habitan en asentamientos informales (INEC, 2023). Este problema se ve reflejado en el crecimiento desordenado de la mancha urbana y el acceso desigual a servicios básicos.

La falta de vivienda en zonas céntricas ha generado una sobre población en las periferias, promoviendo la informalidad y dificultando la provisión de infraestructura adecuada. Según el Banco Mundial (2022), el 44,4% de los hogares ecuatorianos experimenta algún tipo de déficit habitacional, ya sea por falta de acceso a vivienda propia, deterioro de infraestructura o carencia de servicios básicos. Además, el acceso al alcantarillado en áreas urbanas alcanza solo el 65,8%, mientras que en zonas rurales disminuye hasta un 35,8%, lo que evidencia las desigualdades territoriales (INEC, 2022).

El valor del suelo urbano es otro factor determinante en la problemática de vivienda. En ciertas zonas que cuentan con mejor infraestructura y acceso a servicios, los costos son elevados, lo cual limita las oportunidades de las familias con ingresos bajos. Frente a esta situación se ha promovido el crecimiento de asentamientos informales en las periferias, donde los costos de vida son más económicos, pero asimismo existe una escasez de servicios.

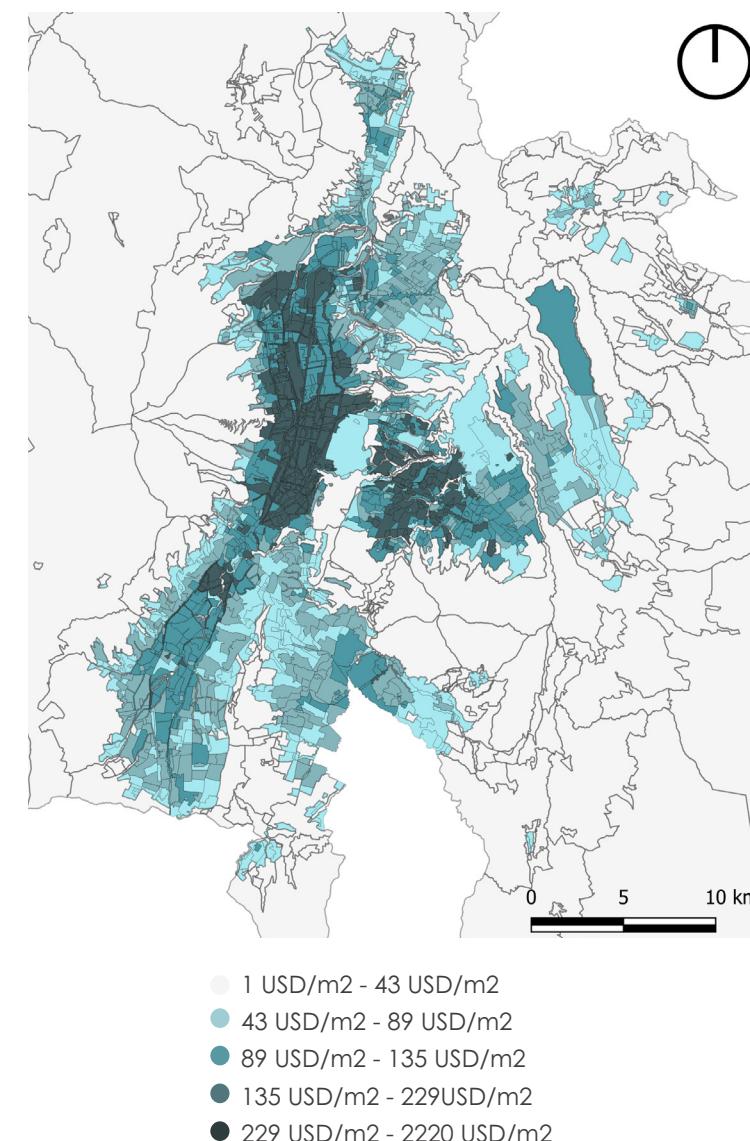


Figura 4: Mapeo Valor del suelo
Fuente: AIVAS, Elaboración Propia, 2022

1.4. JUSTIFICACIÓN

1.4.1 DERECHO A LA CIUDAD Y LA CIUDAD CAMINABLE

El derecho a la ciudad es un concepto fundamental en la planificación urbana contemporánea, que promueve la igualdad en accesos a espacios públicos, infraestructura y oportunidades económicas para todos los ciudadanos (ONU-Hábitat, 2016). En este contexto, la idea de vecindario en altura busca asegurar que los habitantes cuenten con cercanía a servicios urbanos fundamentales tales como educación, atención médica, comercios y transporte colectivo.

En este escenario, es fundamental fomentar una planificación urbana que priorice la cercanía y disminuya la necesidad de usar vehículos motorizados, teniendo como base la idea de una ciudad apta para el peatón. De acuerdo con lo mencionado por Moreno (2020), este enfoque contribuye a elevar el bienestar al combinar espacios habitacionales con zonas de esparcimiento y facilidades, promoviendo el desplazamiento activo y disminuyendo la congestión de automóviles. Los barrios en altura con un buen diseño pueden fomentar esta perspectiva, impulsando la facilidad de acceso y la interconexión en el entorno ciudadano.

1.4.2 LA EDIFICACIÓN DENSAMENTE POBLADA

La edificación densamente poblada permite optimizar el uso del suelo y garantizar una mayor eficiencia en la infraestructura urbana. La densificación controlada reduce la expansión de la ciudad hacia las periferias, disminuyendo costos de urbanización y preservando espacios naturales (Banco Interamericano de Desarrollo, 2022). Además, la verticalización de la vivienda de interés social contribuye a un modelo urbano más compacto y eficiente, alineado con los principios de sostenibilidad y cohesión social.

Este trabajo propone un modelo arquitectónico innovador que responda a estas necesidades, promoviendo barrios verticales que integren multifuncionalidad, inclusión social y sostenibilidad ambiental, sirviendo como referencia para futuros proyectos de vivienda de interés social en Ecuador.

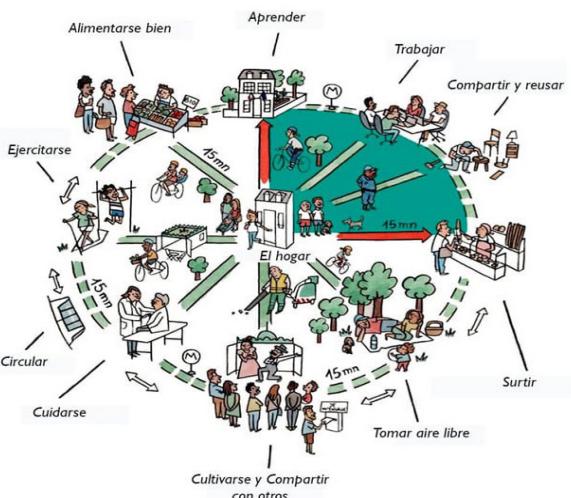


Figura 5: "La ciudad de los 15 minutos"
Fuente: Micaël, 2020.
ELIUKOHN LÓPEZ

1.4 Objetivos



P.22

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- 1 Diagnosticar el déficit de vivienda en Quito y el sector de La Pradera
- 2 Recopilar y estudiar información especializada en el desarrollo de vivienda social en altura.
- 3 Establecer criterios arquitectónicos y urbanísticos para barrios verticales a partir del análisis de referentes de vivienda social en altura, enfocados en densidad, cohesión social, sostenibilidad y accesibilidad.
- 4 Diseñar una propuesta arquitectónica de ciudad vertical a partir de planos, cortes, elevaciones, perspectivas, 3D, renders y además implementando estrategias sostenibles.

METODOLOGÍA

MÉTODO	DETALLE	HERRAMIENTA
Revisión Bibliográfica y Teórica	Investigación teórica y normativa que sustenta el proyecto: ciudad vertical, VIS, sostenibilidad y normativa aplicable en Quito	Google Scholar, Plataformas de Arquitectura, Normativas del MIDUVI, PDMOT, Ordenanzas DMQ
Cartografía y Análisis Espacial	Estudio del entorno inmediato para comprender conectividad, uso de suelo, movilidad, servicios y calidad de vida.	QGIS, Google Earth, OpenStreetMap, Mapas GAD Quito, INAMHI, Google Street View, observación
Análisis Urbano	Desarrollo del diseño arquitectónico y urbano: organización espacial, esquemas de conectividad, volúmenes, integración al contexto	AutoCAD, Revit, SketchUp, Adobe Illustrator, Photoshop, QGIS, Archicad
Ánalisis de Referentes	Estudio de proyectos locales e internacionales con estrategias replicables en VIS, sostenibilidad y cohesión social	ArchDaily, Plataforma Arquitectura, publicaciones académicas, documentales, páginas oficiales de proyectos
Estrategias Proyectuales	Verificación del cumplimiento de los criterios establecidos: sostenibilidad, multifuncionalidad y normativa	Revisión cruzada con normas del MIDUVI, checklists propios, posibles retroalimentaciones de docentes

Figura 6. Los Objetivos y Metodología.
Elaboración Propia, 2025.

P.23

Marco Teórico

P.24

1.5 Introducción al Marco Teórico

El marco teórico de la presente tesis aborda los principales conceptos que sustentan el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social en altura. En este apartado se analizan temas relacionados con la vivienda social y su evolución, la densificación urbana como estrategia para un crecimiento sostenible, y la relación entre vivienda, espacio colectivo y ciudad.

Asimismo, se revisan criterios vinculados a la sostenibilidad ambiental, la calidad del hábitat, la cohesión social y la multifuncionalidad de los conjuntos habitacionales, entendiendo la vivienda no solo como una unidad habitacional, sino como parte de un sistema urbano integral. Estos conceptos permiten establecer los fundamentos teóricos que guían las decisiones de diseño y consolidan la propuesta arquitectónica desarrollada en los capítulos posteriores.

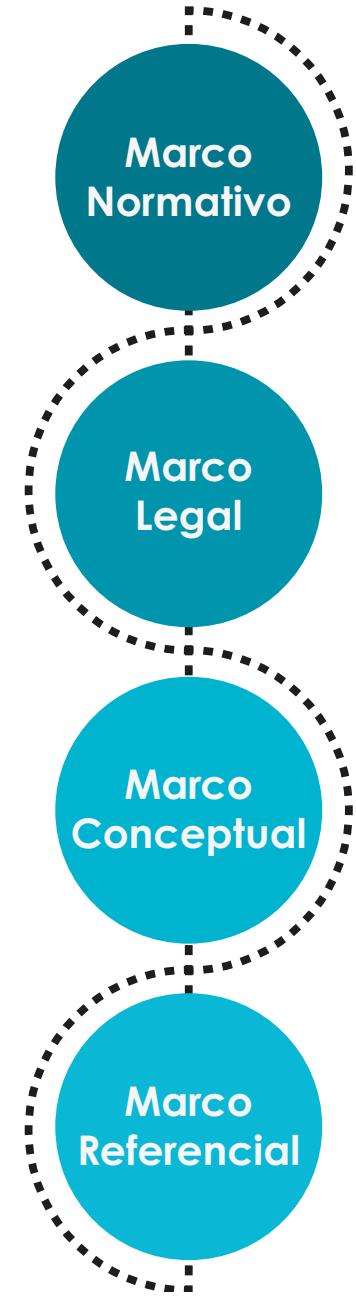


Figura 7: Marco Teórico
Fuente: elaboración propia, 2025.
ELU KOHN LÓPEZ

P.25

1.5.1 Marco Normativo

1.5.1.1 Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Público (VIP)

En Ecuador, el acceso a vivienda digna ha sido un reto constante, por lo que el Estado ha implementado programas para garantizar soluciones habitacionales asequibles. Dos de los principales programas que implementaron son la Vivienda de Interés Social (VIS) y la Vivienda de Interés Público (VIP). Este tipo de proyectos son estratégicos y cada uno tiene sus diferencias, por lo cual la VIS está destinada a poblaciones de bajos ingresos que carecen de acceso a una vivienda propia, asegurando condiciones adecuadas de habitabilidad y calidad constructiva. Según el Decreto Ejecutivo No. 681, el valor máximo de una VIS es de 178 Salarios Básicos Unificados (SBU), permitiendo su acceso a sectores vulnerables (Asociación de Bancos del Ecuador [ASOBANCA], 2021). Por su lado la vivienda de tipo VIP está enfocada a familias de ingresos medios, con valores que oscilan entre 178 y 229 SBU, de esta manera de facilita el financiamiento por medio de créditos hipotecarios con tasas preferenciales (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda [MIDUVI], 2022).

Para garantizar el cumplimiento de los estándares de calidad, habitabilidad y sostenibilidad en estas viviendas, el MIDUVI ha definido una serie de regulaciones técnicas para su diseño y construcción. Para las VIS, se necesita un área mínima de 49 m², compuesta por al menos dos dormitorios, una sala de estar, cocina y un baño completo (Gobierno del Ecuador, 2019). A pesar de que no se ha fijado un límite de metraje obligatorio, se subraya el diseño eficaz del espacio y la utilización responsable de los recursos. Por otro lado, la VIP tiene un requisito de 70m² mínimo y puede llegar máximo a los 90m².

Respecto a las construcciones de viviendas de alta altura, la legislación autoriza la edificación de hasta cuatro niveles sin requerir un ascensor. Desde el quinto piso, es obligatorio instalar ascensores para asegurar la accesibilidad de todos los residentes (Mutualista Pichincha, 2024). Estas medidas aportan de manera significativa a incrementar la funcionalidad, el acceso y la calidad de vida en los contextos urbanos.

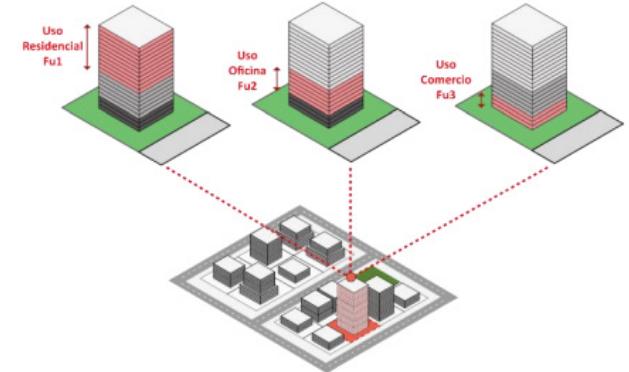


Figura 8: Representación de usos
Fuente: Pinterest, 2025.



Figura 9: Vivienda VIS y VIP
Fuente: elaboración propia, 2025.
ELU KOHN LÓPEZ

1.5.1 Marco Normativo

1.5.1.2 Compatibilidad del Uso de Suelo en una Ciudad Compacta y Vertical

La planificación urbana debe garantizar que el desarrollo de las ciudades se realice de manera eficaz y ordenada. Es de suma importancia que haya un correcto uso del suelo al momento de consolidar una ciudad compacta y vertical, pues de esta manera facilita la integración de vivienda, comercio, transporte y espacios públicos en un mismo entorno. Según el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, la zonificación debe dar prioridad a la densificación en áreas urbanas consolidadas, de manera que se evite la expansión descontrolada hacia las periferias (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2021).

La compatibilidad del uso de suelo no solo mejora y incrementa la accesibilidad a servicios básicos, sino que también fomenta una distribución justa del espacio urbano. La implementación de normas o criterios de desarrollo vertical facilita la optimización del uso de suelo disponible, permitiendo de esta manera la construcción de viviendas multifamiliares en áreas estratégicas, siempre garantizando la inclusión de infraestructura verde y transporte eficiente (Banco Mundial, 2023).

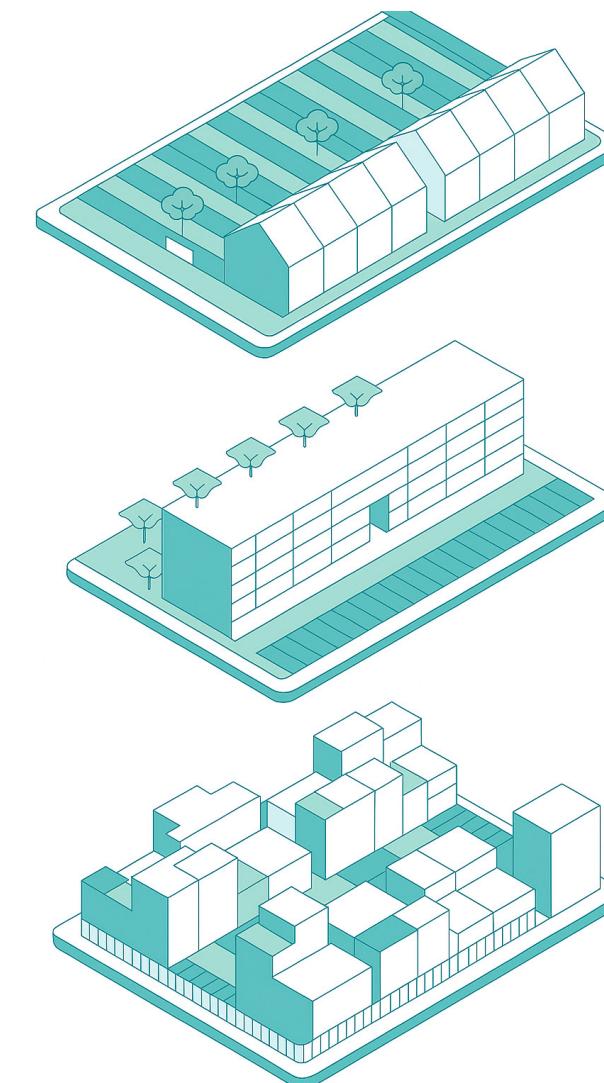


Figura 10: Compatibilidad de uso de suelo
Fuente: Elaboración Propia, 2025.

1.5.2 Marco Legal

1.5.2.1 Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI)

La autoridad encargada de la política de vivienda en Ecuador es el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). Su trabajo principal se enfoca en la organización, normativa y implementación de programas de vivienda de interés social (VIS) y de interés público (VIP), además de la administración de subsidios y financiación, con el objetivo de asegurar el acceso a una vivienda digna para las familias de Ecuador, especialmente las de ingresos bajos (MIDUVI, 2023).

El proyecto Casa para Todos es uno de los más destacados, este ha impulsado la edificación de miles de hogares VIS y VIP en diversas ciudades del país. De igual manera este tipo de trabajos priorizan la localización de donde se realizaran los proyectos, para esto consideran que se tenga acceso a servicios como el agua, la electricidad, el transporte público, la educación y la salud. Además, incluye normas de planificación urbana que fomentan la densificación regulada, la utilización eficaz del terreno y la sostenibilidad del medio ambiente.

El MIDUVI también trabaja en conjunto con los gobiernos autónomos descentralizados (GADs) y organismos financieros tanto públicos como privados para promover el crecimiento urbano sostenible. En este contexto, se definen los diferentes lineamientos que garantizan que los proyectos de vivienda cumplan con las regulaciones de construcción existentes en Ecuador (NEC), y respondan a los principios de inclusión social, accesibilidad universal, resistencia y equidad territorial (Gobierno del Ecuador, 2023).

En años recientes, frente al rápido crecimiento urbano y la expansión periférica descontrolada, el MIDUVI ha identificado la importancia de impulsar estilos de vivienda vertical como una táctica para maximizar la utilización del terreno en zonas urbanas consolidadas. Este método no solo posibilita un incremento en la densidad de viviendas, sino que promueve la formación de zonas unificadas con servicios, infraestructuras comunitarias y espacios públicos comunes, promoviendo de esta manera la cohesión social y la renovación urbana (MIDUVI, 2022; ONU-Hábitat, 2020).

El estrategia actual que maneja la entidad MIDUVI en cuanto a lo que es vivienda se basa en el concepto del hábitat integral, este considera que la vivienda forma parte de un entorno urbano más extenso el cual debe asegurar condiciones de vida apropiadas. De esta manera se prioriza el vínculo que debe haber entre las viviendas con el entorno natural, teniendo en cuenta factores como la movilidad sostenible, la preservación del medio ambiente, la seguridad de los ciudadanos y la implicación de la comunidad (MIDUVI, 2021).



Figura 11: MIDUVI
Fuente: MIDUVI, 2025.
ELU KOHN LÓPEZ

1.5.3 Marco Conceptual

1.5.3.1 Ciudad vertical

El concepto en el cual se basa la ciudad vertical es una propuesta urbana que busca maximizar el uso de suelo, especialmente en sectores densamente poblados. La forma en la que se logra cumplir su propósito es a través de edificaciones de gran altura que albergan múltiples funciones, entre ella vivienda, comercio, oficinas y espacios recreativos. Este diseño permite maximizar el uso del suelo urbano disponible, promoviendo un estilo de vida urbano compacto que disminuye la expansión en horizontal y, por ende, la necesidad de utilizar vehículos a motorizado. Dentro de los proyectos que se hacen en la urbe en altura se suele incluir ciertas características como son: jardines verticales y espacios verdes elevados, que benefician el bienestar de los habitantes y favorecen la conservación del medio ambiente (FCStudio, s.f.).

De igual manera, esta estructura de diseño urbano promueve las actividades urbanas en un mismo espacio, potenciando la convivencia de la comunidad, lo cual reduce la cantidad de trayectos diarios, por ende aumentando la eficacia en el uso de energía. Ejemplos como el desarrollo urbanístico The Line en Arabia Saudita y el proyecto Espiral 3500 en España ilustran cómo la verticalidad puede imitar configuraciones horizontales en entornos compactos, generando urbes densas pero confortables (Ministerio del Diseño, 2022; La Nación, 2019).

Dentro de lo que es latinoamericano, el Complejo Mítikah ubicado en la Ciudad de México es un ejemplo concreto de una ciudad en altura que está actualmente operando. Dentro del plan, se contemplaba que esta sea la estructura más alta de la nación, que contenga apartamentos, áreas de trabajo y un centro comercial, todos unidos en zonas caminables con servicios compartidos. (Fuente: Wikipedia, sin fecha).

Dentro de lo que es latinoamericano, el Complejo Mítikah ubicado en la Ciudad de México es un ejemplo concreto de una ciudad en altura que está actualmente operando. Dentro del plan, se contemplaba que esta sea la estructura más alta de la nación, que contenga apartamentos, áreas de trabajo y un centro comercial, todos unidos en zonas caminables con servicios compartidos. (Fuente: Wikipedia, sin fecha).

Expertos como Jan Gehl han destacado que, los edificios altos pueden resolver la falta de terreno en las ciudades, pero también podrían restar humanidad a los entornos si no se los planifica de manera correcta, esto quiere decir que se debe considerar las necesidades de las personas. Es fundamental que se incluyan áreas comunes de fácil acceso, la participación activa de los ciudadanos y la excelencia ambiental como elementos fundamentales en su planificación, según Gehl (2019).

Este enfoque es de gran importancia ya que se centra en como brindar una solución habitacional eficaz, sostenible y que logre integrar perfectamente las áreas urbanas ya determinadas, con la densidad poblacional, movilidad, cambio climático y acceso a la ciudad de una manera armónica.

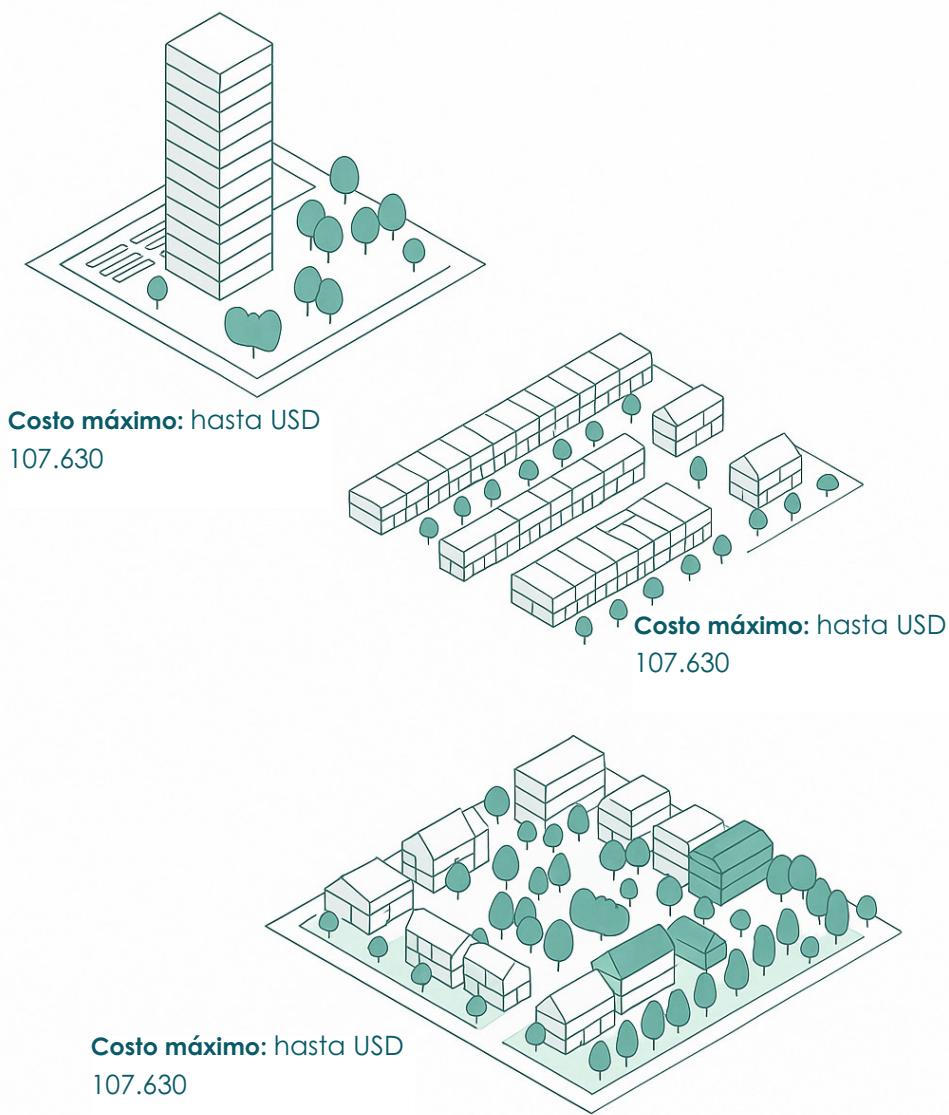


Figura 12: Densidad Urbana
Fuente: Elaboración Propia, 2025.
ELU KOHN LÓPEZ

1.5.3.2 Urbanismo Social y Cohesión Comunitaria

El Urbanismo Social se destaca como una herramienta fundamental para fortalecer la unión entre los habitantes en áreas urbanas en continuo crecimiento. Este método prioriza la planificación participativa, la recuperación de espacios públicos y la creación de infraestructuras que fomenten la convivencia ciudadana. Se han llevado a cabo ejemplos exitosos de urbanismo social en Medellín y Curitiba, donde la renovación de zonas urbanas ha favorecido la seguridad y el bienestar social (Banco Interamericano de Desarrollo [BID], 2021).

La aplicación de políticas de urbanismo social en Quito ha facilitado la formación de plazas, centros comunitarios y corredores ecológicos en zonas de gran densidad, fomentando un acceso equitativo a la ciudad y robusteciendo los vínculos entre los residentes (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2021).



Figura 13: Representación Urbana
Fuente: Pinterest, 2025.

1.5.3.3 Ciudad de los 15 Minutos

El concepto de la Ciudad de los 15 Minutos, propuesto por Carlos Moreno, busca reorganizar las ciudades para que las personas puedan acceder a su trabajo, educación, salud, recreación y comercio en un radio de 15 minutos a pie o en bicicleta. De esta manera se favorece la distribución de servicios de manera descentralizada y disminuye la necesidad de usar vehículos, lo que contribuye a crear un entorno más sostenible y justo (Moreno, 2020).

En la ciudad de Quito, este diseño destaca por su estructura urbana fragmentada y la urgencia de controlar el crecimiento caótico. La integración de una ciudad de proximidad en iniciativas de vivienda asequible y desarrollo urbano vertical posibilitaría que los habitantes disfruten de servicios fundamentales sin tener que desplazarse largas distancias. Según el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en 2021, implementar esta medida resultaría en la reducción de los tiempos de desplazamiento, la disminución de la polución y el aumento del bienestar de los residentes.



Figura 14: Ilustración vida urbana
Fuente: Pinterest, 2025.
ELU KOHN LÓPEZ

1.5.4 Marco Referencial.

1.5.4.1 Derecho a la Ciudad

El Derecho a la Ciudad constituye un principio rector del urbanismo contemporáneo y una herramienta fundamental para garantizar la equidad en el desarrollo territorial. No se limita únicamente al acceso físico al espacio urbano, sino que implica el reconocimiento del derecho colectivo de los habitantes a habitar, utilizar, producir, transformar y gestionar la ciudad en condiciones de justicia social, sostenibilidad y participación activa. Según ONU-Hábitat (2017), este derecho busca asegurar que todos los ciudadanos, sin distinción, puedan disfrutar de los beneficios que ofrece la vida urbana, tales como el transporte eficiente, el espacio público de calidad, la infraestructura adecuada y los servicios básicos.

En el contexto de Quito, este principio adquiere una relevancia especial frente a los procesos de expansión periférica desordenada y la exclusión residencial de los grupos con menores ingresos. La implementación de políticas de vivienda social en sectores consolidados de la ciudad, como el caso del barrio La Pradera, representa una estrategia concreta para materializar el Derecho a la Ciudad. Al garantizar que las familias de escasos recursos accedan a una localización urbana adecuada, con conexiones al sistema de transporte público, equipamientos cercanos y acceso a servicios esenciales, se promueve una ciudad más inclusiva y cohesionada.

En Ecuador, el marco normativo respalda esta visión. Las políticas habitacionales impulsadas por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) priorizan la integración de Viviendas de Interés Social (VIS) y Viviendas de Interés Prioritario (VIP) dentro del tejido urbano existente. Esto evita la segregación territorial de comunidades vulnerables y fomenta su permanencia en zonas con potencial de desarrollo, evitando desplazamientos forzados hacia la periferia. Asimismo, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito ha promovido proyectos de renovación urbana que buscan no solo densificar racionalmente, sino también mejorar la conectividad peatonal, vehicular y social en sectores con alta demanda habitacional (Municipio del DMQ, 2021).

De este modo, la vivienda social no debe entenderse únicamente como una solución al déficit habitacional, sino como un instrumento clave para hacer efectivo el Derecho a la Ciudad. Iniciativas que articulen vivienda, transporte, servicios y participación ciudadana en un mismo eje de acción contribuyen a construir ciudades más justas, resilientes y humanas.



Figura 15: Ilustración vida urbana
Fuente: Pinterest, 2025.
ELU KOHN LÓPEZ

EL LUGAR

02

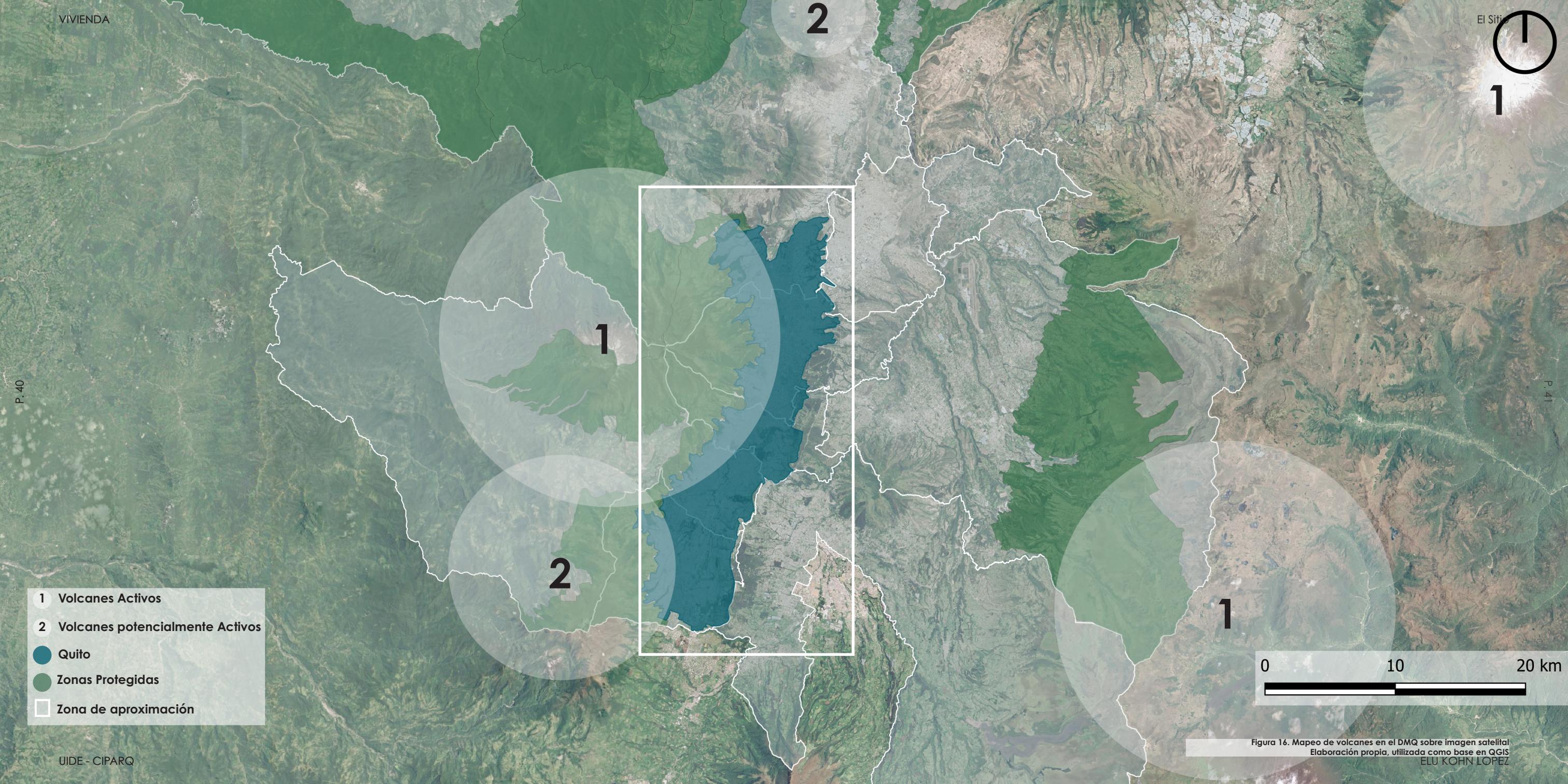
MACRO

P.38

P.39

El análisis a escala macro evidencia que el sector de La Pradera se encuentra fuera de zonas de amenaza directa por actividad volcánica significativa, lo cual constituye un aspecto favorable para el desarrollo de vivienda. Sin embargo, es importante considerar la planificación de rutas de evacuación y protocolos de emergencia en zonas urbanas de Quito, especialmente debido a la cercanía del volcán Pichincha y su historial eruptivo moderado.

“La planificación urbana en Quito debe integrar la gestión del riesgo volcánico como parte de sus estrategias de resiliencia, sobre todo en áreas densamente pobladas.” (INEC, 2020; Municipio del DMQ, 2021)



MESO

P.42

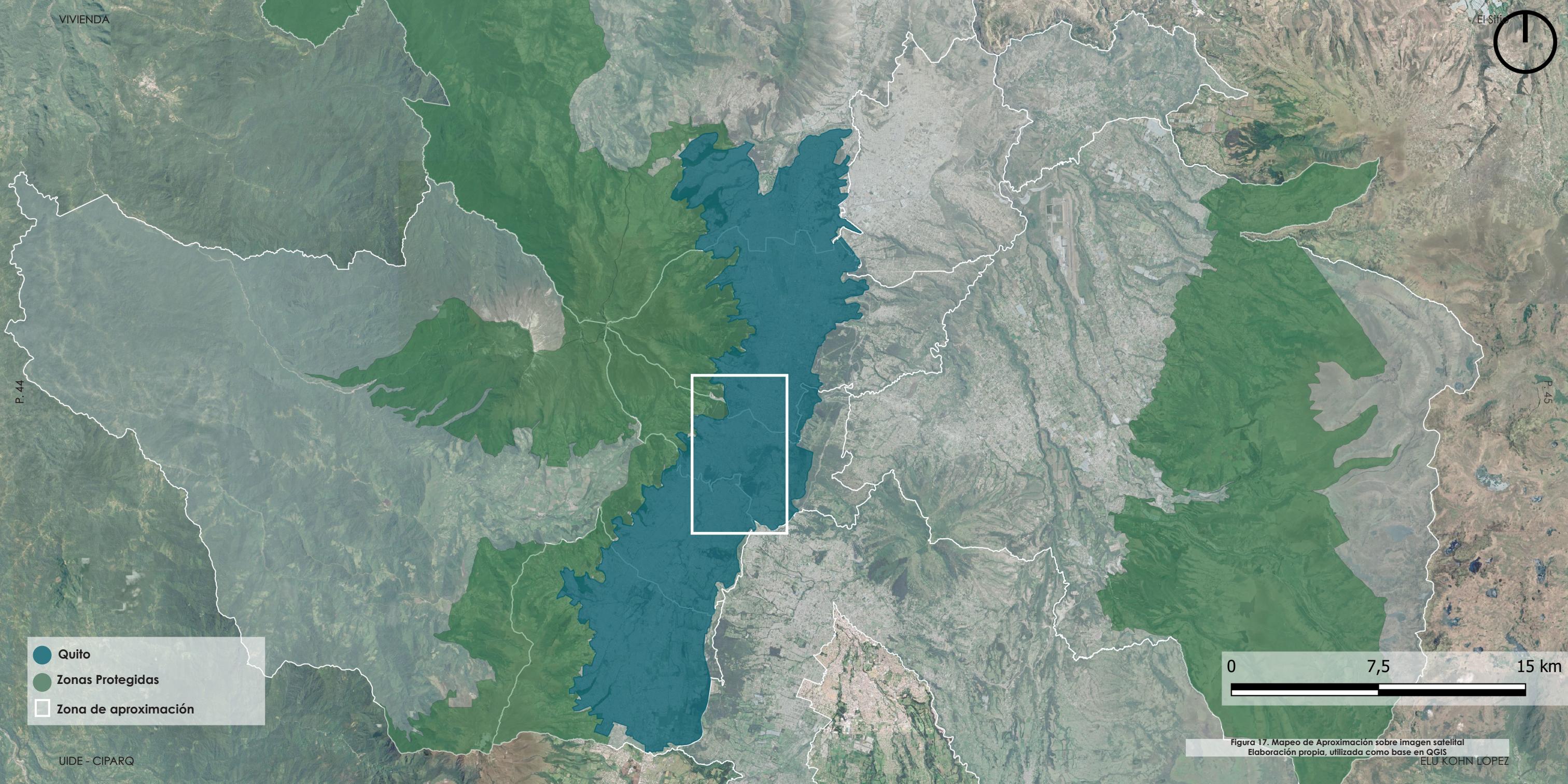
A nivel meso, se observa una relación favorable entre el sector de La Pradera y la presencia de áreas verdes como el Parque La Carolina y el Jardín Botánico. Además, su proximidad a estaciones del Metro de Quito representa una oportunidad estratégica de movilidad sostenible, lo cual potencia la idea de una ciudad compacta y bien conectada.

P.43

“La localización de vivienda social en cercanía de nodos de transporte masivo como el Metro fomenta la equidad territorial y disminuye la dependencia del vehículo privado.” (Moreno, 2020; Municipio del DMQ, 2022)

VIVIENDA

10



17. Mapeo de Aproximación sobre imagen satelital
elaboración propia, utilizada como base en QGIS

KOHN LOPEZ

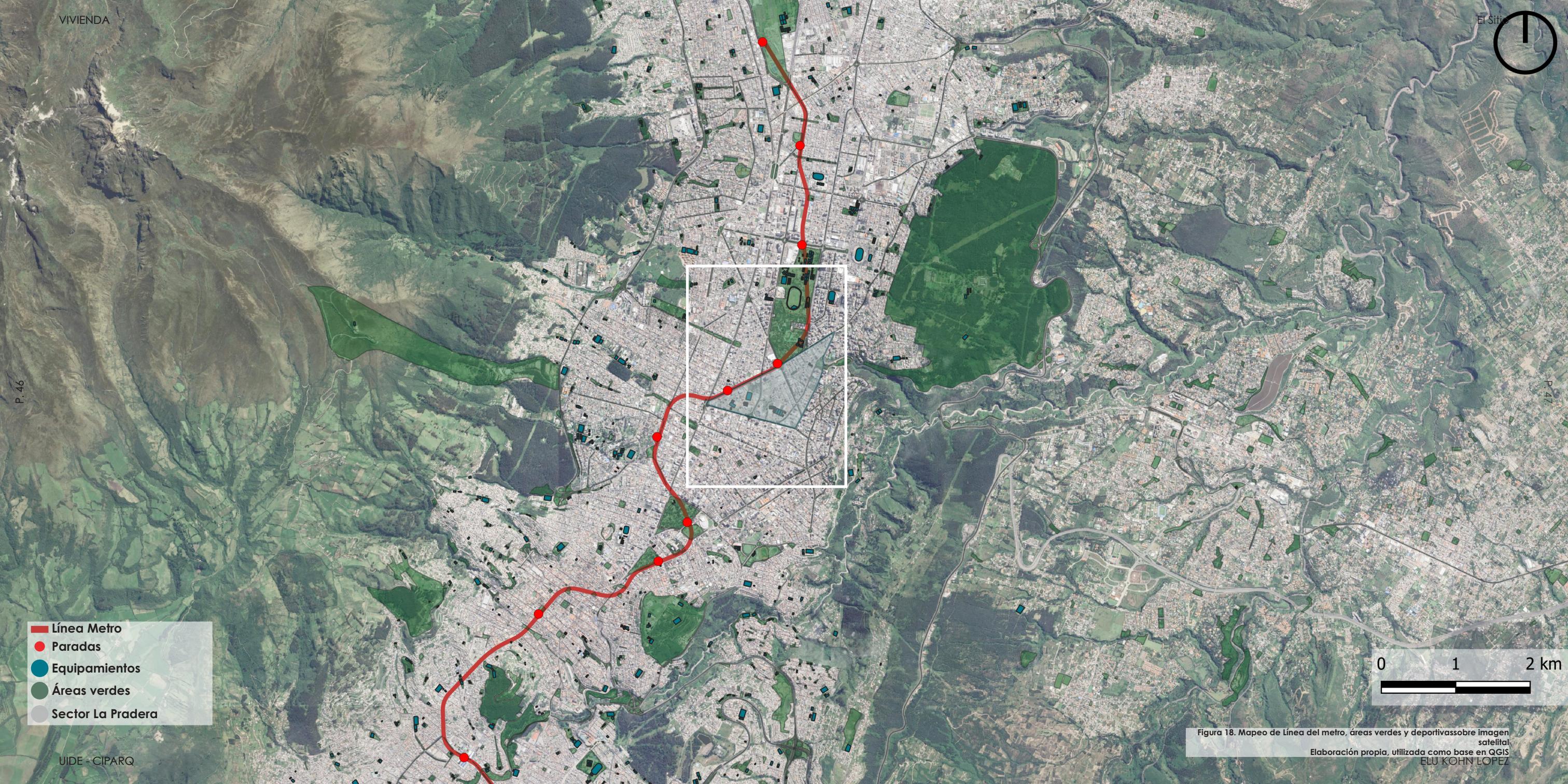


Figura 18. Mapeo de Línea del metro, áreas verdes y deportivas sobre imagen satelital
Elaboración propia, utilizada como base en QGIS
ELU KOHN LOPEZ

MICRO

“La transformación sostenible de las ciudades requiere intervenciones multiescalares que integren movilidad eficiente, reutilización de vacíos urbanos, densificación planificada y mejora del entorno construido. Las intervenciones en barrios existentes deben basarse en criterios de proximidad, resiliencia urbana y equidad territorial, priorizando el fortalecimiento del tejido social y la infraestructura existente.”

— Banco Interamericano de Desarrollo (BID, 2020)



1. Transporte público

El sector de La Pradera cuenta con una cobertura integral de transporte público, donde confluyen sistemas como el Trolebús y la Ecovía, articulados en los principales corredores del Distrito Metropolitano de Quito. Esta infraestructura permite a los residentes acceder de forma rápida, económica y segura a centros laborales, educativos y de servicios, lo cual es esencial para sectores que buscan consolidarse como nodos de vivienda social. De acuerdo con el Municipio del DMQ (2021), estas redes movilizan a más de 250,000 usuarios diarios y son prioritarias para reducir la dependencia del vehículo privado, disminuir la congestión vial y mejorar la sostenibilidad ambiental urbana.

Esta conectividad se alinea directamente con el modelo de ciudad de 15 minutos, planteado por Carlos Moreno (2020), que promueve que todas las personas puedan satisfacer sus necesidades cotidianas en un radio accesible a pie o en bicicleta. No obstante, a nivel interno, la red vial de La Pradera presenta debilidades en la conectividad secundaria, con calles locales estrechas o discontinuas, lo cual limita el dinamismo urbano y la accesibilidad integral del barrio. Según el PMDOT (2023), es fundamental mejorar la red de vías secundarias en barrios como La Pradera para garantizar una movilidad eficiente y equitativa, especialmente en proyectos de densificación habitacional.

Leyenda

Figura 14

- Sector La Pradera
- Paradas DMQ
- Paradas Ecovía y Trolebus

P.52

P.53

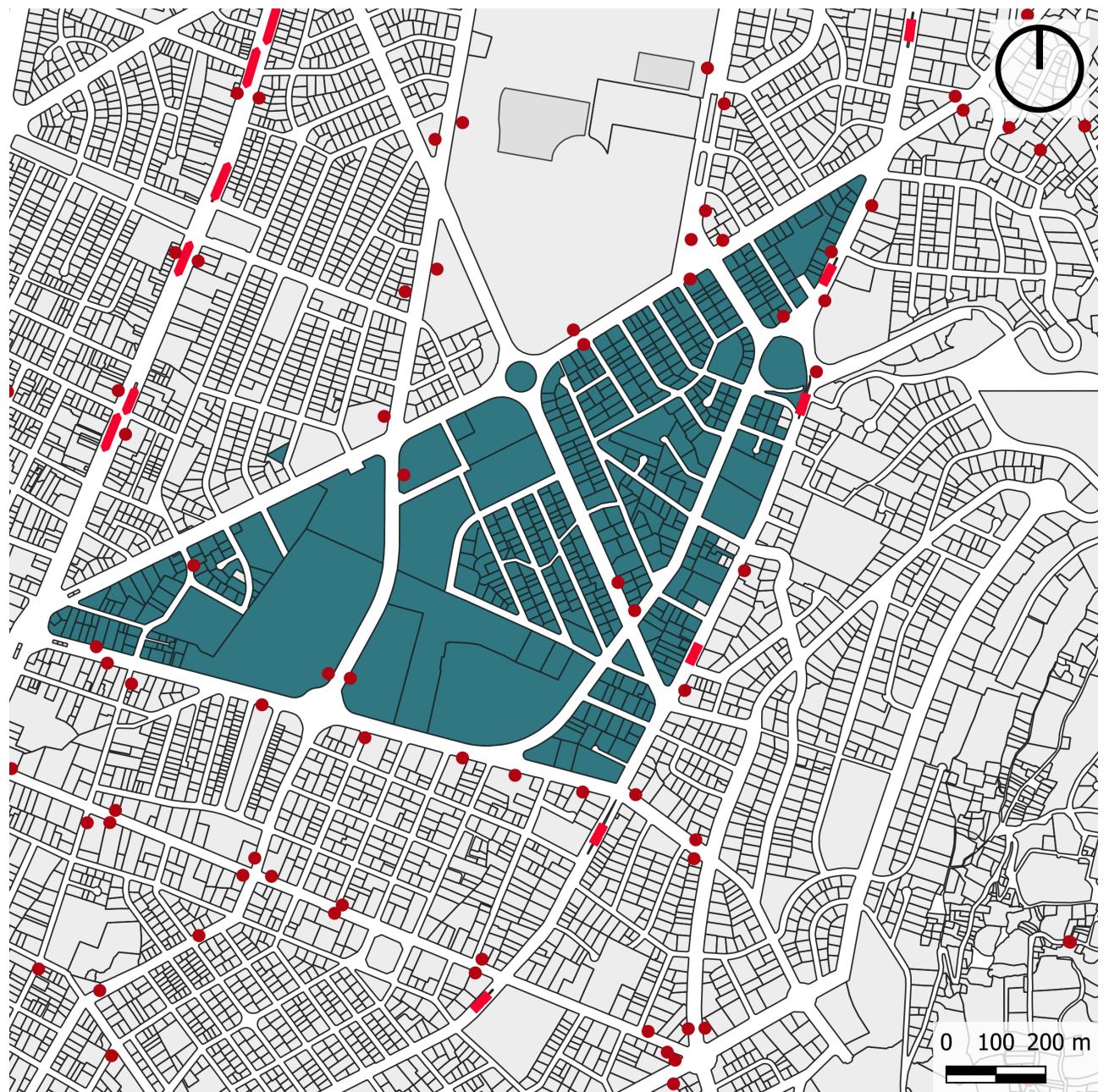


Figura 20. Mapeo de Líneas y paradas de Transporte Público
Elaboración propia Con bases de Geoportal Municipal Quito

2. Llenos y Vacíos

Los vacíos urbanos detectados en La Pradera se localizan principalmente en bordes residenciales y franjas cercanas a equipamientos, identificándose megalotes sin ocupación formal que superan los 800 m². Estos terrenos presentan condiciones viables para intervención en proyectos de vivienda social de escala media y alta. La subutilización del suelo en sectores consolidados con servicios básicos completos representa una oportunidad estratégica de regeneración, ya que reduce la presión sobre las periferias urbanas (Banco Mundial, 2022). Estos vacíos, cuando se activan mediante usos residenciales, permiten una mejor distribución de la densidad y el fortalecimiento del tejido urbano.

El mapeo de llenos y vacíos permite identificar las áreas del barrio que están construidas frente a aquellas subutilizadas o completamente vacías. En La Pradera, este análisis revela la existencia de megalotes o terrenos de gran superficie sin edificación consolidada, ubicados en puntos estratégicos cercanos a equipamientos y ejes viales. Estos espacios representan oportunidades claras para promover proyectos de vivienda de interés social en altura, bajo criterios de densificación y regeneración urbana.

