



UNIVERSIDAD LAICA ELOY ALFARO DE MANABÍ
FACULTAD DE INGENIERIA, INDUSTRIA Y ARQUITECTURA
TRABAJO DE TITULACIÓN.

PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE:

ARQUITECTO:

TEMA:

**EVOLUCION DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN QUITO: PROCESOS DE
CAMBIOS FUNCIONALES DE LOS CHALETS A LOS LOFTS**

AUTOR:

- ALISSON LUCIANA ROMERO CEDEÑO

TUTOR:

ARQ. GABRIEL BARBA

MANTA 2024 – 2025

**EVOLUCION DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN QUITO: PROCESOS DE
CAMBIOS FUNCIONALES DE LOS CHALETS A LOS LOFTS**

APROBACIÓN DEL TUTOR

En calidad de docente tutor de la Facultad de Ingeniería Industria y Arquitectura de la carrera de Arquitectura de la Universidad Laica “Eloy Alfaro” de Manabí, CERTIFICO: Haber dirigido, revisado y aprobado preliminarmente el Trabajo de Integración Curricular bajo la autoría de la estudiante ALISSON LUCIANA ROMERO CEDENO, legalmente matriculado/a en la carrera de Arquitectura, período académico 2025-2026, cumpliendo el total de 384 horas, cuyo tema del proyecto o núcleo problémico es **“EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN QUITO: PROCESOS DE CAMBIOS FUNCIONALES DE LOS CHALETS A LOS LOFTS”**.

La presente investigación ha sido desarrollada en apego al cumplimiento de los requisitos académicos exigidos por el Reglamento de Régimen Académico y en concordancia con los lineamientos internos de la opción de titulación en mención, reuniendo y cumpliendo con los méritos académicos, científicos y formales, y la originalidad del mismo, requisitos suficientes para ser sometida a la evaluación del tribunal de titulación que designe la autoridad competente. Particular que certifico para los fines consiguientes, salvo disposición de Ley en contrario.

Manta, 20 de febrero del 2026.

Lo certifico.

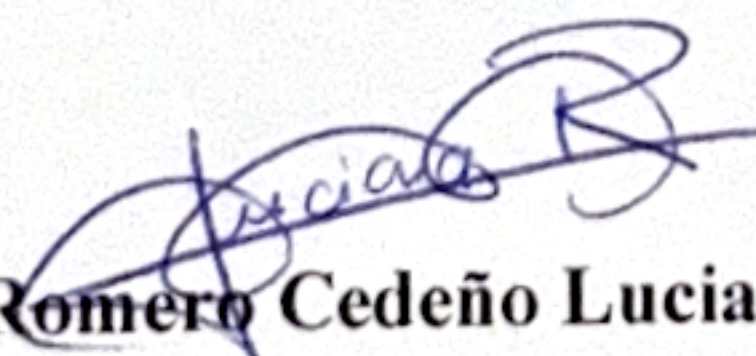
Arq. Gabriel Barba Espinel Mg.

CI: 130948951-4

DECLARACIÓN DE AUTORÍA

Yo, ALISSON LUCIANA ROMERO CEDEÑO con CI: 131769017-8 damos constancia de ser autores del Trabajo de Titulación de modalidad Proyecto Integrador Urbano con el tema “EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN QUITO: PROCESOS DE CAMBIOS FUNNCIONALES DE LOS CHALETES A LOS LOFTS” el cual fue dirigido por el tutor, Arq. GABRIEL BARBA ESPINEL Mg. Dejamos constancia de la originalidad del trabajo realizado tomando en referencia a autores que aportaron a la investigación y a la recopilación de datos e información en fuentes bibliográficas, visitas de campos, entre otros.

Manta, 20 de febrero del 2026.


Romero Cedeño Luciana Alisson

CI: 220052733-7

CERTIFICADO DE APROBACIÓN DE TRABAJO DE TITULACIÓN

En calidad de tribunales de la Facultad de Ingeniería Industria y Arquitectura de la carrera de Arquitectura de la Universidad Laica "Eloy Alfaro" de Manabí, certifico: Haber revisado el Trabajo de Integración bajo la modalidad de Proyecto Integrador Urbano, cuyo tema es "EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN QUITO: PROCESOS DE CAMBIOS FUNCIONALES DE LOS CHALETS A LOS LOFTS". Corroborando el apego al cumplimiento de los requisitos exigidos por el Reglamento de Régimen Académico, por tal motivo.

APRUEBO, que el mencionado proyecto reúne los méritos académicos, científicos y formales, suficientes para proceder a la defensa correspondiente.

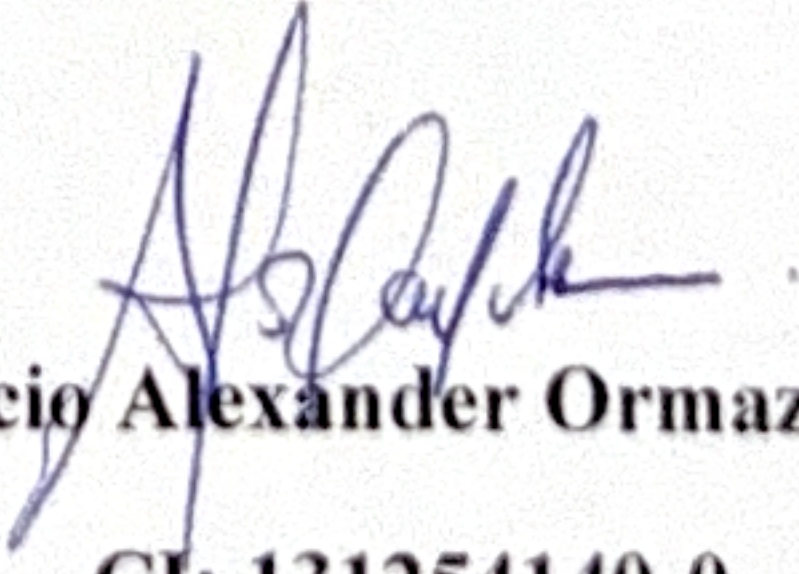
Particular que certifico para los fines consiguientes, salvo disposición de Ley en contrario.
En la ciudad de Manta a los veinte días del mes de febrero de dos mil veintiséis.