Leyenda

Figura 15

- Vacío
- Lleno/Construido



Figura 21. Mapeo de Llenos y Vacíos
Elaboración propia Con bases de Geoportal Municipal Quito

3. Densidad habitacional

La Pradera presenta densidades habitacionales medias que oscilan entre 49 y 80 habitantes por hectárea, según datos del INEC (2020). Estos valores son significativamente inferiores al estándar recomendado para sectores urbanos centrales consolidados, lo cual evidencia un uso infraóptimo del suelo urbano, especialmente considerando su localización estratégica y la disponibilidad de servicios. De acuerdo con ONU-Hábitat (2017), una densidad superior a 120 hab/ha es clave para maximizar el aprovechamiento de las inversiones en infraestructura, garantizar la eficiencia del transporte público y promover ciudades más compactas y sostenibles. En este contexto, la baja densidad de La Pradera limita su vitalidad urbana, reduce la demanda en el comercio local y disminuye la eficacia de los sistemas de movilidad. Implementar estrategias de densificación controlada, como la vivienda social en altura, no solo responde a estos desafíos, sino que también puede activar procesos de regeneración urbana, inclusión social y cohesión barrial.

Leyenda

Figura 16

- 0 hab/Ha - 22hab/Ha
- 22 hab/Ha - 49hab/Ha
- 49 hab/Ha - 80hab/Ha
- 80 hab/Ha - 112hab/Ha
- 112 hab/Ha - 147hab/Ha
- 147 hab/Ha - 186hab/Ha

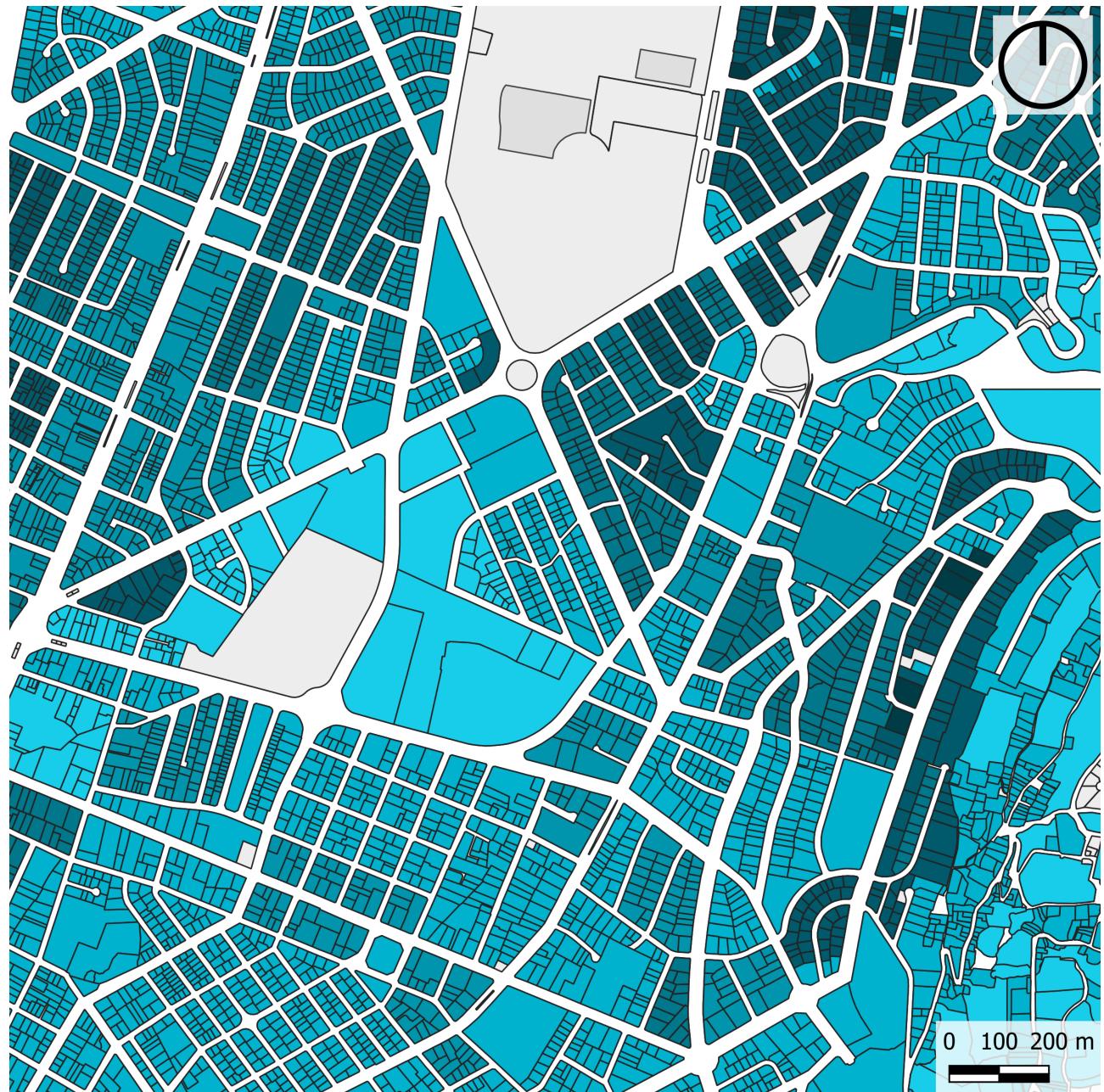


Figura 22. Mapa de Densidad Poblacional
Elaboración propia Con bases de Geoportal Municipal Quito

4. Consolidación

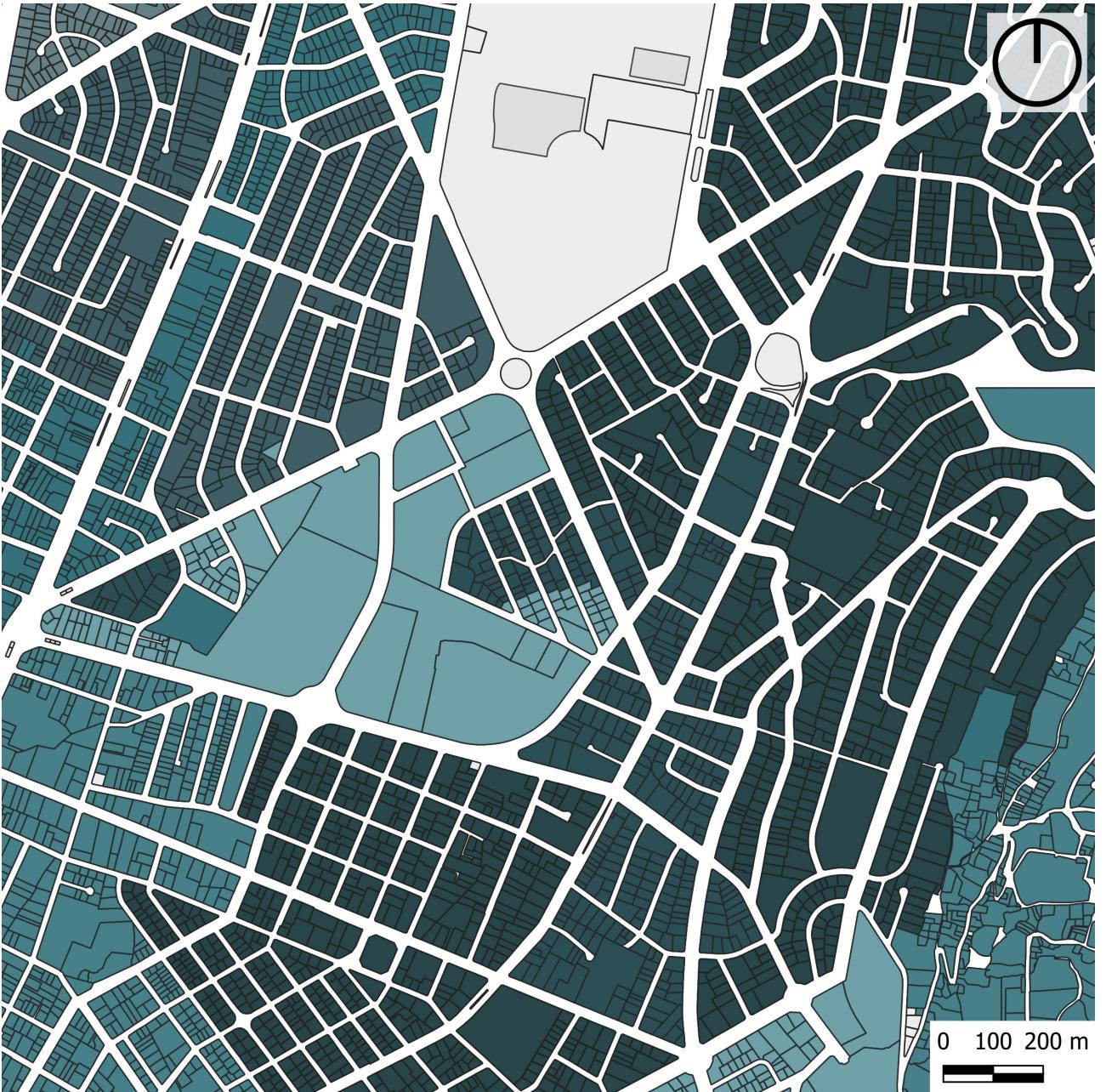
El estado de consolidación urbana de La Pradera es mixto: conviven sectores bien estructurados con otros parcialmente desarrollados o con bajo nivel de ocupación. La consolidación implica, según el Municipio del DMQ (2021), la existencia de redes completas de infraestructura (agua, alcantarillado, electricidad), parcelación regularizada, equipamientos cercanos y vialidad funcional. Esta condición híbrida hace del sector un lugar adecuado para proyectos de intervención urbana que impulsen una mayor cohesión territorial.

Los proyectos de vivienda social vertical, cuando se insertan en sectores parcialmente consolidados, pueden actuar como motores de regeneración. Tal como señala ONU-Hábitat (2020), una adecuada planificación que considere el entorno, la participación comunitaria y los servicios cercanos, puede revertir procesos de abandono y fortalecer el tejido urbano y social del barrio.

Leyenda

Figura 17

- Consolidación Baja
- Consolidación Media
- Consolidación Alta



5. Equipamientos

P. 60

1	Educación	Centro Infantil Lucinda
2		Unidad Educativa Numa Pompilio
3		Unidad Educativa La Inmaculada
4		Unidad Educativa Domingo
5		Unidad Educativa San Francisco Napoleón Dillon
6		Colegio Militar Eloy Alfaro
7		Colegio Luis Napoleón Dillon
8		Universidad de las Américas-Sede Colón
9		Universidad Iberoamericana del Ecuador
10		Universidad Metropolitana
11		FLACSO Sede Ecuador
12		Clinica Moderna
13		Clinica Nuestra Señora de Guadalupe
14		Centro Medico Familiar Integral
15	Salud	Nueva Clínica Internacional
16		Clínica Harvard
17		Clínica St. Thomas
18		Clínica Santa Cecilia
19		Clínica Americana Adventista de Quito
20		Hospital Clínica Pichincha
21		Hospital Pediátrico Baca Ortiz
22		Capilla de La Resurrección
23		Iglesia de Jesucristo
24		Iglesia Adventista del Séptimo Día
25		Parroquia La Dolorosa Quito
26		Plaza La Pradera
27	Religioso	Titan Supermercados
28		Mall El Jardín
29		Parque Jose María Blaguer
30		Parque La Carolina
31		Jardín Botánico
32		Biblioteca FLACSO
33	Comercial	Biblioteca CIESPAL
34		Museo Etnohistórico de Artesanías
35		Burbujita del Saber
36		Guardería Pequeñas Ideas
37	Bienestar Social	

P. 61

Leyenda

Figura 6

- EDUCACIÓN
- SALUD
- COMERCIAL
- RELIGIOSO
- RECREATIVO
- CULTURA
- BIENESTAR SOCIAL

Radio 1km
Radio 500m

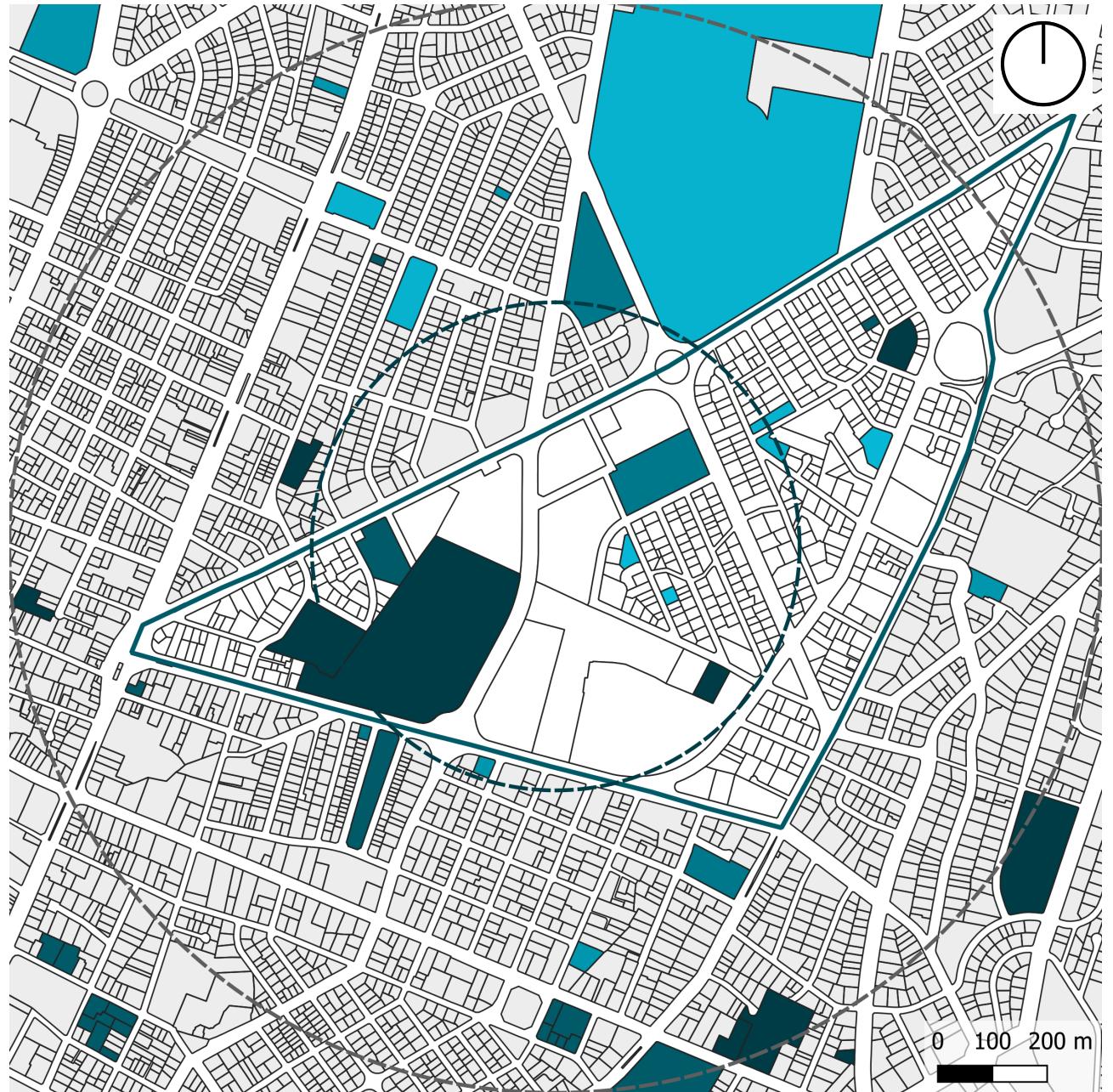


Figura 24: Mapeo de equipamientos
Elaboración propia Con bases de Geoportal Municipal Quito

6. Selección de terreno y criterios de evaluación

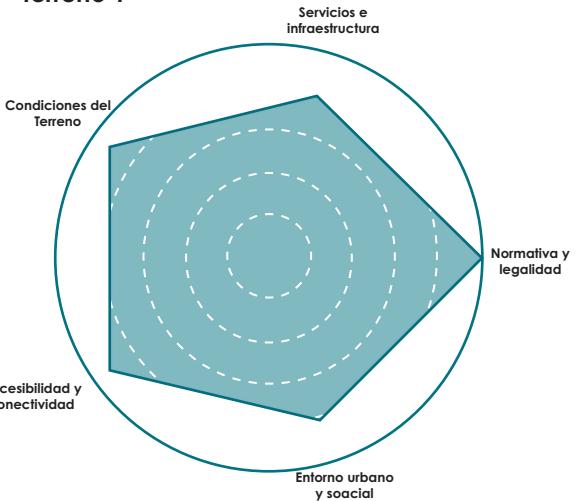
Para seleccionar el terreno más adecuado para un proyecto de vivienda de interés social en altura, se utilizó una tabla de ponderación que compara cuatro lotes del sector La Pradera, a partir de criterios técnicos, normativos, físicos y sociales.

La evaluación se estructura en cinco categorías: normativa, servicios, condiciones físicas del terreno, entorno urbano y accesibilidad, orientadas a la densificación controlada, la integración urbana y la sostenibilidad.

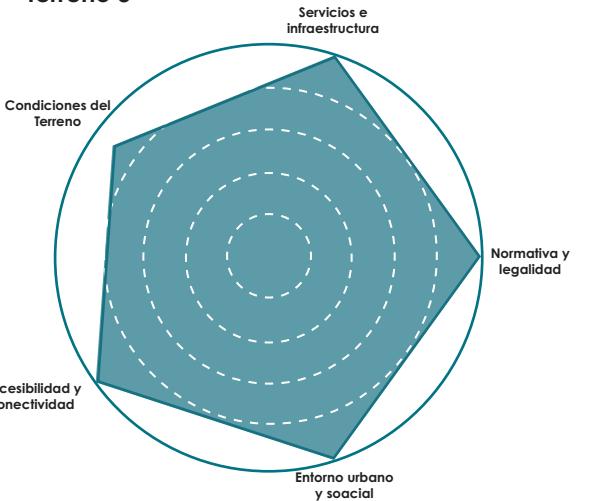
A continuación, se sintetizan los criterios evaluados en cada categoría:

- Normativa: uso de suelo, altura y parámetros urbanísticos (COS y CUS).
- Servicios: servicios básicos y cercanía a equipamientos.
- Terreno: forma, superficie útil, pendiente y estabilidad.
- Entorno: integración urbana, calidad barrial, seguridad y usos.
- Accesibilidad: vías principales, transporte público y red peatonal.

Terreno 1



Terreno 3



Terreno 2

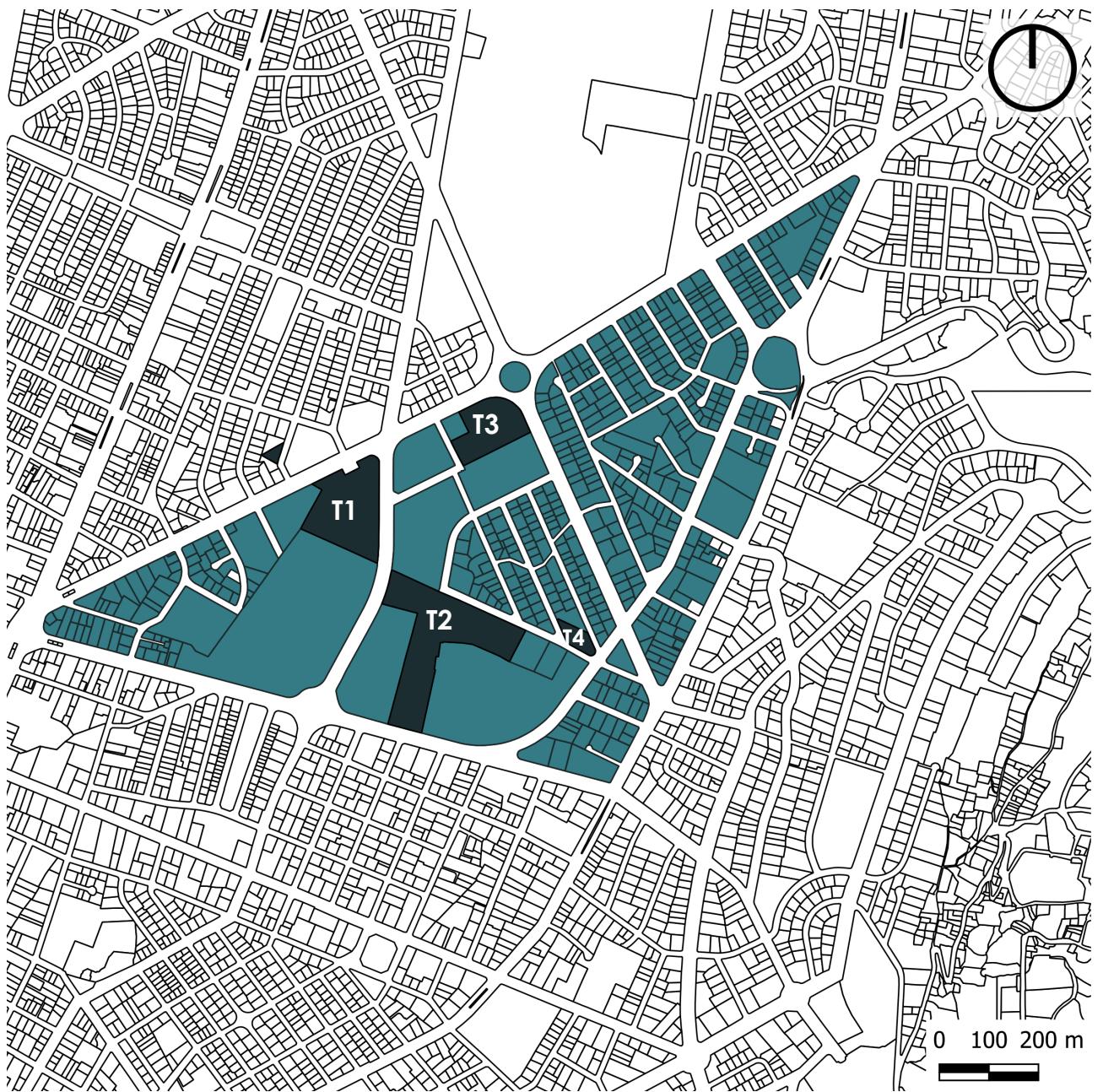
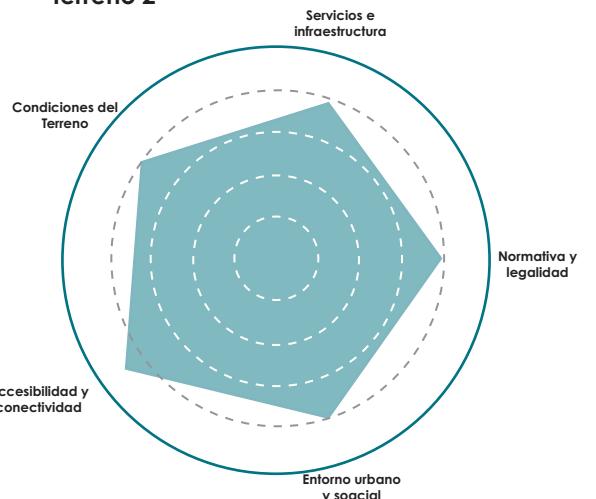


Figura 25. Ponderación de terreno con Mapa de Ubicación
Elaboración propia Con bases de Geoportal Municipal Quito

EL SITIO

03

3.1 Introducción sobre el Sitio

El presente análisis parte del reconocimiento de un predio estratégicamente ubicado frente al extremo sur del Parque La Carolina, donde su traza conforma una punta que actúa como remate visual y urbano. Esta condición espacial particular, sumada a su alto nivel de accesibilidad, convierte al terreno en una pieza clave dentro del tejido del barrio La Pradera. La proximidad inmediata a equipamientos urbanos esenciales —como centros educativos, comerciales, recreativos y de servicios— refuerza su potencial como nodo articulador.

Uno de los elementos más relevantes del predio es su conexión directa con el sistema de transporte público, destacando especialmente la estación del Metro de Quito ubicada justo al frente. Esta conexión con el sistema de movilidad más moderno y eficiente de la ciudad, junto con la presencia de otras modalidades como la Ecovía, el trolebús y rutas alimentadoras, fortalece la lógica de consolidar un entorno denso, mixto y accesible.

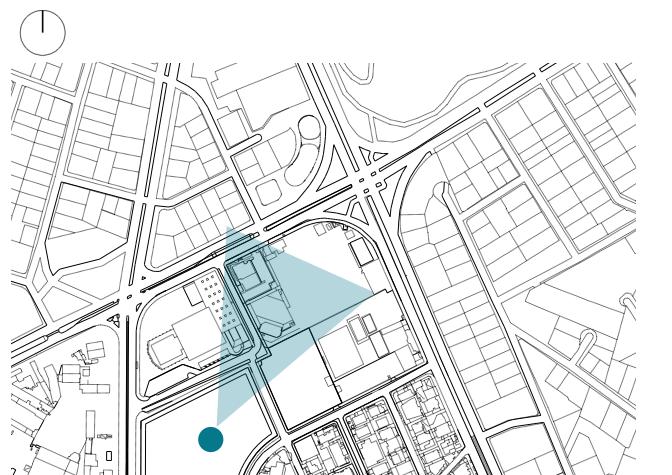


Figura 27. Ubicación del Dron
Fuente: Elaboración propia, 2025.



Imagen 1. Vuelo de Drone
Fuente: Elaboración propia

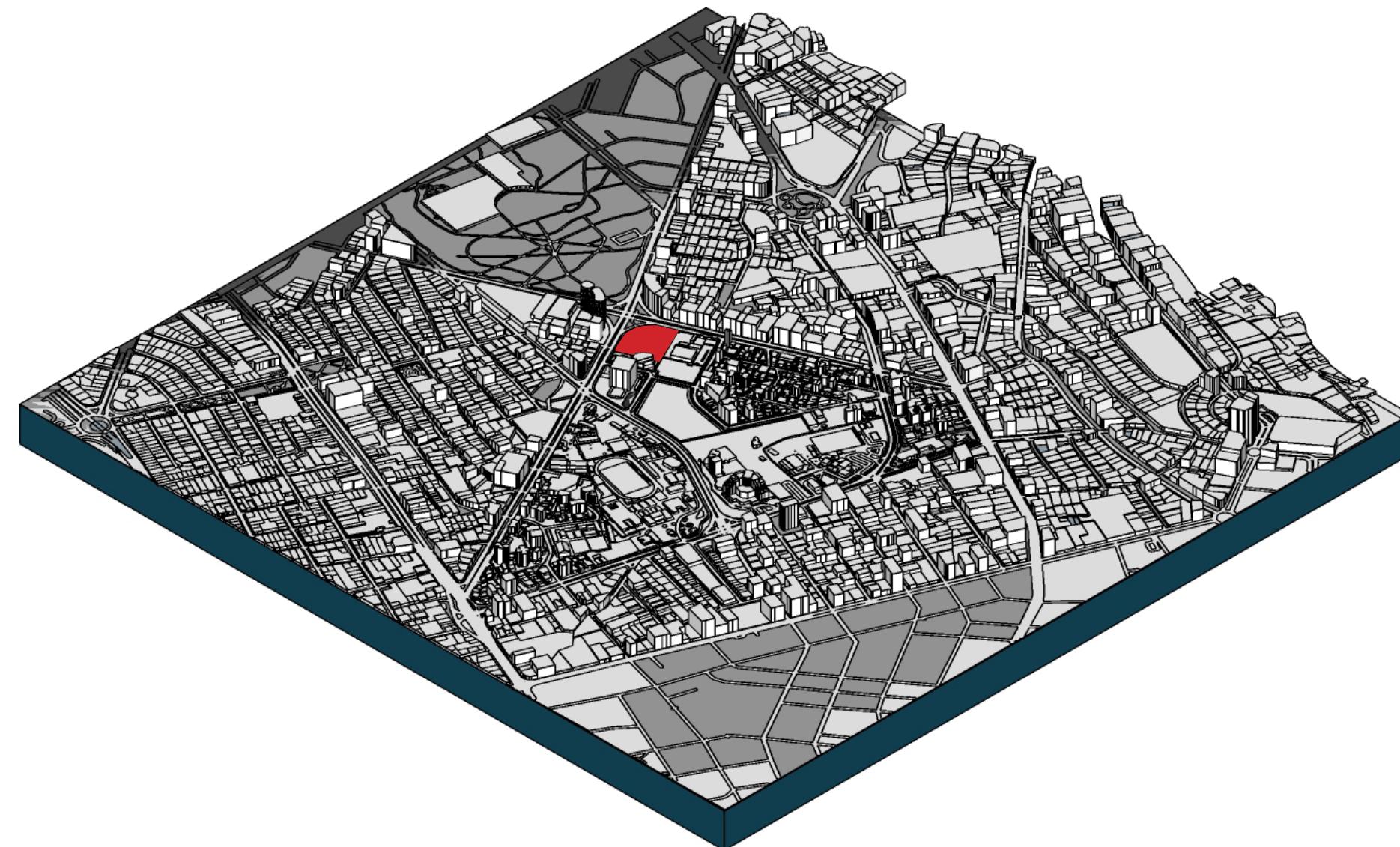


Figura 28. Axonometría General
Elaboración Propia, 2025.

3.2 Información del Predio

Área Grafica	13004.65 m ²
Frente	245.00 m
Frente Total	245.00 m
Preexistencias	Sí
Uso de Suelo	Múltiple
Altura de Pisos (Máx)	96 m
# Pisos	24
COS Total	960%
Servicios Básicos	Sí
Retiros F, L, P, B	Frontal:5m Lateral:6m Posterior:6m En. Bloq: 12m

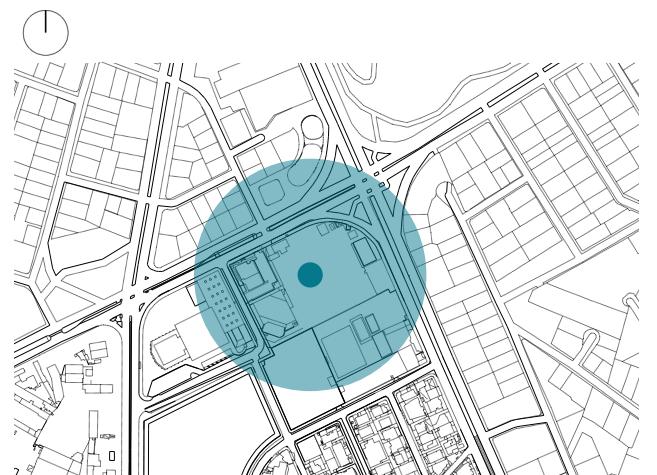


Figura 29. Ubicación del Dron
Fuente: Elaboración propia, 2025.



Figura 30. Vuelo de Dron
Fuente: Elaboración propia

3.3 Vista Drone

Dentro de la vista superior que se encuentra en la esquina lateral derecha se puede observar los mega lotess que existen en el lado oeste del sector de La Pradera, al igual que las dos edificaciones que se encuentran marcando la intersección que existe frente al terreno.

P.72

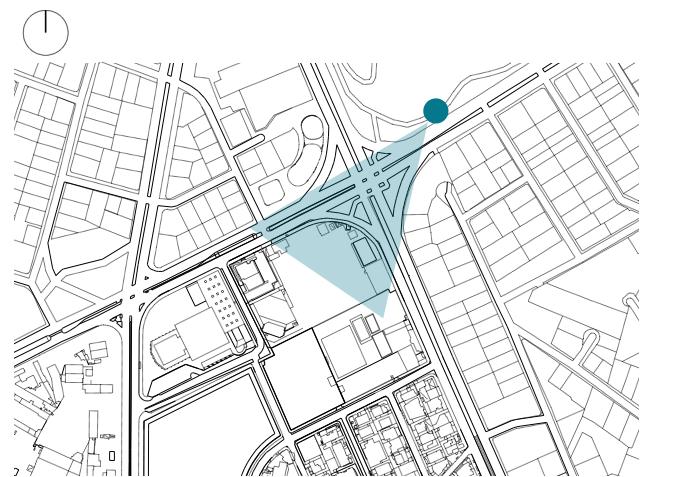


Figura 31. Ubicación del Dron
Fuente: Elaboración propia, 2025.

UIDE - CIPARQ



Figura 32. Vuelo de Dron
Fuente: Elaboración propia

3.3 Vista Drone

En la vista lateral derecha se puede observar como dentro del terreno hay una preexistencia en la parte posterior del terreno la cual no puede ser removida.

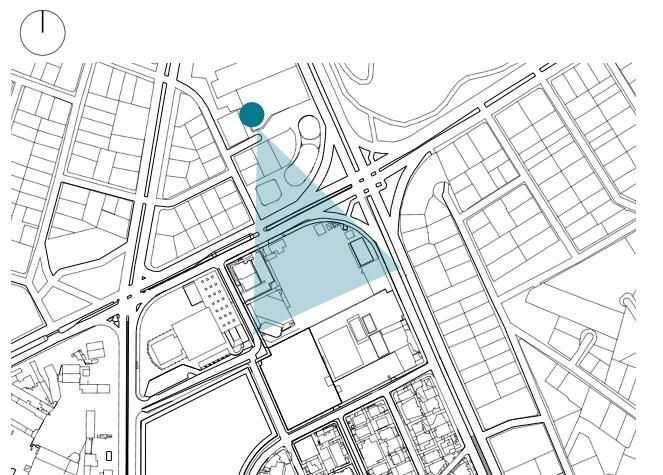


Figura 33. Ubicación del Dron
Fuente: Elaboración propia, 2025



Figura 34. Vuelo de Dron
Fuente: Elaboración propia

3.3 Vista Drone

La vista posterior del terreno muestra los dos ejes principales que lo enmarcan y como estos funcionan entre si, de igual manera al unificarse estos dos se crea una curvatura que igual se marca en una de las esquinas del terreno.

P.76

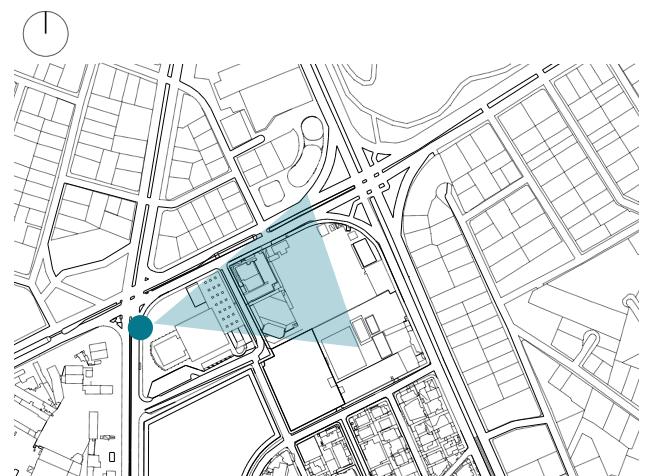


Figura 35. Ubicación del Dron
Fuente: Elaboración propia, 2025.



Figura 36. Vuelo de Dron
Fuente: Elaboración propia

3.3 Vista Drone

En la vista lateral izquierda se observa las diferentes edificaciones que estan alrededor del terreno y los diferentes niveles de consolidación que puede existenir en un mismo sitio.

P.78

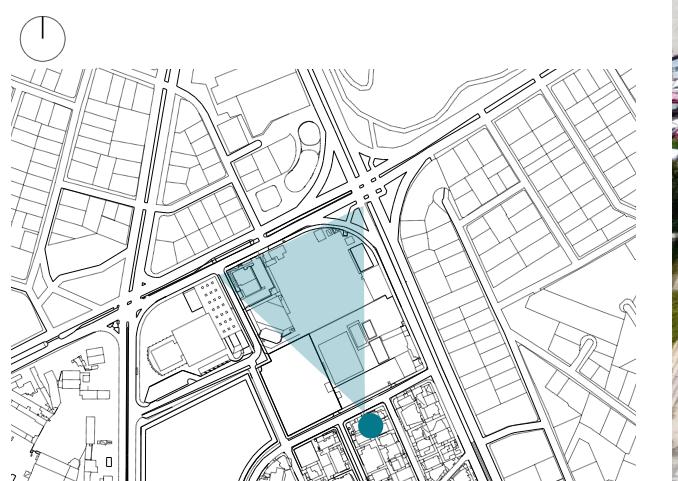


Figura 37. Ubicación del Dron



Figura 38. Vuelo de Dron
Fuente: Elaboración propia

3.3 Vista Drone

La vista esquinera que se ve a continuación resalta no solo el contexto general edificado, si no también el contexto natural al cual este tendrá disponibilidad tanto de manera peatonal y de forma visual desde los diferentes pisos que este tendrá.

P.80

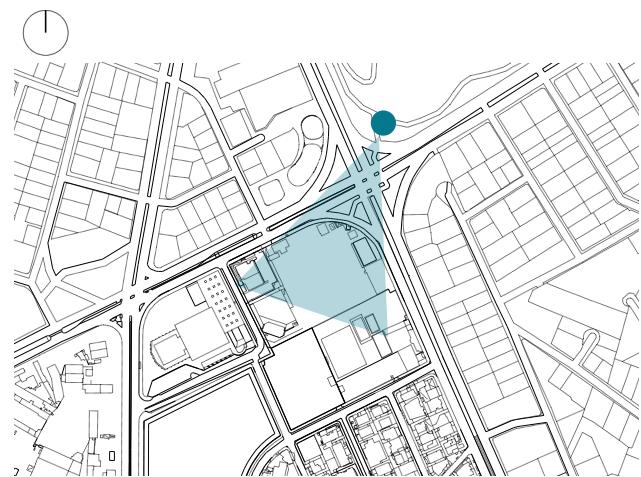


Figura 39. Ubicación del Dron
Fuente: Elaboración propia, 2025.



Figura 40. Vuelo de Dron
Fuente: Elaboración propia

3.3 Vista Drone

El análisis de alturas en relación con el clima local es esencial para lograr un diseño arquitectónico que se adapte de forma adecuada a su entorno. Considerar factores como el viento, la orientación del terreno, la exposición al sol y las condiciones generales del sitio permite mejorar la habitabilidad de las viviendas, optimizar el uso de recursos y asegurar el confort de los futuros habitantes. Este tipo de evaluación influye directamente en decisiones como cuántos pisos edificar, cómo organizar los espacios y qué estrategias adoptar para una mejor integración con el contexto. Como señalan Olgay y Olgay (2015), "la arquitectura debe responder al clima no solo como condicionante físico, sino como catalizador de soluciones espaciales adaptadas al entorno" (p. 24). Ignorar estas variables puede derivar en construcciones poco funcionales y mal adaptadas al lugar donde se insertan.

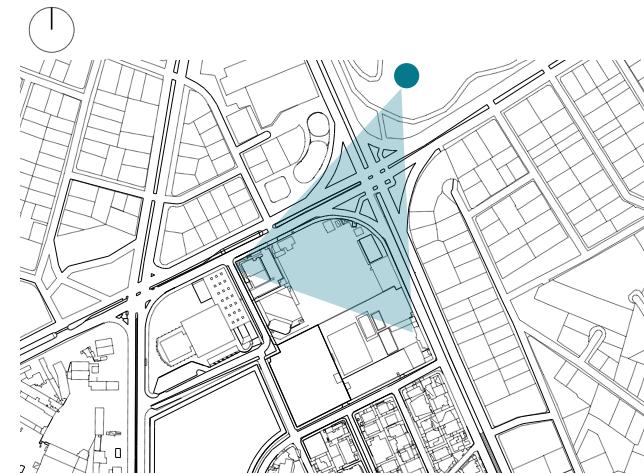


Figura 41. Ubicación del Dron
Fuente: Elaboración propia, 2025.

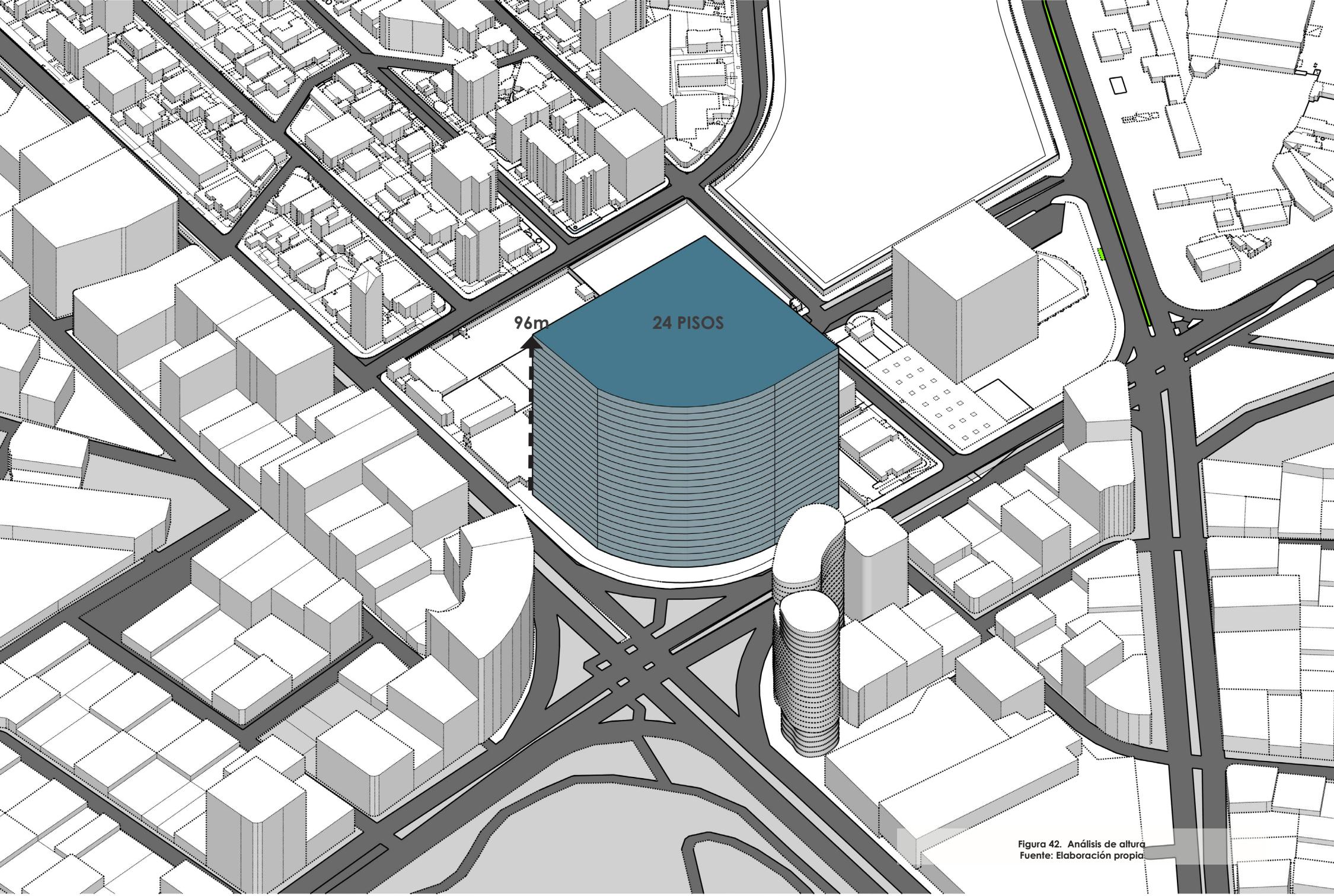


Figura 42. Análisis de altura
Fuente: Elaboración propia

3.4 Factores climáticos

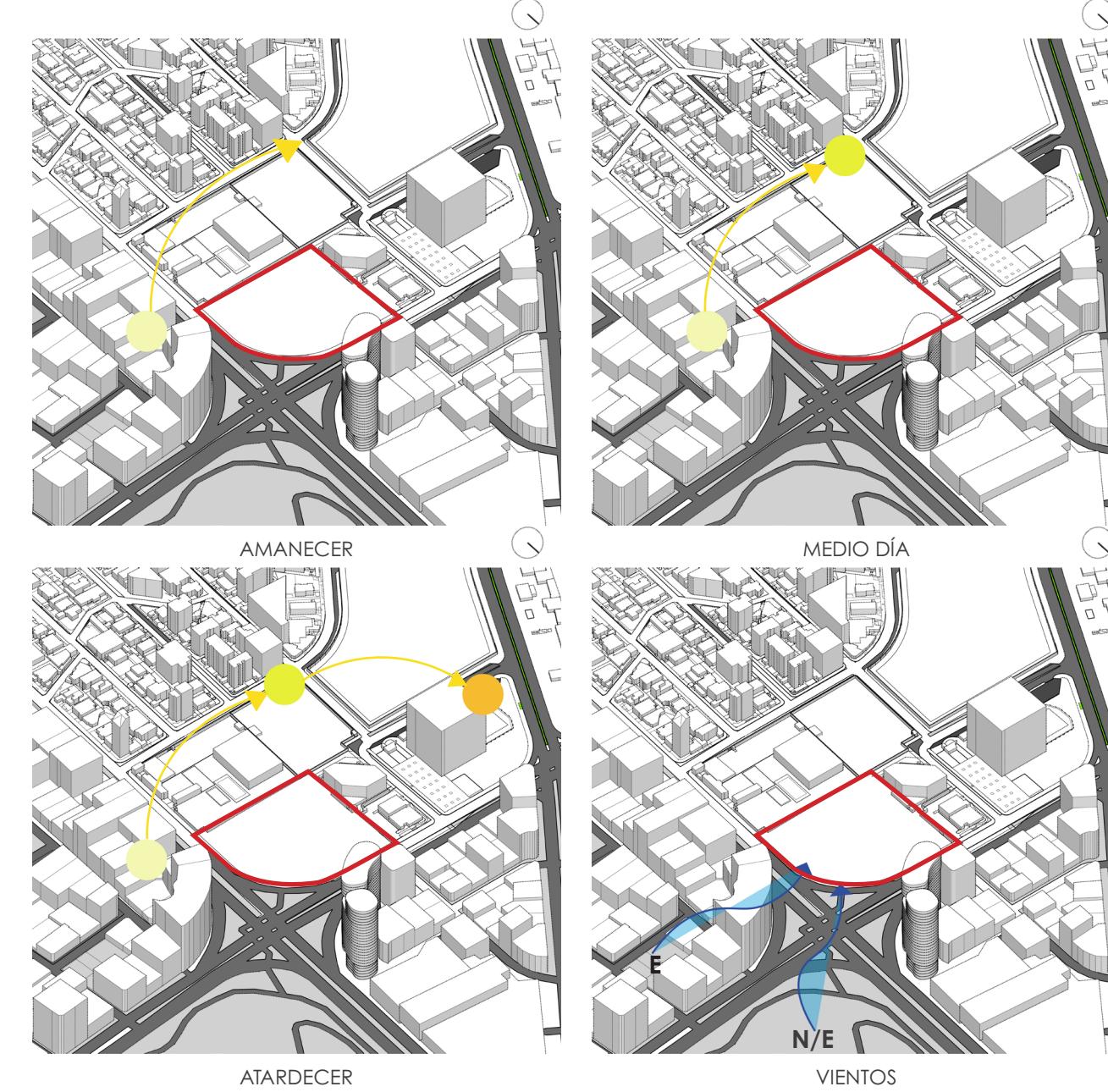


Figura 43. Análisis Climático
Elaboración propia, 2025.

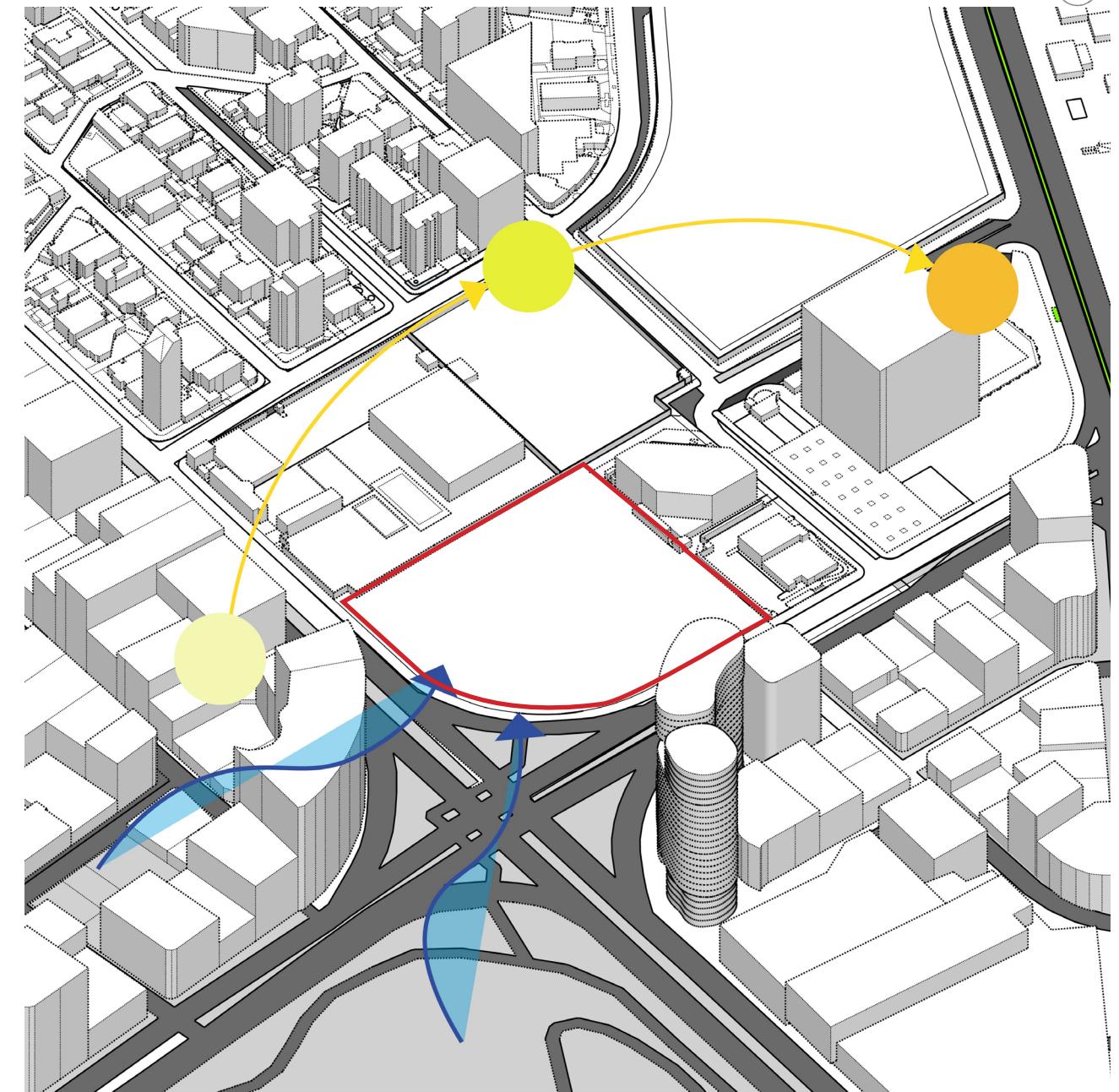


Figura 44. Conjunto de factores climáticos
Elaboración propia, 2025.