Manta, 20 de febrero del 2026.

Lo certifico.

Arq. Nadia Katiuska Aveiga Villacís, Mg

CI: 130793833-0


Arq. Fabricio Alexander Ormaza García, Mg.

CI: 131254140-0

DEDICATORIA

Dedico este trabajo de titulación:

A Dios, por ser mi guía constante, por darme la fortaleza necesaria en los momentos de debilidad y por permitirme culminar esta etapa con éxito.

A mi hermana, la Dra. Yester Gamboa, y a mi cuñado, el Ing. Abel Zambrano, quienes creyeron en mí desde el primer día. Gracias por haber visto en mí el talento y la vocación que yo aún no descubría a tan corta edad. Gracias por guiar mis pasos, por ser el motor principal de este proceso y por enseñarme, con su ejemplo, el amor por esta profesión. Sin su apoyo incondicional y su sabiduría, este sueño no sería hoy una realidad.

AGRADECIMIENTO

A mi familia, por ser el cimiento de mi vida. Gracias de manera infinita a mi hermana, la Dra. Yester Gamboa, y a mi cuñado, el Ing. Abel Zambrano, por su apoyo inquebrantable y por ser los mentores que guiaron mi vocación desde el primer día.

A mi madre, quien siempre creyó en mi potencial sin dudarlo un segundo; gracias por hacerme sentir su orgullo incluso antes de alcanzar este éxito, su fe en mí ha sido mi mayor motor. A mi sobrina Camilita, cuya ternura e inocencia han sido mi fuente de inspiración constante para ser una mejor versión de mí misma cada día.

A mis grandes amigos de este recorrido, quienes más que compañeros se han convertido en una hermandad. Gracias por las amanecidas compartidas, por los objetivos mutuos y por estar siempre presentes para levantarnos unos a otros; sin su compañía, este camino habría sido imposible. A mi mejor amiga, por estar conmigo en cada momento bueno y malo, siendo mi confidente y apoyo leal en todo momento.

Mención especial a mi tutor y querido amigo, el Arq. Gabriel Barba, por su invaluable guía, paciencia y por compartir su conocimiento de la mejor manera. Gracias por ser una pieza fundamental en la dirección de este proyecto y por orientar mi camino profesional con tanta dedicación.

A todos ustedes, gracias por ser parte de este gran logro y de los que vendrán.

Contenido

RESUMEN	13
ABSTRACT	14
1.Introducción	15
2.Planteamiento del problema	16
2.1. Marco conceptual	17
2.2. Formulación del problema	17
2.2.1. Problema Central y Subproblemas asociados al objeto de estudio	17
2.2.2. Formulación de Pregunta Clave	18
2.3. Definición del objeto de estudio.....	18
2.3.1. Delimitación espacial	18
2.3.2. Delimitación temporal.....	20
2.4..Campo de acción del objeto de estudio	20
2.5. Objetivos	20
2.5.1 General	20
2.5.2. Específicos	20
2.6. Hipótesis.....	21
2.7. Justificación.....	22
2.7.1 Justificación Social.....	22

2.7.2. Justificación Urbana-arquitectónica	23
2.7.3. Justificación Académica.....	23
2.8. Identificación y operación de las variables	24
2.8.1 Variable Independiente	24
2.8.2 Variables Dependientes.....	25
2.9 Tareas científicas desarrolladas.....	26
2.9.1 Tc1:.....	26
2.9.2 Tc2:.....	26
2.9.3 Tc3:.....	26
3. CAPITULO I. MARCO TEORICO REFERENCIAL Y LEGAL.....	27
3.1 Marco antropológico	27
3.2. Marco teórico	28
Del hogar al espacio vivido: nuevas sensibilidades, juventudes urbanas y relaciones en la era de lo efímero	30
Entre la escasez y la posibilidad: cómo la arquitectura reinventa el espacio mínimo para el habitar contemporáneo	35
Del crecimiento vertical a la exclusión horizontal: cómo la ciudad condiciona la forma y el sentido de la vivienda	41
3.3 Marco conceptual	45
3.4 Marco Jurídico y/o Normativo	55

Normativas Internacionales.....	56
Normativa Nacional: Constitución del Ecuador.....	57
Instrumentos Nacionales de Planificación: PND y ETN	58
Normativa Sectorial: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOGOTUS)	58
Normativa Territorial y Local: PMDOT y PUGS del DMQ.....	59
COOTAD y competencias municipales	60
3.5. Marco referencial	61
3.5.2. Estudio de caso.....	61
3.5.3 Estudio de caso.....	64
4.Capítulo II: Diseño metodológico	68
4.1 Metodología de Investigación	68
4.1.1 Revisión teórica y contextual	69
4.1.2 Diseño y técnicas de recolección de datos	69
4.1.3 Procesamiento y análisis de la información	70
4.1.4 Interpretación y síntesis de resultados.....	71
4.1.5 Conclusiones y recomendaciones.....	71
4.2 Técnicas y Herramientas	71
4.2.1 Técnica de Mapeo	71

4.2.2 Técnica de Observación	71
4.2.3 Técnica de Encuesta	73
4.2.4 Técnica de Entrevista	74
4.2.5 Técnica de Población y Muestra	75
4.2.6 Herramientas	76
4.3 Fuentes	77
4.3.1 Fuentes primarias	77
4.3.2 Fuentes secundarias.....	77
5. Capítulo III. Diagnóstico y Resultados de la Investigación	78
5.1. Introducción del diagnóstico	78
5.1.1 Diagnostico urbano	80
5.1.2 Diagnóstico de lo normativo	94
5.1.3 Diagnostico arquitectónico:.....	100
5.1.4 Diagnostico social:	137
5.2 Presentación de resultados y discusión	145
6. Conclusiones	152
7. Recomendaciones.....	154
8. Bibliografía.....	156
9. Anexos.....	158

Ilustración 1: Delimitación poligonal de Parroquia Ñaquito	19
Ilustración 2: mapa conceptual globalización	29
Ilustración 3: Mapa Conceptual Globalización	31
Ilustración 4: mapa conceptual preferencias generacionales	33
Ilustración 5: mapa conceptual factores de cambio	34
Ilustración 6: mapa conceptual nuevas tipologías de vivienda	36
Ilustración 7: Zonificación de las nuevas tipologías loft.....	38
Ilustración 8: mapa conceptual viviendas sector Ñaquito	39
Ilustración 9: mapa conceptual viviendas sector Ñaquito	43
Ilustración 10: imagen de vivienda unifamiliar existente en Quito.....	46
Ilustración 11: flexibilidad espacial	47
Ilustración 12: interacción entre el espacio habitacional	48
Ilustración 13: loft de alquiler en Quito	50
Ilustración 14: imagen panorámica de Quito	53
Ilustración 15: Ciudad para todos.....	55
Ilustración 16: residencia familia Camacho	63

RESUMEN

La siguiente investigación aborda el proceso evolutivo de la vivienda unifamiliar en Quito en general y en Iñaquito en particular, desde la transición a tipologías residenciales compactas, como los lofts. Se centra, en particular, en la dimensión de la progresiva reducción del espacio habitacional, y su correlación con los procesos de densificación, centralidad y transformación social.

En su estructura, la metodología contiene diagnósticos urbano, normativo, arquitectónico y social que se respaldan con el análisis documental, datos estadísticos, encuestas y entrevistas. Por medio de estos cuerpos de instrumentos se estudian la influencia que ha tenido el valor del suelo, la normativa vigente y los cambios en la composición de los hogares en las dimensiones, la configuración y el uso de la vivienda.

A partir de los datos observados, es posible concluir que la vivienda compacta resulta de nuevas dinámicas de habitar, donde la localización y eficiencia espacial cobran una importancia distinta. En este sentido, el despliegue de este proceso estacional plantea desafíos y problemáticas de equilibrio del comfort, la habitabilidad y la calidad de vida en los sectores urbanos consolidados.

Palabras clave: vivienda unifamiliar, reducción del espacio, loft, centralidad urbana, densificación, Iñaquito.

ABSTRACT

This research examines the evolutionary process of single-family housing in Quito, with particular focus on the Iñaquito sector, through the transition toward compact residential typologies such as lofts. The study specifically addresses the progressive reduction of habitable space and its relationship with processes of urban densification, centrality, and social transformation.

Methodologically, the research is structured around urban, regulatory, architectural, and social diagnoses, supported by documentary analysis, statistical data, surveys, and interviews. These instruments allow for the examination of land value, current urban regulations, and changes in household composition have influenced housing dimensions, spatial, configuration, and patterns of use.

The findings indicate that compact housing emerges response to contemporary ways of inhabiting the city, where location and spatial efficiency gain greater relevance. This process raises challenges related to comfort, habitability, and quality of life within consolidated urban areas.

Keywords: single-family housing, spatial reduction, loft, urban centrality, densification, Iñaquito.

1.Introducción

"La forma sigue a la función, es decir, el propósito de la vivienda determina su forma, y el diseño debe reflejar las necesidades y la vida de sus habitantes, permitiendo que el espacio se adapte a las actividades humanas y a las aspiraciones del momento." Frank Lloyd Wright

La vivienda es un elemento fundamental del bienestar humano, ya que es el lugar donde tienen lugar experiencias, relaciones, dinámicas diarias que inciden directamente en su calidad de vida. Desde ese punto de vista, el diseño residencial ha evolucionado a lo largo del tiempo como respuesta a los cambios sociales, económicos y culturales. En particular, en la ciudad de Quito, en el área de Ñaquito que está en el Hipercentro Norte, ha habido una evolución significativa de la tipología unifamiliar, desde chalets tradicionales, grandes y verdes, hasta configuraciones más compactas, como los Lofts, más acordes con estilos de vida urbanos, individuales y dinámicos. Esta evolución pertenece a un cambio arquitectónico y a la percepción de lo construido, en la medida en que los espacios se reorganizan según las actuales necesidades de flexibilidad, multifuncionalidad y sustentabilidad. Esta tipología entiende a la vivienda como un refugio privado, un entorno cuya optimización del espacio es de vital importancia en un contexto de crecimiento de la densidad urbana. Esta evolución ha generado problemática, por un lado, la disminución del espacio vital puede atraer problemas de bienestar, ya sea a nivel de salud mental, privacidad y funcionalidad doméstica. El contexto del mercado inmobiliario, que se caracteriza por una suba del precio del suelo y valor de la vivienda, ha orillado a muchas familias a desplazarse a áreas más periféricas, donde la accesibilidad a servicios y bienes está limitada, generando una ampliación de las brechas de desigualdad.

2.Planteamiento del problema

Desde mediados del siglo XX, la vivienda unifamiliar en la ciudad de Quito ha experimentado una transformación significativa, enmarcada en un proceso de reducción progresiva del espacio habitacional. Este fenómeno no solo responde a factores locales como el encarecimiento del suelo, la reducción del tamaño de las familias y la escasez de suelo urbano, sino también a tendencias globales que han modificado profundamente la forma en que se concibe, habita y valora el espacio residencial.

En la actualidad, el ideal de vivienda ha transitado desde modelos amplios y compartimentados hacia tipologías compactas, flexibles y funcionales, que responden a estilos de vida más dinámicos, minimalistas y en muchos casos, transitorios. Estas nuevas formas de habitar reflejan un cambio en las prioridades sociales: se valora más la ubicación céntrica, la accesibilidad a servicios y la adaptabilidad del espacio, que la amplitud o la permanencia.