RECORRIDO A PIE

P.86

P.87

Como propone Gehl (2010), las ciudades deben ser pensadas desde la experiencia del peatón, la escala humana y la integración de funciones. Este enfoque permite reconocer el potencial del predio como un punto de articulación entre la movilidad urbana, el espacio público y la vivienda asequible.

Gehl, J. (2010). Cities for people. Island Press.

3.5 Recorrido a Pie

En la parte posterior del terreno se observa la presencia de un equipamiento existente correspondiente a las instalaciones de Ecuador TV, frente al cual se encuentra el edificio del Ministerio de Agricultura y Ganadería (Agrocalidad). Esta área es atravesada por una calle secundaria de bajo flujo vehicular, lo que contribuye a un entorno relativamente tranquilo. Dado su valor institucional y su integración al tejido urbano, se ha decidido conservar esta preexistencia como parte del proyecto.



Figura 45. Recorrido a Pie 1
Elaboración propia, 2025.



Imagen 2
Fuente: Elaboración propia

3.5 Recorrido a Pie

El lateral derecho del terreno colinda con la avenida Eloy Alfaro, una vía principal que conecta directamente con una intersección importante o con la avenida De la República, donde se ubica el frente del proyecto. Tanto en este lateral como en la parte frontal existen actualmente patios de autos que serán removidos para permitir una mejor integración urbana. Hacia el lado izquierdo, el terreno colinda con la Plaza La Pradera, un espacio de uso mixto que incluye un patio de comidas, parqueaderos y canchas de squash. A su alrededor, el sector cuenta con varios equipamientos de escala barrial y metropolitana, lo que refuerza su potencial como área estratégica para el desarrollo de vivienda en altura.

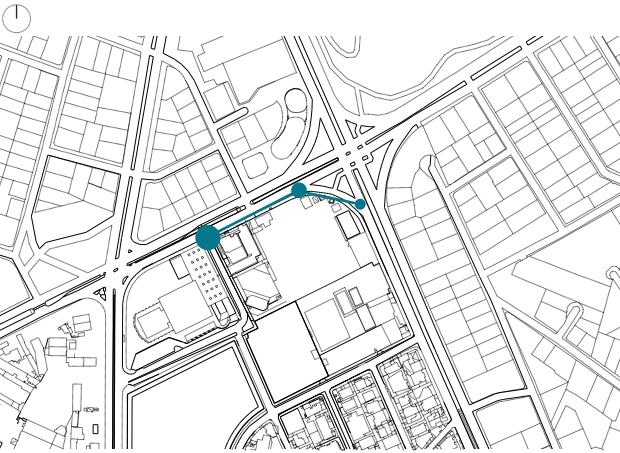


Figura 46. Recorrido a Pie 2
Elaboración propia, 2025.



Imagen 3
Fuente: Elaboración propia

3.5 Recorrido a Pie

En los alrededores del terreno se observa una configuración urbana que equilibra zonas tranquilas con espacios de mayor dinamismo. Las calles aledañas, en su mayoría secundarias, presentan un bajo flujo vehicular durante las mañanas, lo que contribuye a una atmósfera apacible y favorable para el uso peatonal. Esta calma matutina permite percibir con claridad las características físicas del sector, como la amplitud del cielo visible, la entrada generosa de luz natural y la presencia de fachadas con acabados coloridos que otorgan identidad visual al barrio.

A lo largo del día, y particularmente al caer la noche, el sector cobra vida gracias a ciertos hitos urbanos que activan la dinámica del entorno. Equipamientos como el centro comercial cercano y la parada del Metro de Quito no solo generan flujo de personas, sino que también se convierten en puntos de referencia visibles mediante el uso de iluminación artificial, que permite distinguirlos claramente en el paisaje nocturno. Esta combinación de luz, color y movimiento da lugar a una identidad urbana diversa, en la que conviven la tranquilidad residencial con zonas de actividad más intensa y vibrante. La coexistencia de estos elementos ofrece una oportunidad valiosa para insertar un proyecto habitacional que no solo responda a las necesidades de vivienda, sino que se nutra del carácter dinámico y mixto del sector.



P.92



P.93



Imagen 4
Fuente: Elaboración propia



P.94



P.95



Imagen 5
Fuente: Elaboración propia



P.96



P.97



Imagen 6
Fuente: Elaboración propia



P.98



P.99



Imagen 7
Fuente: Elaboración propia



REFERENTES

04

**“No se puede aprender de la
nada. Se aprende de lo que ha
sido hecho antes.”**
— Louis I. Kahn.

P. 104

P. 105

4.1 Introducción

Antes de proyectar, hay que observar. Y no basta con mirar edificios: hay que entender las decisiones que los construyeron. Este capítulo nace de esa necesidad de aprender de otros para proponer algo propio y coherente.

El análisis de referentes arquitectónicos no se aborda como una comparación formal, sino como una herramienta para identificar estrategias proyectuales que respondan a desafíos reales: densidad, vivienda social y sostenibilidad. Se estudiaron veinte proyectos de vivienda colectiva y ciudad vertical, en contextos diversos, para reconocer principios adaptables al caso de Quito.

La metodología aplicada sigue los criterios de Cristina Gastón (2010) en *El proyecto moderno. Pautas de investigación*, permitiendo analizar cada obra desde su estructura, programa, entorno y lenguaje constructivo. Más allá de las diferencias culturales, los proyectos seleccionados comparten una búsqueda común: dignificar la vida en comunidad mediante soluciones funcionales, flexibles y urbanamente integradas.

4.2 Criterios de evaluación

Con base en las pautas metodológicas de análisis arquitectónico propuestas por Cristina Gastón, se desarrolló una matriz de evaluación para comparar 20 proyectos de vivienda colectiva y ciudad vertical. Esta herramienta permite observar de forma detallada cómo cada propuesta resuelve aspectos clave del diseño arquitectónico, urbano, funcional y material.

1. Estructura:
Se analiza el tipo de sistema estructural (hormigón armado, acero, mixto, prefabricado) y su coherencia con la escala del edificio, su expresividad arquitectónica y su impacto en la organización interna del proyecto.

2. Relación con el programa:
Evalúa cómo están distribuidos los espacios según sus usos (vivienda, servicios, comercio, comunidad), y si existe claridad jerárquica entre lo público, lo privado y lo técnico.

3. Ritmo repetitivo o flexible:
Examina si el proyecto repite sistemáticamente una tipología o si introduce variaciones y adaptaciones espaciales que responden al contexto o a distintos tipos de usuario.

4. Modularidad vertical:
Considera si existe una organización en módulos repetitivos o apilables que permita una construcción eficiente en altura.

5. Relación con el contexto en base a la consolidación:
Analiza si el proyecto se implanta en un entorno urbano consolidado, emergente o en transición, y cómo responde a esa situación con su implantación y forma.

6. Orientación solar y climática:
Estudia la respuesta pasiva del diseño frente al clima: ventilación cruzada, control solar, asoleamiento y adaptación a la orientación.

7. Accesos y conectividad:

8. Tipologías de viviendas:
Observa si el proyecto ofrece diversidad tipológica, unidades adaptables y configuraciones espaciales que respondan a distintas necesidades familiares.

9. Relación entre áreas sociales, privadas y de servicio:
Evalúa la organización interna de cada unidad habitacional, observando la separación funcional de zonas íntimas, sociales y de servicio.

10. Espacios comunitarios:
Determina la presencia y calidad de espacios de uso común, como patios, terrazas, corredores, jardines o salones comunales, que fomenten la interacción social.

11. Usos complementarios:
Identifica la integración de funciones adicionales como comercio, oficinas, equipamientos o servicios en el conjunto habitacional.

12. Escala y proporción del volumen:
Valora la relación del edificio con el cuerpo humano, la calle y el entorno urbano inmediato en términos de percepción y proporción.

13. Fragmentación o compacidad:
Considera si el proyecto se plantea como un volumen compacto o como una composición fragmentada que genera permeabilidad, ritmo o diversidad formal.

14. Relación con entorno construido:
Examina cómo el proyecto dialoga con los edificios vecinos en forma, escala, lenguaje y alineamiento.

15. Tipos de materiales:
Estudia los materiales empleados tanto estructural como superficialmente, su expresión formal, su sostenibilidad y su adecuación al uso.

16. Relación opaco/transparente:
Observa la proporción y distribución entre superficies ciegas y vidriadas, evaluando cómo esto afecta la fachada, la iluminación natural y la privacidad.

✓ Cumple completamente

El proyecto desarrolla el criterio con claridad, profundidad y coherencia.

— Cumple parcialmente o con limitaciones

El proyecto desarrolla el criterio con claridad, profundidad y coherencia.

✗ No cumple o no se evidencia

El proyecto desarrolla el criterio con claridad, profundidad y coherencia.

4.3 Matriz general de análisis

Título de la Obra	Arquitecto / Estudio	Lugar			Programa				Construcción				Total Sobre 16
		Relación Consolidación	Acceso	Ecosistema Orientación	Relación entre Áreas	Tipologías	Espacios Comunitarios	Usos Complementarios	Estructura	Modulación Vertical	Materiales	Relación con el Programa	
140 viviendas sociales en el 22@ de Barcelona	Peris + Toral arquitectes	✓	✓	✓	✓	✓	✓	—	✓	✓	✓	—	15
8 House	BIG	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	16
Torres Blancas	Francisco Javier Sáenz de Oiza	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✓	—	8
The Interlace	OMA, Ole Scheeren	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	16
Edificio Emiliano Zapata	HGR Arquitectos	✓	✓	✗	—	✓	✗	✗	✓	✓	✗	✓	10.5
Popocatepetl 143	HGR Arquitectos	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✗	✓	✓	—	✓	11.5
NT24	Aflo Arquitectos	✓	✓	✓	✓	✓	✗	—	✓	✓	✓	✓	14
Housing in Paris	Comte & Vollenweider, Hamonic	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	16
Edificio Z Desing	Amir Mann	✓	✓	—	✓	✓	✗	✗	✓	✓	—	✓	12
VM Houses	BIG + JDS	✓	✓	—	✓	✓	—	✗	—	✓	—	✓	12

Tabla 2: Referentes
Fuente: Elaboración propia

4.4 Ficha comparativa de referentes seleccionados

A partir de la matriz general de evaluación, se seleccionaron tres referentes arquitectónicos para un análisis más profundo: Housing in Paris, 8 House y The Interlace. La elección se basó en su capacidad para abordar problemáticas claves de la vivienda colectiva en altura, como la densificación equilibrada, la calidad espacial, la integración de usos mixtos y la sostenibilidad climática.

Estos proyectos, desarrollados en contextos urbanos contrastantes, comparten una visión contemporánea del habitar colectivo, con enfoques estructurales y tipológicos diversos. La siguiente ficha comparativa resume sus principales características, ofreciendo una lectura transversal que permite identificar estrategias aplicables al desarrollo del proyecto de tesis.

Criterio	Housing in Paris – Hamonic + Masson	8 House – BIG	The Interlace – OMA
Ubicación / Clima	París, Francia / Templado oceánico	Copenhague, Dinamarca / Frío oceánico	Singapur / Ecuatorial húmedo
Tipo de estructura	Modular de concreto + metal	Mixto (acero + concreto)	Prefabricado + concreto armado
Relación con el contexto	Inserto en tejido consolidado, respeta alineación	Borde urbano, transición entre ciudad y paisaje	Reinterpreta el bloque vertical, crea "ciudad dentro del complejo"
Modularidad	Vertical repetitiva con balcones	Continua e inclinada, siguiendo rampa	Apilamiento horizontal irregular
Volumetría	Torres delgadas con articulación	Forma envolvente en espiral	Fragmentación en bloques elevados
Tipología de vivienda	Variada, para familias medianas	Dúplex, estudios y vivienda unifamiliar	Amplia diversidad tipológica en clústeres
Relación social / comunitaria	Balcones corridos y terrazas verdes compartidas	Rampa peatonal activa, terrazas públicas	Áreas verdes comunes, patios elevados, equipamientos
Relación opaco/transparente	Equilibrio fachada maciza + balcones vidriados	Madera, vidrio, fachadas ventiladas	Grandes aperturas, relación directa con el entorno
Adaptabilidad climática	Ventilación cruzada, soleamiento controlado	Aprovecha luz solar y ventilación natural	Respuesta a clima húmedo, patios ventilados y vegetación
Escala del proyecto	Mediana escala (19.900 m ²)	Gran escala (62.000 m ²)	Muy gran escala (170.000 m ²)

Tabla 3: Comparativa entre referentes principales
Fuente: Elaboración propia



Arquitectos / Estudio: Hamonic + Masson & Associés / Comte & Vollenweider

Año de construcción: 2016

Tipología: Vivienda colectiva en altura

Área construida: 19.900 m²

Arquitectos / Estudio: BIG

Año de construcción: 2010

Tipología: Vivienda colectiva en altura con uso mixto

Área construida: 62.000 m²

Arquitectos / Estudio: OMA

Año de construcción: 2013

Tipología: Vivienda colectiva de gran escala

Área construida: 170.000 m²

4.5 PROYECTO 1 HOUSING IN PARIS



Imagen 9
Fuente: Elaboración propia

LUGAR

Ubicación: París, Francia

Clima: Oceánico templado

Condiciones climáticas destacadas:

- Temperatura media: 5 °C (invierno) a 25 °C (verano).
- Precipitaciones moderadas, concentradas en primavera y otoño.
- Vientos variables, ocasionalmente intensos del oeste.
- Buena radiación solar en verano.

Emplazamiento:

Ubicado en una zona consolidada de París, respeta la alineación de la calle, se adapta al tejido urbano y refuerza la continuidad peatonal.

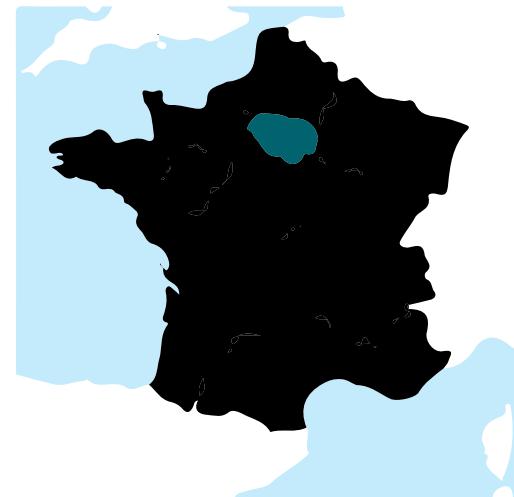
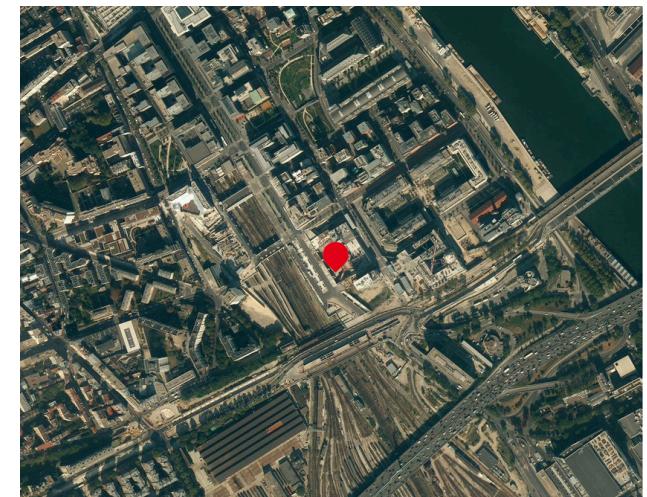


Figura 47: Ubicación Housing in Paris
Fuente: Elaboración propia



P. 113



VOLUMETRÍA Y CERRAMIENTO

En Housing in Paris, la fragmentación y rotación de los bloques responde a criterios climáticos: permite una mejor captación solar, ventilación cruzada y

evita sombras proyectadas entre volúmenes. Estas decisiones enriquecen el confort interior y la calidad espacial de las viviendas.

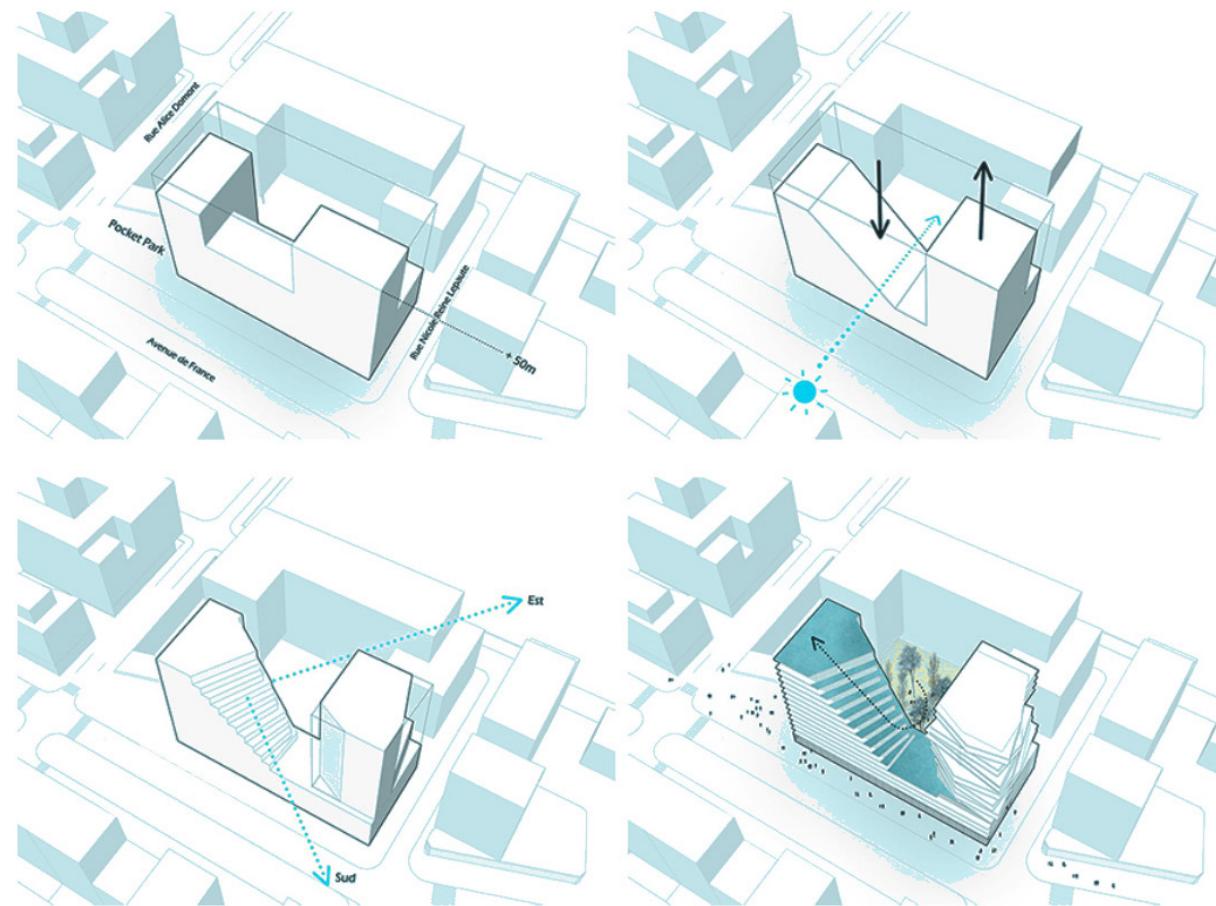


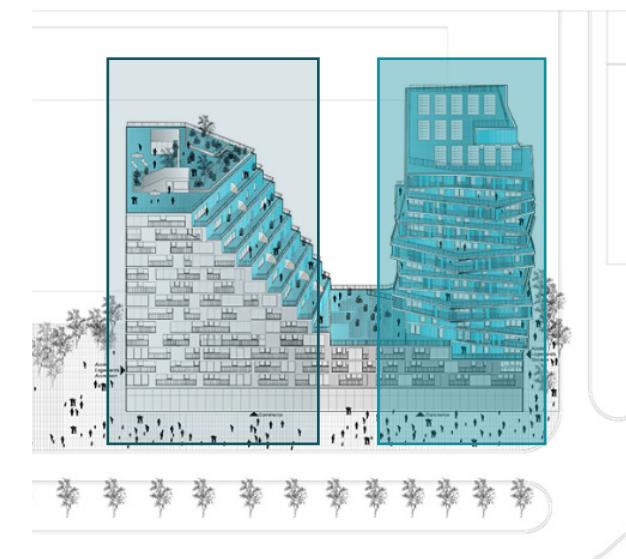
Figura 49:
Fuente: Modificado por el autor



Figura 50:
Fuente: Modificado por el autor

MODULACIÓN

Emplea una modulación vertical coherente, con repeticiones en balcones y ventanas. Esto facilita su construcción y permite economías de escala.



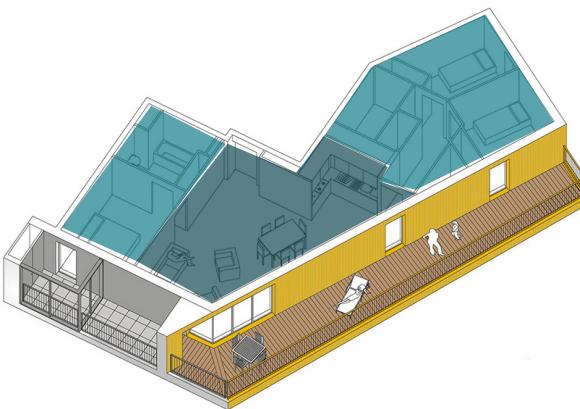
PROGRAMA

Este proyecto ofrece una amplia diversidad de viviendas colectivas destinadas a familias de ingresos medios en París. El programa contempla departamentos con balcones generosos, patios internos y accesos comunes que promueven la interacción social. Se prioriza la calidad de vida urbana, con espacios domésticos bien jerarquizados entre áreas públicas, privadas y de servicio.

- Torre de vivienda Tipo de Lujo
- Torre de vivienda Colectiva

TIPOLOGÍA

Este proyecto ofrece una amplia diversidad de viviendas colectivas destinadas a familias de ingresos medios en París. El programa contempla departamentos con balcones generosos, patios internos y accesos comunes que promueven la interacción social. Se prioriza la calidad de vida urbana, con espacios domésticos bien jerarquizados entre áreas públicas, privadas y de servicio.



MATERIALIDAD Y EXPRESIÓN FORMAL

Este proyecto combina hormigón aparente, metal perforado y vidrio en sus fachadas. La modulación repetitiva de balcones se convierte en una piel arquitectónica activa, que protege, tamiza la luz y genera ritmo. El contraste entre llenos y vacíos establece una relación opaco/transparente equilibrada, reforzando la expresión funcional de cada unidad habitacional.

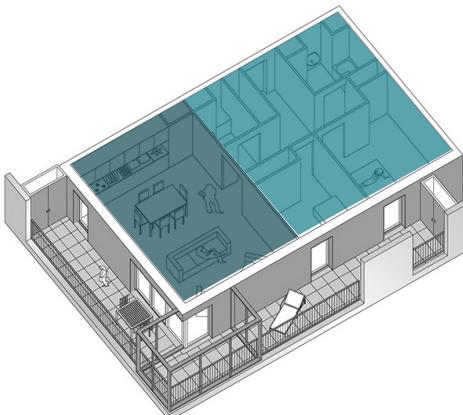
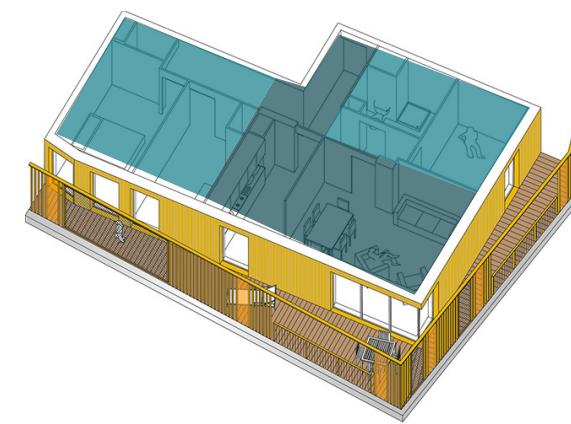


Figura 51:
Fuente: Modificado por el autor



SIMILITUD EN TIPOLOGÍAS

- Todas las tipologías aprovechan el mismo módulo estructural y de fachada.
- Los balcones se incorporan como expansión de la zona social.
- Conservan una lógica lineal: ingreso – servicios – zonas privadas.

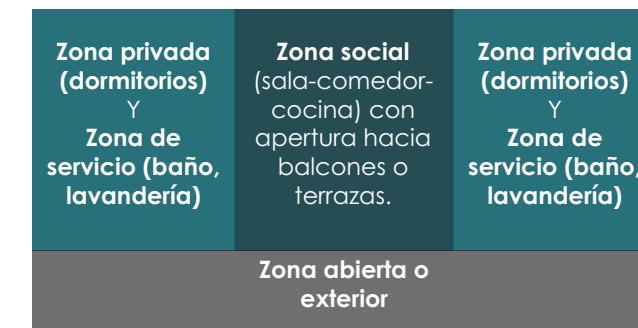


Figura 52:
Fuente: Modificado por el autor

CONCLUSIÓN

Housing in Paris responde con elegancia y eficiencia a los desafíos de la vivienda social vertical. Utiliza una estructura modular clara, con un ritmo repetitivo que reduce costos pero mantiene calidad espacial. El emplazamiento en contexto urbano consolidado se maneja con sutileza: el edificio respeta alineamientos, alturas y tejido construido sin mimetizarse por completo. Las tipologías son variadas, con unidades que se adaptan a distintos tamaños familiares y favorecen la ventilación cruzada y la entrada de luz natural. El programa funcional organiza con precisión las zonas privadas, de servicio y sociales, y se complementa con balcones amplios y zonas compartidas. Destacan los espacios comunitarios semiabiertos, balcones corridos y terrazas verdes, que permiten vida en comunidad. El uso de materiales sobrios como el hormigón, metal perforado y cristal construyen una identidad fuerte, funcional y económica. Su lectura volumétrica es limpia y bien proporcionada, y la fachada balancea acertadamente lo opaco y lo transparente.

4.6 PROYECTO 2: 8 HOUSE



Imagen 10
Fuente: Elaboración propia

LUGAR

Ubicación: Copenhague, Dinamarca

Clima: Oceánico frío / templado

Condiciones climáticas destacadas:

- Temperaturas medias entre 0 °C (invierno) y 22 °C (verano).
- Precipitaciones distribuidas todo el año.
- Vientos dominantes del oeste y suroeste.
- Baja radiación solar directa en invierno.

Emplazamiento:

Situado en los límites urbanos de Copenhague, dentro de un plan maestro de reconversión. El proyecto sirve de puente entre ciudad consolidada y paisaje abierto, asegurando conectividad peatonal y activación del borde.

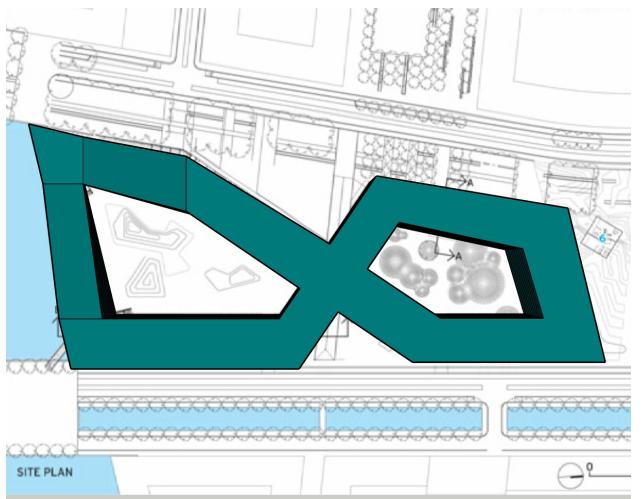
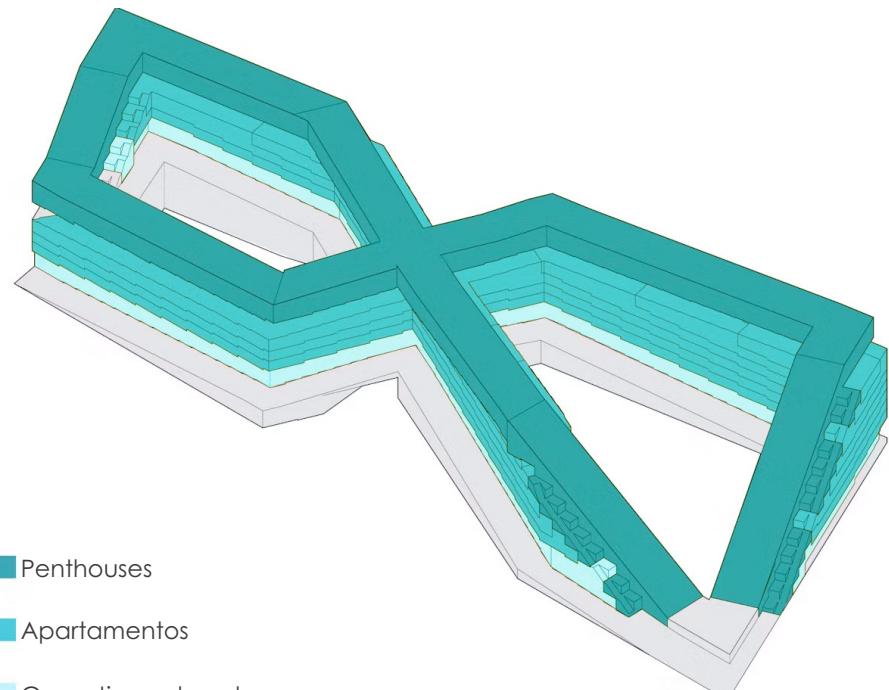


Figura 53:
Fuente: Modificado por el autor

PROGRAMA



- Penthouses
- Apartamentos
- Casas tipo adosadas
- Oficinas y comercios

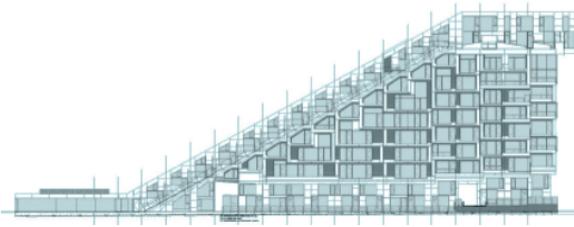
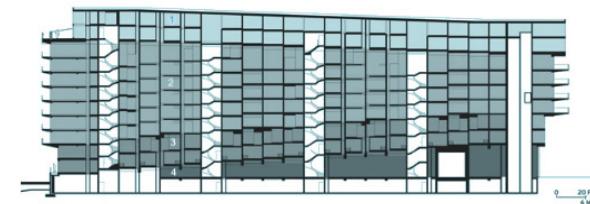
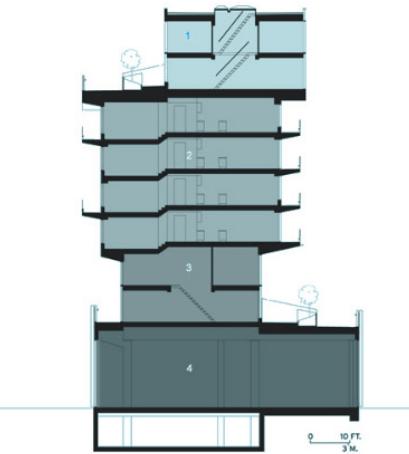
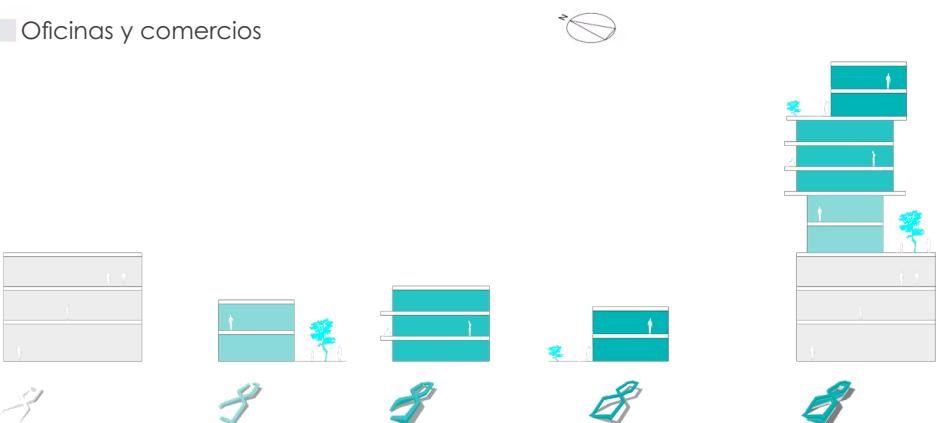


Figura 54:
Fuente: Elaboración propia

MATERIALIDAD Y EXPRESIÓN FORMAL

Utiliza una estructura mixta de concreto y acero, revestida con paneles metálicos, vidrio y madera. Las fachadas expresan claramente los sistemas constructivos, con terrazas escalonadas que extienden el espacio interior hacia el exterior. La textura cálida de la madera contrasta con el metal, generando una lectura humana del volumen masivo.

MODULACIÓN

Parte de módulos repetitivos que siguen la inclinación del volumen, generando variedad en las unidades sin perder eficiencia.

VOLUMETRÍA Y CERRAMIENTO

La forma en 8 y la pendiente permiten orientación solar óptima, accesibilidad universal y ventilación cruzada. Las fachadas emplean madera, panel metálico y vidrio, creando terrazas públicas y privadas integradas al volumen.

TIPOLOGÍA

8 House incorpora una lógica habitacional flexible y escalonada, donde coexisten tres grandes tipologías residenciales: viviendas tipo townhouse dúplex, departamentos convencionales, y unidades mixtas sobre comercio. Estas tipologías responden no solo a diferentes necesidades familiares, sino también a distintas formas de habitar, adaptándose a cambios en el ciclo de vida o al uso multifuncional del espacio.

TIPOLOGÍA PRINCIPALES

El proyecto incluye tres tipos de viviendas:

- **Dúplex tipo townhouse** con acceso independiente desde la rampa.
 - **Departamentos simples** de una sola planta.
 - **Unidades sobre comercio**, con vivienda encima de locales.
- en el ciclo de vida o al uso multifuncional del espacio.

ORGANIZACIÓN INTERNA

Todas las tipologías presentan una separación clara de funciones:

- **Planta baja:** áreas sociales (sala, comedor, cocina) y espacios abiertos para usos flexibles como estudios o salas de estar.
 - **Planta alta:** dormitorios y zonas más privadas.
- en el ciclo de vida o al uso multifuncional del espacio.

DISTRIBUCIÓN DE BAÑOS

En todos los casos, los baños están ubicados fuera de los dormitorios, lo que permite mayor privacidad, uso compartido y circulación fluida entre áreas.

FLEXIBILIDAD ESPACIAL

Además de crecer en número de habitaciones, las viviendas incorporan espacios intermedios o polivalentes, lo que permite adaptar el uso según las necesidades familiares (trabajo, ocio, estudio, etc.).

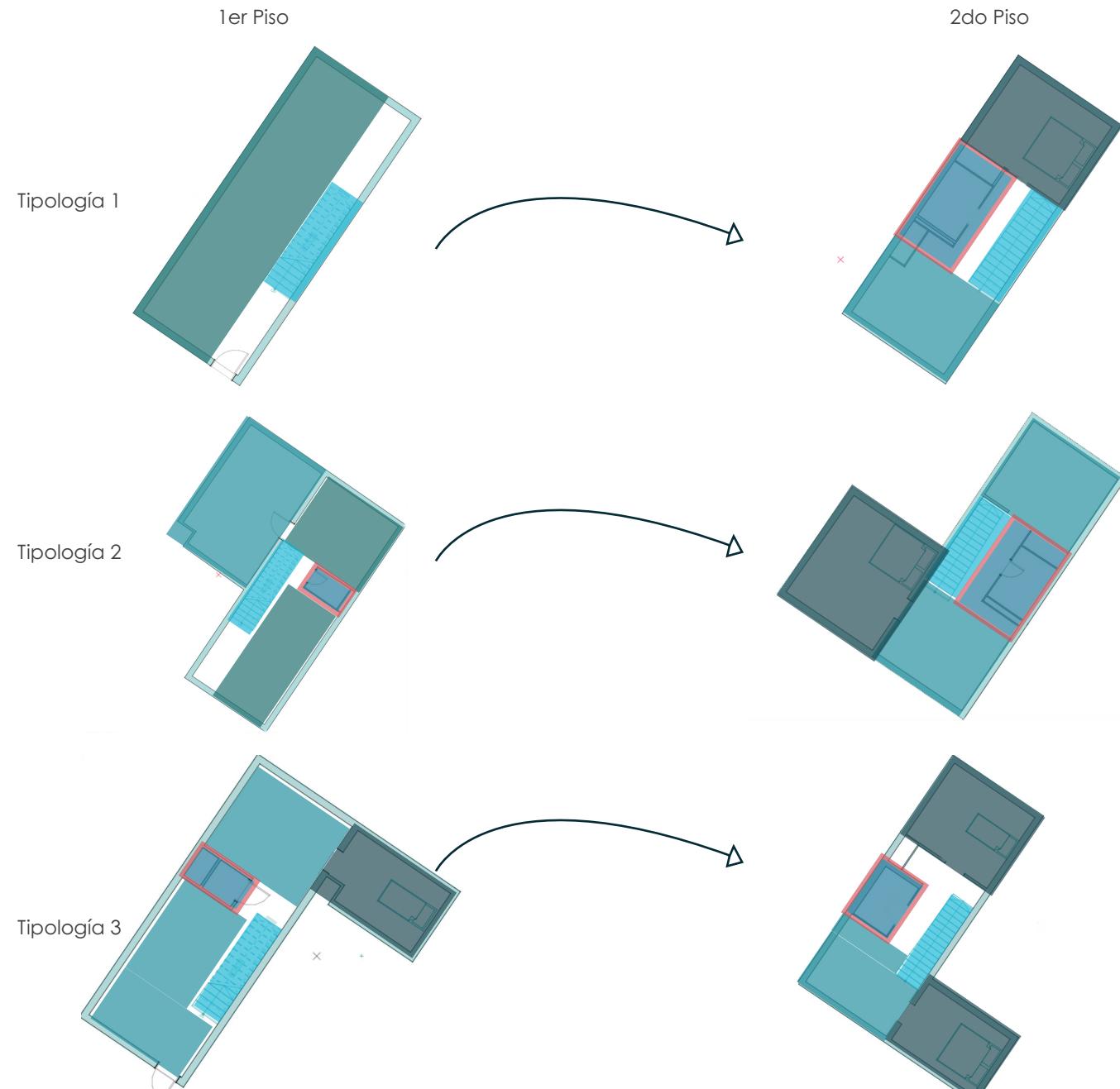


Figura 55:
Fuente: Elaboración propia

Figura 56:
Fuente: Elaboración propia

CONCLUSIÓN

El proyecto 8 House se destaca por su planteamiento estructural en espiral, que fusiona viviendas, oficinas y comercio en una única estructura de circulación continua. Su estructura en terrazas escalonadas y la modulación vertical clara permiten una densificación progresiva sin perder relación con el suelo ni el paisaje. El emplazamiento en borde urbano permite integrar vistas abiertas y ventilación cruzada. La relación con el programa se organiza a través de un sistema de circulación pública en rampa que conecta los distintos usos, activando encuentros comunitarios. Se valoran las tipologías flexibles, que van desde dúplex hasta departamentos de un nivel. La disposición entre áreas sociales, privadas y de servicios se jerarquiza de manera lógica. El uso de materiales como hormigón visto, madera y vidrio permite una fachada expresiva con equilibrio entre opacidad y transparencia. El proyecto responde eficazmente al clima templado mediante asoleamientos controlados y ventilación natural.



4.7 PROYECTO 3: THE INTERLACE



Imagen 11
Fuente: Elaboración propia

LUGAR

Ubicación: Singapur

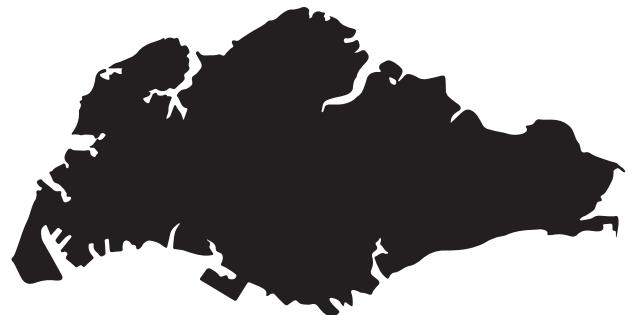
Clima: Ecuatorial húmedo

Condiciones climáticas destacadas:

- Temperatura media anual: 27–31 °C.
- Alta humedad (promedio 80%).
- Vientos moderados de monzón.
- Poca variación térmica anual.

Emplazamiento:

Localizado en Singapur, en un entorno urbano intermedio. La implantación redefine el paisaje y forma una ciudad dentro del complejo. El proyecto considera la orientación solar, los vientos dominantes y la captación de ventilación cruzada.



P. 125

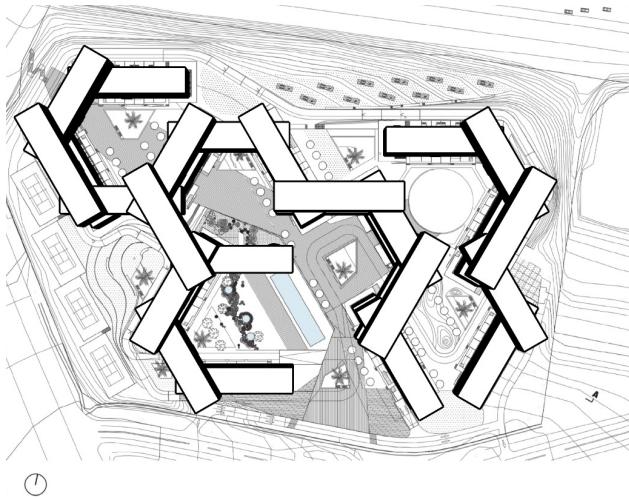


Figura 57:
Fuente: Elaboración propia

PROGRAMA

En el análisis del programa arquitectónico de The Interlace, se destaca la incorporación sistemática de áreas verdes y espacios abiertos como parte integral del diseño. Se identifican múltiples niveles de jardines comunes, patios centrales, terrazas ajardinadas y corredores peatonales elevados que no solo mejoran la calidad ambiental, sino que también refuerzan la vida comunitaria. Estos espacios permiten usos sociales, recreativos y de esparcimiento, tales como piscinas, zonas deportivas, áreas infantiles y senderos verdes, configurando un entorno habitable que trasciende la función residencial y potencia la integración de naturaleza y vivienda en altura.

Este proyecto cuenta con más de 1,000 unidades de vivienda distribuidas en los diferentes bloques horizontales apilados.

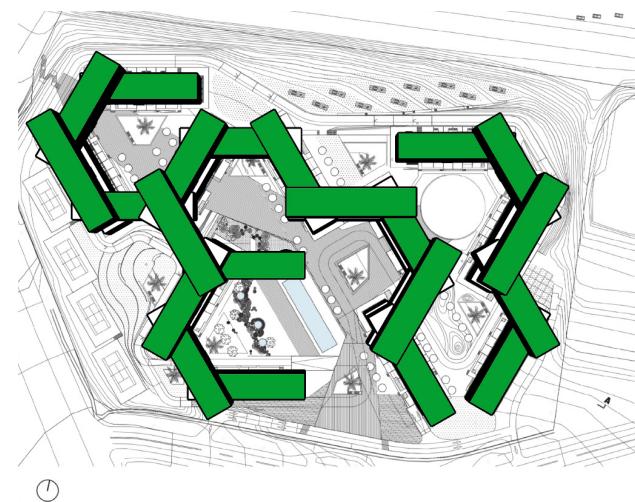
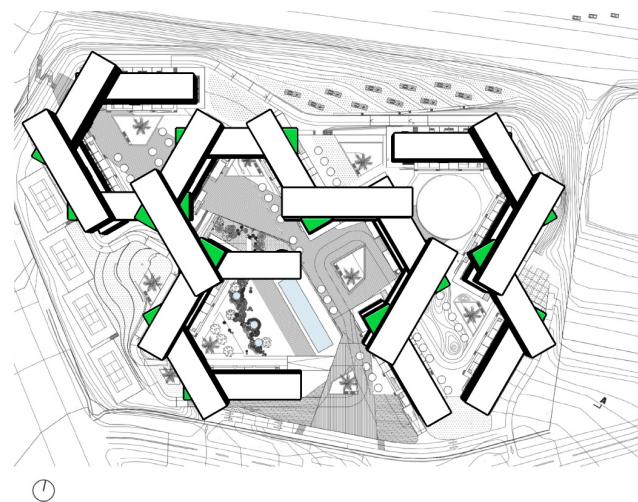


Figura 58:
Fuente: Elaboración propia

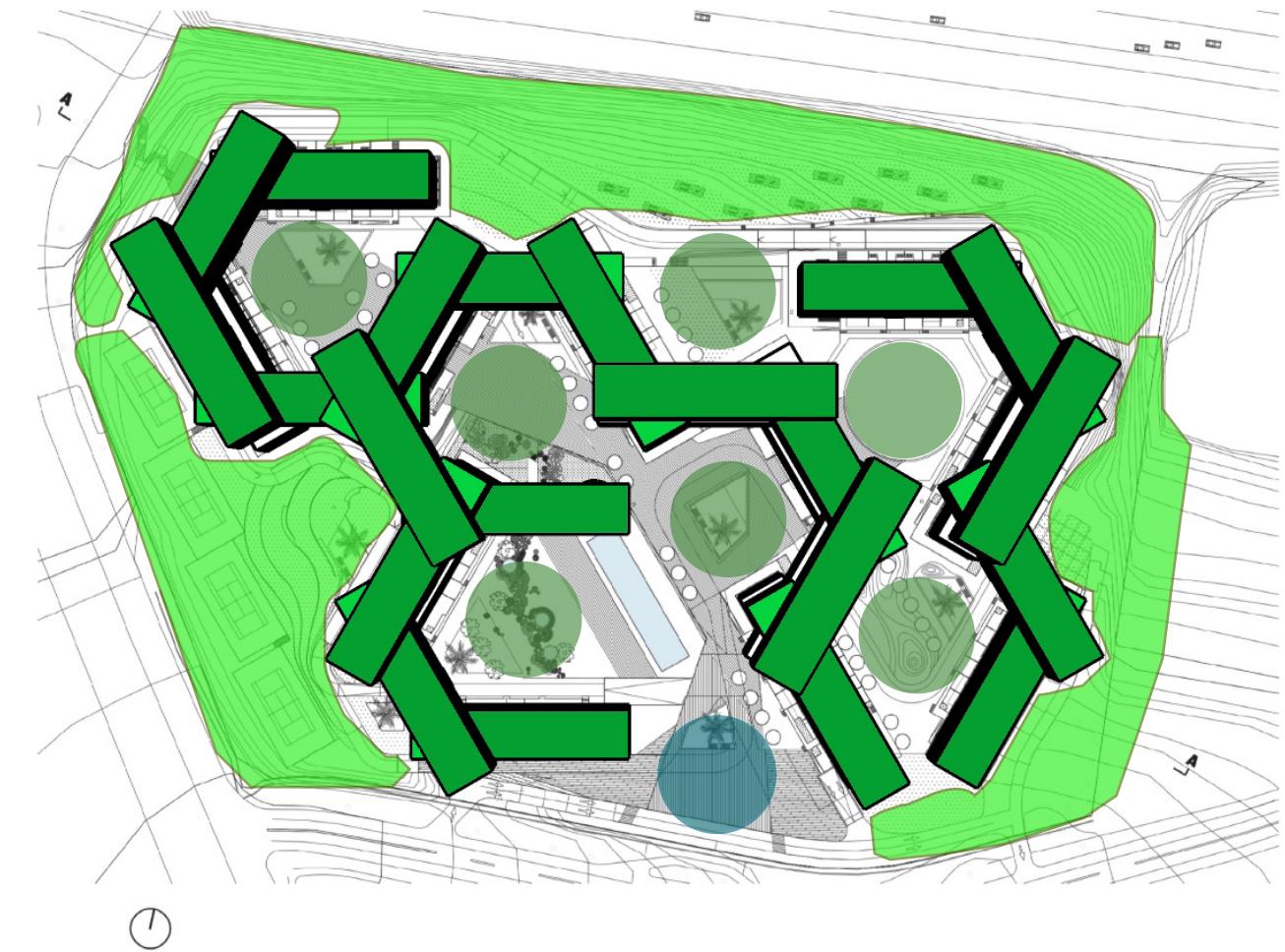


Figura 59:
Fuente: Elaboración propia

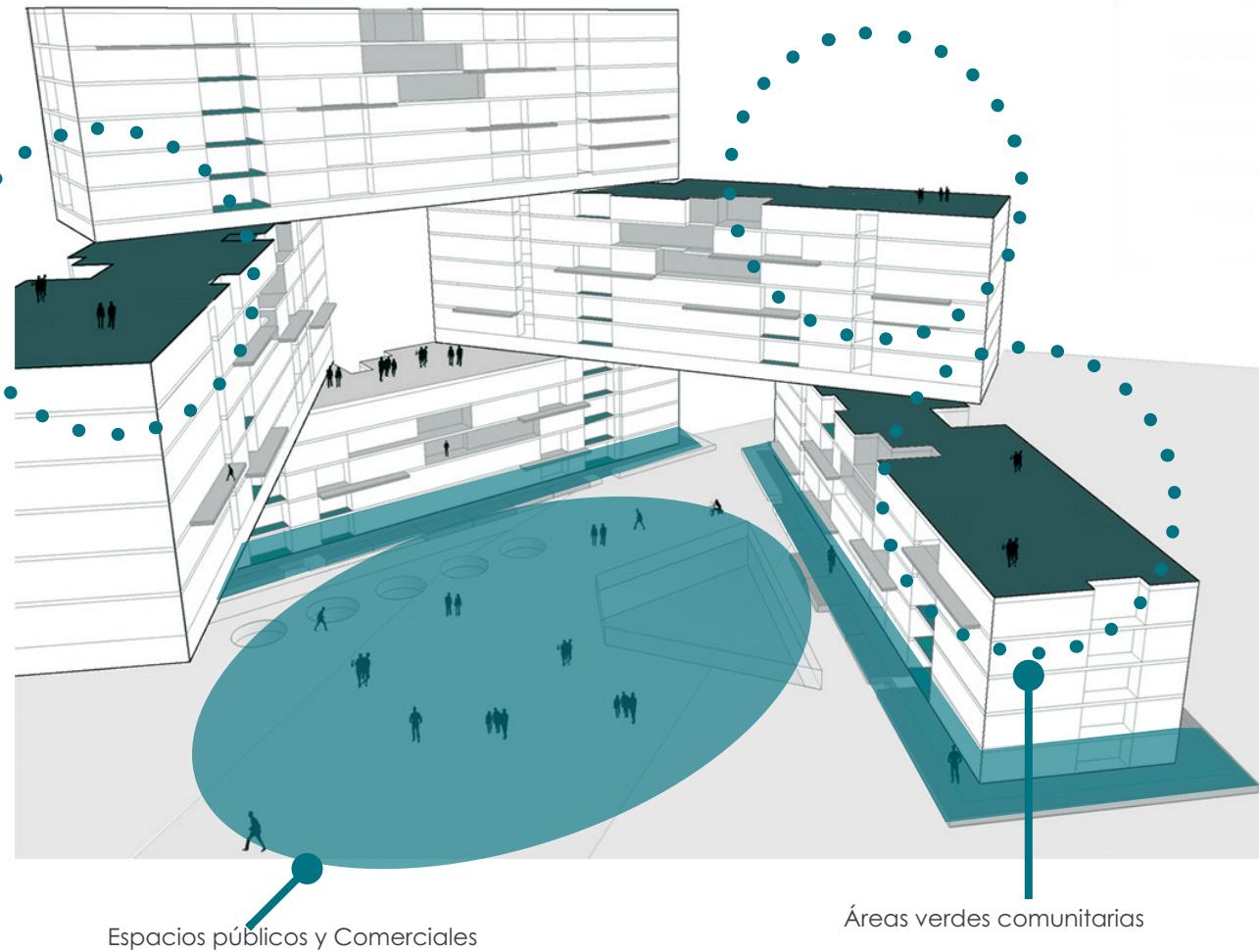
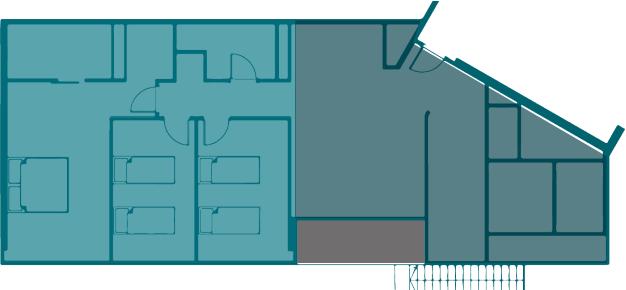


Figura 60:
Fuente: Elaboración propia

TIPOLOGÍA

En The Interlace, las viviendas se distribuyen en bloques apilados de forma horizontal, generando una estructura en red donde predominan las unidades de 3 y 4 dormitorios, siendo estas las más repetidas a lo largo del conjunto. Cada tipología cuenta con ventilación cruzada natural, vistas dobles y acceso a terrazas o jardines comunes.