Este proceso plantea interrogantes relevantes para la arquitectura: ¿cómo se traduce la influencia de estas tendencias globales en el diseño residencial local? ¿Qué implicaciones tiene la reducción espacial en la percepción del hogar como espacio emocional o simbólico? ¿Y de qué manera este fenómeno está reformulando la relación entre habitante y hábitat?

Comprender esta evolución implica analizar cambios físicos o tipológicos, e interpretar las transformaciones culturales, sociales y emocionales que reconfiguran el modo de vivir en la ciudad contemporánea

2.1. Marco conceptual

En las últimas décadas, la ciudad de Quito ha experimentado importantes transformaciones urbanas. Estas transformaciones han incidido directamente en la forma de concebir y ocupar el espacio habitacional. El crecimiento poblacional, el incremento del valor del suelo, la densificación urbana y los cambios en la estructura familiar han determinado la progresiva reducción de la vivienda unifamiliar tradicional. Este fenómeno forma parte de una tendencia global que redefine la forma de habitar la ciudad. Nuevas dinámicas sociales, culturales y económicas han cambiado la noción de hogar en todo el mundo. La idea de una vivienda amplia y fija ha cedido lugar a modelos más compactos, funcionales y flexibles, acordes con estilos de vida que se caracterizan por ser urbanos, móviles y muchas veces individualizados. Así, tipologías como los lofts y los microdepartamentos se inscriben en la lógica de las alternativas habitacionales contemporáneas, especialmente en sectores de alta demanda y presión inmobiliaria.

Quito evidencia estas transformaciones. La evolución del tejido urbano y la adaptación de la vivienda a estas nuevas exigencias plantean preguntas clave para la arquitectura: ¿cómo se reconfigura el espacio doméstico? ¿qué implica habitar un entorno cada vez más reducido? ¿cómo incide esta transformación en la percepción del hogar y en la calidad del habitar? A partir de este escenario, surge la necesidad de analizar el impacto de estas tendencias globales en el diseño arquitectónico y en la experiencia cotidiana de los habitantes de la ciudad.

2.2. Formulación del problema

2.2.1. Problema Central y Subproblemas asociados al objeto de estudio

Progresiva reducción del espacio habitable en la vivienda unifamiliar en Quito.

Subproblemas:

- Transformación del modelo de vivienda unifamiliar en Quito.
- Reducción del espacio habitable y aumento de la densificación.
- Influencia de las normativas en el diseño y tipología de vivienda.

2.2.2. Formulación de Pregunta Clave

¿Cómo han influido las tendencias globales en la reducción espacial de la vivienda unifamiliar en Quito, transformando su diseño, funcionalidad y percepción como espacio habitado?

2.3. Definición del objeto de estudio

La presente investigación tiene como objeto analiza la evolución de la vivienda unifamiliar en el sector de Ñaquito, al norte de la ciudad de Quito, durante el período comprendido entre la segunda mitad del siglo XX y la actualidad. El estudio se enfoca en la transición de los **chalets** tradicionales hacia nuevas formas de vivienda como los **lofts**, considerando los factores que han influido en este proceso: políticas urbanas, cambios normativos, evolución arquitectónica, y percepción del hábitat. Se analizarán también los impactos de esta transición en la configuración del espacio urbano y en la calidad de vida de los habitantes del sector.

2.3.1. Delimitación espacial

La investigación se concentra en el Hipercentro de Ñaquito, ubicado en el norte de la ciudad de Quito, Ecuador. Este sector abarca un área de alto valor residencial y comercial que ha

sido testigo de la transición de la vivienda unifamiliar tipo chalet a modelos más modernos como los lofts. El área de estudio se define por los siguientes límites geográficos:

1. Av. naciones Unidas
2. Av. rio amazonas
3. Av. las shyris
4. Av. republica

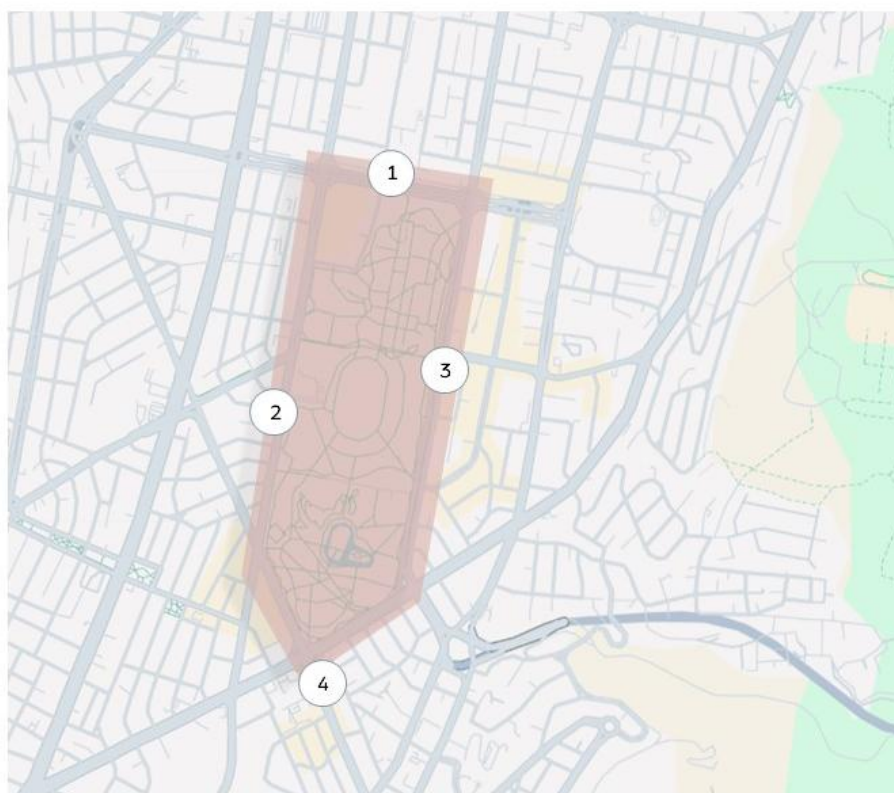


Ilustración 1: Delimitación poligonal de Parroquia Iñaquito

Nota. Imagen: *Elaboración Propia, Luciana Romero*

2.3.2. Delimitación temporal

La investigación abarca el periodo de 1950 a 2024. Este marco temporal permite analizar de manera integral la evolución de la vivienda unifamiliar en Iñaquito, desde la consolidación de los chalets en el auge económico de mediados del siglo XX hasta la expansión y consolidación de los lofts como solución habitacional dominante en la actualidad.

2.4..Campo de acción del objeto de estudio

Este estudio se desarrolla en el ámbito de la vivienda unifamiliar en la ciudad de Quito, con enfoque en el sector de Iñaquito, en el Hipercentro Norte. Analiza la evolución tipológica y funcional de la vivienda desde mediados del siglo XX hasta la actualidad, observando el paso de chalets tradicionales a lofts contemporáneos, en relación con los cambios urbanos, sociales y de uso del espacio.

2.5. Objetivos

2.5.1 General

Analizar la evolución de la vivienda unifamiliar en el sector de Iñaquito, Quito, mediante la identificación de los cambios funcionales, arquitectónicos, sociales y normativos que han contribuido a la transición de tipologías habitacionales tradicionales, como los chalets, hacia modelos contemporáneos como los lofts.

2.5.2. Específicos

Evaluar el impacto histórico que ha tenido el desplazamiento de la vivienda convencional hacia los modelos departamentales, analizando cómo este cambio en la tipología arquitectónica

terminó por redefinir tanto la demanda del mercado inmobiliario como las formas de convivencia urbana actuales.

Examinar qué tan habitable resulta realmente un loft, contrastando las medidas de sus espacios internos con las necesidades de quienes los habitan, esto con el fin de proponer ajustes que optimicen el uso de cada metro cuadrado y eleven la calidad de vida diaria.

Identificar los motivos socioeconómicos y espaciales que forzaron la transición de casas tradicionales a departamentos más pequeños, poniendo especial énfasis en cómo esta reducción del área habitable ha condicionado la manera en que se diseñan y distribuyen los hogares hoy en día.

Realizar un estudio comparativo sobre la evolución residencial para entender la forma en que el contexto cultural y las normativas de la ciudad han ido moldeando, paso a paso, la estructura y apariencia de las viviendas a través del tiempo.

2.6. Hipótesis

La disminución del espacio habitacional en la vivienda unifamiliar de la ciudad de Quito es resultado de un proceso de transformación impulsado por tendencias globales de urbanización, que promueven nuevas formas de habitar centradas en estilos de vida más individualizados, flexibles y urbanos, lo cual ha favorecido la aparición de tipologías residenciales compactas, multifuncionales y adaptables, como los lofts, en reemplazo de modelos tradicionales como el chalet.

1. La aceptación de los lofts como alternativa habitacional en Iñaquito ha aumentado, debido a su capacidad de adaptarse a nuevas configuraciones familiares reducidas y a las limitaciones espaciales del entorno urbano.

2. La población joven (entre 23 y 40 años) muestra una mayor inclinación hacia tipologías residenciales como los lofts, por su flexibilidad espacial y su integración con estilos de vida urbanos y sostenibles.
3. La pérdida de vigencia de la vivienda unifamiliar tradicional está vinculada no solo a factores económicos, sino también a una resignificación cultural del hogar como espacio más dinámico.

2.7. Justificación

La razón para esta investigación es la necesidad de comprender cómo el proceso de disminución del espacio habitacional dentro de ciudades como Quito ha transformado radicalmente el concepto, uso y diseño de la vivienda unifamiliar. La densificación del entorno urbano y la implementación de nuevos estilos de vida están promoviendo un tipo de vivienda más compacto, lo que implica la necesidad de estudiar los cambios espaciales y funcionales que permiten a las viviendas tipo chalet en Quito convertirse en lofts. Este estudio es valioso para el campo de la arquitectura en general, ya que ayudará a entender los criterios de diseño que pueden corresponder a las nuevas formas de vivir sin contravenir la calidad de vida humana y cuáles se propondrán para consideración de la praxis arquitectónica. Por lo tanto, la presente solicitud informará la praxis arquitectónica de nuevas maneras de abordar los desafíos del hábitat contemporáneo.

2.7.1 Justificación Social.

La modificación de la vivienda unifamiliar modifica la vivienda y la relación con la misma de las y los habitantes. El descenso de la calidad de vida a partir de la reducción de la

superficie habitable ilumina problemas como el estrés urbano, la falta de privacidad y la inequidad en el acceso a la vivienda. Asimismo, este trabajo brinda una perspectiva crítica sobre la incidencia del diseño en la vida diaria del habitar.

2.7.2. Justificación Urbana-arquitectónica

Desde el punto de vista urbano, la evolución de la tipología unifamiliar refleja los efectos de la densificación, las normativas de uso de suelo y las tendencias globales de compactación. Analizar el caso de Ñaquito permite identificar cómo estos procesos han modificado la morfología del tejido residencial y qué implicaciones tienen en la planificación de ciudades más equitativas y sostenibles.

2.7.3. Justificación Académica.

Este trabajo aporta al campo disciplinar de la arquitectura un análisis que integra variables espaciales, normativas y culturales de modo de avanzar la comprensión de las lógicas de evolución de la vivienda unifamiliar. La introducción de nociones como la de espacio vivido, concebido y percibido propone una lectura más compleja del habitar que enriquece a la producción académica y fomenta una mirada crítica acerca de las prácticas proyectuales contemporáneas.