Además, muchas tipologías incluyen un espacio flexible que puede funcionar como estudio, cuarto de TV o estar familiar, sobre todo en las de 4 dormitorios. Esto refuerza el carácter multifuncional de las viviendas y permite adaptarse a distintos estilos de



Zona social
(sala-comedor-cocina) con
apertura hacia
balcones o
terrazas.

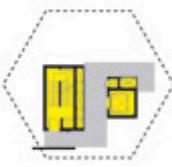
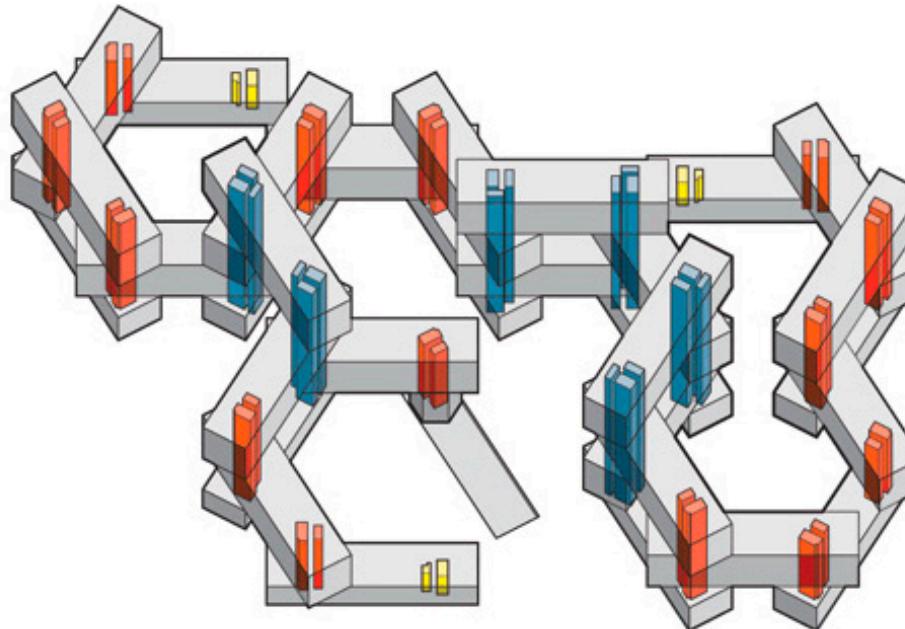
Zona privada (dormitorios)
Y
Zona de servicio (baño,
lavandería)

**Zona abierta o
exterior**

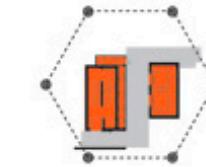
Figura 61:
Fuente: Elaboración propia

a circulación se concibe como una red tridimensional que articula bloques horizontales apilados. Corredores elevados, rampas y puentes conectan las distintas torres, permitiendo un flujo peatonal continuo entre áreas privadas y espacios comunitarios.

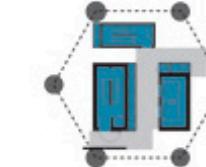
Esta configuración no solo facilita el acceso a las unidades, sino que también fomenta el encuentro social y la integración con el paisaje construido, generando una experiencia de movilidad rica, abierta y multisensorial.



TIPO 1



TIPO 2



TIPO 3

Imagen 11
Fuente: Elaboración propia

CONCLUSIÓN

The Interlace rompe con el bloque vertical convencional al utilizar una estructura apilada de volúmenes horizontales que crean múltiples vacíos y patios elevados. Esta disposición permite una modulación vertical atípica pero funcional, con grandes aperturas que garantizan ventilación cruzada y una orientación solar estratégica para cada bloque. Su relación con el contexto urbano periférico se manifiesta al reinterpretar la idea de torre, volviéndola horizontal, con conexión directa al entorno. El programa se organiza en clusters de viviendas conectadas por áreas comunitarias, y la diversidad tipológica responde a distintas configuraciones familiares. Las zonas comunes y abiertas tienen gran protagonismo, con jardines en altura, piscinas, canchas, y áreas verdes continuas que generan un paisaje tridimensional. Materiales como concreto, paneles prefabricados y vidrio brindan durabilidad y expresividad arquitectónica. El proyecto logra una escala fragmentada que humaniza su gran tamaño y favorece la percepción desde el suelo.

Necesidades del Usuario

	Habitantes de vivienda social	Acceso a vivienda digna y asequible.	Unidades con áreas mínimas de confort, buena iluminación y ventilación natural.	Alta
	Familias con niños y adultos	Espacios seguros, inclusivos y accesibles.	Cumplimiento de accesibilidad universal, áreas verdes y comunales seguras.	Alta
	Trabajadores del sector formal e informal	Cercanía a fuentes de empleo y transporte.	Ubicación estratégica con conexión a metro, trolebús y servicios básicos a 15 min.	Alta
	Comerciantes / Emprendedores	Fomento de economía circular y redes comunitarias.	Zonas de comercio barrial integradas a la planta baja.	Media
	Visitantes / Usuarios externos	Espacios públicos de calidad.	Áreas de uso mixto, plazas y zonas de descanso con sombra y mobiliario urbano.	Media
	Administradores / Gestores	Mantenimiento sostenible y eficiente.	Incorporación de sistemas pasivos y materiales de bajo impacto ambiental.	Media

P. 132

Necesidades del Proyecto

	Usuario	Familias beneficiarias de VIS	Vivienda vertical accesible, segura y saludable que promueva cohesión social.	Diseño de tipologías modulares con espacios comunales compartidos.
	Referente	Proyectos "8 House" (BIG) / "The Interlace" / "Prados"	Modelos de vivienda colectiva que integran naturaleza, interacción y densidad.	Implementar terrazas verdes, circulaciones abiertas y mezcla de usos.
	Normativa	MIDUVI – Norma de Vivienda de Interés Social / COOTAD / LOOTUGS	Cumplimiento de áreas mínimas, eficiencia de suelo y accesibilidad universal.	Aplicar normativa de 49–90 m ² por unidad, con zonas mixtas y servicios.
	Manual	Neufert – Vivienda y Colectivos / Manual VIS Ecuador	Espacios habitables y eficientes según estándares ergonómicos y climáticos.	Dimensiones adecuadas, ventilación cruzada y materiales sostenibles.
	Sitio	Sector La Pradera, Quito	Zona consolidada, con transporte público, equipamientos y vacíos urbanos.	Rehabilitar el tejido urbano con una propuesta de "barrio vertical" 15 min.

P. 133

Tabla 5:
Fuente: Elaboración propia

Tabla 6:
Fuente: Elaboración propia

PLAN MASA

05

Estrategias de diseño

Diagrama 1. Estrategias de diseño urbano y flujos de accesibilidad

El diagrama presenta el análisis de los flujos vehiculares y peatonales existentes en el entorno inmediato del proyecto, identificando las principales vías de circulación, accesos y nodos de conexión urbana. A partir de esta lectura, se definen los puntos estratégicos de ingreso y salida vehicular, así como el emplazamiento del acceso peatonal principal, priorizando la seguridad, la fluidez del tránsito y la relación directa con el espacio público. Esta estrategia permite integrar el proyecto al sistema urbano existente, reforzando su condición de equipamiento activo dentro del tejido consolidado.

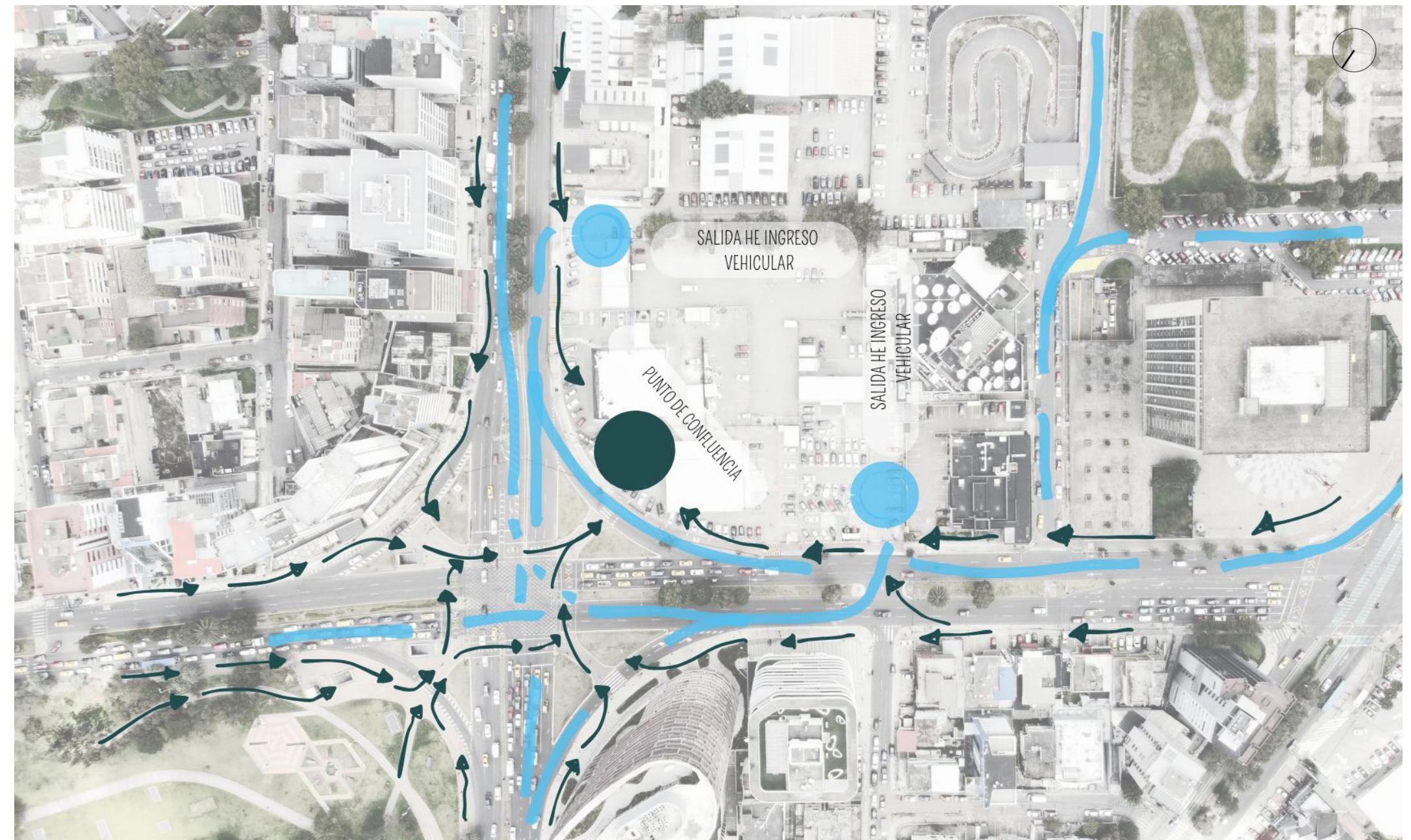


Figura 62: Estrategias de diseño urbano
Fuente: Elaboración propia

Estrategias de diseño

Diagrama 2. Definición del módulo estructural a partir de la escala humana

El diagrama establece la relación entre la escala humana y el módulo estructural del proyecto, tomando como base el ancho de circulación peatonal y la disposición de personas en un espacio colectivo. A partir de este análisis se define el módulo estructural de 8,60 m, compuesto por una franja habitable, un corredor de circulación horizontal y el espesor estructural de columnas. Este criterio permite garantizar confort espacial, eficiencia estructural y flexibilidad en la organización de las unidades habitacionales, respondiendo a criterios de funcionalidad y habitabilidad.

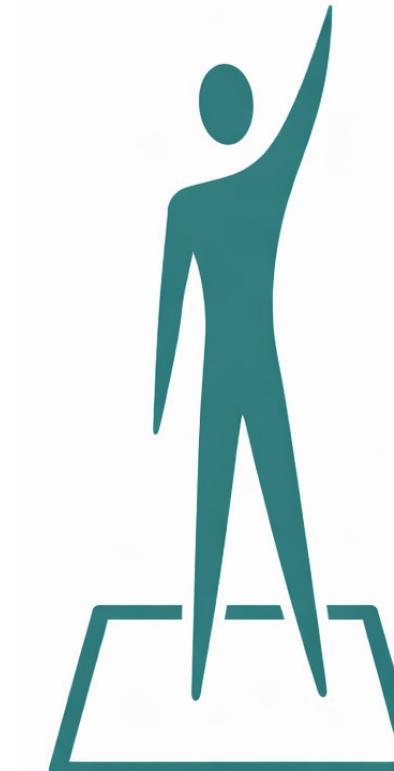
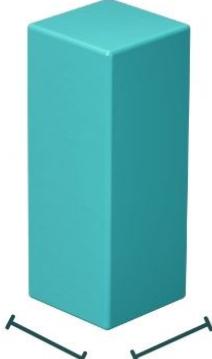
Tamaño de columnas

$$\text{LUZ/16} =$$

$$8.6/16 = 0.54$$

$$8.6/16 = 0.50$$

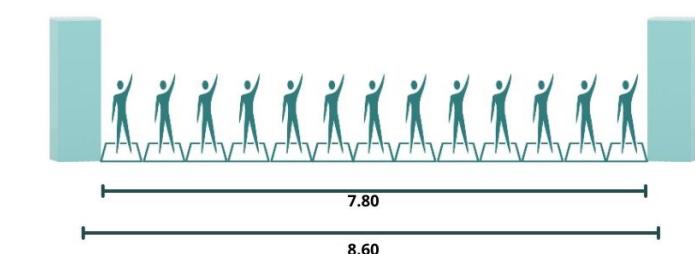
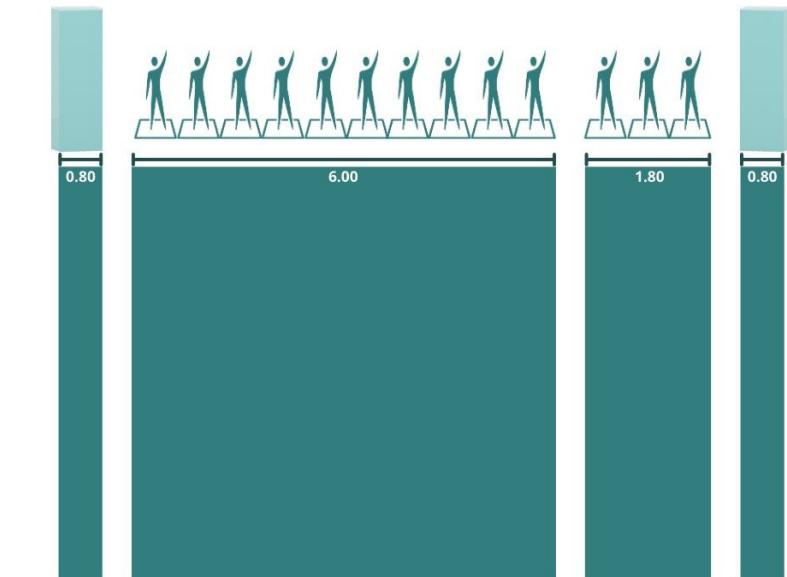
Debido a la altura del edificio se considera aumentar las columnas = 0.80



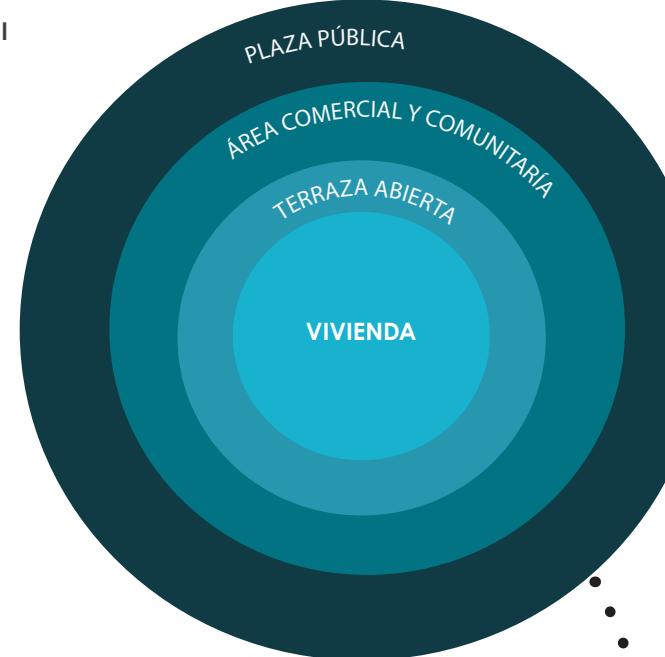
Tamaño de Vigas

$$\text{Columna/2}$$

$$0.80/2 = 0.40$$

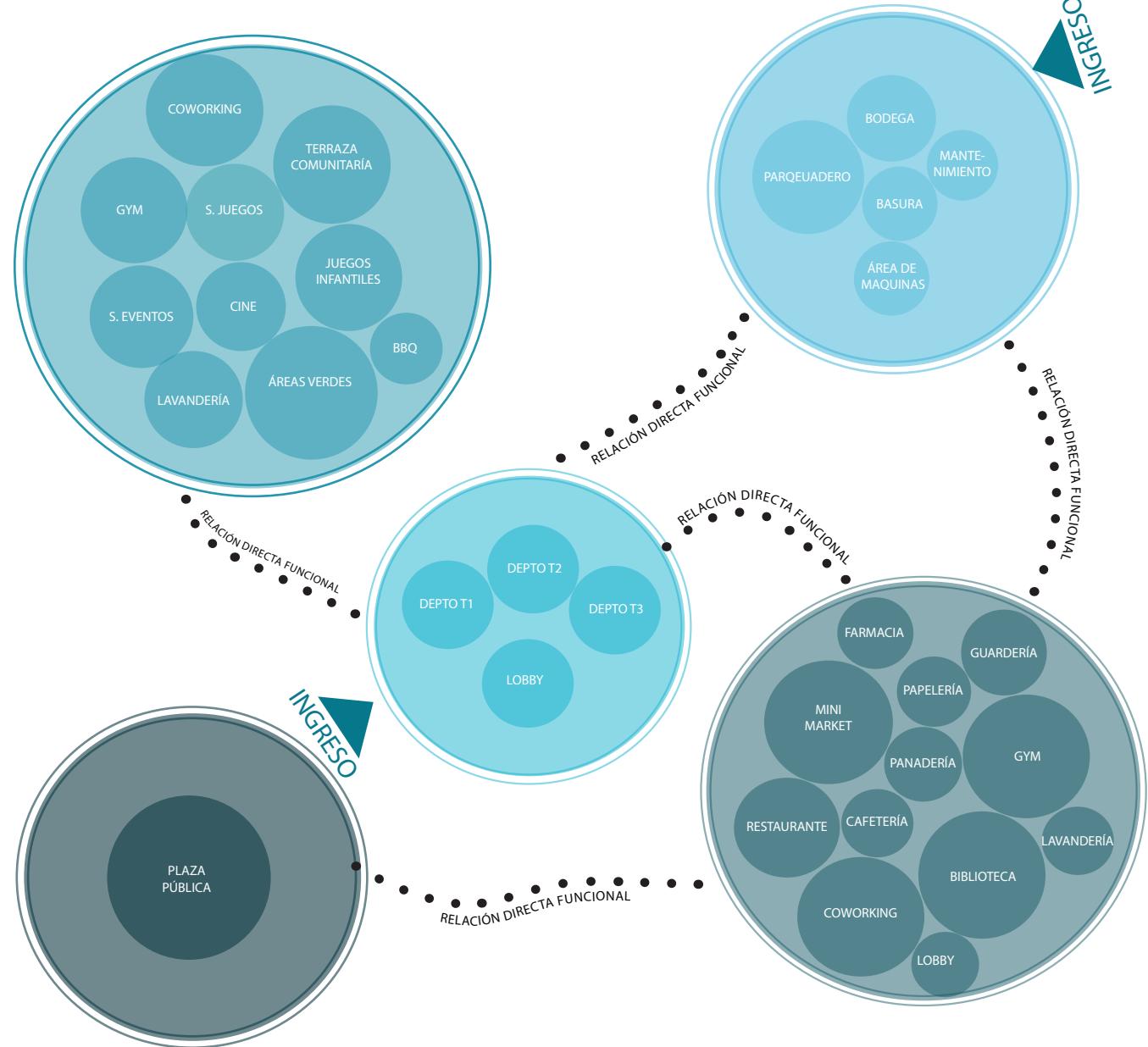


Zonificación Conceptual



P. 140

Organigrama



PLAN MASA

Figura 64: zonificación
Fuente: Elaboración propia

Estrategias de diseño

Diagrama 3. Emplazamiento de la malla estructural y ocupación normativa

El diagrama muestra la implantación de la malla estructural de $8,60 \times 8,60$ m sobre el terreno, considerando los retiros normativos y la ocupación permitida del lote. Esta estrategia permite optimizar el aprovechamiento del suelo, respetando las condiciones legales y urbanísticas vigentes. La malla estructural se adapta a la geometría del terreno, generando una ocupación eficiente que facilita la organización volumétrica y la posterior modulación del proyecto en altura.

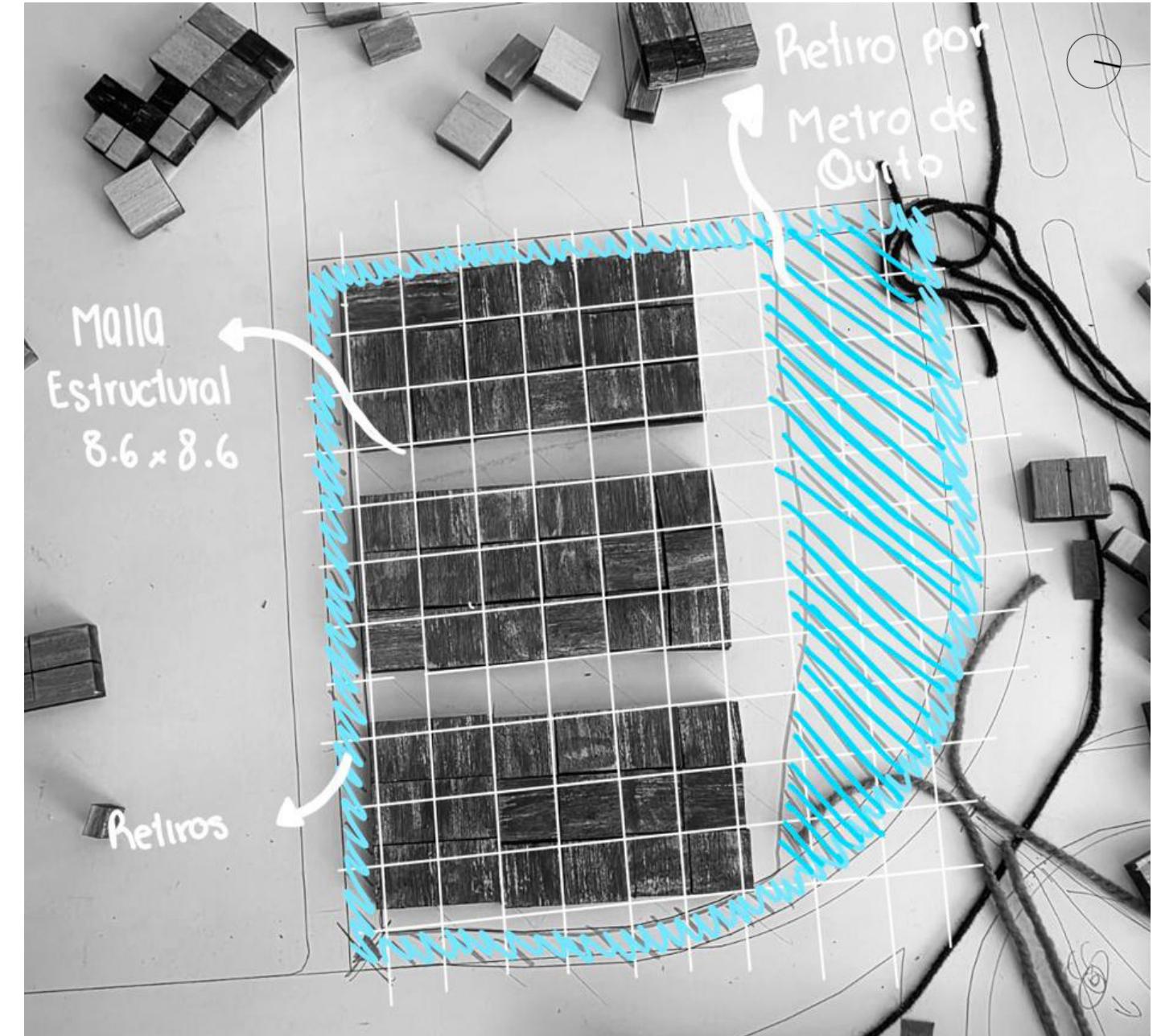


Figura 66: Emplazamiento de malla estructural y normativa
Fuente: Elaboración propia

Estrategias de diseño

Diagrama 4. Fragmentación volumétrica y organización por bloques

El esquema representa la separación del proyecto en cuatro bloques volumétricos, permitiendo una lectura más permeable y flexible del conjunto. Esta fragmentación favorece la ventilación, el asoleamiento y la generación de visuales, además de reducir el impacto volumétrico del edificio dentro del contexto urbano. La organización por bloques facilita también la adaptación del proyecto a distintas alturas y usos, manteniendo coherencia estructural y funcional.

P. 144

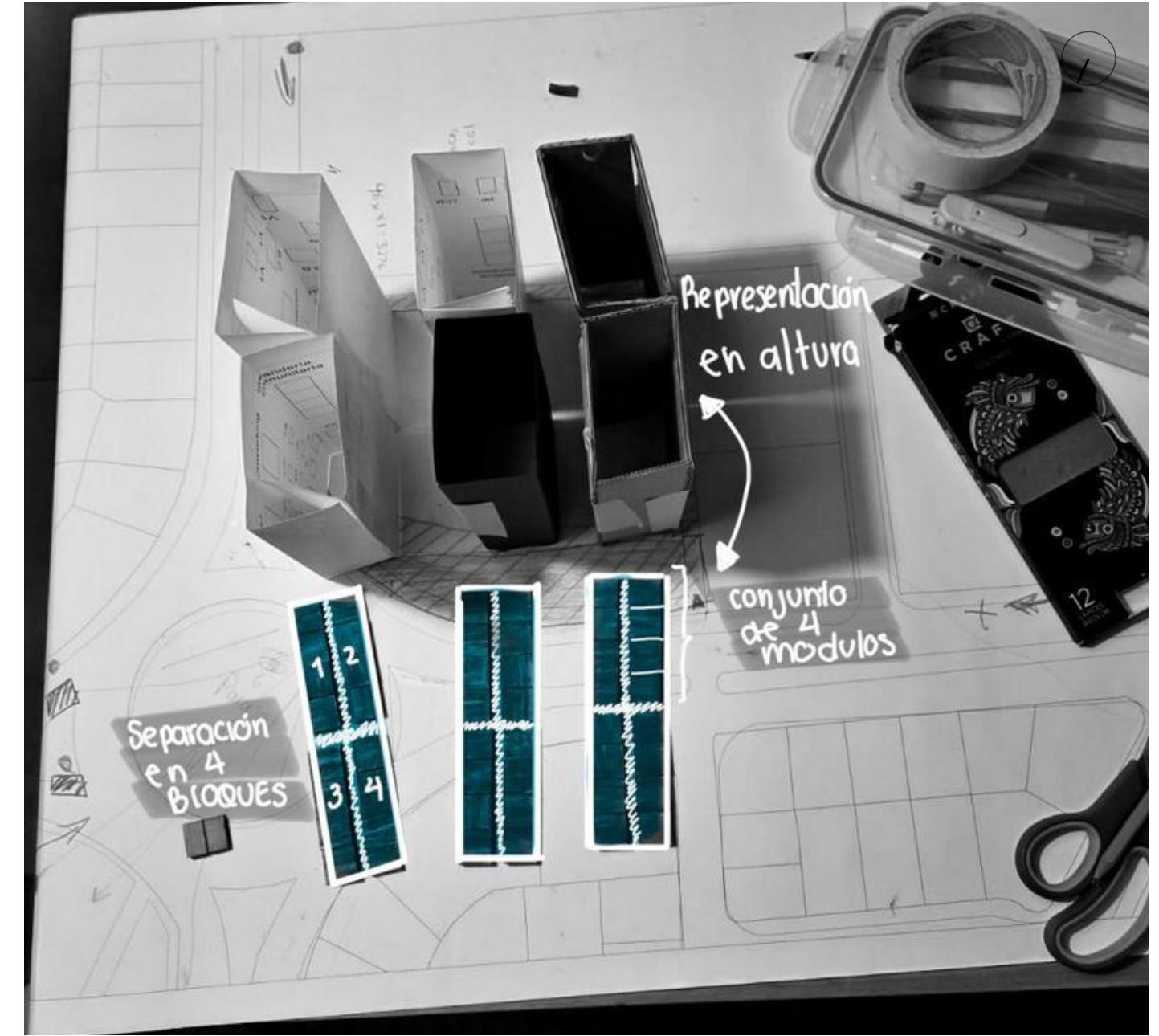


Figura 67: Fragmentación Volumétrica
Fuente: Elaboración propia

P. 145

Estrategias de diseño

Diagrama 5. Escalonamiento volumétrico y plataforma elevada

El diagrama evidencia el escalonamiento progresivo entre los bloques del proyecto, generando una plataforma elevada que articula los diferentes niveles. Esta estrategia responde tanto a criterios urbanos como funcionales, permitiendo la creación de terrazas, áreas verdes y espacios comunitarios en altura. Asimismo, el corte volumétrico por el paso del metro refuerza la integración del proyecto con la infraestructura existente, consolidando su carácter urbano y dinámico.

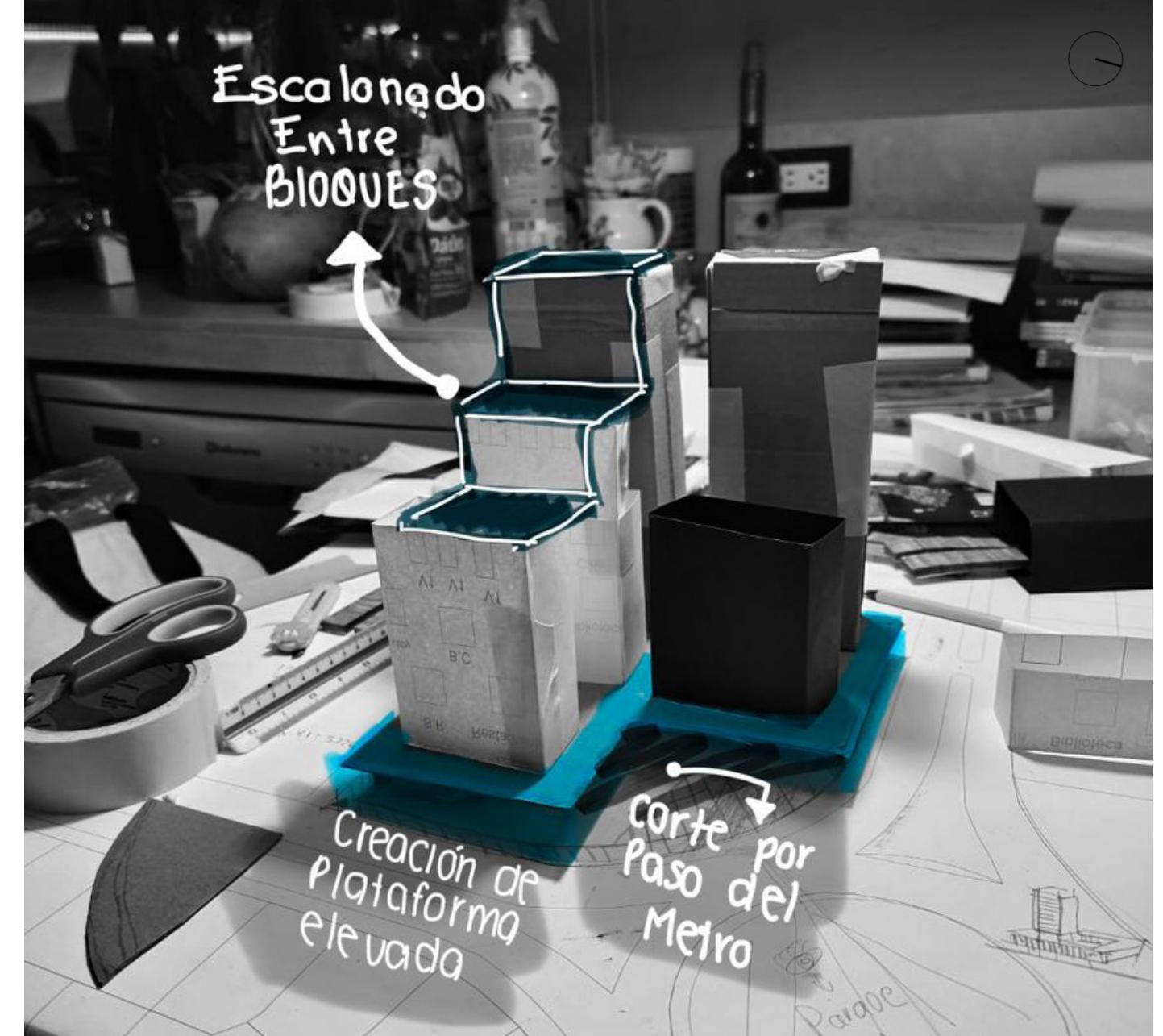


Figura 68: Escalonado y plataforma elevada
Fuente: Elaboración propia

Estrategias de diseño

Diagrama 6.Escalonamientos y volumen articulador en la lectura urbana

Este diagrama muestra la relación del proyecto con su entorno inmediato, destacando el volumen articulador como elemento central del conjunto. Los escalonamientos generan una transición gradual entre la escala del edificio y la del tejido urbano circundante, incorporando áreas verdes en terrazas y aperturas visuales. La plaza pública en planta baja refuerza la conexión con la ciudad, consolidando al proyecto como un nodo activo dentro de la estructura urbana.

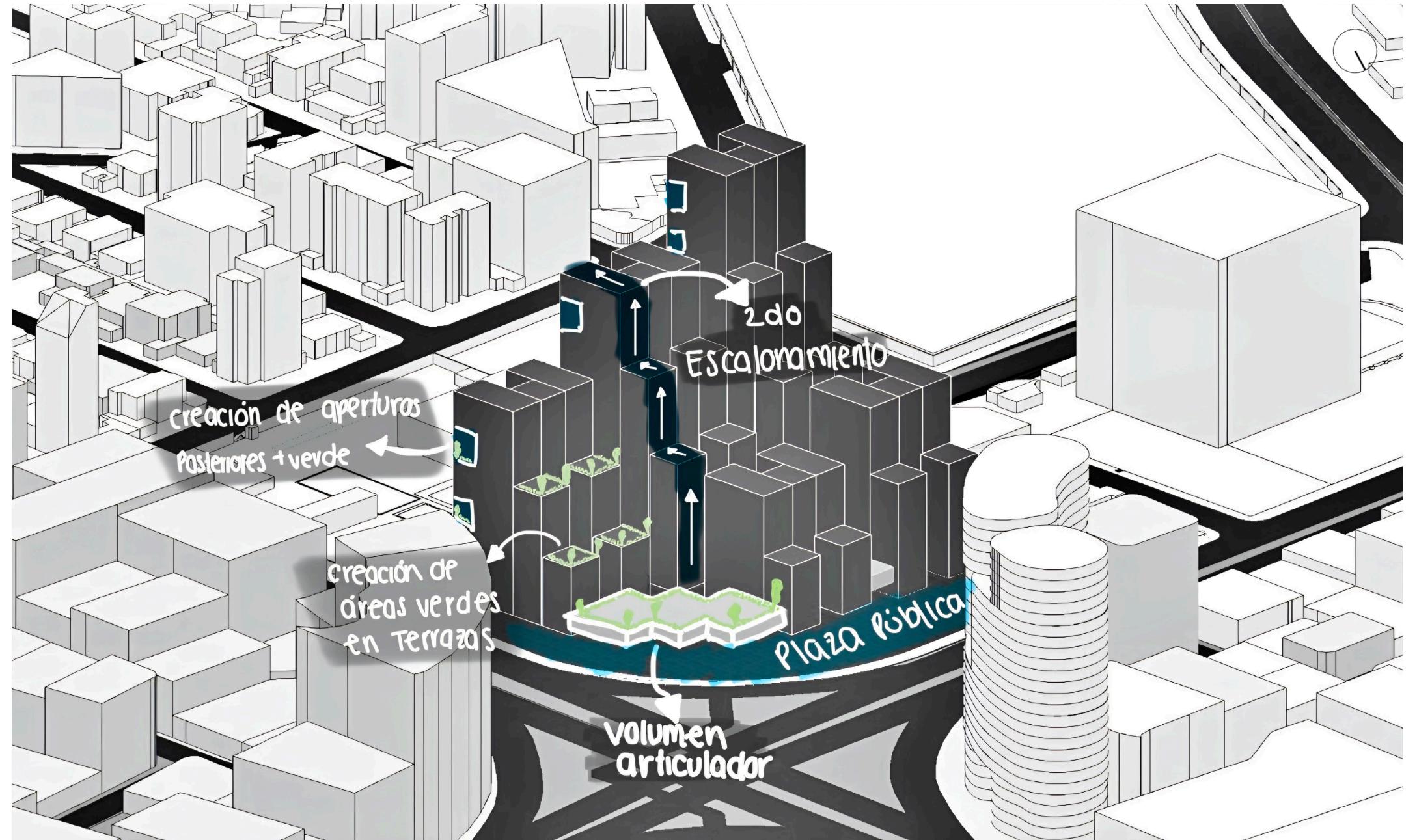


Figura 69: Nuevo Escalonamiento y lectura urbana
Fuente: Elaboración propia

Terreno Actual



Figura 71: Terreno actual
Fuente: Elaboración propia

Terreno Modificado



Figura 72: Terreno Modificado
Fuente: Elaboración propia

Cerramientos

El sistema de cerramientos del proyecto define un límite claro entre el conjunto y su entorno inmediato, permitiendo controlar los accesos sin perder permeabilidad visual ni relación con el espacio urbano. Al interior de estos cerramientos se configura una plaza central que actúa como núcleo de encuentro y articulación, consolidándose como el principal espacio público-comunitario del proyecto.

En torno a la plaza se organizan los servicios destinados a la comunidad, los cuales refuerzan la vida colectiva y el uso activo del espacio común, integrando programas de apoyo, encuentro y actividades complementarias a la vivienda. Estos servicios se disponen estratégicamente para garantizar accesibilidad, continuidad de recorridos y una clara relación con el espacio abierto central.

Las entradas vehiculares se localizan de manera controlada y diferenciada del flujo peatonal, asegurando una adecuada jerarquía de circulaciones y minimizando conflictos entre usos. Finalmente, los terrenos aledaños se incorporan al análisis como parte del contexto inmediato, permitiendo comprender las relaciones de borde, las condiciones urbanas existentes y las oportunidades de integración del proyecto con su entorno.

Leyenda

Figura 73

- Cerramiento por contexto artificial
- Cerramiento por Plaza
- Cerramiento por Área comercial
- ◀ Cerramiento por ingreso y salida vehicular