2.8. Identificación y operación de las variables

2.8.1 Variable Independiente

Tabla 1

Tendencias Globales

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DIMENSIONES	INDICADOR	ÍTEM (Preguntas de Encuesta)	INSTRUMENTO	RESULTADO ESPERADO
Tendencias Globales	Factores socioculturales, tecnológicos y urbanos que influyen en la preferencia de viviendas.	1.Cambios socioculturales	1.1. Preferencia por y 1.2. Valoración de flexibilidad espacial	1.1. ¿Prefiere espacios sin divisiones (ej. sala-comedor integrados) frente a diseños tradicionales? 1.2. ¿Considera importante que su vivienda pueda adaptarse a usos cambiantes (ej. teletrabajo)?	Encuestas estructuradas	Aumento de demanda por diseños flexibles y multifuncionales.
		2.Percepción del espacio	2.1. Cambios en la percepción del espacio habitacional 2.2. Redefinición del concepto de hogar en contextos urbanos contemporáneos	2.1. ¿Consideras que tu vivienda es principalmente un espacio para realizar actividades básicas (como dormir o trabajar), más que un núcleo central de tu vida cotidiana? 2.2. ¿Ves tu vivienda actual como un lugar temporal o como un proyecto de vida a largo plazo?	Encuestas online	Identificar el grado en que las viviendas son percibidas principalmente como espacios funcionales (para dormir, trabajar, etc.) y no como un hogar emocionalmente significativo.
		3.Dinámicas urbanas	3.1. Preferencia por ubicación céntrica 3.2. Acceso a servicios básicos	3.1. ¿Priorizaría vivir en zonas céntricas, aunque tenga menos metros cuadrados? 3.2. ¿Valora más la proximidad a transporte público que tener jardín?	Entrevistas presenciales	Preferencia por ubicaciones urbanas con conectividad.

Tabla 1: cuadro de variables independientes

Nota: Elaboración Propia

2.8.2 Variables Dependientes

Tabla 2

Reducción Espacial y Políticas Urbanas

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DIMENSIONES	INDICADOR	ÍTEM	INSTRUMENTO	RESULTADO ESPERADO
Reducción Espacial	Disminución de metros cuadrados en viviendas unifamiliares.	1.Dimensiones físicas	1.1. Reducción de la superficie promedio construida por unidad habitacional 1.2. Reducción del número de espacios funcionales diferenciados	1.1. Comparar planos de chalets y lofts por décadas de los años 50 hasta el año (2024) en mismas zonas. 1.2. Analizar numero total de espacios diferenciados (habitaciones, salas, comedores, cocinas, estudios, baños, etc.) por vivienda.	Planos arquitectónicos históricos y actuales (catastro, archivos municipales, planos privados).	Menor espacio por vivienda y variación significativa antes y después.
		2.Diseño arquitectónico	2.1. Optimización del espacio interior 2.2. Crecimiento vertical vs. Horizontal	2.1. Evaluar distribución de áreas en planos actuales. 2.2. Comparar alturas máximas en edificaciones (1980 vs. 2020).	Análisis de planos arquitectónicos	Espacios interiores eficientes y construcción en altura.
Políticas Urbanas	Regulaciones que promueven la construcción vertical.	1. Marco legal	1.1. Reconocimiento legal del derecho a una vivienda adecuada y evolutiva 1.2. Base legal que permite la flexibilización de estándares urbanos y tipologías habitacionales	1.1. Contrastar leyes nacionales que reconozcan el derecho a la vivienda digna 1.2. Revisar Incorporación de normativas internacionales (ONU-Hábitat, derecho a la ciudad) en legislación ecuatoriana.	Análisis documental de leyes	Comprobación de que el marco legal nacional permite e incluso fomenta la evolución del modelo de vivienda.
		2. Normativas	2.1. Evolución de la normativa sobre superficie mínima habitable 2.2. Flexibilización normativa para usos mixtos y espacios integrados	2.1. Comparación de superficie mínima exigida por unidad habitacional 2.2. Eliminación de requisitos normativos sobre separación de usos (por ejemplo, cocina cerrada, comedor independiente).	Análisis comparativo de normativas de diseño arquitectónico	Normativas que ya no exigen áreas separadas por uso específico.

Tabla 2: cuadro de variables dependientes

Nota: Elaboración Propia

2.9 Tareas científicas desarrolladas

2.9.1 Tc1:

Se desarrolló el marco teórico de esta investigación, centrado en el análisis de las transformaciones tipológicas de la vivienda unifamiliar en relación con las tendencias globales del habitar. Se abordaron conceptos como espacio habitacional, vivienda unifamiliar, loft, y la triada de Lefebvre sobre el espacio vivido, concebido y percibido, en el contexto urbano contemporáneo.

2.9.2 Tc2:

Se llevó a cabo un análisis del sector de Ñaquito, identificando los cambios morfológicos y funcionales de las viviendas unifamiliares desde mediados del siglo XX hasta la actualidad. Se definieron las variables espaciales, normativas y sociales que inciden en la reducción del espacio habitable y en la transición hacia modelos más compactos como el loft.

2.9.3 Tc3:

Se identificaron las implicaciones de la reducción del espacio en la calidad del hábitat, así como la percepción y experiencia de los habitantes frente a estos cambios. A partir de ello, se establecieron lineamientos que permitan reflexionar sobre nuevas formas de habitar en contextos urbanos densificados, priorizando el confort, la funcionalidad y el bienestar.

3. CAPITULO I. MARCO TEORICO REFERENCIAL Y LEGAL

3.1 Marco antropológico

En cuanto al estudio antropológico, toca aspectos culturales, sociales, económicos y urbanísticos, los cuales son los que influyeron en la ciudad con el paso del tiempo. Se identifica la evolución de la ciudad de Quito en la emblemática zona de Ñaquito. Durante mitad del siglo XX, en los años 50 y 60, el barrio se consolidaba como una franja de diversión urbana, donde la vivienda unifamiliar tipo “chalet” representaba de forma característica una forma de vida de la clase media y élite quiteña. Estas casas, con diseño europeo o estadounidense expresan una visión familiar, privada, donde sus espacios son extensos, jardines y propiedades eran una prioridad. No obstante, la urbanización y transformación de las dinámicas económicas y sociales de Quito modificaron la estructura del lugar. Desde los años 80, época con la aceleración de la expansión urbana y la llegada de nuevos proyectos urbanos, Ñaquito vivió un proceso de densificación y cambio de paisaje urbano. La transición más significativa de los últimos años, de las últimas décadas hasta el momento actual, en Ñaquito, ha sido el cambio del modelo de vivienda unifamiliar al modelo de uso de suelo mixto. Eso permitió la confección de torres y nuevos estilos de vida urbano, las edificaciones de edificios de más de dos pisos formato “residencias”.

A partir del año 2000, con el aumento drástico de los precios del suelo y la demanda de espacio habitable en áreas céntricas, los antiguos chalets fueron desapareciendo gradualmente, reemplazados primero por edificios y, más recientemente, lofts. En gran medida, este cambio fue impulsado por el desarrollo inmobiliario, pero también por un cambio en las preferencias habitacionales entre los nuevos residentes urbanos. Mientras que en los años 60-80, los asentamientos de Ñaquito existían principalmente como un área autónoma en torno a la cual se

centraba gran parte del transporte, la vida urbana y el trabajo, hoy en día, la elección de vivienda en Iñaquito significa vincularse permanentemente con el trabajo y las tecnologías modernas. El auge de los lofts también está relacionado con la transformación de las estructuras familiares en Iñaquito. En aquel entonces, las familias tradicionales numerosas eran la norma, mientras que hoy las personas viven en hogares más pequeños, lo que se expresa a menudo en la formación de parejas sin hijos o incluso individuos solteros.

3.2. Marco teórico

La globalización ha sido determinante en las transformaciones de las formas de habitar, afectando tanto los modelos de urbanización como las tipologías residenciales. Varios autores han definido este fenómeno como el proceso de reorganización de la economía y a su vez, del territorio reconfiguran el espacio de la vida cotidiana y los espacios domésticos de relación con el emplazamiento construido.

Al respecto, David Harvey plantea que la lógica del capital global ha dado forma a una reconfiguración del espacio urbano en la que la vivienda se torna más densa y recicla las infraestructuras previamente utilizadas en respuesta a las nuevas prácticas sociales y económicas. Así, la vivienda ya no se define como un espacio para la protección, sino como un reflejo de las condiciones de movilidad, flexibilidad y consumo que caracterizan a las ciudades contemporáneas. En esta misma línea, Saskia Sassen señala que las ciudades globales han sufrido una transformación de sus patrones de desarrollo residencial en los últimos tiempos, causada por la concentración de servicios, el alto valor inmobiliario de los centros urbanos y la adaptación del espacio a un modo de vida más individualizado. De tal forma, estas tendencias propiciaron una nueva lógica habitacional basada en la compacidad, multifuncionalidad y adaptabilidad de las viviendas, que responde a la necesidad de respuesta espacial, conectividad y centralización. Esta

cuestión no solo se refleja en cambios en la morfología arquitectónica, sino también en transformaciones culturales en cómo se define y experimenta el hogar en la ciudad contemporánea. Por otro lado, Marc Augé introduce el término de “no-lugar” para describir espacios urbanos contemporáneos caracterizados por la insuficiencia, la funcionalidad y la desvinculación. Frente a los lugares tradicionales que simbolizan identidad, el arraigo y la historia, los entornos habitacionales descontextualizados en un contexto globalizado priman la eficiencia sobre la identidad.



Ilustración 2: mapa conceptual globalización

Nota. Imagen: Elaboración Propia.

Del hogar al espacio vivido: nuevas sensibilidades, juventudes urbanas y relaciones en la era de lo efímero

La percepción del espacio ha dejado de estar vinculada únicamente a la amplitud física para orientarse hacia la funcionalidad, versatilidad y simbolismo del hogar. Norberg-Schulz (1979) sostiene que el hogar es el escenario donde el individuo puede establecer la identidad existencial de una persona, incluso más que un refugio: es un espacio con significado emocional y cultural. En cambio, autores como Rem Koolhaas (1995) observan que la vivienda contemporánea tiende a dividirse y desmaterializarse, siguiendo una lógica más neutra, flexible y adaptada a los cambios de vida. Esto cuestiona la concepción tradicional de “hogar” como una estructura fideos.

La vivienda unifamiliar, asociada digitalmente con estabilidad y permanencia, comienza a apreciarse como un espacio poco práctico en los nuevos modos de vida de la ciudad, que valoran la movilidad, la eficiencia y la perfecta funcionalidad del espacio. Esto crea una transformación de modos de vida y del espacio entendido como fenómeno arquitectónico. Las generaciones más jóvenes, como los millennials y la generación Z, tienen una relación diferente con el concepto de vivienda. Ya no la perciben como algo que heredar, o incluso como síntoma de la familia estable, sino como un medio para la libertad, la movilidad y la conexión con la ciudad. Según estudios de Pew Research Center (2020) y McKinsey & Company (2018), estas generaciones postponed la compra de viviendas, preferían la experiencia a la posesión y optaban por espacios pequeños pero bien ubicados, que les dieron más independencia y flexibilidad.

Este refuerza Alfredo Flórida (2002) a través de su concepto de "clase creativa" señala que los jóvenes profesionales buscan un entorno urbano dinámico, variado y conectado,

esa es precisamente la razón por la cual prefieren tipos de viviendas tales como elementos de loft y urban studios. Estas viviendas corresponden bastante bien con sus estilos de vida ejercitados activos, tecnológicos y poco convencionales. Pero este fenómeno contrasta con el modelo tradicional del chalet suburbano, que se construyó sobre la base de una familia nuclear y una movilidad sustentada en el automóvil. Así, la vivienda unifamiliar pierde poco a poco su liderazgo a favor de nuevas tipologías que están más en sintonía con la cultura digital, el trabajo a distancia y la multifuncionalidad del hogar.