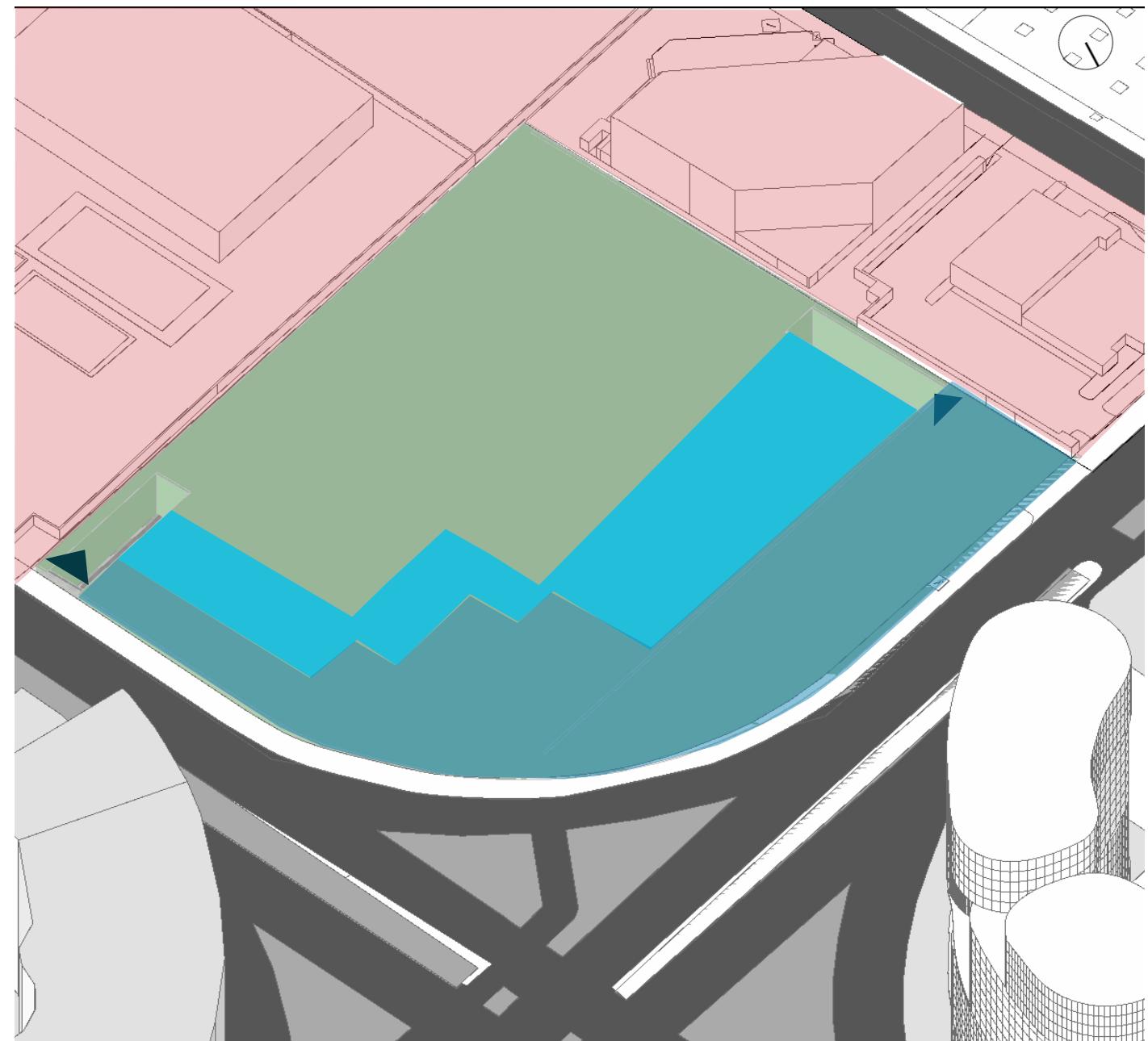


Figura 73: Cerramiento
Fuente: Elaboración propia

TRATAMIENTO DE SUELO

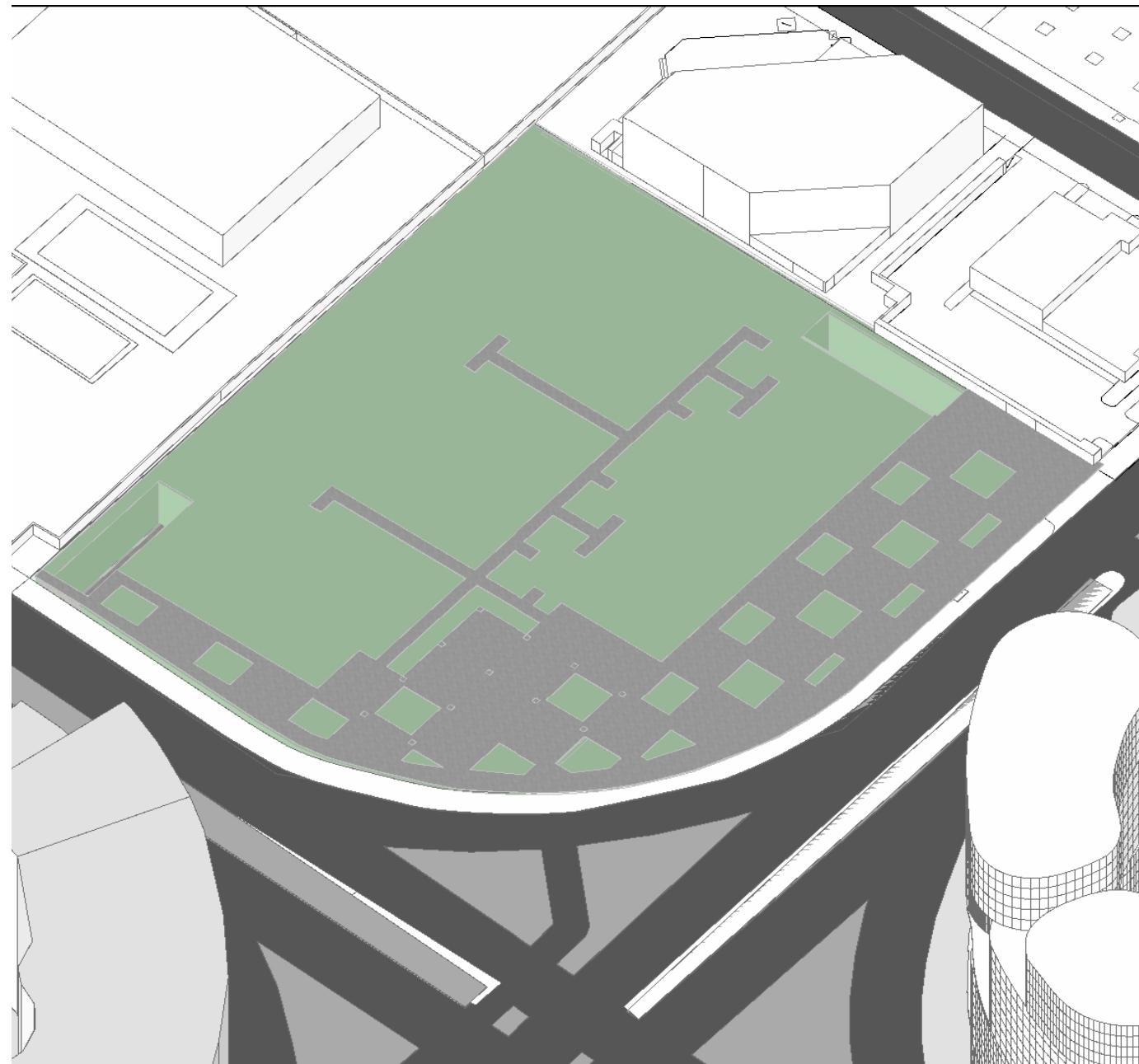


Figura 74: Tratamiento de suelo
Fuente: Elaboración propia

MUROS DE CONTRAFUERTE

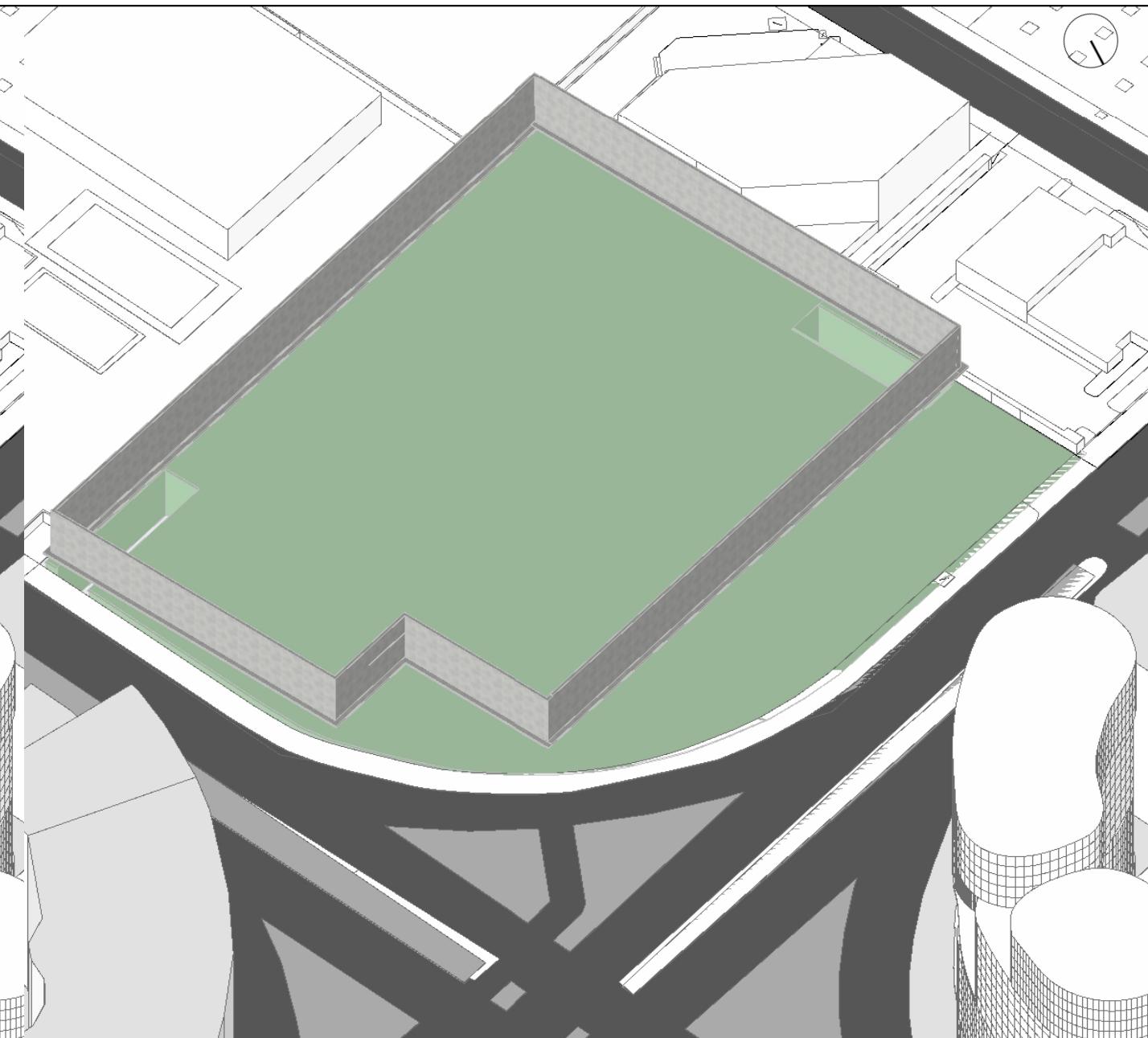


Figura 75: Muro contrafuerte
Fuente: Elaboración propia

MURO DE CONTRAFUERTE

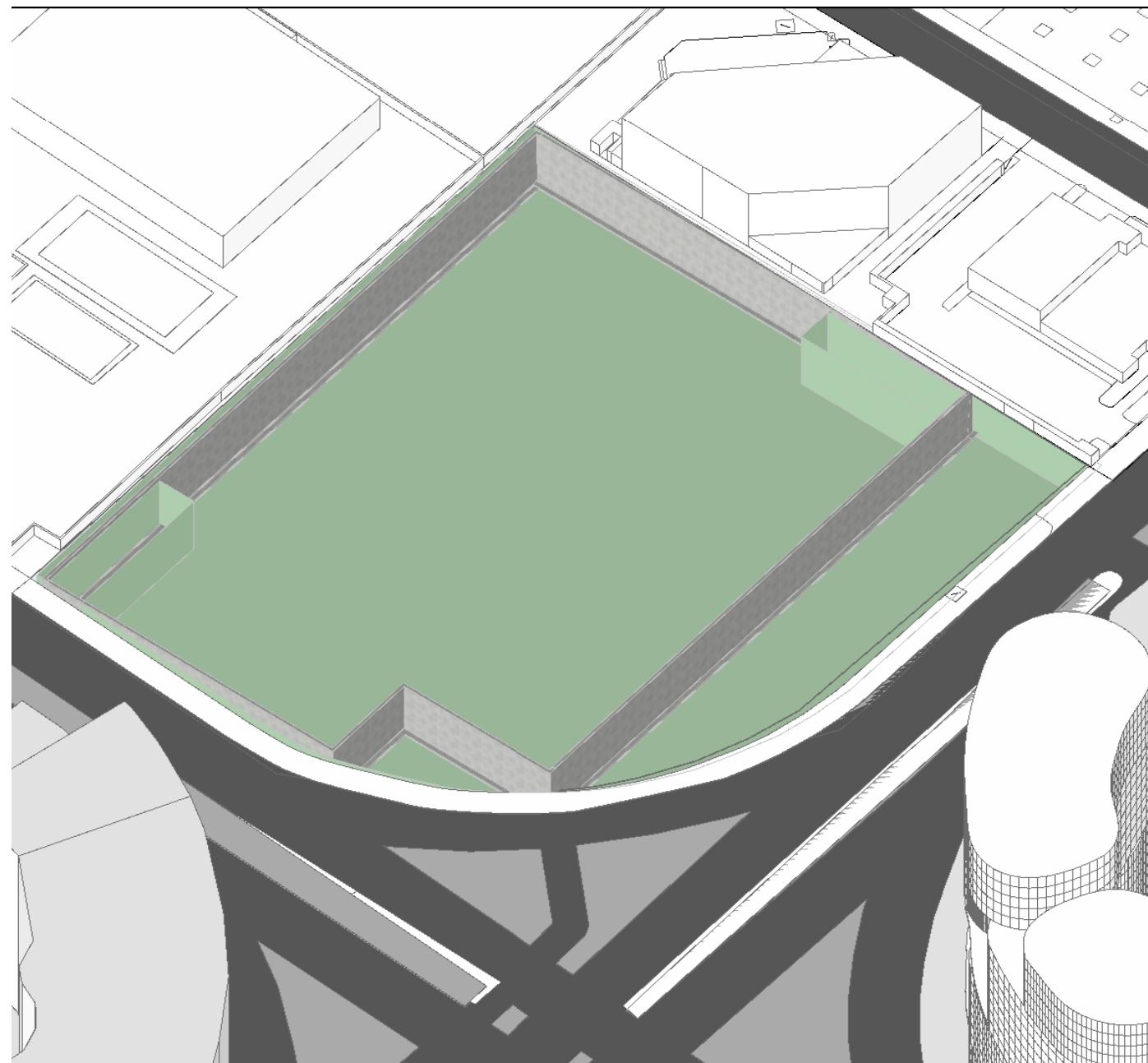


Figura 76: Muro de Contrafuerte implementado
Fuente: Elaboración propia

TERRENO + MURO DE CONTRAFUERTE + PILOTES

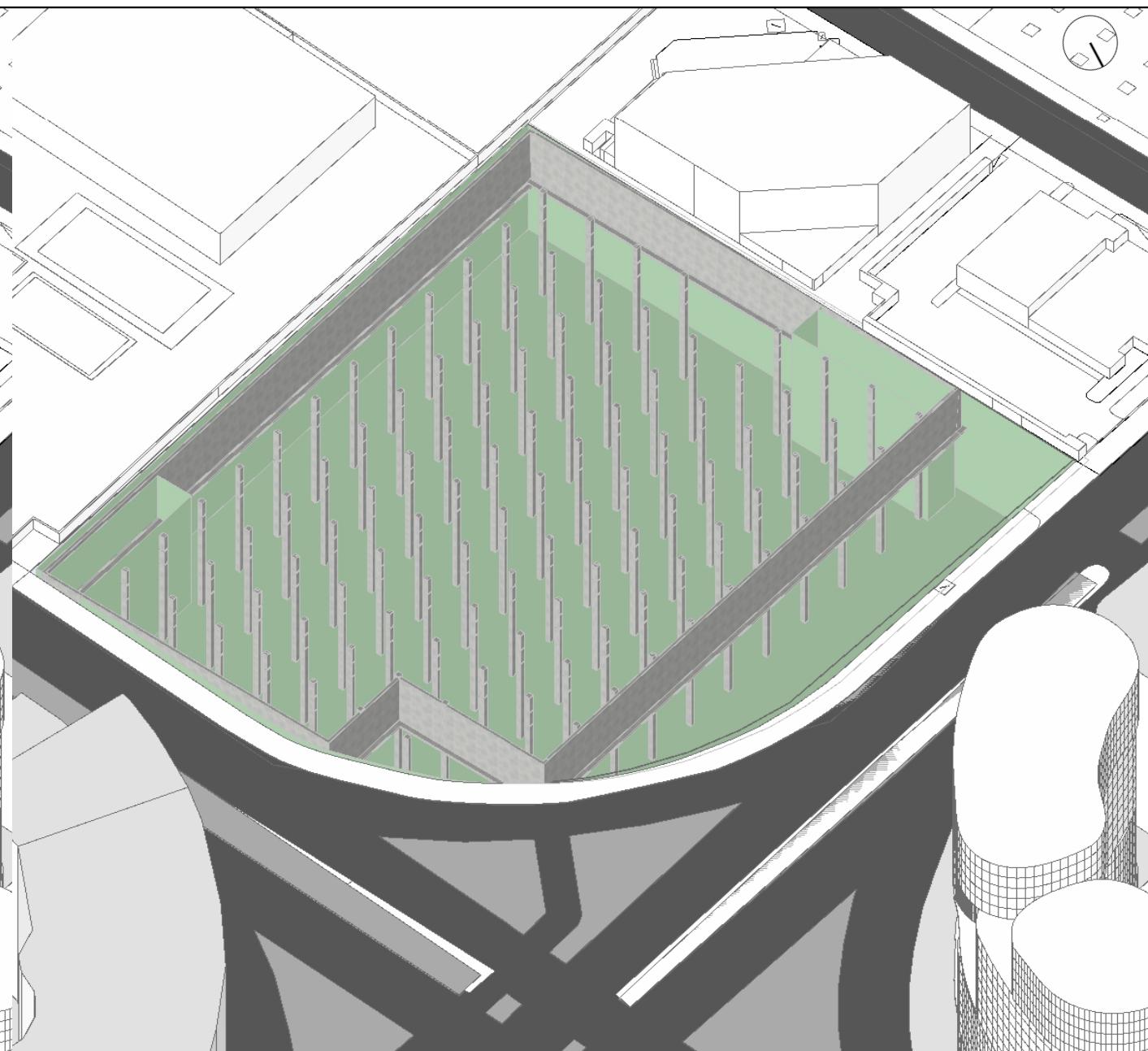


Figura 77: Muro y Pilotes
Fuente: Elaboración propia



Figura 78: Pilotes y Cadenas
Fuente: Elaboración propia

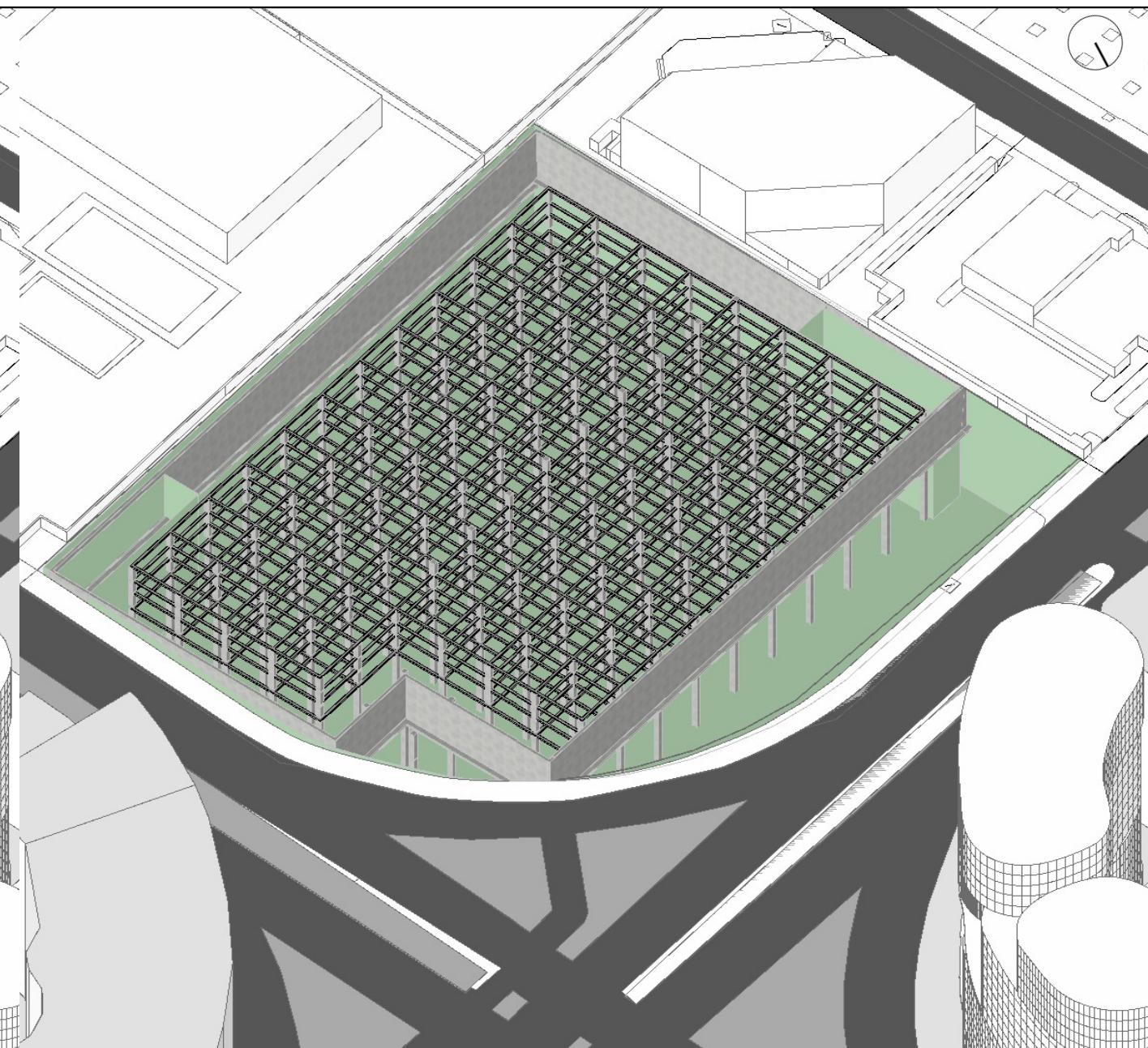


Figura 79: Estructura Parqueaderos
Fuente: Elaboración propia

COLUMNAS, VIGAS Y LOSAS DE SUB SUELO

ULTIMA ESTRUCTURA DE SUBSUELO

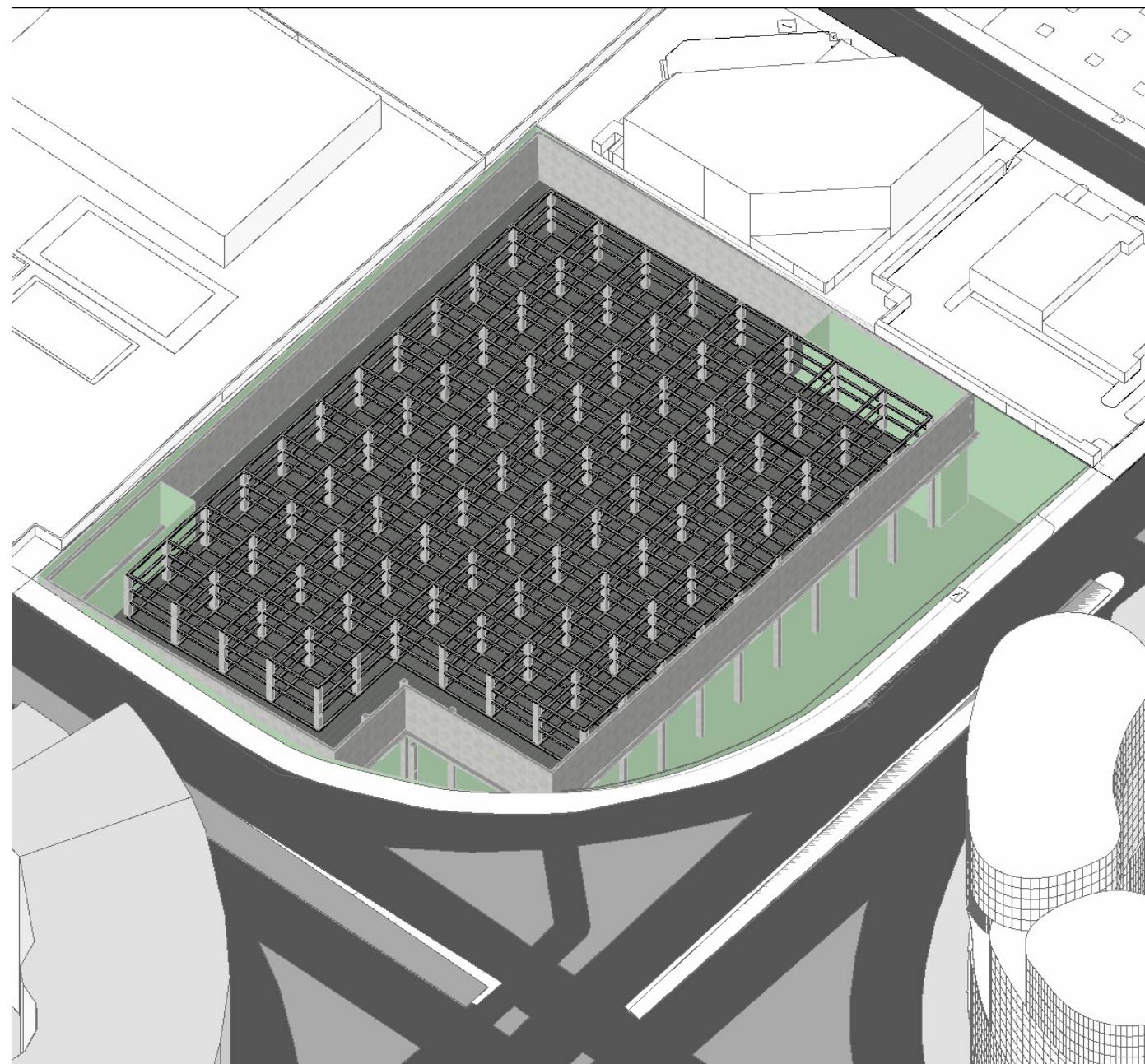


Figura 80: Estructura + losas parqueaderos
Fuente: Elaboración propia

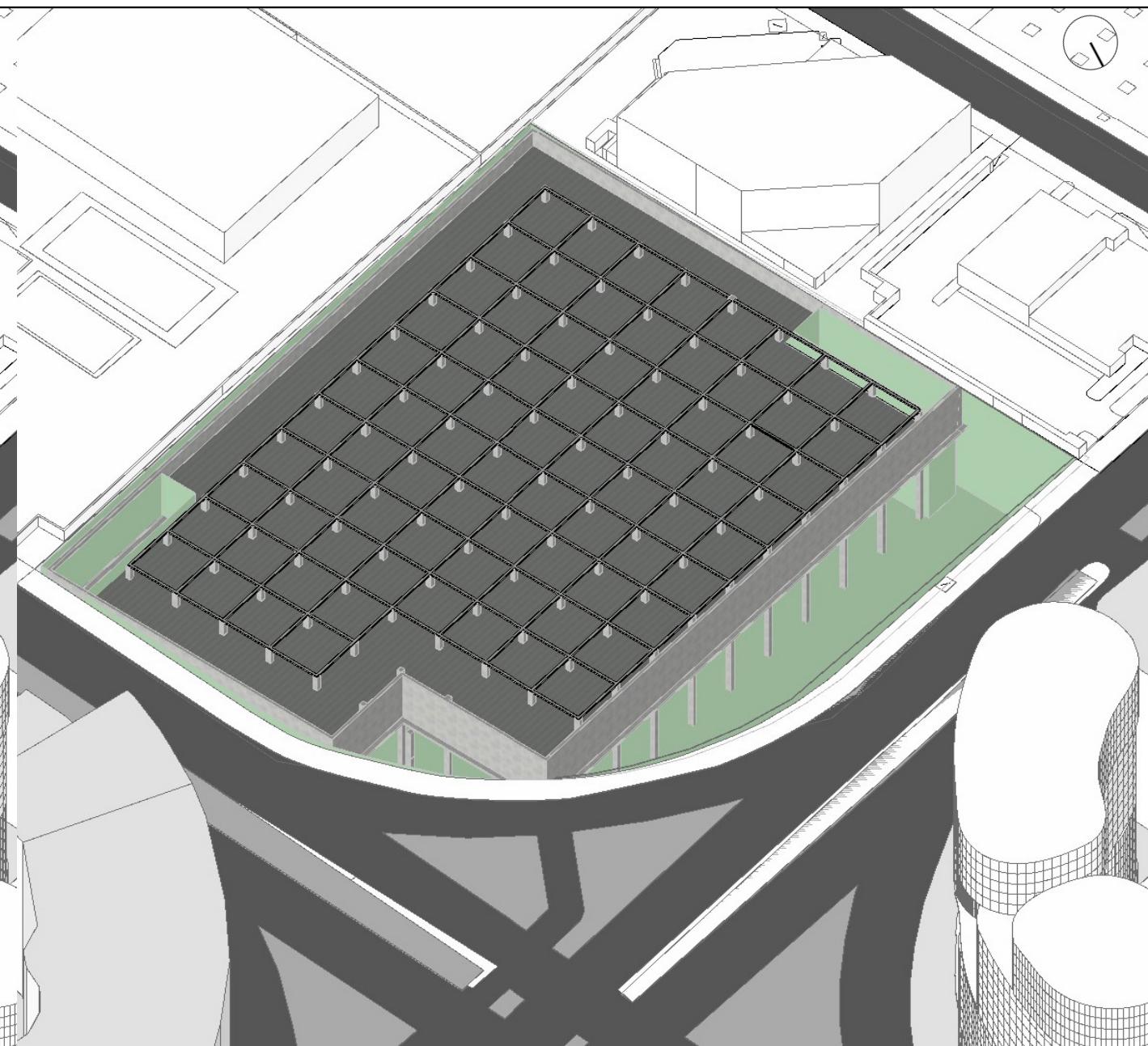


Figura 81: Losa de subsuelo + Estructura
Fuente: Elaboración propia

VOLUMEN ENVOLVENTE CON SISTEMA APORTICADO

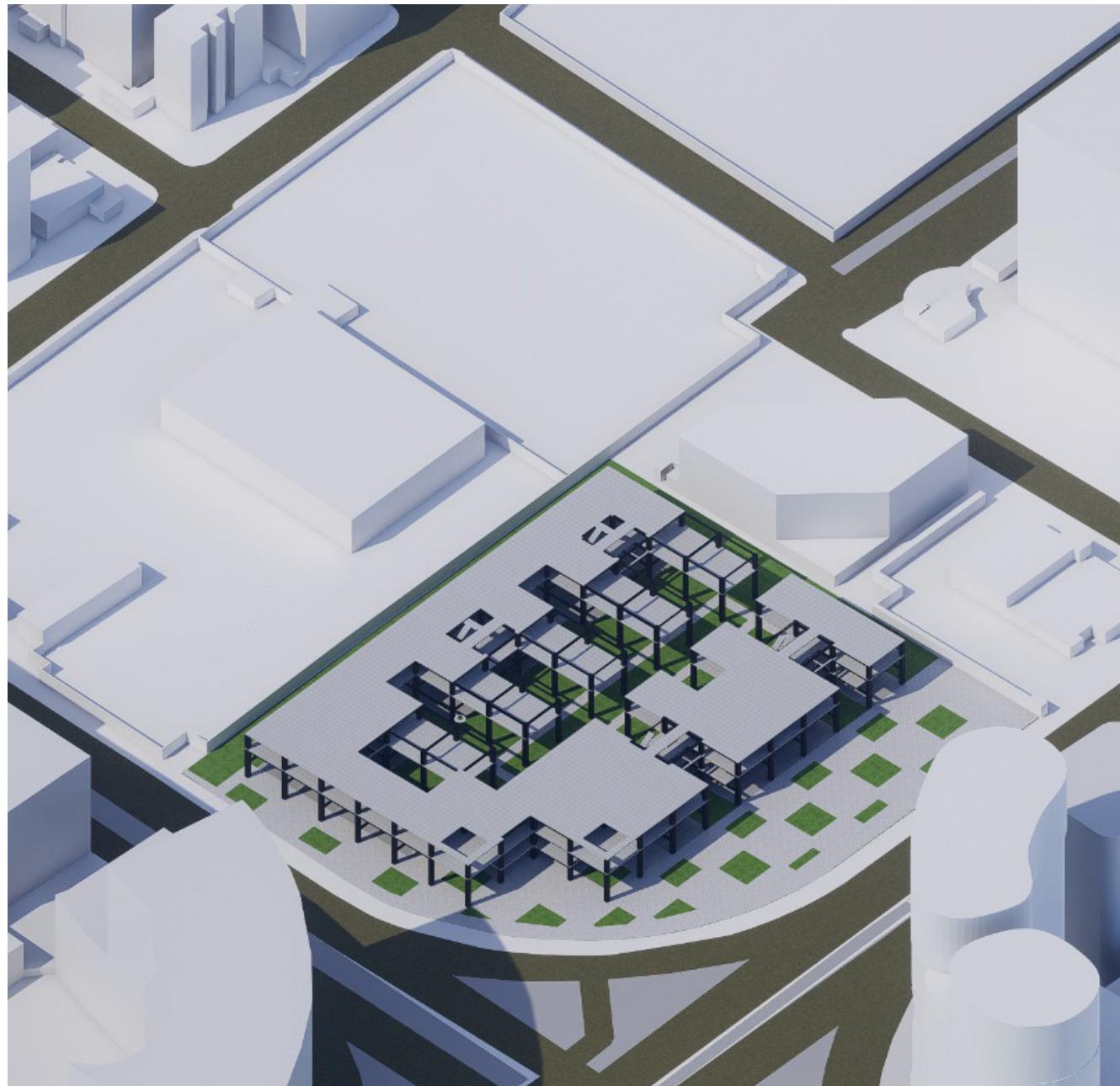


Figura 82: Estructura Pisos bajos
Fuente: Elaboración propia

P. 162

ESQUELETO + LOSAS PRIMEROS 3 PISOS

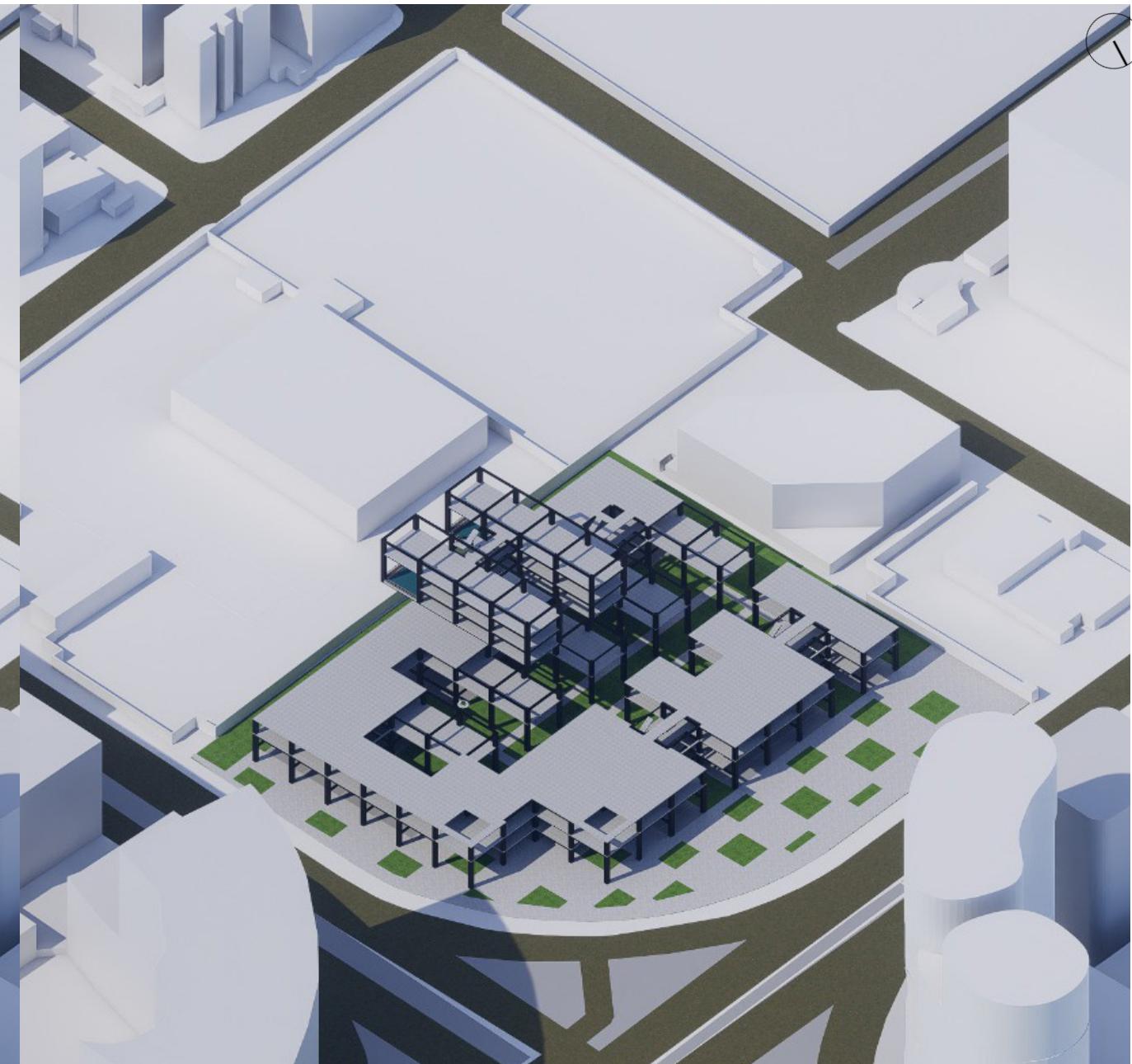
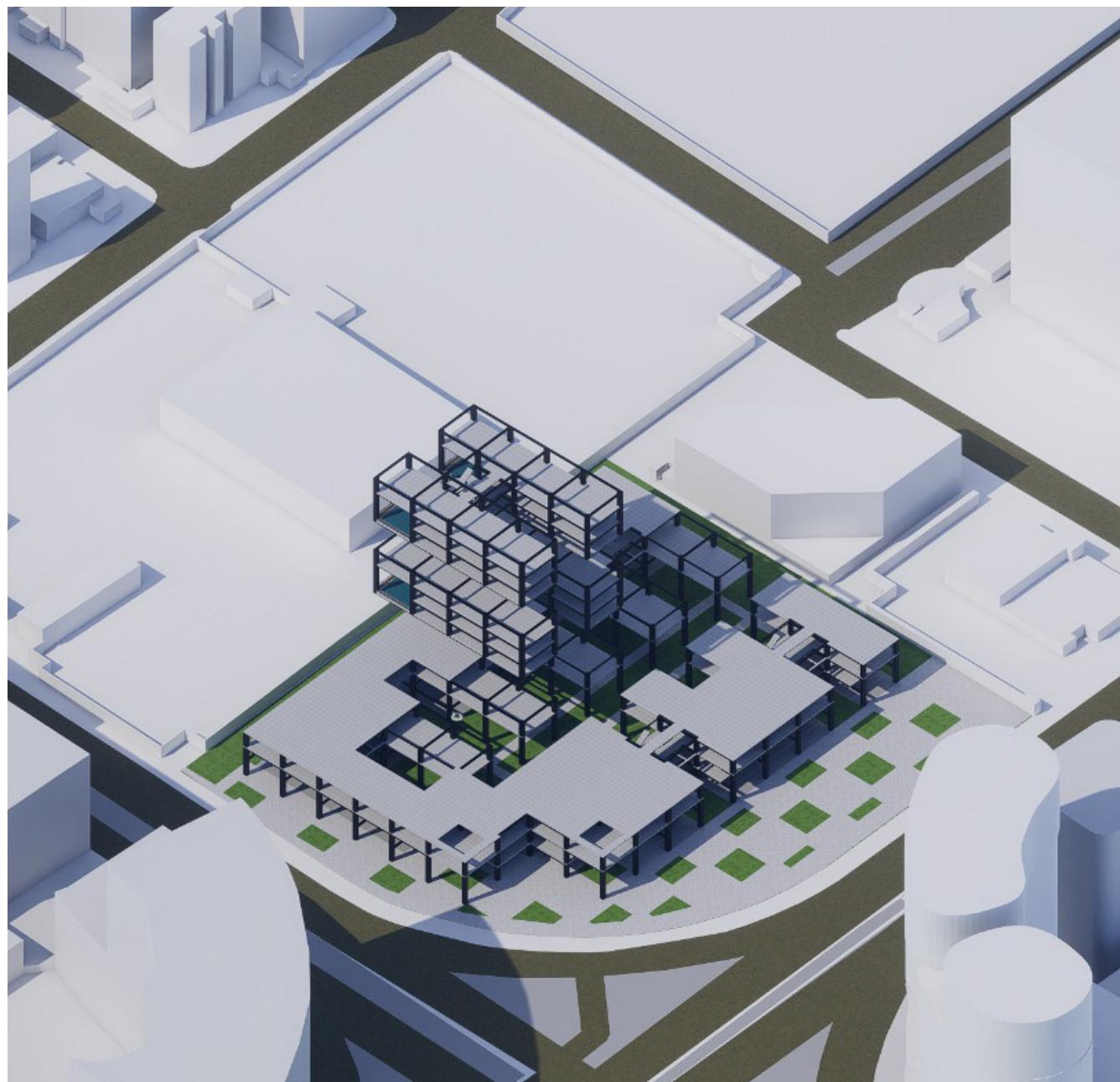


Figura 83: Estructura Pisos bajos
Fuente: Elaboración propia

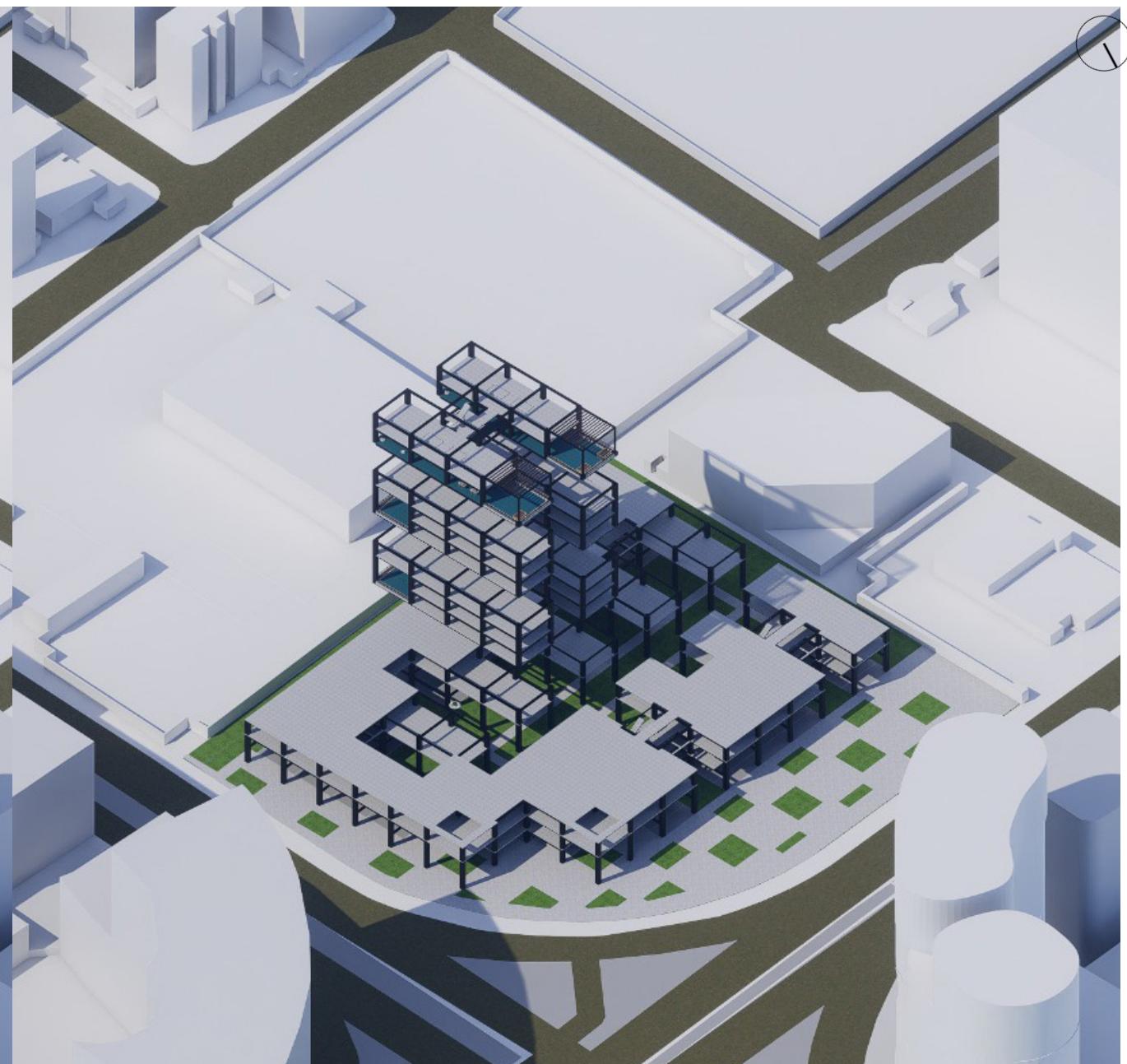
P. 163

ESQUELETO + LOSAS



P. 164

ESQUELETO + LOSAS + APERGOLADO



P. 165

Figura 84: Estructura Pisos bajos
Fuente: Elaboración propia

Figura 85: Estructura Pisos medios
Fuente: Elaboración propia

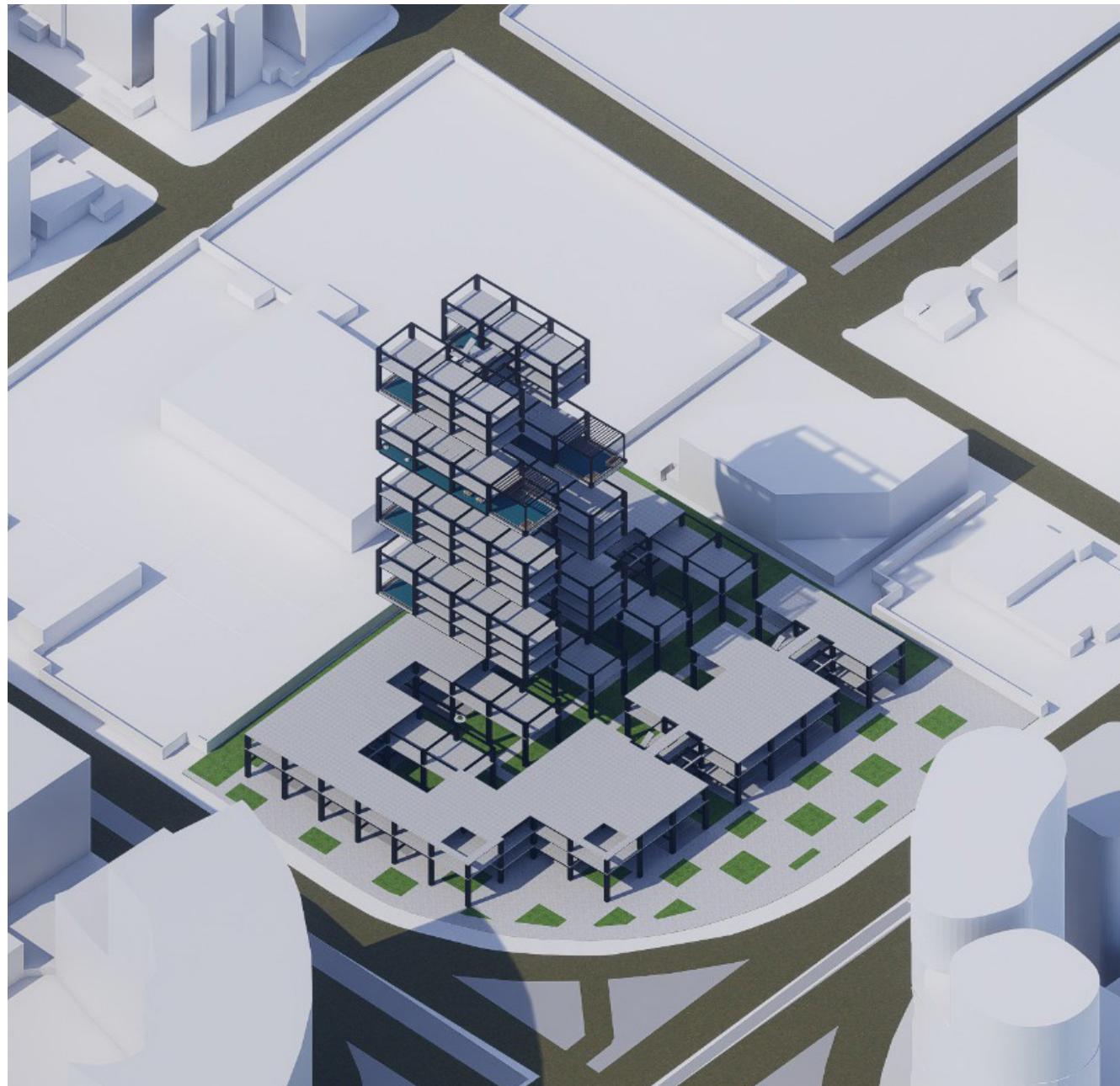


Figura 86: Estructura Pisos medios
Fuente: Elaboración propia

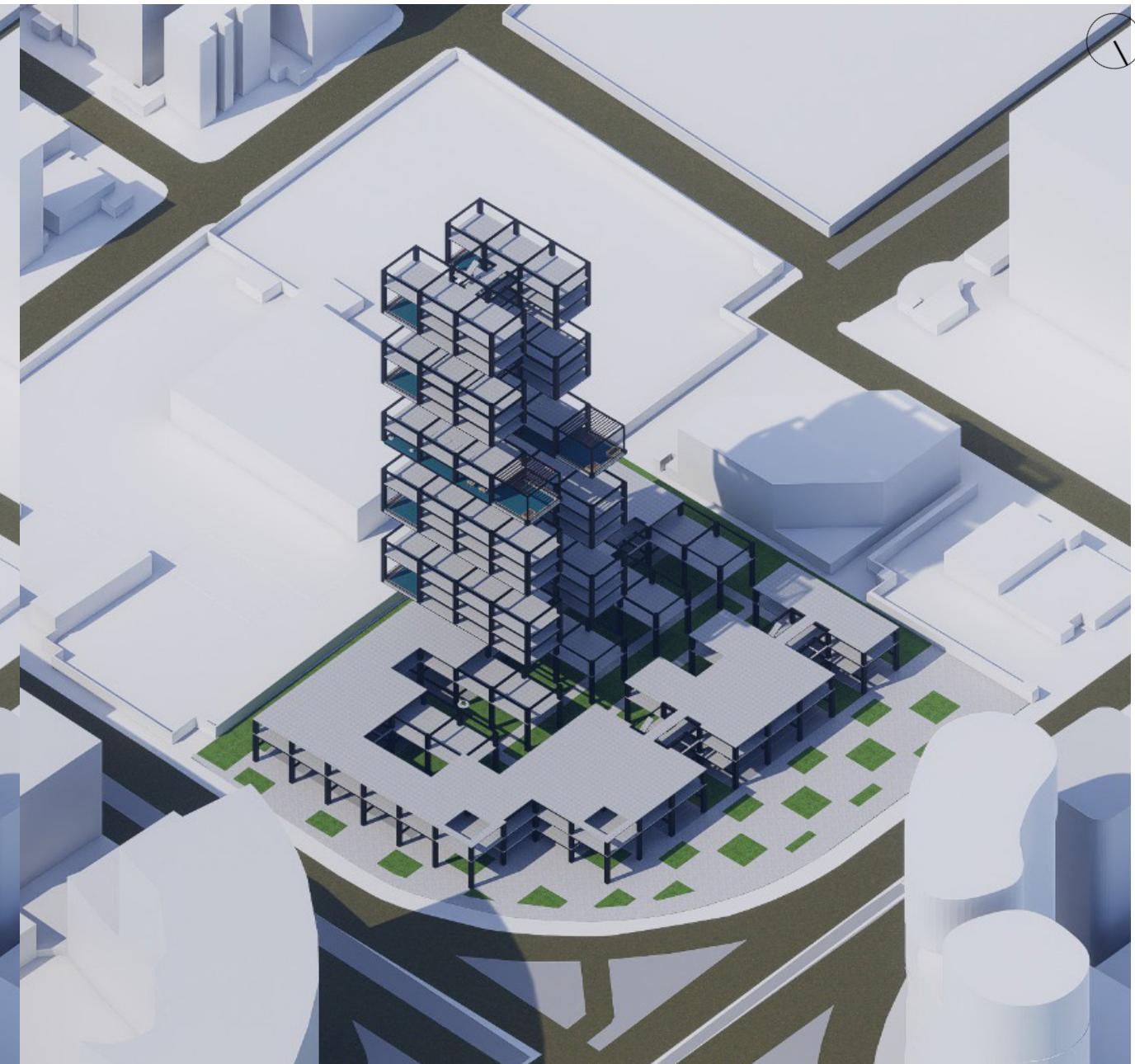


Figura 87: Estructura Pisos altos
Fuente: Elaboración propia

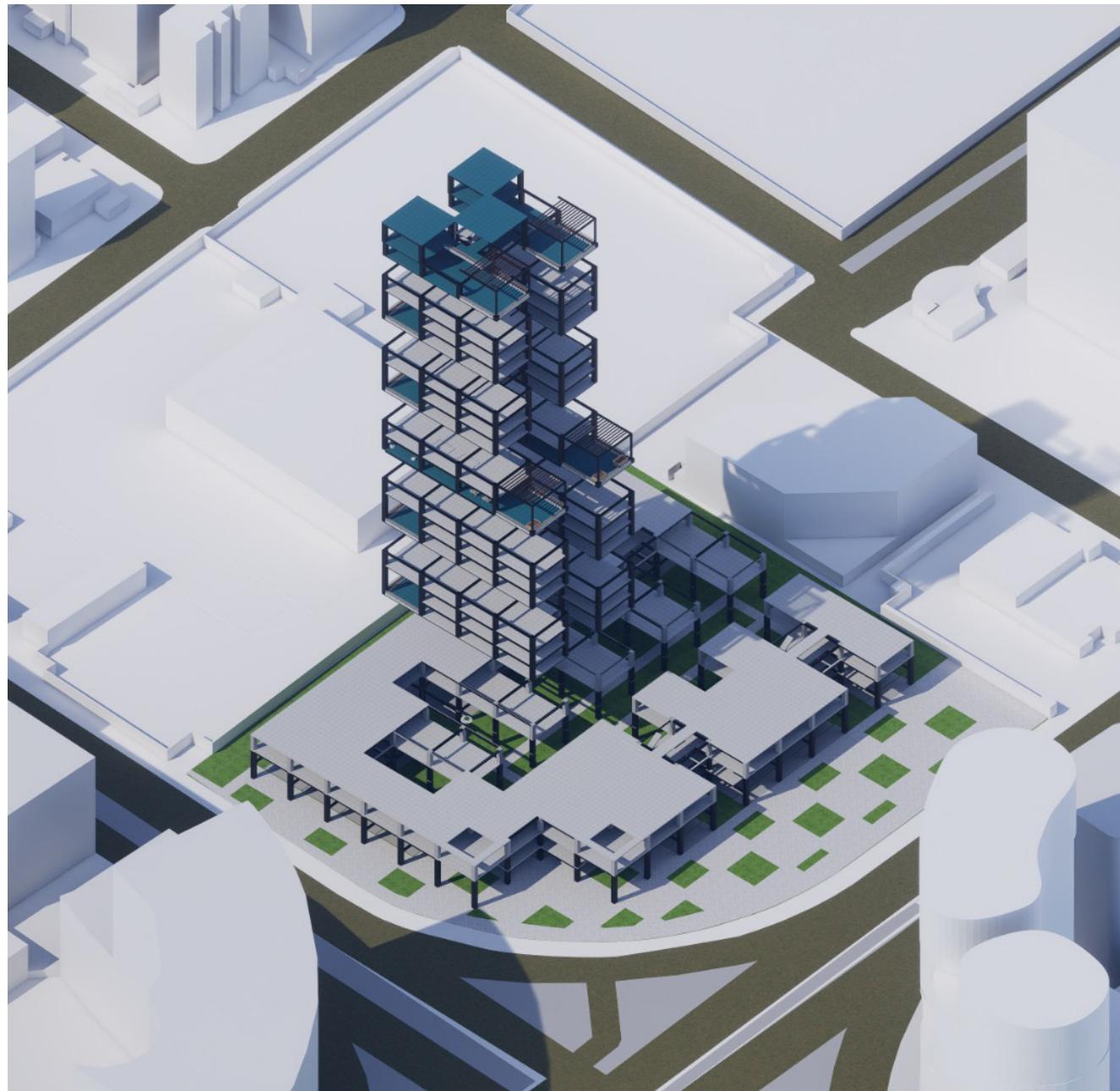


Figura 88: Estructura pisos altos
Fuente: Elaboración propia

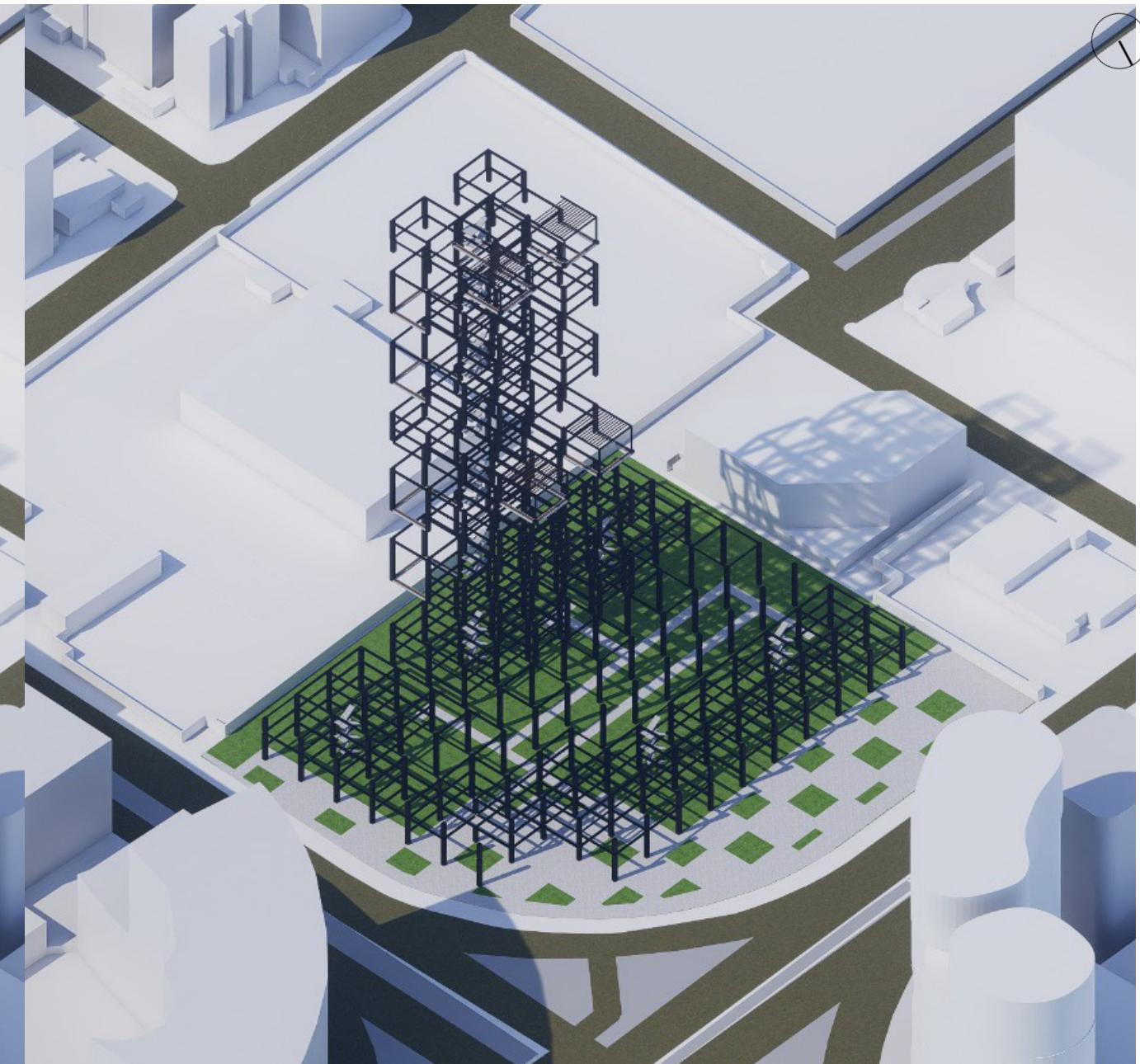


Figura 89: Esqueleto
Fuente: Elaboración propia

Estrategias de diseño

Diagrama 6. Sección programática y gradiente de usos en altura

La sección programática evidencia la distribución vertical de los usos del proyecto, estableciendo un gradiente que va desde funciones comerciales y de servicios en los niveles inferiores, hasta áreas residenciales y espacios privados en los niveles superiores. Las terrazas públicas y privadas actúan como elementos de transición entre usos, promoviendo la interacción social y la calidad ambiental. Esta organización vertical refuerza el concepto de mixticiudad funcional y optimiza el uso del suelo en un modelo de vivienda en altura.

Leyendo

Figura 70

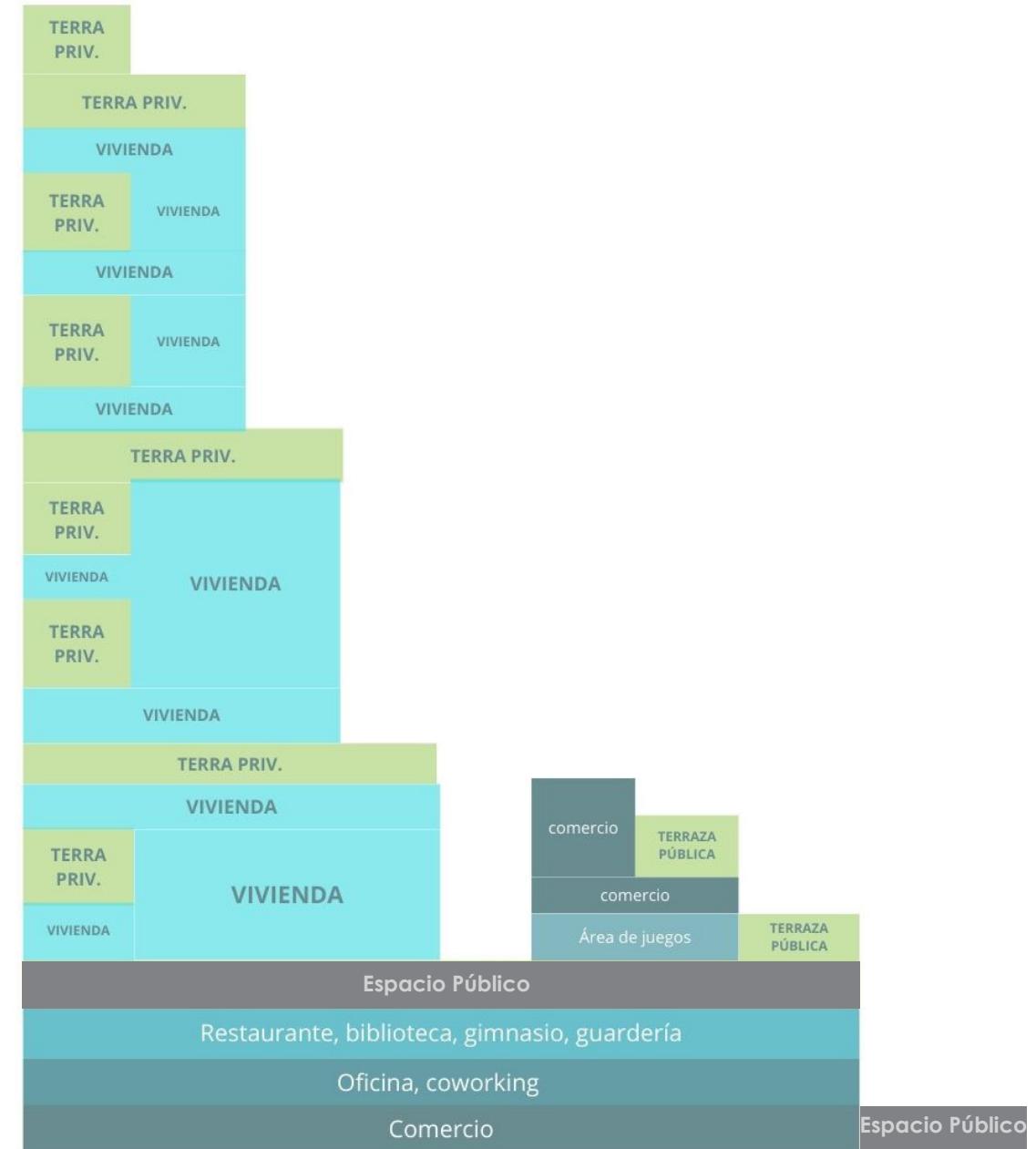
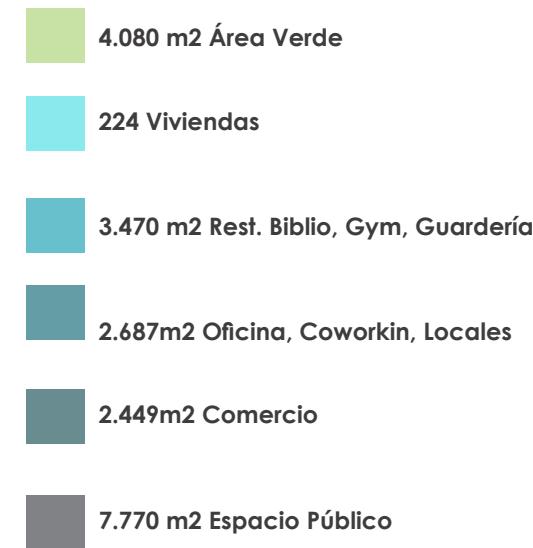


Figura 70: sección de programa en altura
Fuente: Elaboración propia

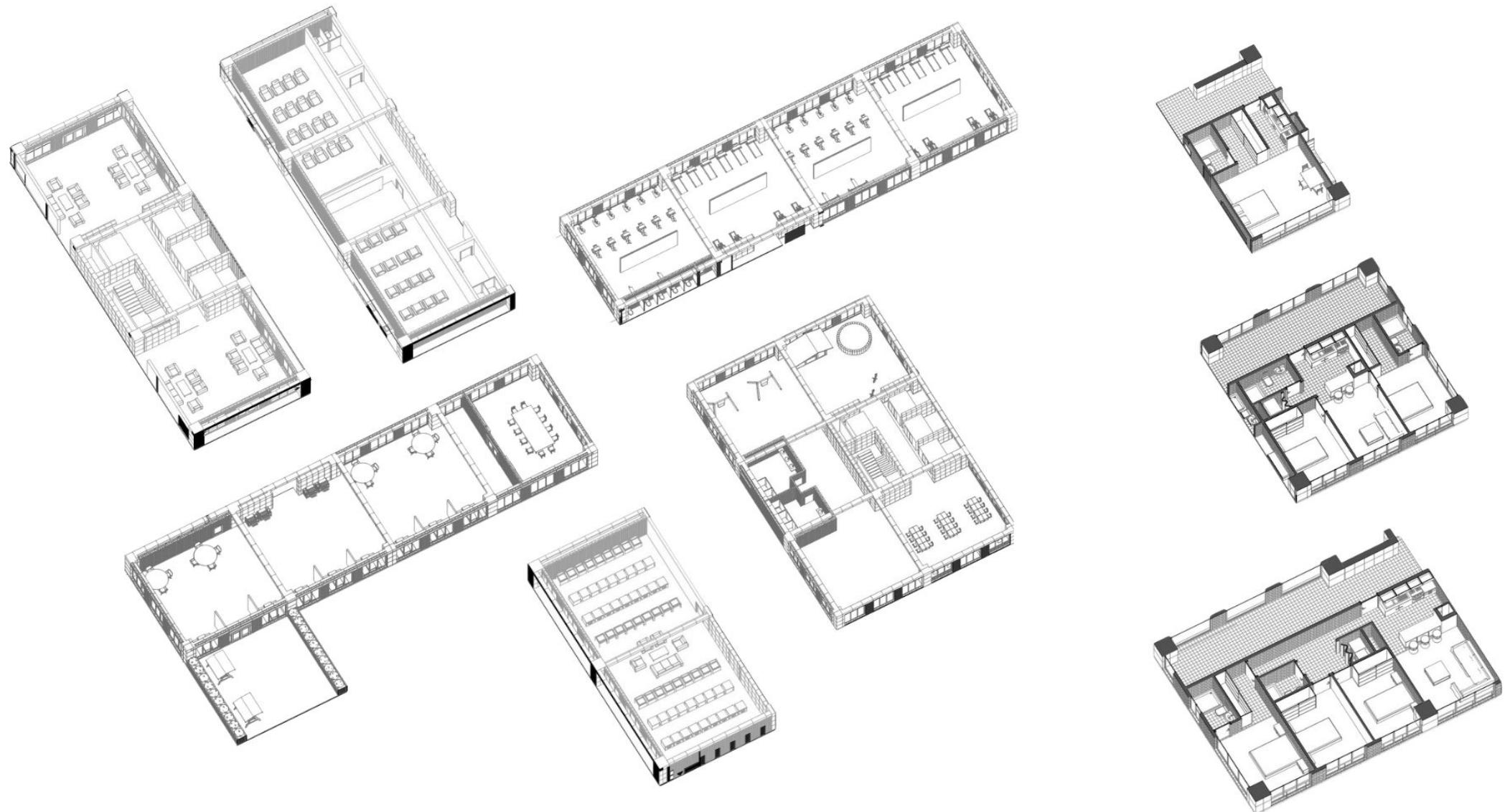
Espacialidad de viviendas

El conjunto habitacional se estructura a partir de un sistema de vivienda colectiva, complementado por amenities y espacios de apoyo que fortalecen la vida comunitaria y mejoran la calidad habitacional. Estos espacios no se conciben como elementos independientes, sino como parte integral del programa de vivienda, articulando lo privado con lo colectivo.

Las tipologías de vivienda se desarrollan mediante módulos habitacionales flexibles que responden a distintas configuraciones familiares y necesidades de uso. Cada tipología prioriza la optimización del espacio, la adecuada relación entre áreas sociales y privadas, y criterios de confort como iluminación natural y ventilación cruzada, manteniendo coherencia formal y constructiva dentro del conjunto.

De manera complementaria, los amenities habitacionales funcionan como extensiones del espacio doméstico, integrando áreas de encuentro, recreación y servicios compartidos. En conjunto, la relación entre tipologías y amenities consolida un modelo habitacional integral, donde la vivienda trasciende el ámbito privado y se proyecta hacia una experiencia colectiva y comunitaria.

P.172



P.173

Figura 90: Espacialidad viviendas
Fuente: Elaboración propia

Espacialidad de espacios comunitarios

La organización espacial del proyecto se estructura a partir de un sistema de espacios comunitarios y públicos que conforman un basamento envolvente, desarrollado principalmente en la parte frontal del conjunto. Este basamento articula los accesos, recorridos y áreas de encuentro, funcionando como una franja de transición entre el espacio urbano y las zonas residenciales, y concentrando los programas de carácter colectivo y social.

Las tres torres de vivienda, correspondientes a los volúmenes de mayor altura, integran amenities propios en sus tres primeros niveles, destinados al uso exclusivo de los residentes y vinculados directamente al sistema comunitario del conjunto. En el cuarto nivel, se plantea una terraza de gran escala que opera como elemento de separación visual y espacial entre el basamento comunitario y las áreas privadas de vivienda, permitiendo una lectura clara de la jerarquía entre lo público, lo comunitario y lo privado, y reforzando la organización funcional del proyecto.

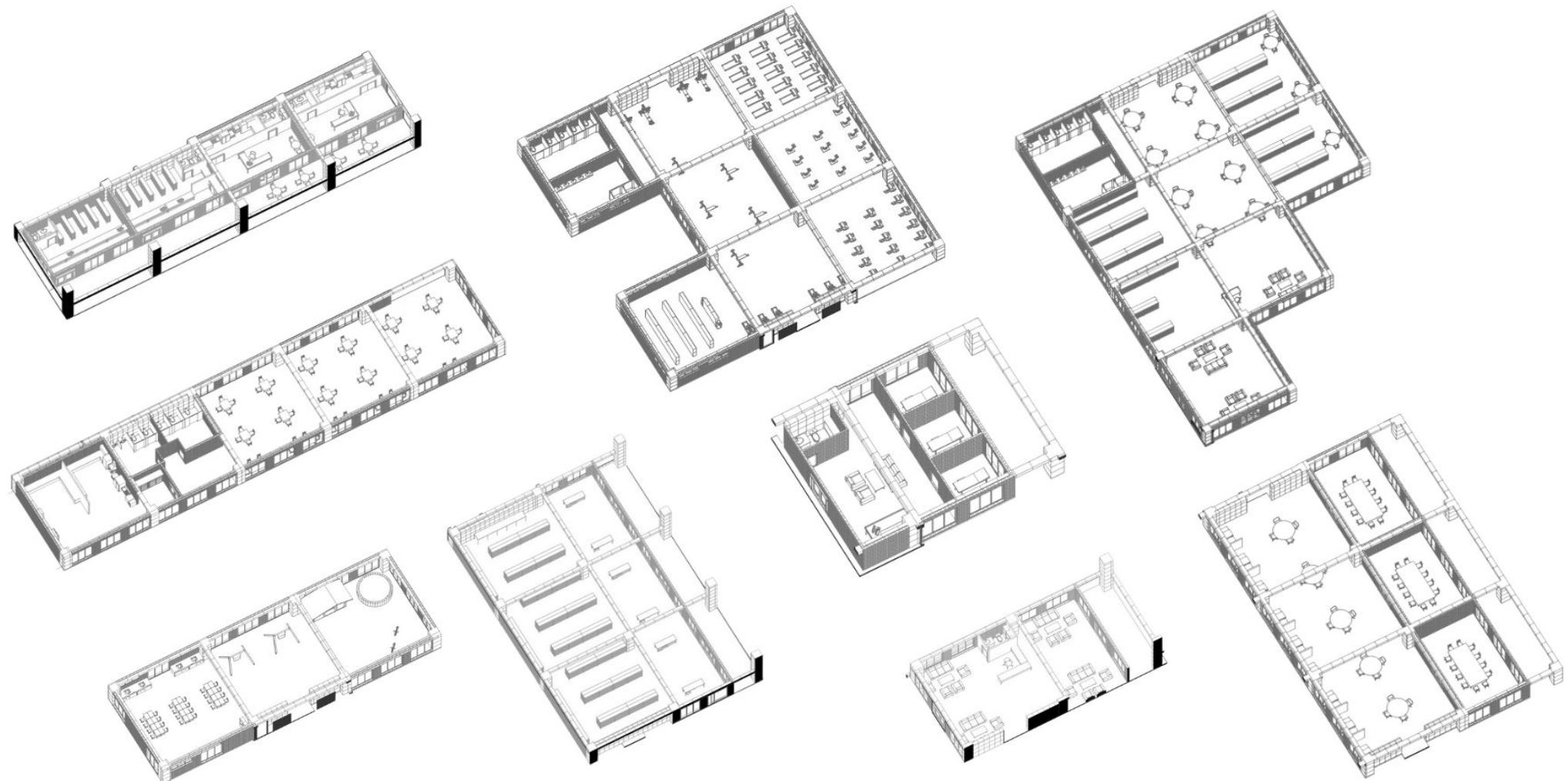


Figura 91: Espacialidad Comunitarios
Fuente: Elaboración propia

ARQUITECTURA

06



Figura 92: Implantación
Fuente: Elaboración propia

Planta PB

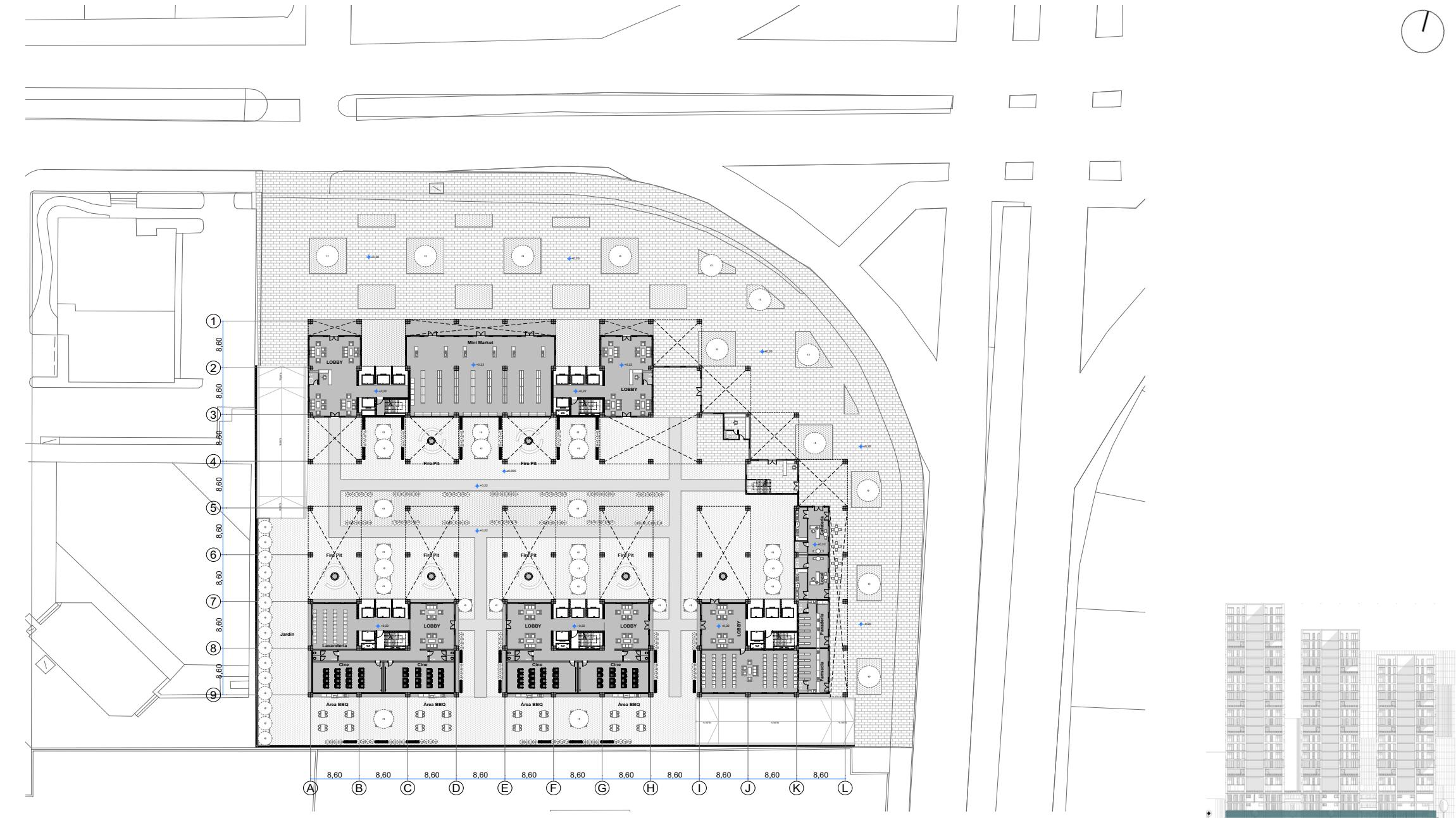


Figura 93: Planos Arquitectónicos
Fuente: Elaboración propia

ELU KOHN LÓPEZ

Planta Piso 1



Figura 94: Planos Arquitectónicos
Fuente: Elaboración propia

Planta Piso 2

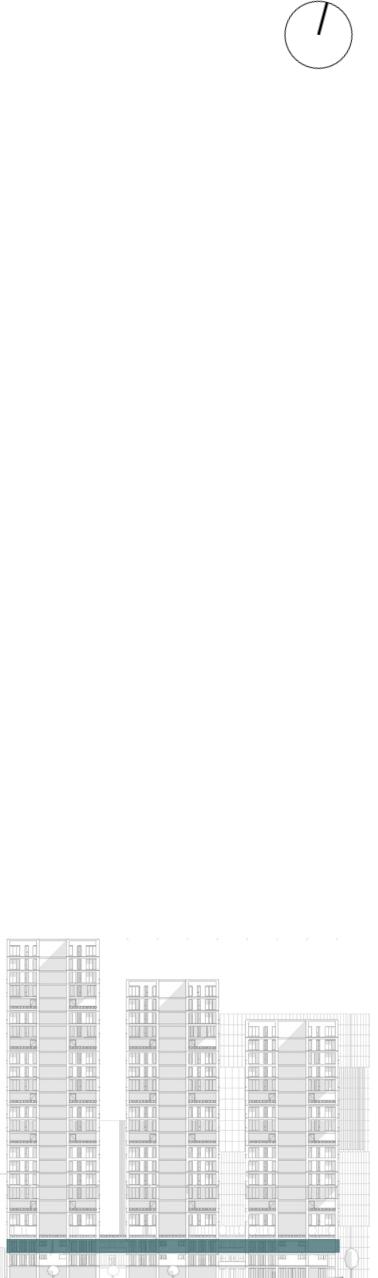


Figura 95: Planos Arquitectónicos
Fuente: Elaboración propia

Planta Piso 4



P. 186

P. 187



Figura 96: Planos Arquitectónicos
Fuente: Elaboración propia

Planta Piso 5



Figura 97: Planos Arquitectónicos
Fuente: Elaboración propia

Planta Piso 6

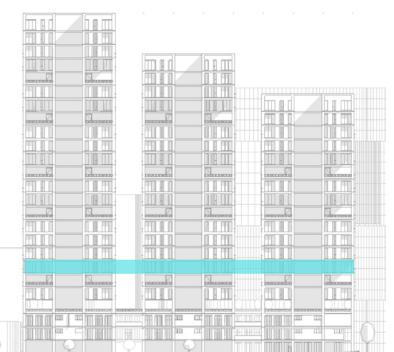


Figura 98: Planos Arquitectónicos
Fuente: Elaboración propia

Planta Piso 7



P. 192

P. 193

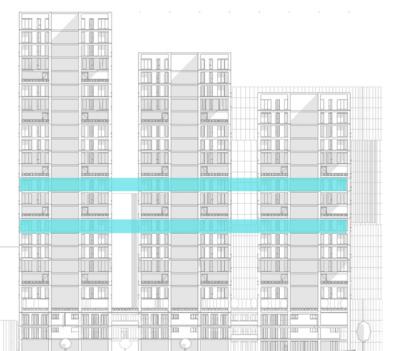


Figura 99: Planos Arquitectónicos
Fuente: Elaboración propia

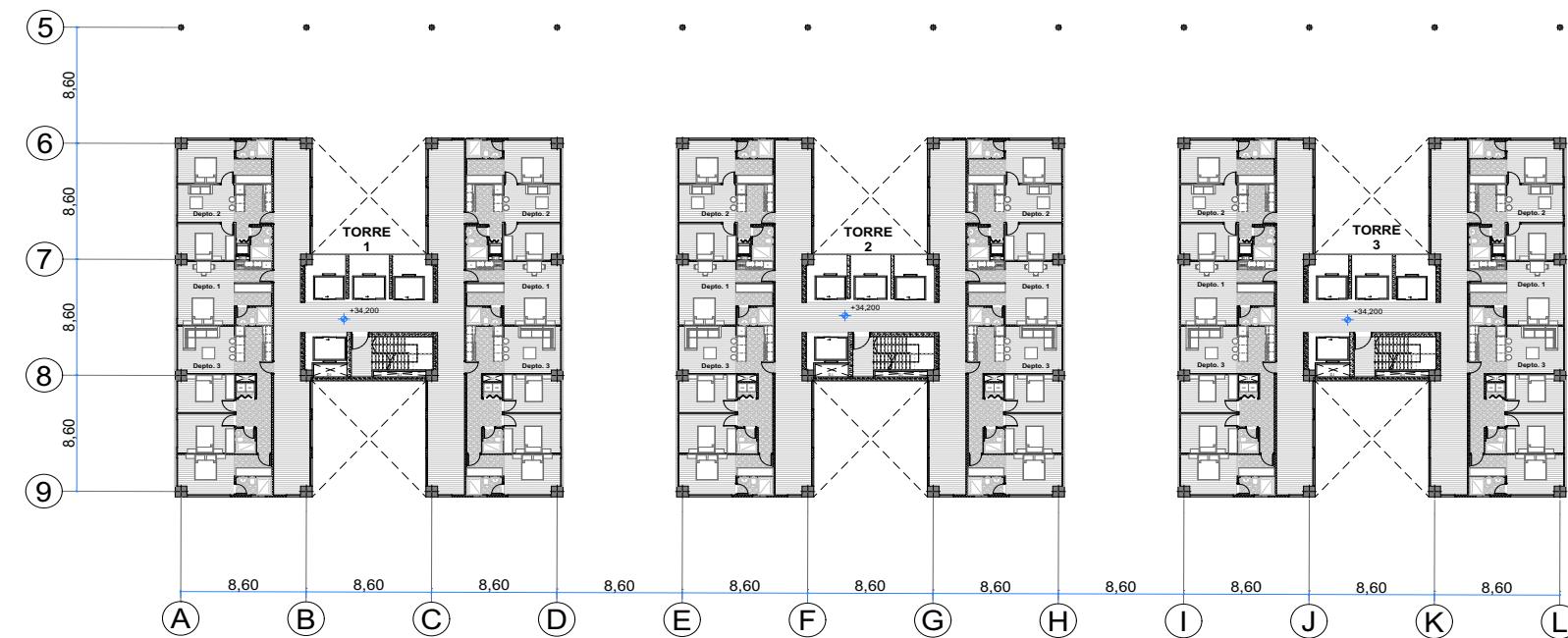
Planta Piso 8

1



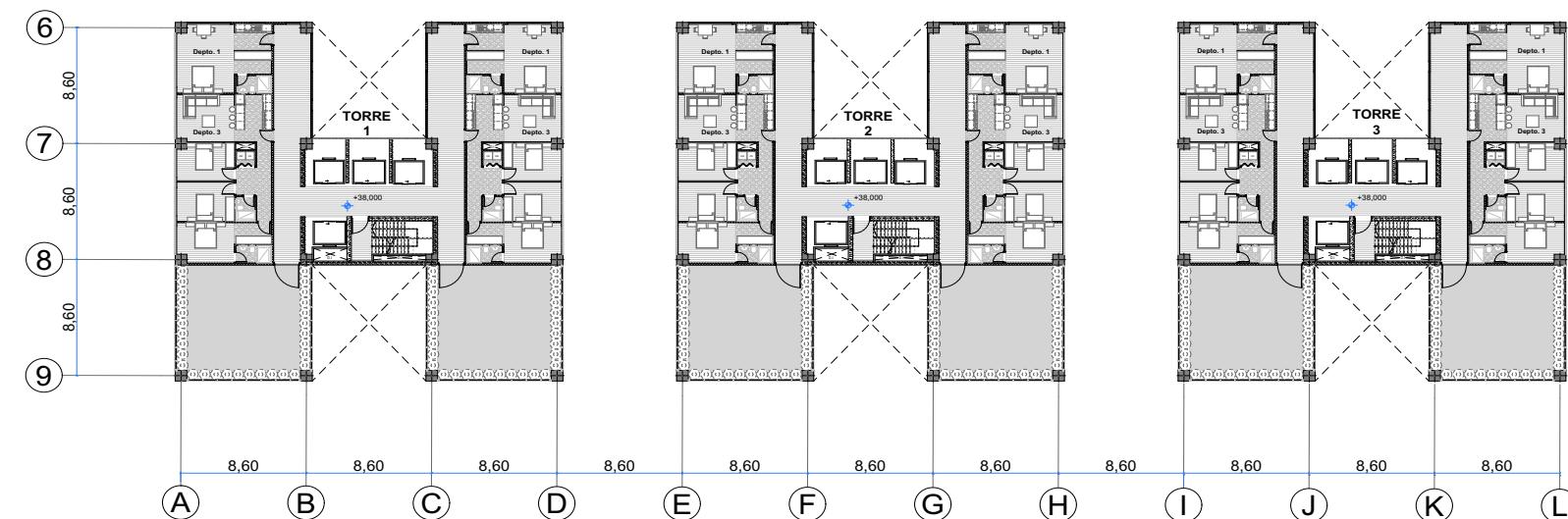
Figura 100: Planos Arquitectónicos
 Fuente: Elaboración propia

Plantas Pisos 9 - 10



P. 196

1



P. 197

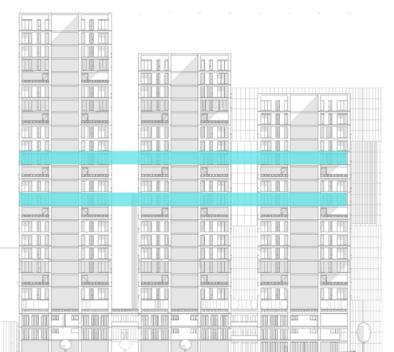


Figura 101: Planos Arquitectónicos
Fuente: Elaboración propia

Planta Pisos 11 y 15

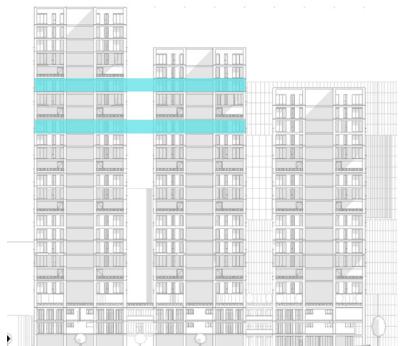
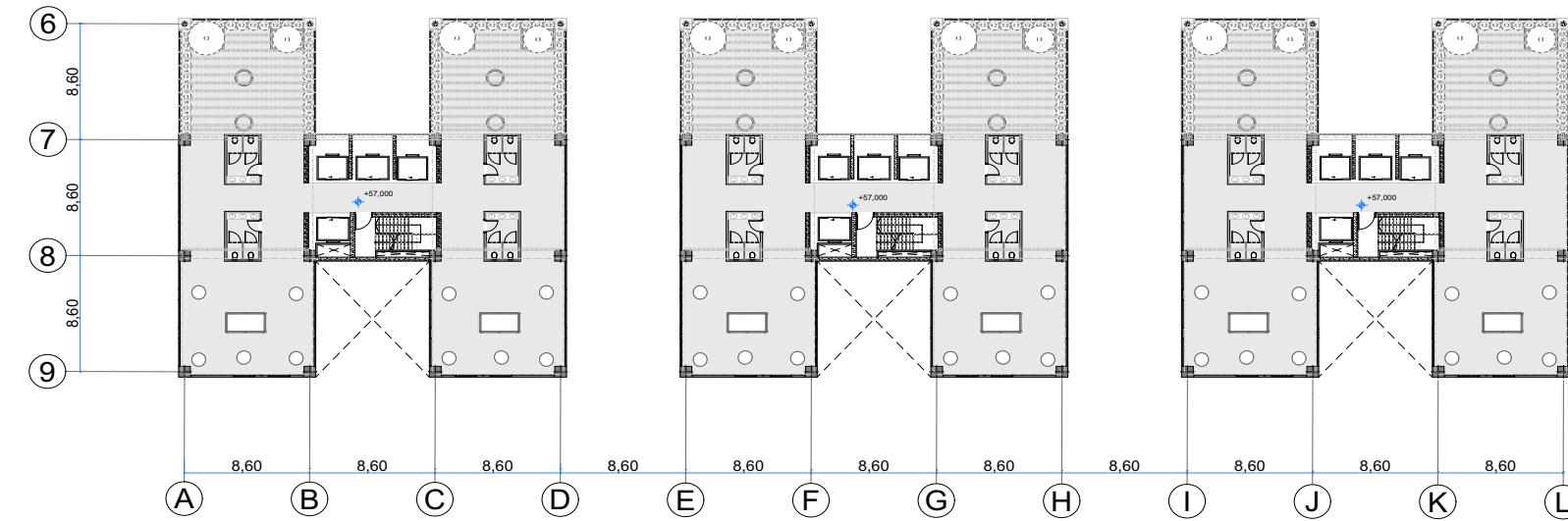
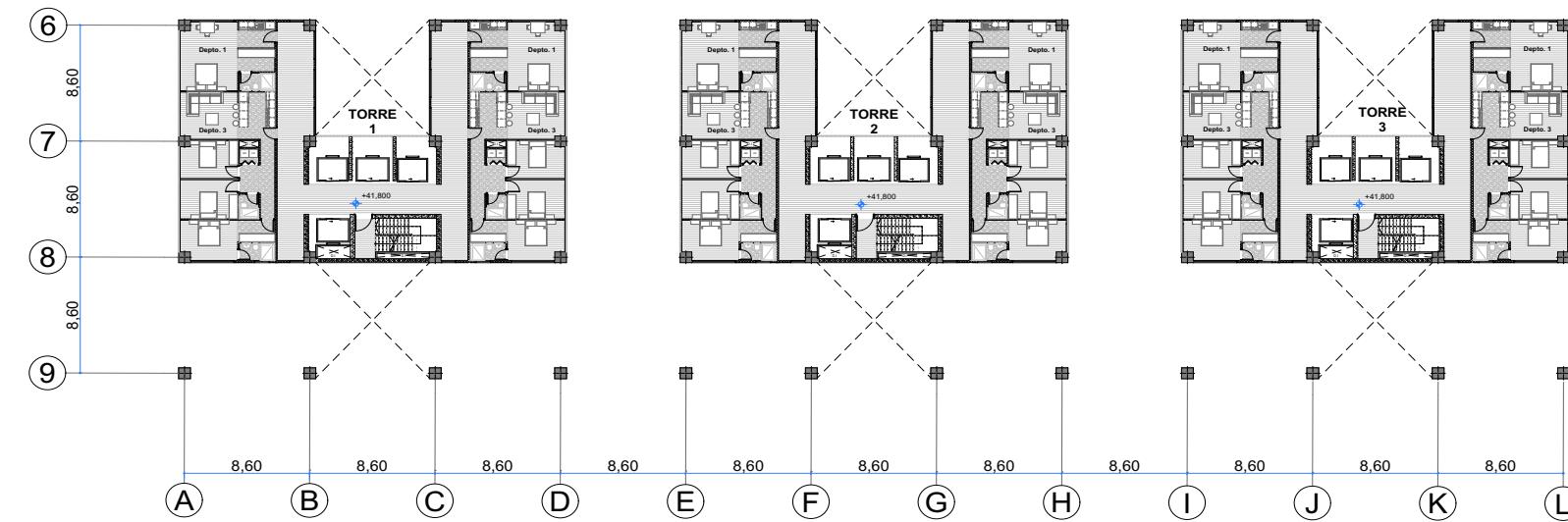
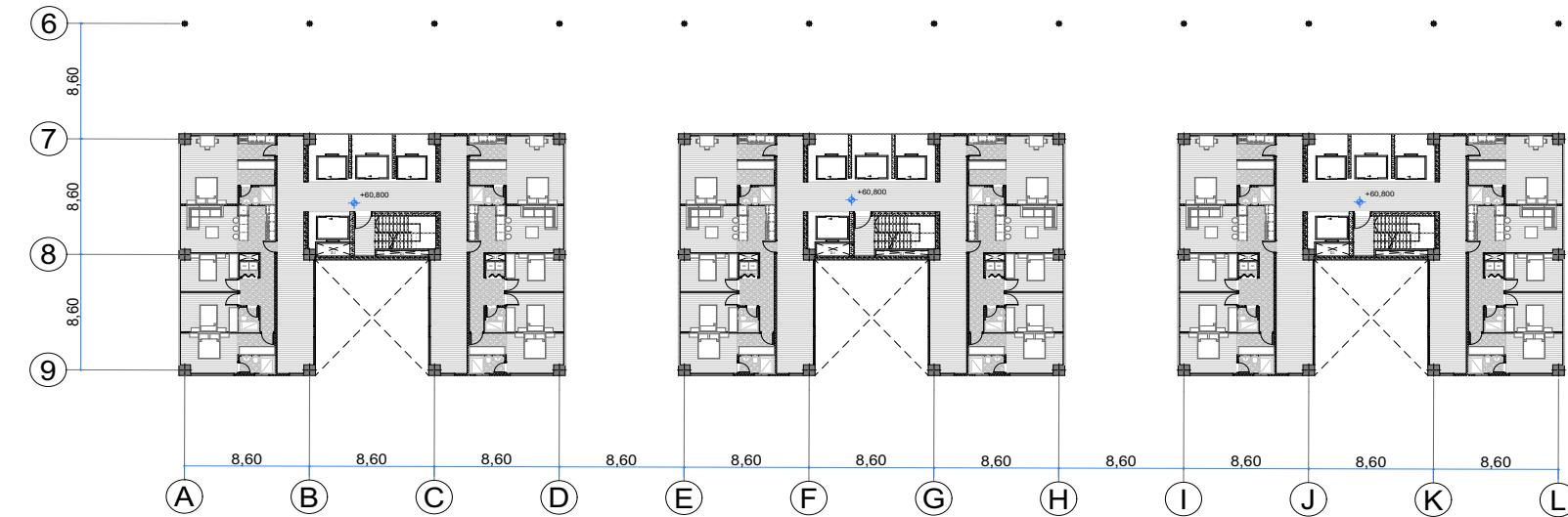


Figura 102: Planos Arquitectónicos
Fuente: Elaboración propia

Plantas Pisos 16 y 17



P. 200

P. 201

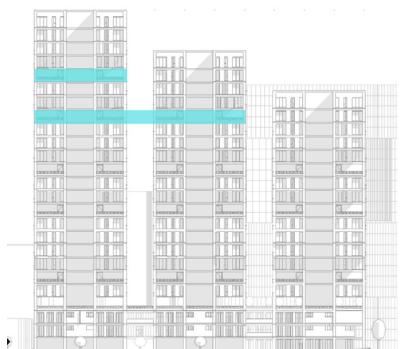
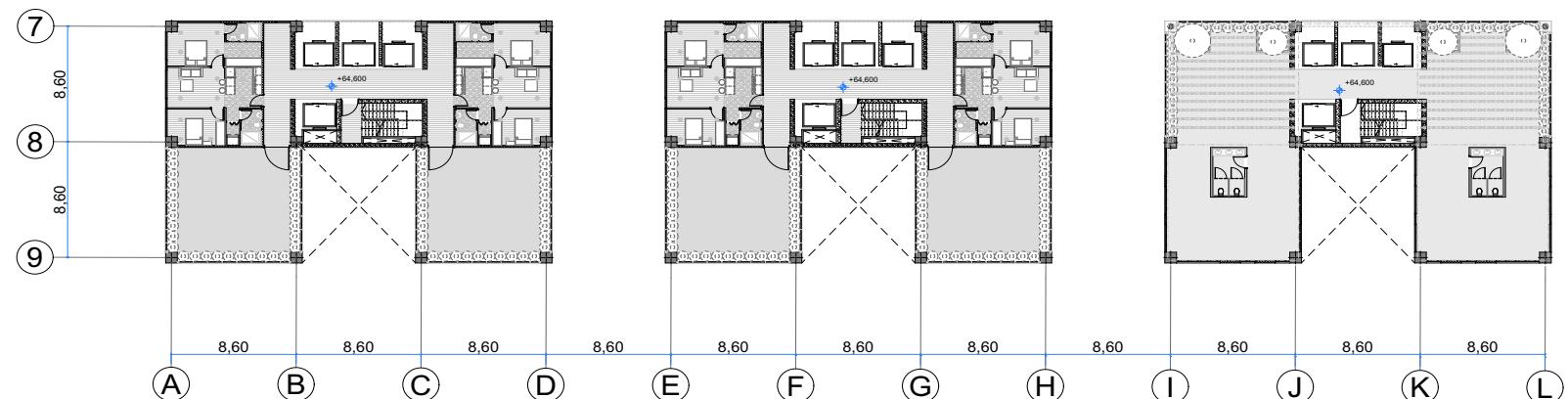
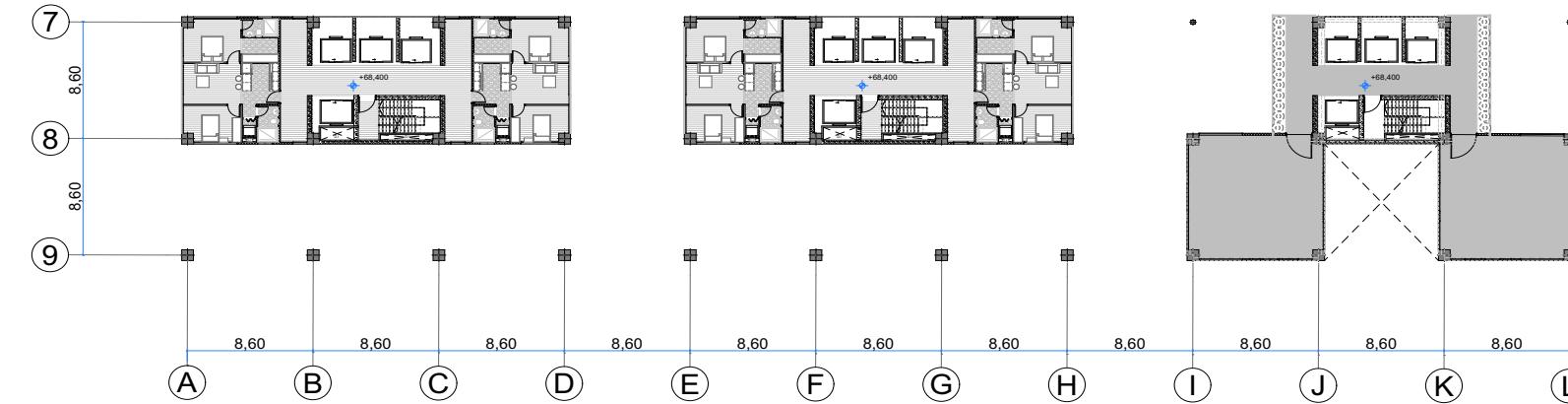
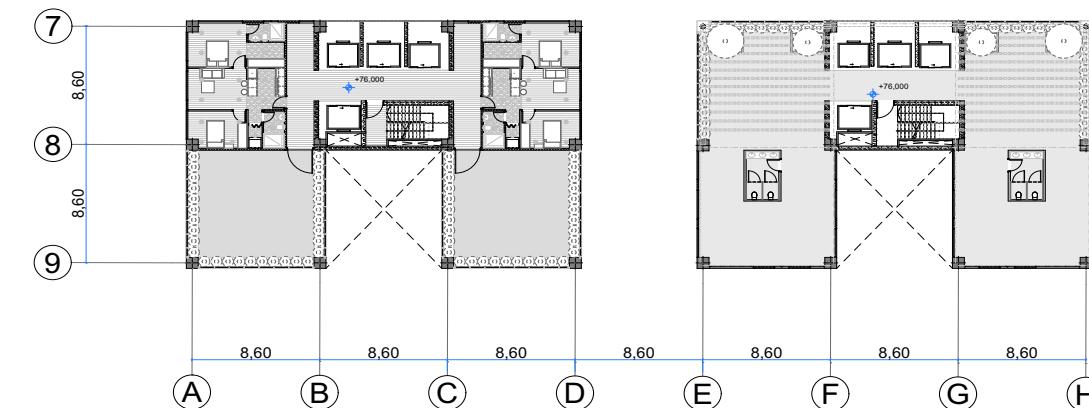


Figura 103: Planos Arquitectónicos
Fuente: Elaboración propia

Plantas Pisos 18 y 20



P. 202



P. 203

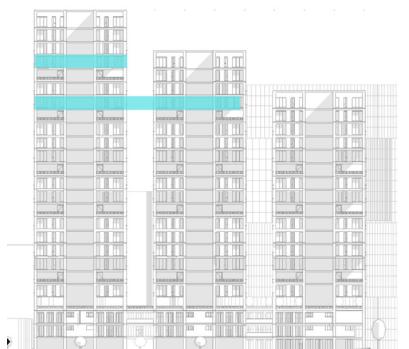


Figura 104: Planos Arquitectónicos
Fuente: Elaboración propia

Plantas Pisos 21,23 y 24

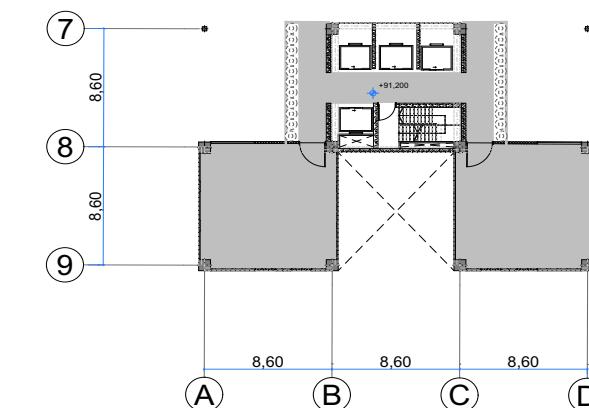
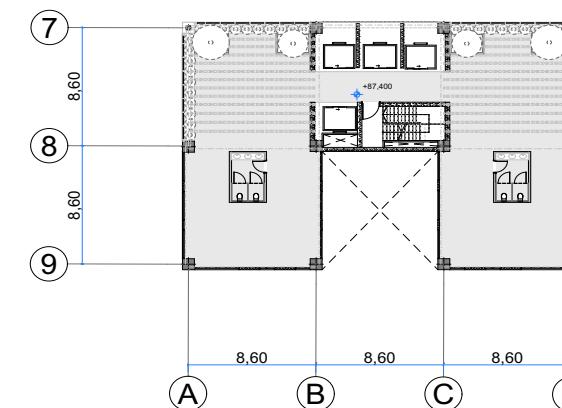
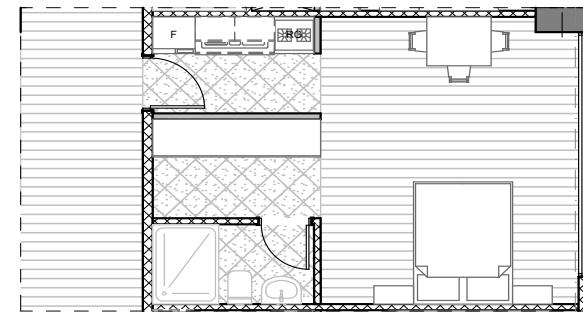
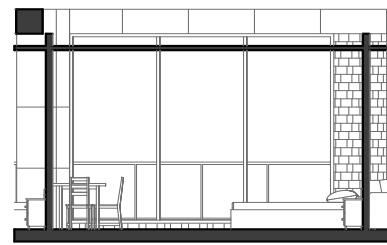


Figura 105: Planos Arquitectónicos
Fuente: Elaboración propia

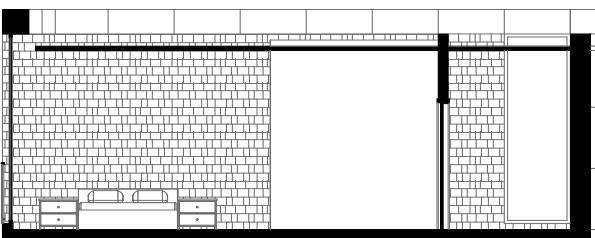
Tipología de vivienda 1



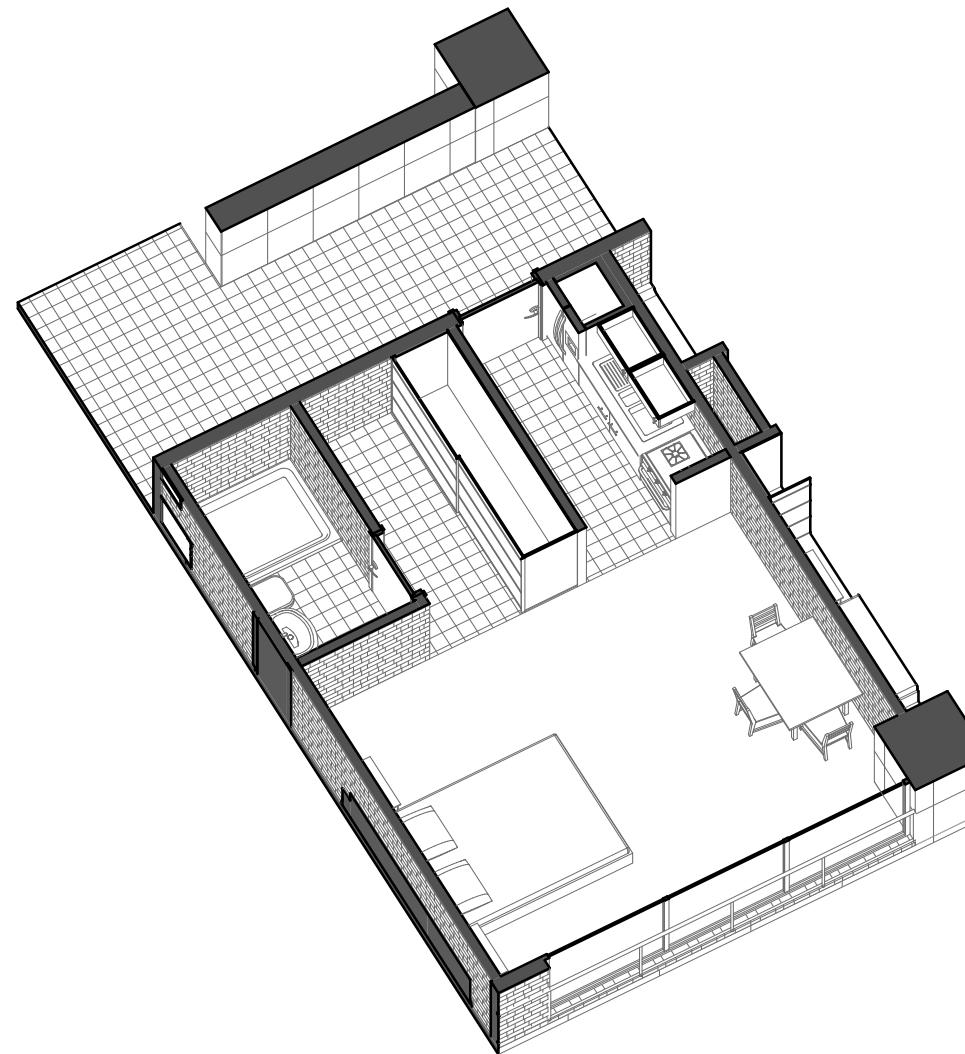
Planta



Corte Longitudinal

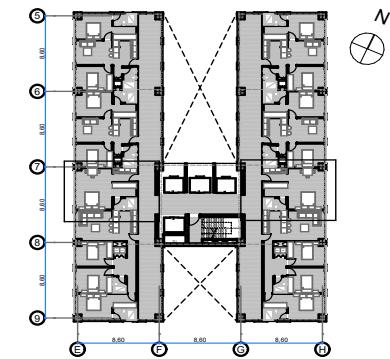


Corte Transversal



Axonometría

Ubicación



N

P. 207

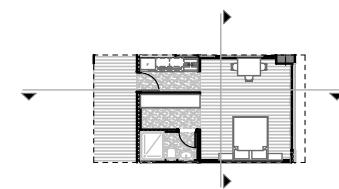
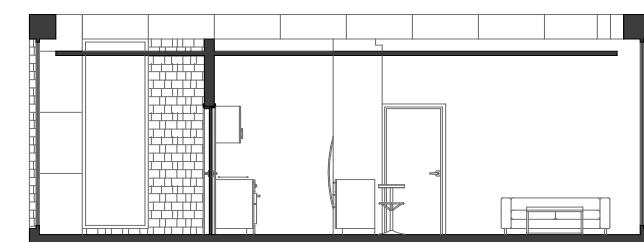
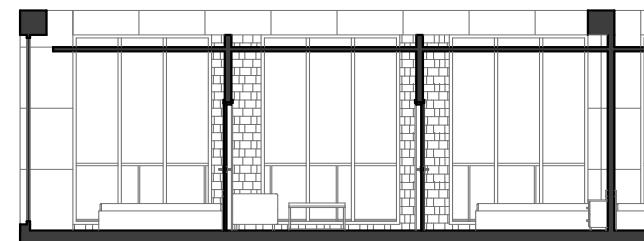
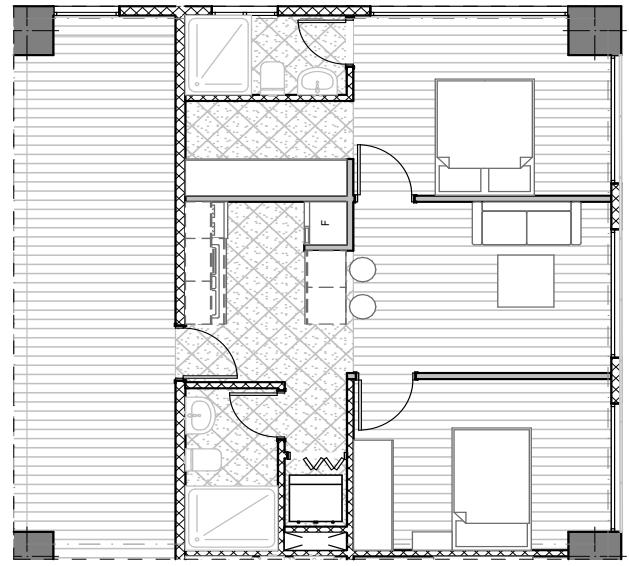
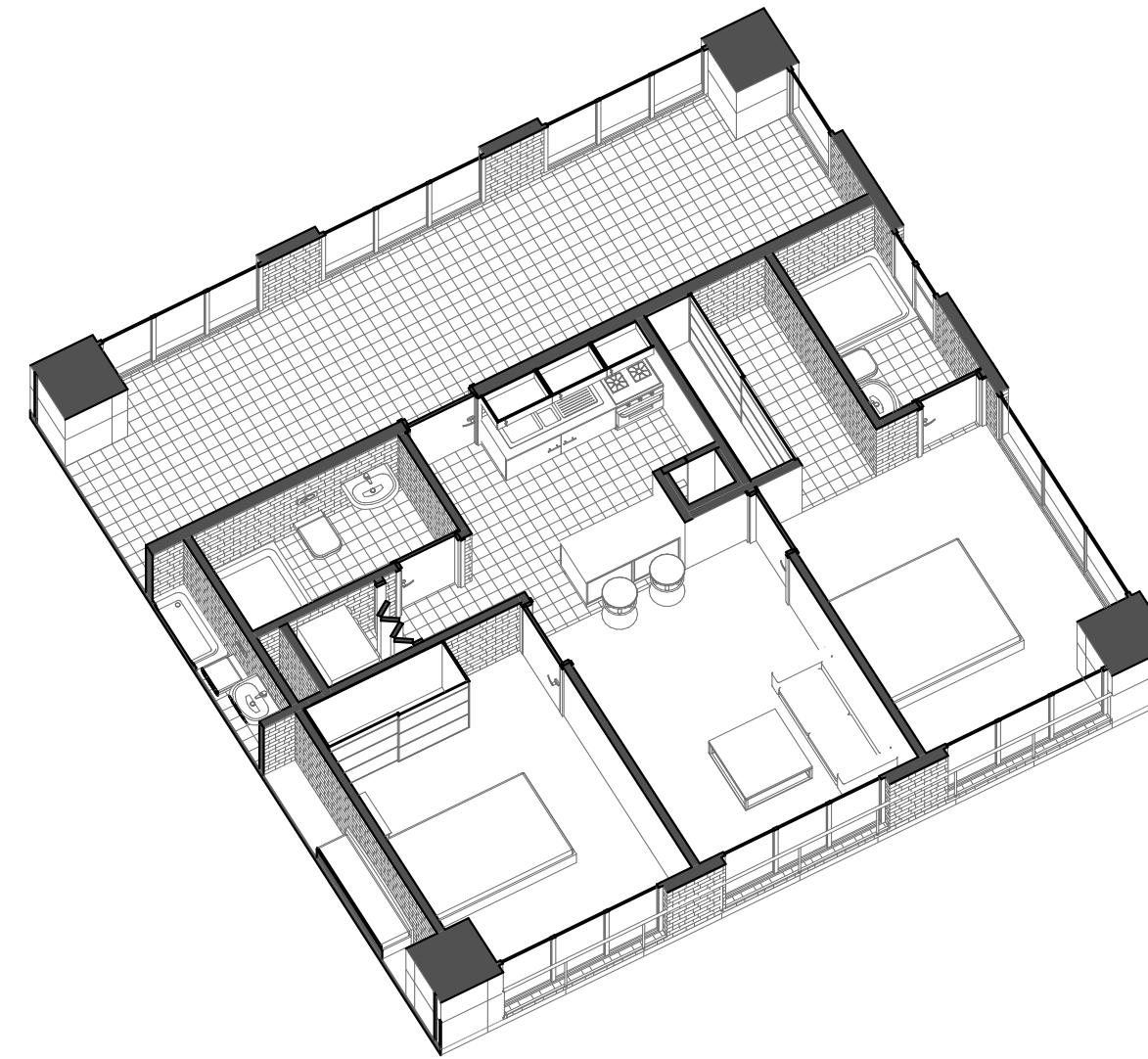


Figura 106: Vivienda tipo 1
Fuente: Elaboración propia

Tipología de vivienda 2

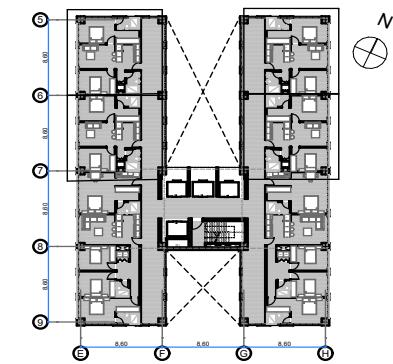


Corte Transversal



Axonometría

Ubicación



N

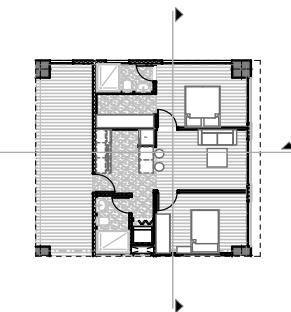
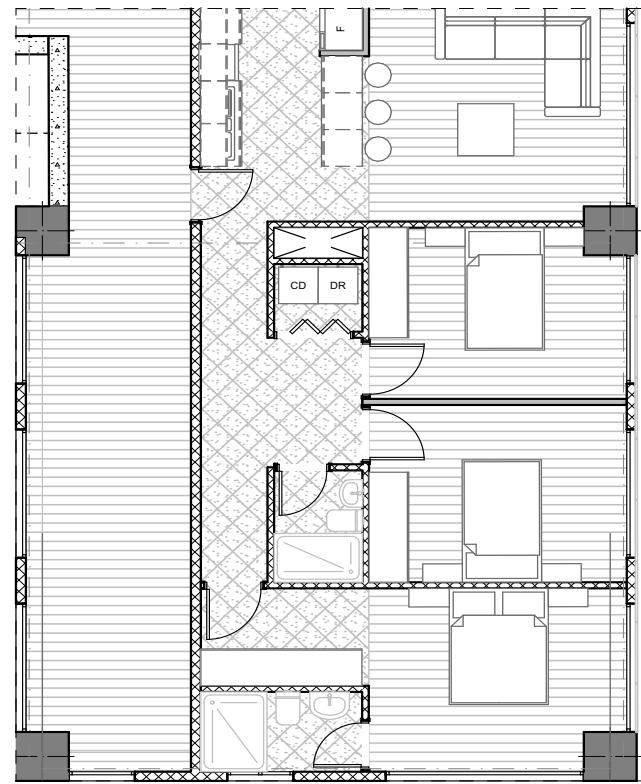
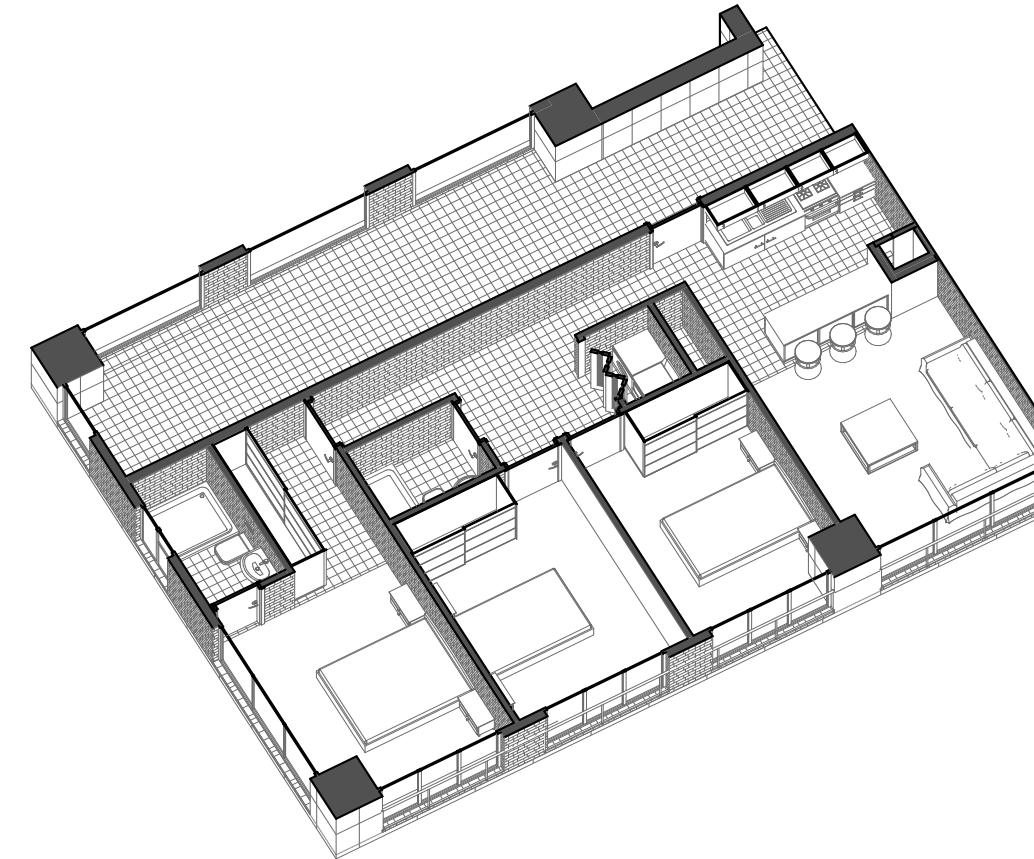


Figura 107: Vivienda tipo 2
Fuente: Elaboración propia

Tipología de vivienda 3

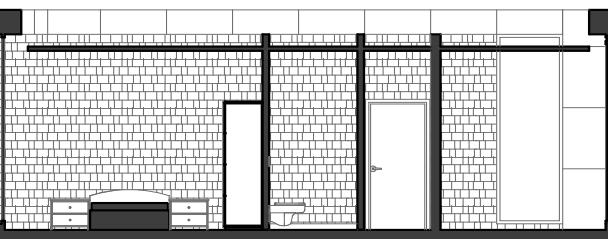
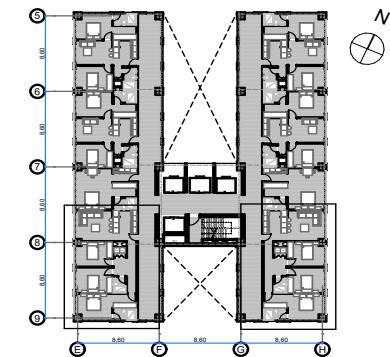


Planta

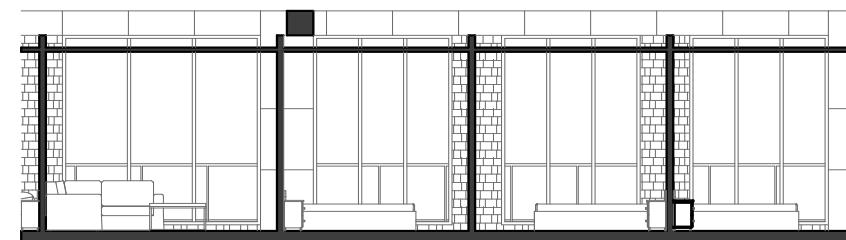


Axonometría

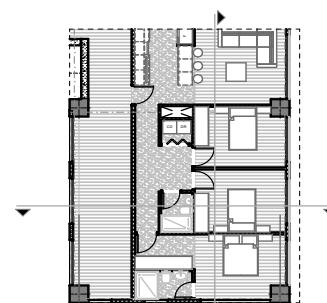
Ubicación



Corte Transversal



Corte Longitudinal



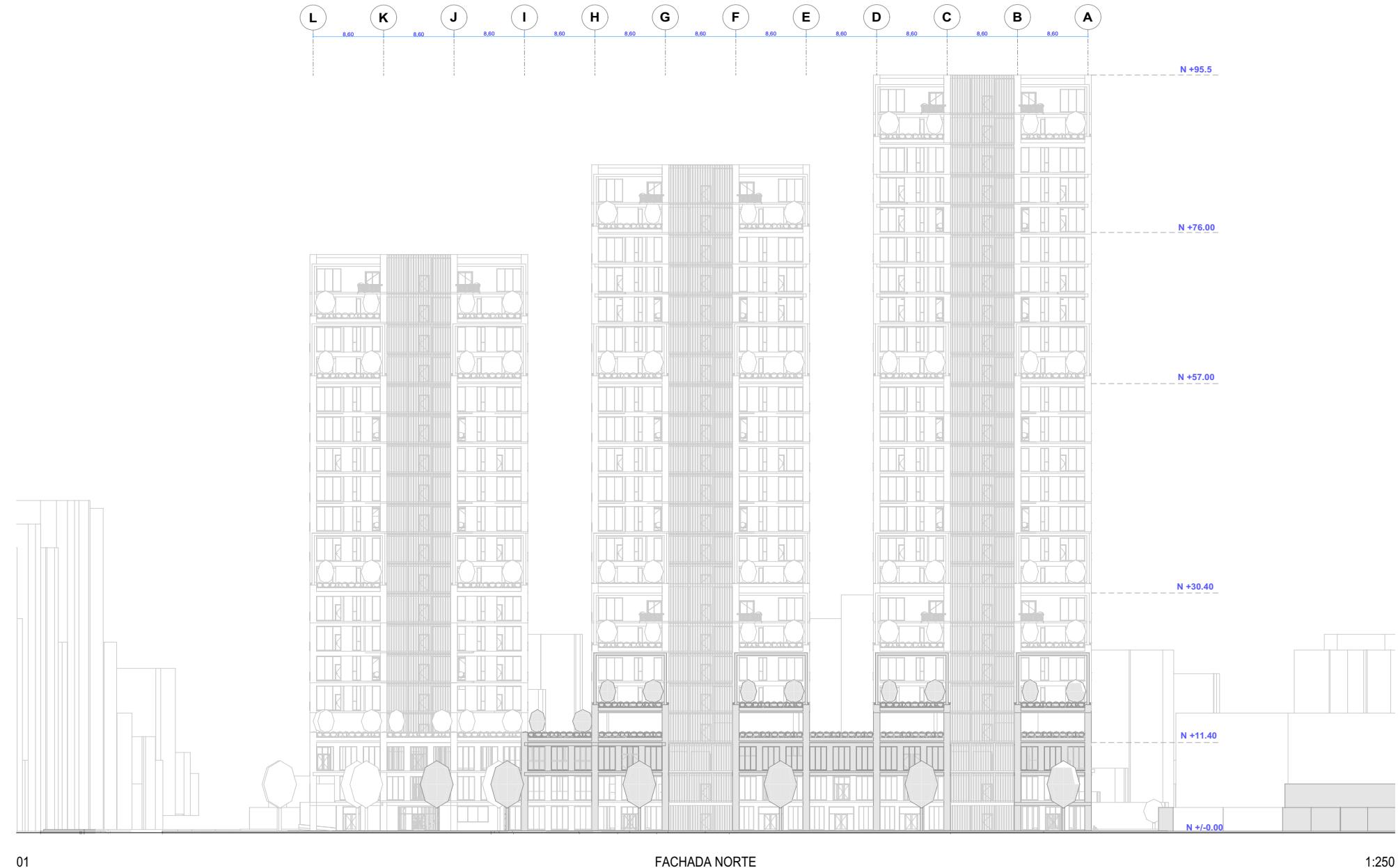


Figura 109: Fachada
Fuente: Elaboración propia

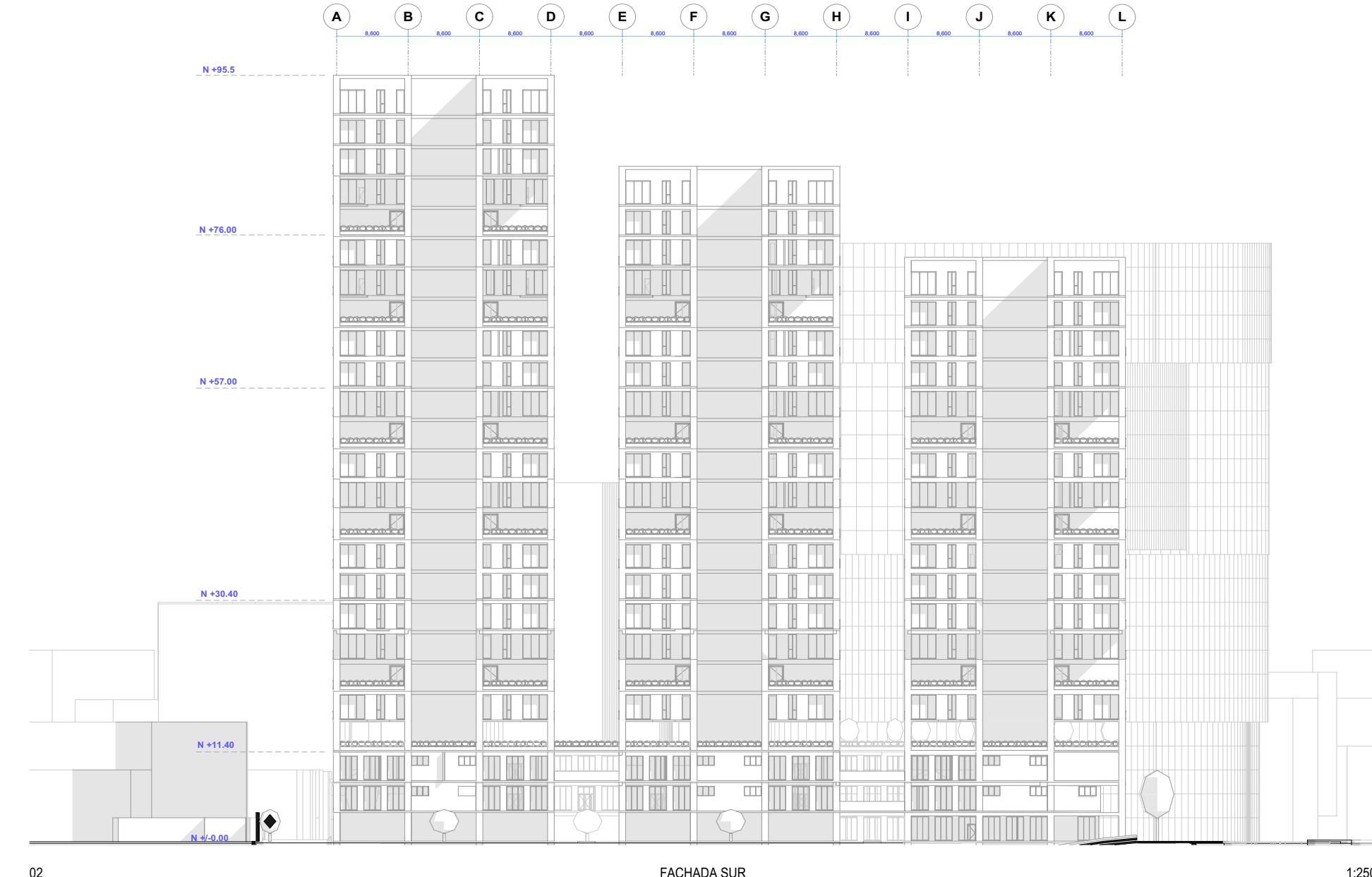


Figura 110: Fachada
Fuente: Elaboración propia

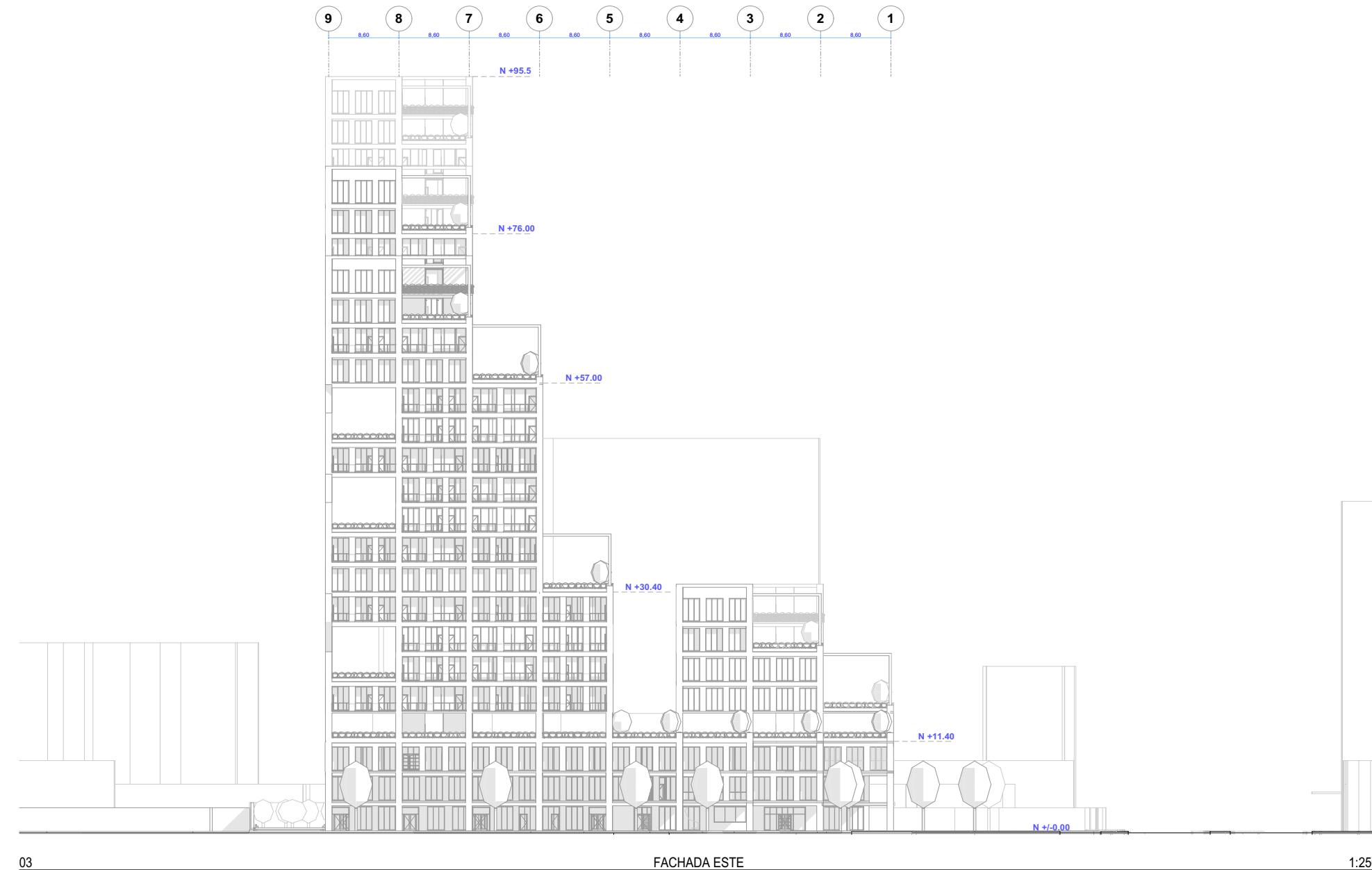


Figura 111: Fachada
Fuente: Elaboración propia



Figura 112: Fachada
Fuente: Elaboración propia

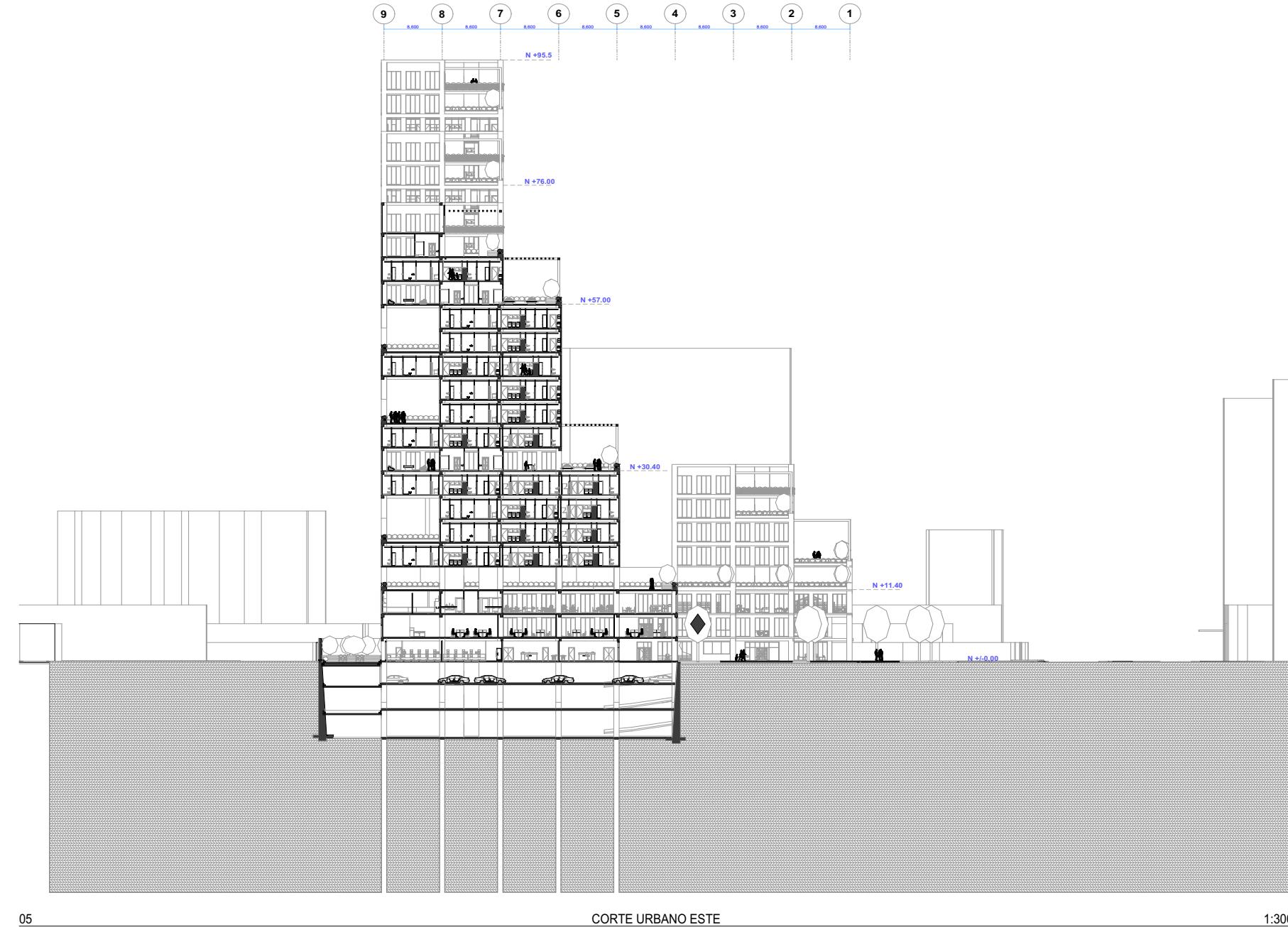
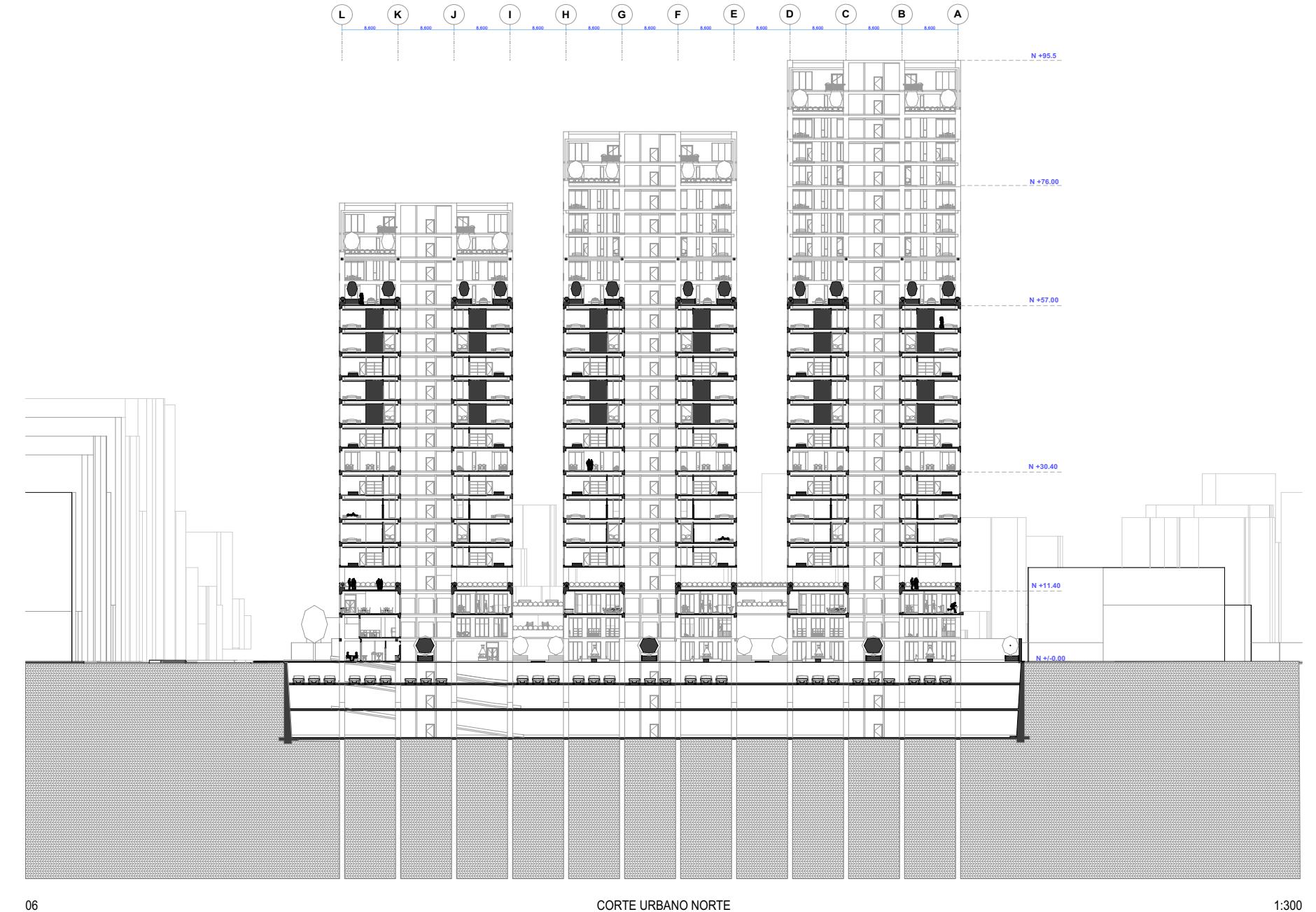
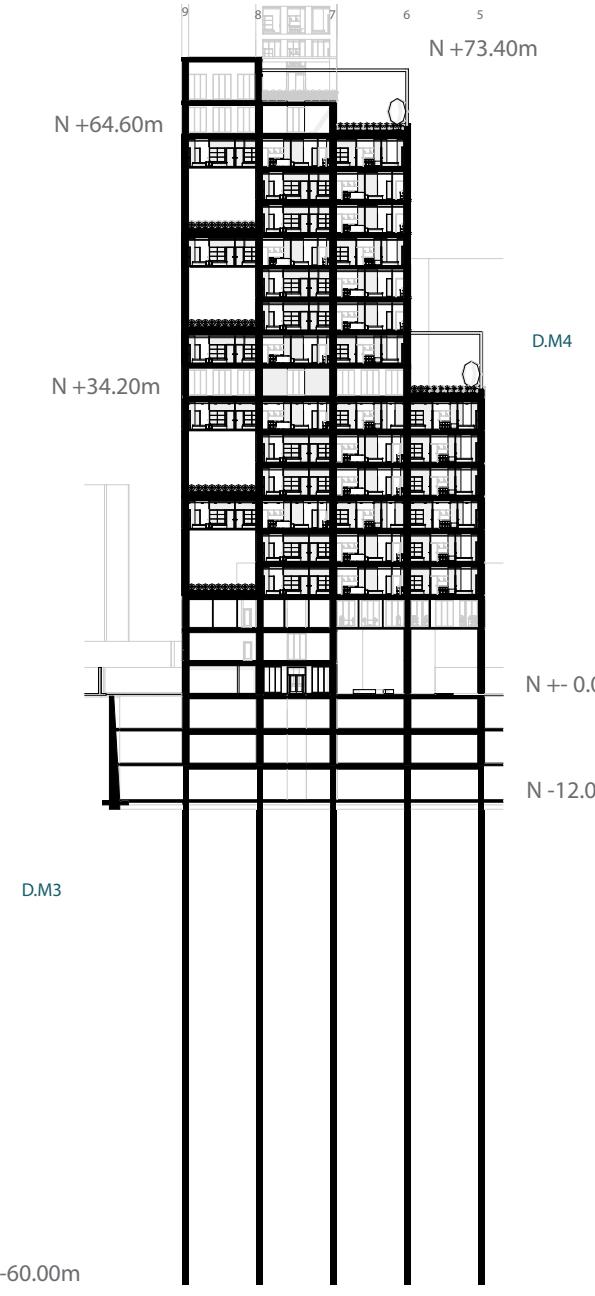
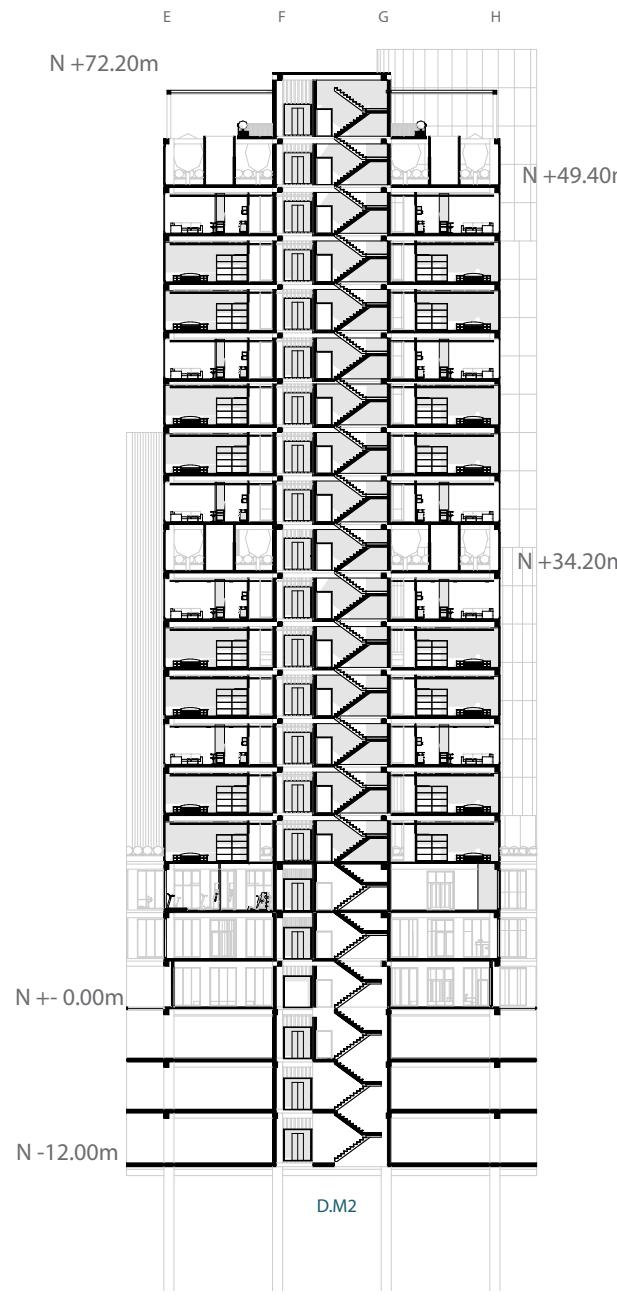
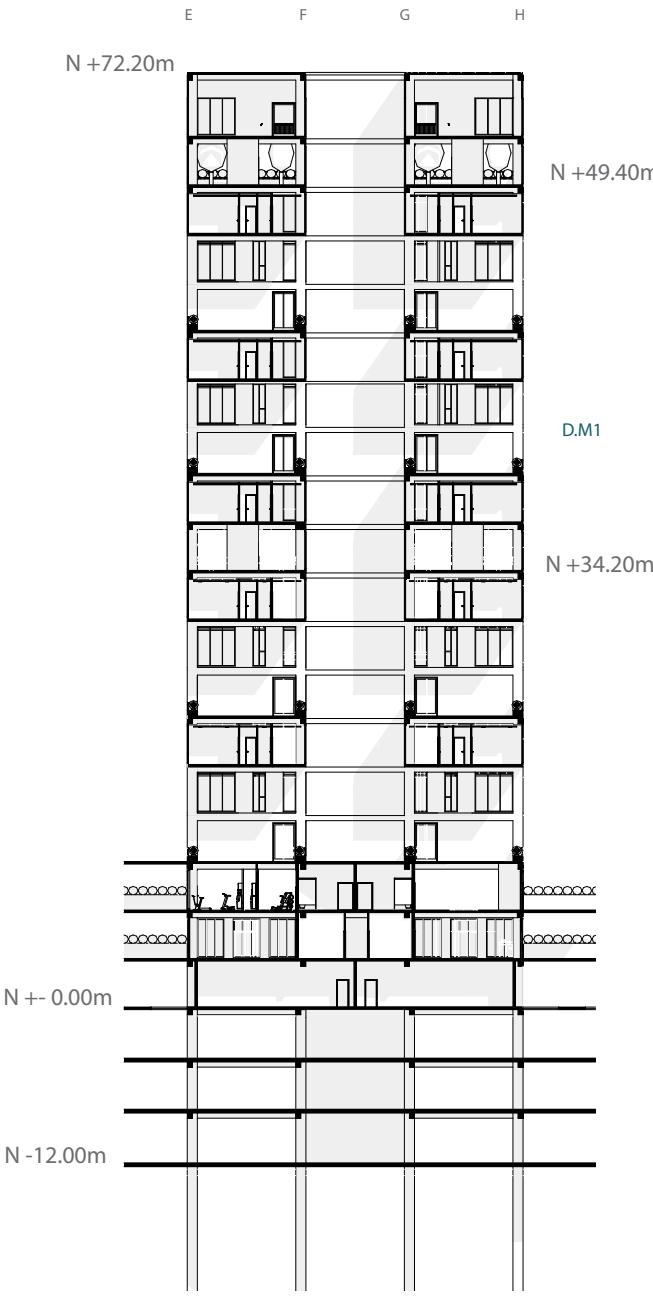


Figura 113: Corte Urbano
Fuente: Elaboración propia





CORTE POR MURO 1

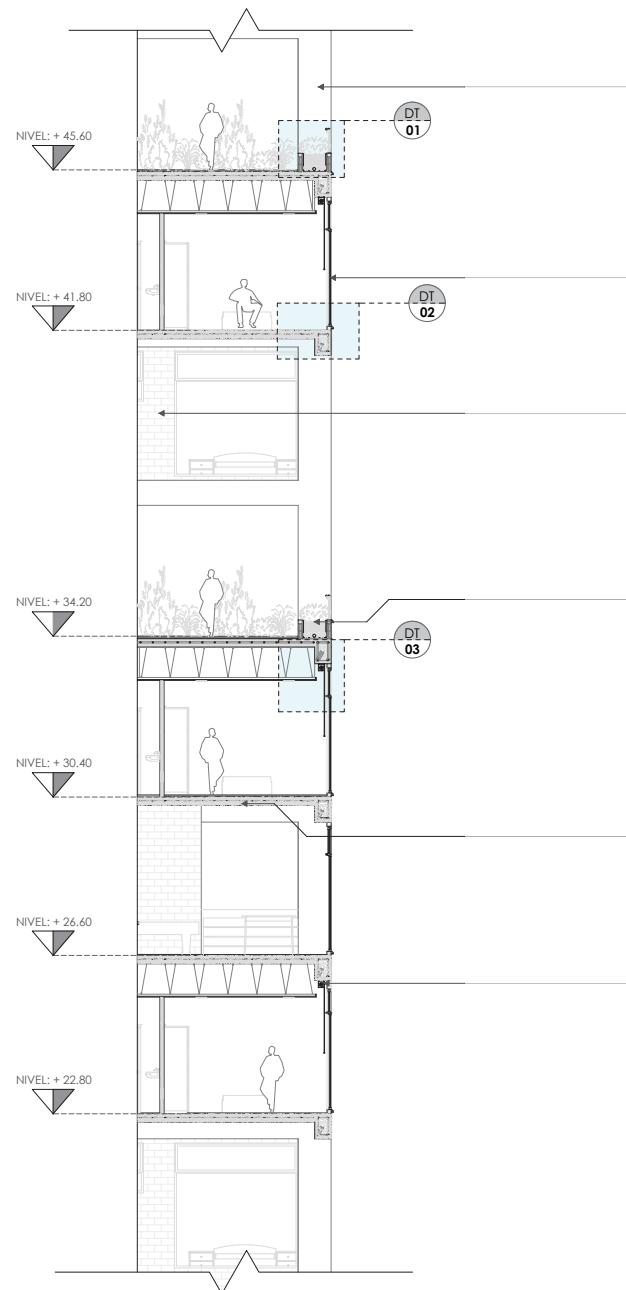


Figura 116: Corte Por Muro
Fuente: Elaboración propia

P.226

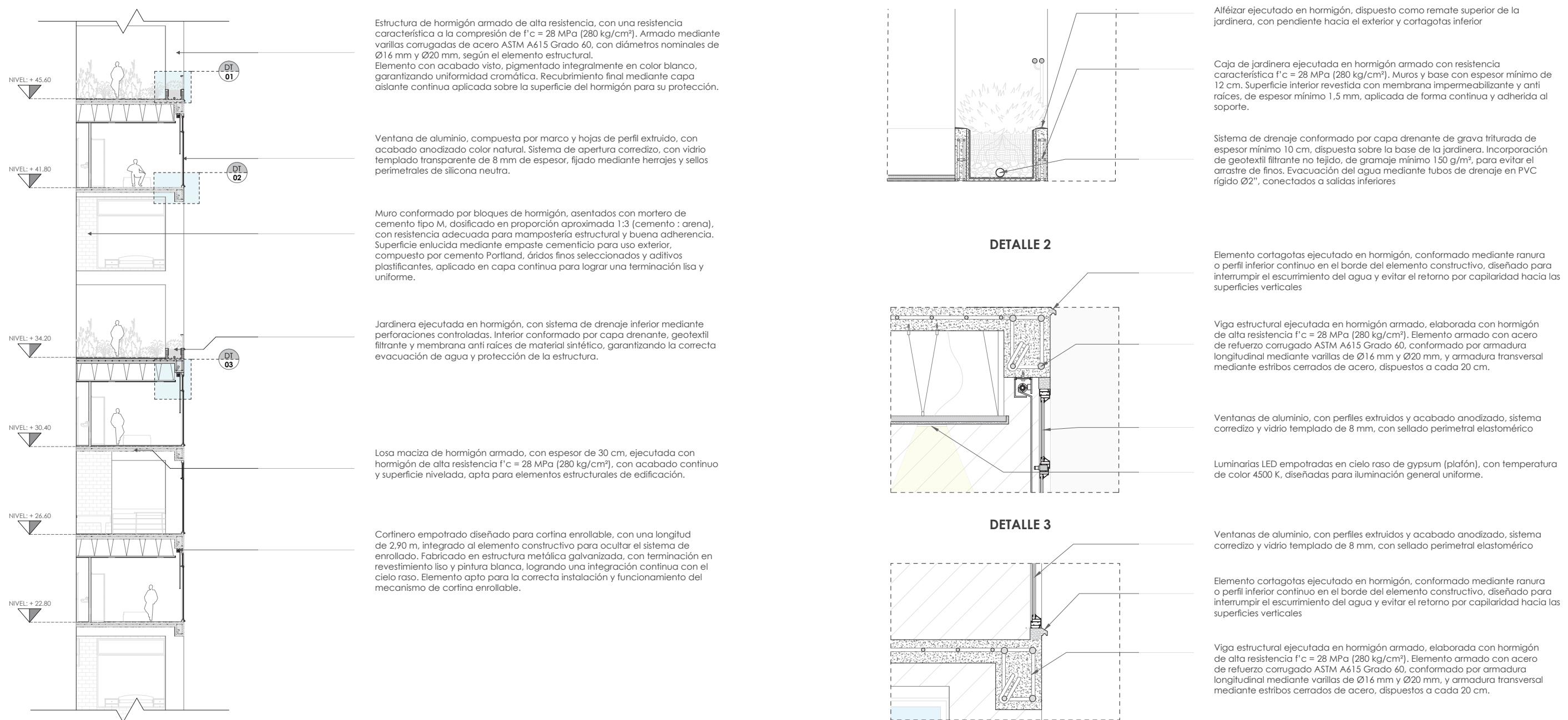


Figura 117: Detalles
Fuente: Elaboración propia

CORTE POR MURO 2

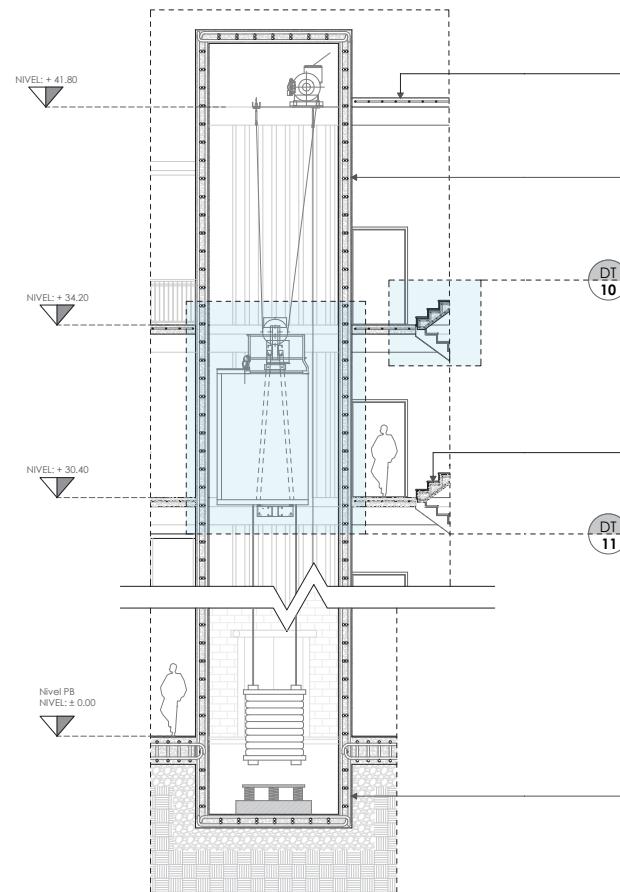
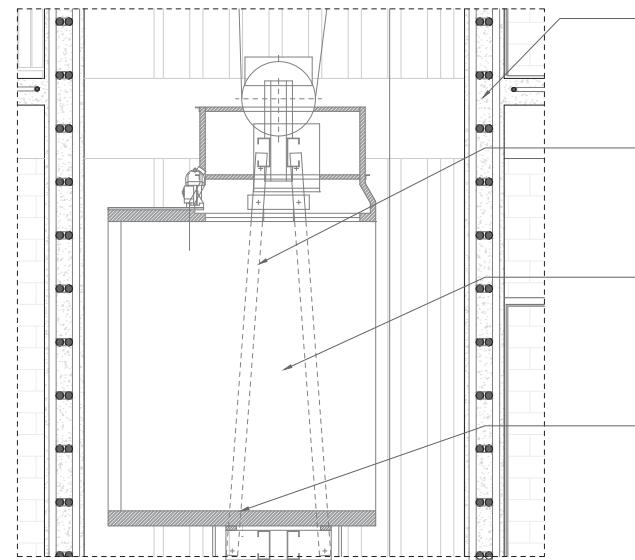


Figura 118: Corte Por Muro
Fuente: Elaboración propia

DETALLE 1



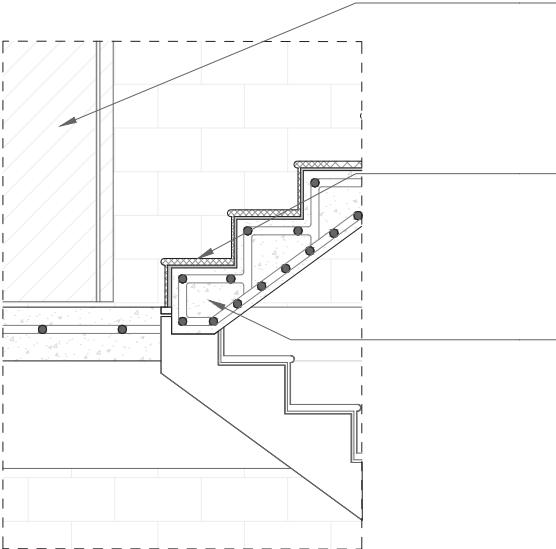
Muro de hormigón armado (HA) con resistencia característica $f'c = 35 \text{ MPa}$ (350 kg/cm^2). Espesor mínimo de 20 cm. Refuerzo vertical y horizontal con mallas de acero corrugado ASTM A615 Grado 60 ($f_y = 420 \text{ MPa}$), doble parrilla, utilizando varillas de D12 mm separadas a 20 cm en cada dirección

Cables de acero de alta resistencia (Grado 1770), construcción 8x19 o 8x25, con alma de fibra o metálica. Diámetro nominal a especificar (ej. 10 mm). Coeficiente de Seguridad (CS) mínimo de 10, conforme a la normativa de ascensores (EN 81-20/50 o ASME A17.1).

Paneles de acero con acabado acero inoxidable cepillado o laminado decorativo. Piso de baldosa de PVC de alto tráfico o acero antideslizante. Techo falso con iluminación LED 6000K. Botonera en acero inoxidable con indicadores digitales y braille. Puerta automática.

Acabado con Porcelanato Graiman de alta resistencia al impacto y al desgaste. Instalación sobre placa base con adhesivo elástico de alto desempeño para absorber vibraciones. Junta mínima de 2 mm, sellada con mortero epóxico

DETALLE 2



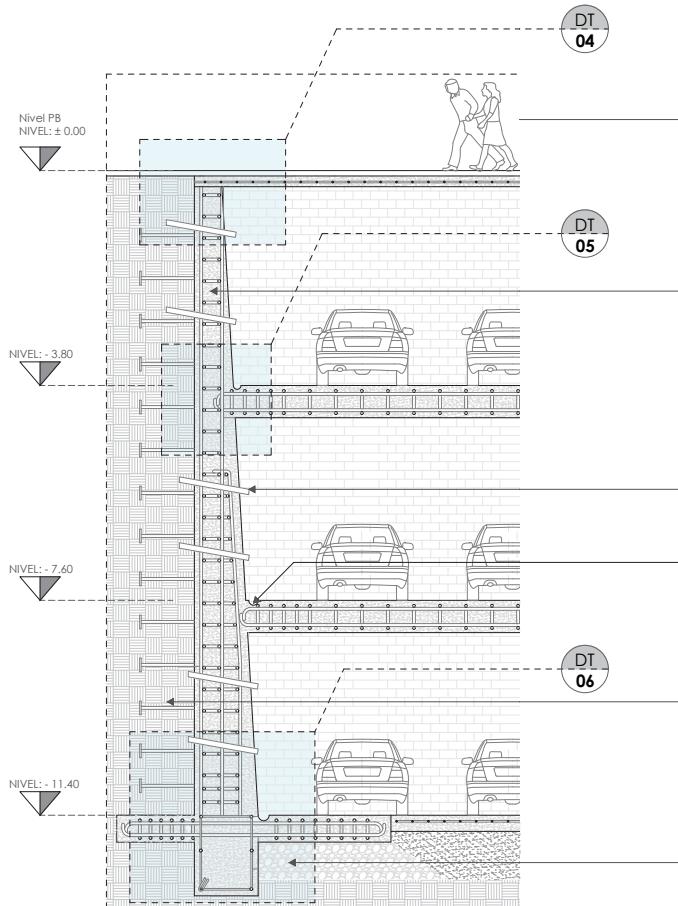
Puerta de madera semi-sólida (tablero alveolar de alta densidad) de 45 mm de espesor. Marco y contramarcos en OSB. Acabado en laminado Duna. Herrajes: 3 bisagras de acero inoxidable (3,5" mín.) y cerradura de embutir de alta seguridad

Porcelanato Graiman, con piezas especiales o formato completo, incluyendo borde antideslizante. Fijación con mortero adhesivo. Junta mínima de 2 mm, sellada con mortero flexible

Estructura monolítica ejecutada en hormigón armado con resistencia característica $f'c = 25 \text{ MPa}$ (250 kg/cm^2). Refuerzo con acero corrugado Grado 60. Espesor mínimo de losa de rampa de 15 cm. Dimensiones de huella y contrahuella 30 cm x 17 cm

Figura 119 Detalles:
Fuente: Elaboración propia

CORTE POR MURO 3



Muro conformado por bloques de hormigón, asentados con mortero de cemento tipo M, dosificado en proporción aproximada 1:3 (cemento : arena), con resistencia adecuada para mampostería estructural y buena adherencia. Superficie enlucida mediante empaste cementicio para uso exterior, compuesto por cemento Portland, áridos finos seleccionados y aditivos plastificantes, aplicado en capa continua para lograr una terminación lisa y uniforme. Acabado final con pintura acrílica color blanco para exterior

Muro de contención ejecutado en hormigón armado, con hormigón de alta resistencia $f'c = 28 \text{ MPa}$ (280 kg/cm^2), armado mediante varillas corrugadas de acero ASTM A615 Grado 60, con diámetros nominales $\varnothing 16 \text{ mm}$ y $\varnothing 20 \text{ mm}$. Elemento estructural destinado a la contención de tierras, con acabado visto, apto para uso exterior.

Sistema de lloraderos conformado por tubos de PVC rígido, empotrados en el muro de contención, dispuestos de forma regular para permitir la evacuación del agua acumulada. Tubos de diámetro nominal $\varnothing 2"$, con pendiente hacia el exterior, garantizando el correcto drenaje y alivio de presión hidrostática.

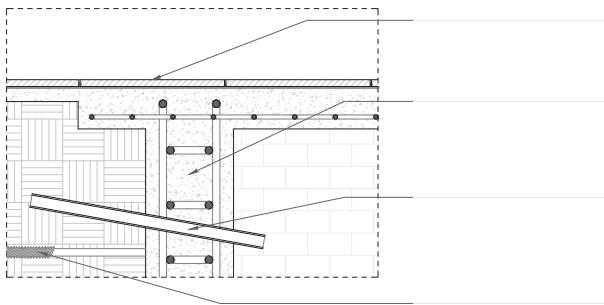
Sistema de drenaje destinado a la evacuación del nivel freático, conformado por capa drenante de grava, geotextil filtrante y lloraderos en tubo de PVC, permitiendo la conducción y descarga controlada del agua hacia el exterior, reduciendo la presión hidrostática sobre el muro.

Sistema de chicotes de anclaje ejecutado mediante barras corrugadas de acero de $\varnothing 20 \text{ mm}$, empotradas en el terreno natural mediante perforaciones y fijadas con lechada o mortero de cemento de alta resistencia, garantizando la correcta transferencia de esfuerzos al suelo. Los chicotes cuentan con longitud mínima de anclaje de 1,50 m, con terminación superior integrada al elemento estructural de hormigón armado

Zapata de cimentación ejecutada en hormigón armado, con hormigón de alta resistencia $f'c = 28 \text{ MPa}$ (280 kg/cm^2), armada mediante varillas corrugadas de acero ASTM A615 Grado 60, con diámetros nominales $\varnothing 16 \text{ mm}$ y $\varnothing 20 \text{ mm}$. Elemento estructural destinado a la correcta transmisión de cargas al terreno, asegurando la estabilidad del muro de contención.

Figura 120: Corte por Muro
Fuente: Elaboración propia

DETALLE 1



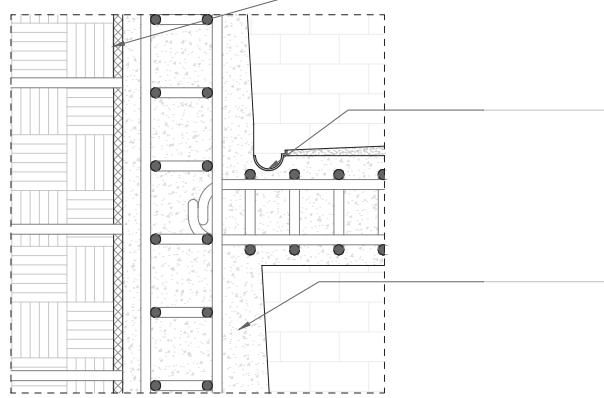
Revestimiento ejecutado en cerámica tipo piedra natural, en piezas de formato rectangular, con dimensiones aproximadas de $60 \times 60 \text{ cm}$ y espesor mínimo de 10 mm. Colocación mediante adhesivo cementicio de alto desempeño, con juntas controladas y selladas

Muro de contención ejecutado en hormigón armado, con hormigón de alta resistencia $f'c = 28 \text{ MPa}$ (280 kg/cm^2), armado mediante varillas corrugadas de acero ASTM A615 Grado 60, con diámetros nominales $\varnothing 16 \text{ mm}$ y $\varnothing 20 \text{ mm}$. Elemento estructural destinado a la contención de tierras, con acabado visto, apto para uso exterior.

Sistema de lloraderos conformado por tubos de PVC rígido, empotrados en el muro de contención, dispuestos de forma regular para permitir la evacuación del agua acumulada. Tubos de diámetro nominal $\varnothing 2"$, con pendiente hacia el exterior, garantizando el correcto drenaje y alivio de presión hidrostática.

Sistema de anclaje ejecutado con barras corrugadas de acero $\varnothing 20 \text{ mm}$, empotradas en el terreno natural mediante perforaciones y fijadas con lechada cementicia de alta resistencia. Chicotes con longitud mínima de anclaje de 1,50 m, integrados superiormente al elemento estructural de hormigón armado

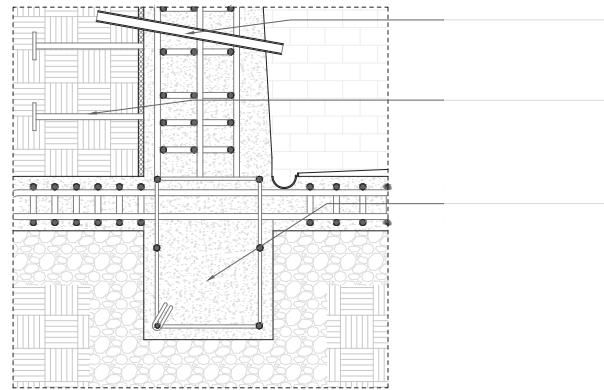
DETALLE 2



Sistema de impermeabilización aplicado en la cara en contacto con el terreno del muro de contención, conformado por membrana impermeabilizante asfáltica modificada tipo SBS, de espesor mínimo 3 mm, aplicada de forma continua sobre superficie previamente preparada y sellada.

Sistema de drenaje destinado a la evacuación del nivel freático, conformado por capa drenante de grava, geotextil filtrante y lloraderos en tubo de PVC, permitiendo la conducción y descarga controlada del agua hacia el exterior, reduciendo la presión hidrostática sobre el muro.

DETALLE 3



Muro de contención ejecutado en hormigón armado, con hormigón de alta resistencia $f'c = 28 \text{ MPa}$ (280 kg/cm^2), armado mediante varillas corrugadas de acero ASTM A615 Grado 60, con diámetros nominales $\varnothing 16 \text{ mm}$ y $\varnothing 20 \text{ mm}$. Elemento estructural destinado a la contención de tierras, con acabado visto, apto para uso exterior.

Muro de contención ejecutado en hormigón armado, con hormigón de alta resistencia $f'c = 28 \text{ MPa}$ (280 kg/cm^2), armado mediante varillas corrugadas de acero ASTM A615 Grado 60, con diámetros nominales $\varnothing 16 \text{ mm}$ y $\varnothing 20 \text{ mm}$. Elemento estructural destinado a la contención de tierras, con acabado visto, apto para uso exterior.

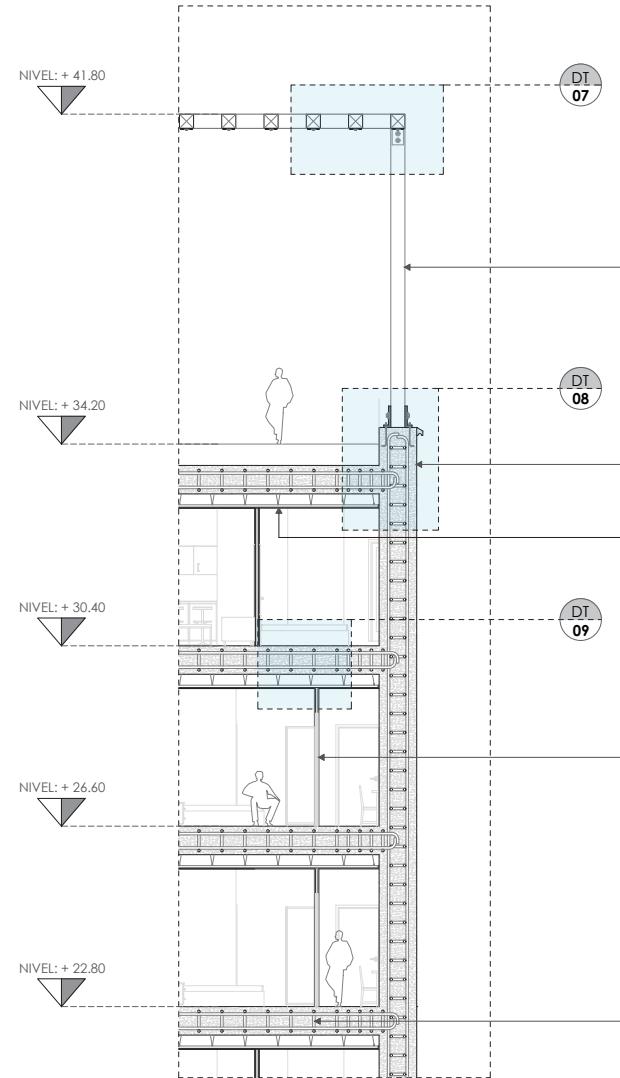
Sistema de chicotes de anclaje ejecutado mediante barras corrugadas de acero de $\varnothing 20 \text{ mm}$, empotradas en el terreno natural mediante perforaciones y fijadas con lechada o mortero de cemento de alta resistencia, garantizando la correcta transferencia de esfuerzos al suelo.

Los chicotes cuentan con longitud mínima de anclaje de 1,50 m, con terminación superior integrada al elemento estructural de hormigón armado

Zapata de cimentación ejecutada en hormigón armado, con hormigón de alta resistencia $f'c = 28 \text{ MPa}$ (280 kg/cm^2), armada mediante varillas corrugadas de acero ASTM A615 Grado 60, con diámetros nominales $\varnothing 16 \text{ mm}$ y $\varnothing 20 \text{ mm}$.

Figura 121: Detalles
Fuente: Elaboración propia

CORTE POR MURO 4



Pérgola conformada por estructura de madera tratada para exterior, compuesta por columnas de sección 6" x 6" (15 x 15 cm), vigas principales de sección 4" x 8" (10 x 20 cm) y viguetas secundarias de sección 2" x 6" (5 x 15 cm). Elementos fijados mediante herrajes metálicos galvanizados y anclados a bases de hormigón

Estructura de hormigón armado de alta resistencia, con una resistencia característica a la compresión de $f'c = 28 \text{ MPa}$ (280 kg/cm^2). Armado mediante varillas corrugadas de acero ASTM A615 Grado 60, con diámetros nominales de Ø16 mm y Ø20 mm, según el elemento estructural.

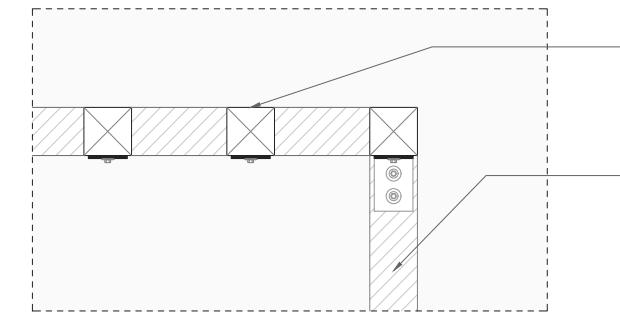
Cielo raso suspendido ejecutado en placas de gypsum, montadas sobre estructura metálica galvanizada, fijada mediante elementos de suspensión regulables. Superficie con juntas tratadas y afinadas, logrando una terminación lisa y uniforme. Acabado final con pintura color blanco.

Pared divisoria ejecutada en sistema drywall, conformada por placas de gypsum fijadas a estructura metálica galvanizada, con aislación térmica y acústica interior mediante lana mineral. Sistema con espesor total aproximado de 12 cm. Superficie con juntas tratadas y afinadas. Acabado final con pintura color blanco

Viga estructural ejecutada en hormigón armado, con hormigón de alta resistencia $f'c = 28 \text{ MPa}$ (280 kg/cm^2), armada mediante varillas corrugadas de acero ASTM A615 Grado 60, con diámetros nominales Ø16 mm y Ø20 mm, y estribos de acero colocados cada 20 cm.

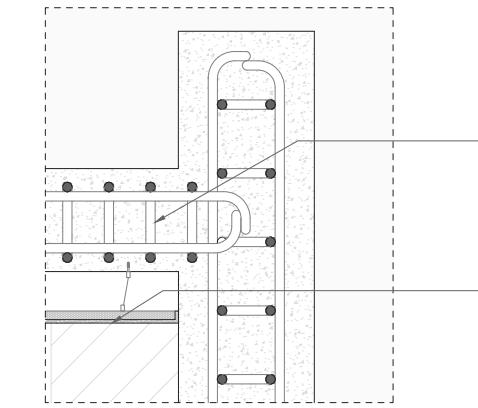
Figura 122: Corte por Muros
Fuente: Elaboración propia

DETALLE 1



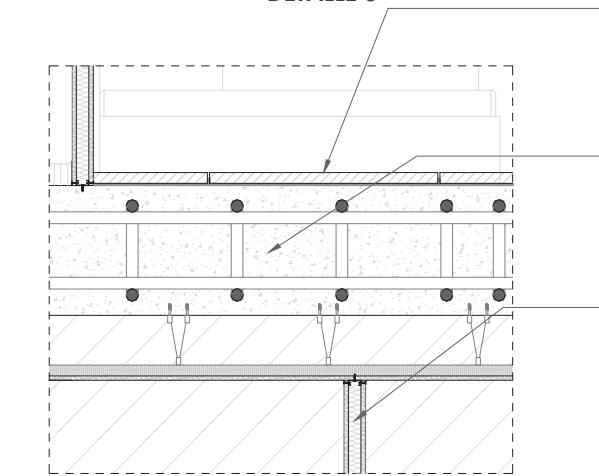
Pérgola de Madera: Estructura en Madera Laminada Encolada, tratada . Vigas: 10 x 20 cm mín. (eje 60 cm).

DETALLE 2



Viga estructural ejecutada en hormigón armado, elaborada con hormigón de alta resistencia $f'c = 28 \text{ MPa}$ (280 kg/cm^2). Elemento armado con acero de refuerzo corrugado ASTM A615 Grado 60, conformado por armadura longitudinal mediante varillas de Ø16 mm y Ø20 mm, y armadura transversal mediante estribos cerrados de acero, dispuestos a cada 20 cm.

DETALLE 3



Placas de yeso laminado 12,5 mm Panel Rey sobre estructura de perfiles de acero galvanizado, espesor 0,56 mm. Suspensión con perno expansor y anclajes regulables. Juntas tratadas con cinta y masilla. Acabado: Pintura acrílica mate (dos manos) sobre imprimación

Porcelanato formato 30 x 60 cm Graiman. La instalación se ejecutará sobre una carpeta de nivelación de mortero de 2 cm de espesor, utilizando mortero adhesivo cementicio y garantizando un contacto mayor o igual a 85%. La modulación incluirá una junta mínima de 2 mm, sellada con mortero cementicio.

Viga de hormigón armado con resistencia característica $f'c = 28 \text{ MPa}$ (280 kg/cm^2). Refuerzo longitudinal con acero corrugado Grado 60 ($f_y = 420 \text{ MPa}$), utilizando diámetros D16 mm y D20 mm. La armadura transversal se compone de estribos cerrados dispuestos a 20 cm

Tabique en Panel Rey 12,5 mm Interior a dos caras sobre perfiles de acero galvanizado de 70 mm. Aislamiento interior de lana de roca (50 mm de espesor y 40 kg/m³ de densidad).

Figura 123: Detalles
Fuente: Elaboración propia

VISUALIZACIONES

07



Figura 124: Logo
Fuente: Elaboración propia



P. 238

P. 239

Figura 125: Antes
Fuente: Elaboración propia



P. 240

P. 241

Figura 126 | : Despues
Fuente: Elaboración propia



Figura 127: Antes
Fuente: Elaboración propia



Figura 128: Después
Fuente: Elaboración propia











Figura 133: Render
Fuente: Elaboración propia
ELU KOHN LÓPEZ



P. 258



Figura 135: Render
Fuente: Elaboración propia
ELU KOHN LÓPEZ



Figura 136: Render
Fuente: Elaboración propia
ELU KOHN LÓPEZ





P.266



Figura 139: Render
Fuente: Elaboración propia
ELU KOHN LÓPEZ



EPÍLOGO

08

8.1 CONCLUSIONES

Introducción

El desarrollo de esta investigación permitió confirmar que el déficit habitacional en la ciudad de Quito no responde únicamente a una problemática cuantitativa asociada a la falta de viviendas, sino a un fenómeno territorial y social complejo vinculado a la expansión urbana desordenada, la subutilización del suelo en sectores centrales y la segregación socioespacial. A partir de fuentes como ONU-Hábitat (2017) y el Banco Mundial (2022), se evidenció que la ausencia de vivienda accesible en áreas consolidadas incrementa los tiempos de desplazamiento, deteriora la calidad de vida urbana y refuerza las desigualdades territoriales.

En este contexto, se concluye que la implementación de un modelo de ciudad vertical basado en el enfoque de la ciudad de los 15 minutos constituye una respuesta pertinente y necesaria. Este modelo no solo garantiza el derecho a la ciudad y el acceso equitativo a servicios esenciales, sino que además promueve un crecimiento urbano compacto, sostenible y ordenado. La ciudad vertical se consolida así no únicamente como una estrategia arquitectónica, sino como un instrumento de regeneración urbana y social capaz de revalorizar el suelo central, reducir la expansión periférica y fortalecer la cohesión social en sectores estratégicos como La Pradera.

El Lugar

El análisis multiescalar del lugar permitió confirmar la relevancia estratégica del sector La Pradera para la implantación de un proyecto de vivienda social en altura. A escala macro, se determinó que su localización fuera de zonas de riesgo volcánico directo garantiza condiciones adecuadas de seguridad, mientras que su posición dentro del hipercentro de Quito refuerza su potencial como nodo de consolidación urbana.

A escala meso, se evidenció la cercanía a equipamientos urbanos de carácter educativo, sanitario, recreativo y comercial, así como la conexión directa con sistemas de transporte masivo como el Metro de Quito, la Ecovía y el Trolebús. Estos elementos materializan de forma efectiva los principios del modelo de ciudad de los 15 minutos, al facilitar el acceso cotidiano a servicios esenciales sin dependencia del vehículo privado.

Finalmente, a escala micro, se identificaron grandes terrenos vacantes y niveles de densidad habitacional inferiores a los recomendados para sectores centrales consolidados. Esta condición confirma un uso ineficiente del suelo urbano y evidencia una oportunidad clara para procesos de densificación planificada mediante vivienda social vertical, capaces de activar la economía local, mejorar la movilidad peatonal y fortalecer la cohesión comunitaria del barrio.

El Sitio

La metodología de selección del terreno, basada en criterios técnicos, normativos, físicos y sociales, permitió determinar de manera objetiva la viabilidad del predio seleccionado para el desarrollo del proyecto. Los resultados evidencian que el sitio cumple con los parámetros urbanísticos establecidos, incluyendo altura máxima permitida, uso de suelo múltiple, retiros normativos y coeficientes de ocupación (COS y CUS), lo que lo convierte en un terreno apto para un proyecto de gran escala.

La superficie y geometría del predio permiten desarrollar una propuesta arquitectónica funcional y eficiente, mientras que su ubicación estratégica frente a una estación del Metro de Quito garantiza altos niveles de accesibilidad y conectividad. Además, su inserción en un entorno con infraestructura consolidada reduce los costos de urbanización y permite aprovechar redes existentes.

Se concluye que la elección del sitio es coherente con los objetivos del proyecto, ya que posibilita la implementación de un barrio vertical inclusivo y sostenible, alineado con la normativa vigente y orientado a la densificación controlada, la integración de usos mixtos y la mejora de la calidad de vida barrial.

Referentes

El análisis detallado de referentes arquitectónicos como Housing in Paris, 8 House y The Interlace permitió identificar estrategias proyectuales aplicables al contexto urbano de Quito. Estos casos evidencian que la eficiencia estructural, la modularidad, la diversidad tipológica y la integración de espacios comunitarios y áreas verdes en altura son factores clave para garantizar habitabilidad digna sin comprometer la rentabilidad constructiva.

Asimismo, se concluye que la incorporación de usos mixtos dentro de un mismo volumen arquitectónico fortalece la vida comunitaria, dinamiza el espacio urbano y promueve la continuidad espacial y la circulación activa. La fragmentación volumétrica y la incorporación de áreas verdes elevadas demuestran su capacidad para transformar proyectos de gran escala en entornos más humanos, accesibles y confortables.

En síntesis, los referentes analizados confirman que un proyecto de vivienda social vertical en La Pradera debe priorizar la escala humana, la calidad espacial, la inclusión de espacios comunitarios y la sostenibilidad ambiental, consolidándose como un modelo replicable de regeneración urbana y habitacional para la ciudad de Quito.

8.1 CONCLUSIONES

Plan Masa

El planteamiento urbano–arquitectónico desarrollado en la propuesta permite confirmar la viabilidad de la densificación vertical como estrategia para optimizar el uso del suelo en sectores centrales consolidados de la ciudad. A través del plan masa y la implantación, se evidencia que la vivienda social en altura puede integrarse adecuadamente al tejido urbano existente, sin generar rupturas morfológicas ni impactos negativos sobre el entorno inmediato.

La configuración volumétrica responde a criterios de asoleamiento, ventilación, permeabilidad visual y relación con el espacio público, lo que contribuye a mejorar las condiciones ambientales y espaciales del conjunto. La fragmentación del volumen en torres diferenciadas, así como la incorporación de vacíos y terrazas, permite reducir la percepción de densidad, garantizar una adecuada escala urbana y favorecer la transición entre el espacio público y el privado.

En este sentido, se concluye que el planteamiento urbano–arquitectónico propuesto no solo optimiza la ocupación del suelo, sino que también contribuye a la consolidación urbana del sector La Pradera, fortaleciendo su estructura espacial y su integración con el entorno.

Arquitectura

La organización programática del proyecto demuestra que la integración de usos mixtos constituye un componente fundamental para la sostenibilidad urbana y social de la vivienda de interés social en altura. La coexistencia de vivienda, comercio, servicios y espacios comunitarios permite generar actividad urbana continua, evitando la monofuncionalidad y promoviendo un uso más eficiente del espacio construido.

Los usos comerciales y de servicios ubicados en los niveles inferiores refuerzan la relación del proyecto con el espacio público y contribuyen a la activación del entorno inmediato, mientras que los espacios comunitarios y áreas comunes favorecen la interacción social y el fortalecimiento del tejido barrial. Esta estructura programática establece una jerarquía clara entre espacios públicos, semipúblicos y privados, indispensable en proyectos de alta densidad.

Se concluye que el programa arquitectónico propuesto responde de manera adecuada a las necesidades funcionales de los habitantes y del entorno urbano, consolidando un modelo de vivienda social capaz de integrarse activamente al barrio.

Visualizaciones

El modelo de vivienda social desarrollado en esta tesis permite redefinir los criterios tradicionales asociados a la vivienda de interés social, priorizando la calidad espacial, la funcionalidad y la adaptabilidad. A partir de una modulación eficiente, se plantean tipologías habitacionales que optimizan el espacio disponible y permiten responder a distintas configuraciones familiares.

La relación entre las unidades habitacionales y los espacios comunes promueve dinámicas de convivencia y favorece la construcción de comunidad, aspecto fundamental en proyectos de vivienda colectiva. Asimismo, la flexibilidad del modelo habitacional facilita su replicabilidad y adaptación a distintos contextos urbanos con características similares.

En consecuencia, se concluye que el modelo de vivienda social propuesto constituye una alternativa viable y replicable para sectores centrales subutilizados de la ciudad de Quito, contribuyendo a mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Generales

La presente investigación confirma que la vivienda de interés social en altura constituye una alternativa viable y pertinente para enfrentar el déficit habitacional y los procesos de expansión urbana desordenada en la ciudad de Quito. A través del análisis del sector La Pradera y el desarrollo de una propuesta arquitectónica integral, se evidencia que la densificación vertical planificada permite optimizar el uso del suelo, mejorar el acceso a servicios urbanos y fortalecer la cohesión social.

El proyecto integra criterios urbanísticos, arquitectónicos, sociales y ambientales, alineados con el modelo de ciudad de los 15 minutos, lo que permite consolidar un barrio vertical funcional, accesible y sostenible. La propuesta demuestra que la vivienda social en altura puede trascender su carácter meramente cuantitativo y convertirse en una herramienta de regeneración urbana.

En conclusión, la tesis aporta un modelo urbano–arquitectónico replicable, orientado a la consolidación de sectores centrales y a la mejora de la calidad de vida urbana, posicionando a la vivienda social vertical como una estrategia clave para el desarrollo urbano sostenible de la ciudad de Quito.

8.2 RECOMENDACIONES

1. Se recomienda ocupar terrenos vacantes y subutilizados, considerando su potencial estratégico para consolidar barrios verticales, sin necesidad de que cuenten con infraestructura previa en el lote, pero sí con acceso a redes básicas en el entorno inmediato.
2. Diseñar tipologías de vivienda que respondan al contexto y a las necesidades reales de los habitantes, asegurando espacios habitables dignos, con buena distribución funcional, iluminación y ventilación, priorizando el bienestar y la cohesión comunitaria.
3. Integrar usos mixtos en los proyectos de vivienda en altura, incluyendo comercio, servicios y equipamientos en planta baja y niveles intermedios, para activar el barrio durante todo el día y fortalecer la economía local.
4. Aplicar el modelo de la ciudad de los 15 minutos, asegurando que los habitantes tengan acceso peatonal o en bicicleta a servicios básicos, transporte público, áreas verdes y espacios públicos de calidad.
5. Implementar estrategias climáticas pasivas desde el partido arquitectónico, optimizando ventilación natural, asoleamiento, protección contra vientos y confort térmico, asegurando calidad de vida en cada unidad habitacional.

8.3 TABLAS**Tabla de figuras**

Nº	Descripción	Página
Figura 1,	Ubicación de la Investigación,	12
Figura 2,	Mapas del Crecimiento Urbano,	17
Figura 3,	Mapeo de Densidad Poblacional Sectorial-Barrial,	19
Figura 4,	Mapeo Valor del suelo,	20
Figura 5,	"La ciudad de los 15 minutos",	21
Figura 6,	Los Objetivos y Metodología,	23
Figura 7,	Marco Teórico,	25
Figura 8,	Representación de usos,	27
Figura 9,	Vivienda VIS y VIP,	27
Figura 10,	Compatibilidad de uso de suelo,	29
Figura 11,	MIDUVI (Normativa),	29
Figura 12,	Densidad Urbana,	31
Figura 13,	Representación Urbana,	33
Figura 14,	Ilustración vida urbana (Introducción),	33
Figura 15,	Ilustración vida urbana (Contexto),	35
Figura 16,	Mapeo de volcanes en el DMQ sobre imagen satelital,	41
Figura 17,	Mapeo de Aproximación sobre imagen satelital,	45
Figura 18,	"Mapeo de Línea del metro, áreas verdes y deportivas",	47
Figura 19,	Mapeo de aproximación al sector sobre imagen satelital,	51
Figura 20,	Mapeo de Líneas y paradas de Transporte Público,	53
Figura 21,	Mapeo de Llenos y Vacíos,	55
Figura 22,	Mapa de Densidad Poblacional,	57
Figura 23,	Mapa de Consolidación,	59
Figura 24,	Mapeo de equipamientos,	61
Figura 25,	Ponderación de terreno con Mapa de Ubicación,	63
Figura 27,	Ubicación del Dron (Vista General),	66
Figura 28,	Axonometría General,	68
Figura 29,	Ubicación del Dron (Información del Predio),	70
Figura 30,	Vuelo de Dron (Vista 2009),	70
Figura 31,	Ubicación del Dron (Vista Superior),	72
Figura 32,	Vuelo de Dron (Vista Superior),	72
Figura 33,	Ubicación del Dron (Vista Lateral Derecha),	74
Figura 34,	Vuelo de Dron (Vista Lateral Derecha),	74
Figura 35,	Ubicación del Dron (Vista Posterior),	76
Figura 36,	Vuelo de Dron (Vista Posterior),	76
Figura 37,	Ubicación del Dron (Vista Lateral Izquierda),	78
Figura 38,	Vuelo de Dron (Vista Lateral Izquierda),	78
Figura 39,	Ubicación del Dron (Vista Esquinera),	80
Figura 40,	Vuelo de Dron (Vista Esquinera),	80
Figura 41,	Ubicación del Dron (Análisis de Altura),	82
Figura 42,	Ánalisis de altura,	82
Figura 43,	Ánalisis Climático,	84

P.278

Tabla de figuras

Nº	Descripción	Página
Figura 44,	Conjunto de factores climáticos,	84
Figura 45,	Recorrido a Pie 1,	88
Figura 46,	Recorrido a Pie 2,	90
Figura 48,	Ubicación Housing in Paris,	113
Figura 49,	Ánalisis Referente: Housing in Paris (Esquema),	115
Figura 50,	Ánalisis Referente: Housing in Paris (Esquema),	115
Figura 51,	Ánalisis Referente: Housing in Paris (Esquema),	117
Figura 52,	Ánalisis Referente: Housing in Paris (Esquema),	117
Figura 53,	Ánalisis Referente: 8 House (Site Plan),	119
Figura 54,	Ánalisis Referente: 8 House (Programa),	120
Figura 55,	Ánalisis Referente: 8 House (Tipologías),	122
Figura 56,	Ánalisis Referente: 8 House (Áreas),	124
Figura 57,	Ánalisis Referente: The Interlace (Ubicación),	125
Figura 58,	Ánalisis Referente: The Interlace (Esquema),	127
Figura 59,	Ánalisis Referente: The Interlace (Esquema),	127
Figura 60,	Ánalisis Referente: The Interlace (Tipologías),	129
Figura 61,	Ánalisis Referente: The Interlace (Tipologías),	129
Figura 62,	Estrategias de diseño urbano,	136
Figura 63,	Definición de módulo estructural,	138
Figura 64,	Zonificación,	140
Figura 65,	Organigrama,	140
Figura 66,	Emplazamiento de malla estructural y normativa,	142
Figura 67,	Fragmentación Volumétrica,	144
Figura 68,	Escalonado y plataformado,	146
Figura 69,	Nuevo Escalonamiento y lectura urbana,	148
Figura 70,	Sección de programa en altura,	150
Figura 71,	Terreno actual,	152
Figura 72,	Terreno Modificado,	152
Figura 73,	Cerramiento,	154
Figura 74,	Tratamiento de suelo,	156
Figura 75,	Muro contrafuerte,	156
Figura 76,	Muro de Contrafuerte implementado,	158
Figura 77,	Muro y Pilotes,	158
Figura 78,	Pilotes y Cadenas,	160
Figura 79,	Estructura Parqueaderos,	160
Figura 80,	Estructura losas parqueaderos,	162
Figura 81,	Losa de subsuelo + Estructura,	162
Figura 82,	Estructura Pisos bajos (Esqueleto + Losas),	164
Figura 83,	Estructura Pisos bajos (Aporticado),	164
Figura 84,	Estructura Pisos bajos (Esqueleto + Losas),	166
Figura 85,	Estructura Pisos medios (Apergolado),	166
Figura 86,	Estructura Pisos medios (Esqueleto + Losas),	168

P.279

Tabla de figuras

Nº	Descripción
Figura 87,	Estructura Pisos altos (Esqueleto + Losas),
Figura 88	,Estructura pisos altos (Apergolado final),
Figura 89	,Esqueleto Completo,
Figura 90	,Espacialidad viviendas,
Figura 91	,Espacialidad Comunitarios,
Figura 92	,Implantación,
Figura 93	,Planos Arquitectónicos: Planta PB,
Figura 94	,Planos Arquitectónicos: Planta Piso 1,
Figura 95	,Planos Arquitectónicos: Planta Piso 2,
Figura 96	,Planos Arquitectónicos: Planta Piso 4,
Figura 97	,Planos Arquitectónicos: Planta Piso 5,
Figura 98	,Planos Arquitectónicos: Planta Piso 6,
Figura 99	,Planos Arquitectónicos: Planta Piso 7,
Figura 100,	Planos Arquitectónicos: Planta Piso 8,
Figura 101,	Planos Arquitectónicos: Plantas Pisos 9-10,
Figura 102,	Planos Arquitectónicos: Planta Pisos 11 y 15,
Figura 103,	Planos Arquitectónicos: Plantas Pisos 16 y 17,
Figura 104,	Planos Arquitectónicos: Plantas Pisos 18 y 20,
Figura 105,	"Planos Arquitectónicos: Plantas Pisos 21, 23 y 24",
Figura 106,	Vivienda Tipo 1,
Figura 107,	Vivienda Tipo 2,
Figura 108,	Vivienda Tipo 3,
Figura 109,	Fachada Norte,
Figura 110,	Fachada Sur,
Figura 111,	Fachada Este,
Figura 112,	Fachada Oeste,
Figura 113,	Corte Urbano Este,
Figura 114,	Corte Urbano Norte,
Figura 115,	Corte estructural,
Figura 116,	Corte Por Muro 1,
Figura 117,	Detalles Constructivos 1,
Figura 118,	Corte Por Muro 2,
Figura 119,	Detalles Constructivos 2,
Figura 120,	Corte por Muro 3,
Figura 121,	Detalles Constructivos 3,
Figura 122,	Corte por Muro 4,
Figura 123,	Detalles Constructivos 4,
Figura 124,	Logo (Park View),
Figura 125,	Antes (Estado actual),
Figura 125,	Después (Propuesta),
Figura 126,	Render Visualización,
Figura 127,	Render Visualización,

Página
168
170
170
172
174
178
180
182
184
186
188
190
192
194
196
198
200
202
204
206
208
210
212
214
216
218
220
222
224
226
226
228
228
230
230
232
232
236
238
240
242
244

Tabla de figuras

Nº	Descripción
Figura 128,	Render Visualización,
Figura 129,	Render Visualización,
Figura 130,	Render Visualización,
Figura 131,	Render Visualización,
Figura 132,	Render Visualización,
Figura 133,	Render Visualización,
Figura 134,	Render Visualización,
Figura 135,	Render Visualización,
Figura 136,	Render Visualización,
Figura 137,	Render Visualización,
Figura 138,	Render Visualización,
Figura 139,	Render Visualización,
Figura 140,	Render Visualización,

Página
246
248
250
252
254
256
258
260
262
264
266
268
270

Tabla de figuras

Nº	Descripción
Imagen 1,	Vuelo de Dron (Vista General del Predio),
Imagen 2,	Recorrido a Pie: Preexistencia Ecuador TV,
Imagen 3,	Recorrido a Pie: Av. Eloy Alfaro y Patios de autos,
Imagen 4,	Recorrido a Pie: Entorno Urbano La Pradera,
Imagen 5,	Recorrido a Pie: Fachadas y contexto inmediato,
Imagen 6,	Recorrido a Pie: Hitos urbanos y Metro de Quito,
Imagen 7,	Recorrido a Pie: Salida del Metro y flujo peatonal,
Imagen 8,	Recorrido a Pie: Visuales del sector,
Imagen 9,	Referente: Housing in Paris (Vista exterior),
Imagen 10,	Referente: 8 House (Site Plan / Vista Aérea),
Imagen 11,	Referente: The Interlace (Ubicación / Vista Aérea),

Página
66
88
90
92
94
96
98
100
113
119
125

Tabla de Tablas

Nº	Descripción
Tabla 1,	"Equipamientos (Educación, Salud, Comercio, Religioso, etc.)",
Tabla 2,	Matriz de Referentes (Evaluación de 20 proyectos),
Tabla 3,	Comparativa entre Referentes Principales,
Tabla 4,	"Ficha Técnica de Referentes (BIG, OMA, Hamonic + Masson)",
Tabla 5,	"Necesidades del Usuario (Habitabilidad, Accesibilidad, etc.)",
Tabla 6,	"Necesidades del Proyecto (Normativa, Sitio, Referentes)",

Página
61
109
112
112
133
133

8.4 BIBLIOGRAFÍA

Arch2o. (s.f.). Massena / Hamonic + Masson Architects + Comte Vollenweider Architects. <https://www.arch2o.com/massena-hamonic-architects-comte-vollenweider-architects/#mwl-335964>

ArchDaily. (2010, octubre 22). 8 House / BIG. <https://www.archdaily.com/83307/8-house-big>

ArchDaily. (s.f.). Housing in Paris / Hamonic + Masson & Associés, Comte & Vollenweider. <https://www.archdaily.com/608604/housing-in-paris-hamonic-masson-and-associes-comte-vollenweider>

ArchDaily. (s.f.). Video: Immeuble HOME / Hamonic + Masson & Associés + Comte Vollenweider. <https://www.archdaily.com/772908/video-immeuble-home-hamonic-plus-masson-and-associes-plus-comte-vollenweider>

Architectural Review. (s.f.). The Interlace in Singapore by OMA Ole Scheeren. <https://www.architectural-review.com/today/the-interlace-in-singapore-by-oma-ole-scheeren>

Archiabyssniya. (2015, marzo 17). Housing in Paris, Hamonic Masson Associes Comte Vollenweider. <https://archiabyssniya.wordpress.com/2015/03/17/housing-in-paris-hamonic-masson-associes-comte-vollenweider/>

Arquitectura Viva. (s.f.). The Interlace. <https://arquitecturaviva.com/obras/the-interlace>

Arquitectura Viva. (s.f.). Viviendas 8. <https://arquitecturaviva.com/works/viviendas-8-4>

Banco Interamericano de Desarrollo. (2022). Infraestructura verde urbana: Una solución natural para combatir el cambio climático en las ciudades. <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/infraestructura-verde-urbana-cambio-climatico/>

Banco Mundial. (2022). Evaluación del déficit habitacional en América Latina y el Caribe. <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099853311222112203/pdf/P1747580642999040bdcc089cec7d00a71.pdf>

BIG. (2021). 8 House. <https://big.dk/projects/8-house-2021>

Carrión, F., & Erazo Espinosa, J. (2017). La forma urbana de Quito: Una historia de centros y periferias. Bulletin de l'Institut français d'études andines. <https://journals.openedition.org/bifea/361>

Dezeen. (2010, octubre 22). 8 House by BIG. <https://www.dezeen.com/2010/10/22/8-house-by-big-2/>

Dezeen. (2015, mayo 7). Tallest housing block in Paris by Hamonic + Masson & Comte Vollenweider. <https://www.dezeen.com/2015/05/07/gold-silver-aluminium-tallest-housing-block-40-years-hamonic-masson-comte-vollenweider-paris-france/>

FC Studio. (s.f.). Cidade vertical: estudo sobre a proposta de Ludwig Hilberseimer. https://www.fcstudio.com.br/static/site/academico/cidade_vertical/files/publication.pdf

Fernández, G. (2022, mayo 26). La cohesión social y el urbanismo. <https://gumersindofernandez.com/blog/2022/05/26/la-cohesion-social-y-el-urbanismo/>

Gehl, J. (2019). Ciudades para la gente. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/7408461.pdf>

Gobierno del Ecuador. (2023). Política pública de hábitat y vivienda. <https://www.gob.ec>

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (s.f.). Vivienda. <https://censoecuador.ecudatanalytics.com/>

La Nación. (2019, marzo 20). Ciudad vertical: Diseñan un rascacielos con playas, calles y parques. <https://www.lanacion.com.ar/sociedad/ciudad-vertical-disenar-un-rascacielos-con-playas-calles-y-parques-nid2019347/>

Land8. (s.f.). The Interlace: Proof that nature and urban areas can thrive in harmony. <https://land8.com/the-interlace-proof-that-nature-and-urban-areas-can-thrive-in-harmony/>

Metalocus. (s.f.). The Interlace by OMA, Premio CTBUH 2014. <https://www.metalocus.es/es/noticias/interlace-por-oma-premio-ctbuh-2014>

MIDUVI. (2021). Lineamientos para la planificación del hábitat y vivienda en el Ecuador. Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. <https://www.habitatyvivienda.gob.ec>

MIDUVI. (2022). Agenda Urbana Nacional del Ecuador 2022-2036. Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. <https://www.habitatyvivienda.gob.ec>

MIDUVI. (2023). Programa Casa para Todos. Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. <https://www.habitatyvivienda.gob.ec>

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). (s.f.). Déficit habitacional nacional. Gobierno de Ecuador. <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/deficit-habitacional-nacional>

Ministerio del Diseño. (2022). The Line: Cómo será la ciudad vertical inteligente que construirán los árabes. <https://ministeriodediseño.com/actualidad/the-line-como-sera-la-ciudad-vertical-inteligente-que-construiran-los-arabes/>

Moreno, C. (2020). Ciudades de 15 minutos: Mejores ciudades y mucho más humanas. Ciudadanía Metropolitana. <https://ciudadaniametropolitana.org.ar/2020/08/carlos-moreno-ciudades-de-15-minutos-mejores-ciudades-y-mucho-mas-humanas/>

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (s.f.). Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2033. https://quito.gob.ec/pmdot_2024-2033.pdf

ONU-Hábitat. (2020). Ciudades inclusivas y sostenibles: Guía para el diseño de barrios integrales. <https://unhabitat.org>

Premio Baffa Rivolta. (s.f.). Home building by Hamonic Masson & Associes and Comte Vollenweider. https://premiobaffarivolta.ordinearchitetti.mi.it/portfolio_page/8_home-building-hamonicmasson-associes-and-comte-vollenweider/

Quito Como Vamos. (2020). Información sobre vivienda: Quito Como Vamos 2020. Servicios básicos. Informe. <https://quitocomovamos.org/wp-content/uploads/2021/05/3.VIVIENDA.pdf>

Scribd. (s.f.). 8 House Group 4. <https://es.scribd.com/document/681682223/8-house-Group-4?v=0.052>

Scribd. (s.f.). The Interlace. <https://es.scribd.com/document/565461089/The-Interlace?v=0.338>

Singapore Condo Review. (s.f.). The Interlace Facilities. <https://singaporecondoreview.com/theinterlace/the-interlace-facilities>

Slideshare. (s.f.). 8 House: The Infinity Loop. <https://es.slideshare.net/slideshow/8-house-the-infinity-loop/130747081>

Slideshare. (s.f.). La 8 House – Estudio de arquitectura BIG. <https://es.slideshare.net/slideshow/la-8-house-estudio-arquitectura-big/18484522>

Slideshare. (s.f.). The Interlace Singapore by OMA – Housing Case Study. <https://es.slideshare.net/slideshow/the-interlace-singapore-by-oma-architecture-housing-case-study/241962166>

Wikipedia. (s.f.). Complejo Mítikah. https://es.wikipedia.org/wiki/Complejo_Mítikah

World Green Building Council. (2021). Green building for sustainable cities. <https://www.worldgbc.org/>

8tallet Denmark. (2016, febrero). 8 Tallet: 8 House or BIG House. <https://8talletdenmark.blogspot.com/2016/02/name-8-tallet-8-house-or-big-house.html>