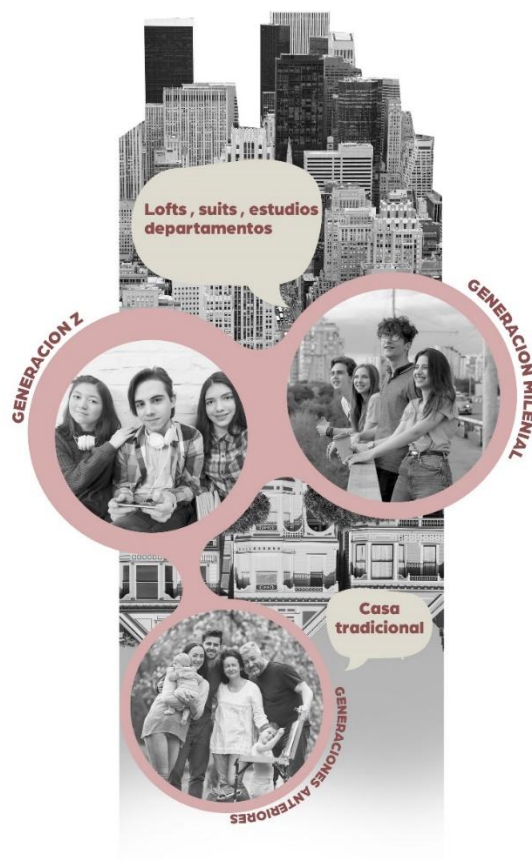


Ilustración 3: Mapa Conceptual Globalización

Nota. Imagen: *Elaboración Propia.*

De la misma manera, el diseño de las casas afecta el desarrollo de la vida familiar. En el pasado, las casas espaciales podían crear un entorno apropiado para convivir con sus seres queridos durante mucho tiempo y conversar en los espacios públicos cada día. Mientras que la casa nueva es más compacta y más abierta con espacio compartido o para oradores, sólo alienta un estilo de vida solitario. WholeEven Eva Illouz (2007) sostiene que En la edad moderna tardía, las relaciones personales se hacen cada vez más mediadas por la lógica de la eficacia y el consumo, haciendo que las sensaciones de los seres humanos se vean afectadas. De esta manera, la vivienda ya no sólo mantiene lazos estables sino fomenta interacciones más efímeras y flexibles lo que hacían posible llegar juntos a lugares transitorios compartiendo ambos tiempos y espacios. Según Anthony Giddens (1992), las llamadas “relaciones puras” se basan en la emoción independiente de cualquier estructura, como se ilustra por casas que conjuran convivencia temporal o intermitente sin mandato de corte espacio-temporal (refrigerador, lavadora, etc.). El espacio residencial de hoy no sólo estructura la vida cotidiana, sino que también genera y permite el surgimiento de comportamientos afectivos distintos, más acordes con la lógica del individualismo moderno. Esto es un cambio que se observa de generación en generación y se reafirma con cada grupo de consumidores. Los millennials y la generación Z, criados en un entorno de escaso empleo, una sobreinformación completa y la superconectividad digital, les han dado un nuevo significado de importancia a la vivienda. Las generaciones anteriores anteponían al bienestar el hecho de tener una casa. Desde viceversa, cada vez más estas nuevas cohortes aprecian flexibilidad, localización estratégica y acceso a ambientes urbanos antes que propiedad bienes raíces.

A tal lógica debería responder la preferencia por tipos residenciales compactos, polifuncionales y temporalmente adaptables créditos en el caso de lofts o casas modulares,

fundidores. En este tipo de habidad el espacio se optimiza, sin fijarse en el tamaño de los edificios. La ciudad, con su variedad de funciones y servicios, transporte y comunicaciones, se convierte en una extensión del hogar. Según Richard Florida (2002), en cierto sentido la “clase creativa” a la que pertenecen muchos jóvenes profesionales que aspiran vivir en ciudades densas, integradas con el desarrollo cultural y ofrece la posibilidad de interactuar continuamente entre los lugareños. Por razones de educación del urbanismo, el loft no sólo responde a problemas de espacio, es también un símbolo de moda y estilo de vida cosmopolita. Al convertir el hogar tradicional en no más que un concepto y un punto de partida visual para la decoración, así refleja el miedo de una generación entera al compromiso. Estas tendencias generacionales, sin embargo, no sólo se reflejan en forma de elecciones individuales sino que se relacionan también con transformaciones más amplias en el uso del tiempo interpretar laboral precariedad en la constitución de familias tradicionales demandas del consumo en lugar del ahorro material En suma, el modelo familiar se levanta de un solo bloque en favor de una generación que no busca estabilidad espacial sino flexibilidad, y para la que el espacio habitable es simplemente un contenedor flexible de funciones y experiencias cotidianas en constante alteración.



Ilustración 4: mapa conceptual preferencias generacionales

Nota. Imagen: *Elaboración Propia, Luciana Romero*

Este cambio en la forma de vivir también ha transformado profundamente las relaciones dentro del espacio doméstico. A medida que las casas se compactan y hacen más flexibles también desaparecen tanto los límites entre lo privado y lo público como aquellos entre lo personal y lo colectivo. Con las casas unifamiliares tradicionales la distribución de espacios respondía a roles familiares claramente definidos y estructuras jerárquicas claras; pero las nuevas tipologías, como los "lofts" o estudios que comparten la cocina, ofrecen una convivencia más abierta, más fluida e incluso más transitoria, que está en mejor sintonía con vínculos afectivos fuera de norma y la creciente independencia del individuo (Fernández Alba y López Peto, 1991, pág. 140). Según Eva Illouz (2007), las emociones en la modernidad están en gran medida determinadas por lenguajes de consumo o racionalización, lo que afecta a cómo se vive en el hogar.



Ilustración 5: mapa conceptual factores de cambio

Nota. Imagen: *Elaboración Propia, Luciana Romero*

Anthony Giddens (1992), de este modo, lleva mucho más allá esta línea de argumentación, con sus “relaciones puras” sostenidas más bien por la comunicación afectiva que por estructuras sociales y familiares tradicionales. Estas relaciones se establecen de un modo más libre y se disuelven vuelven con más facilidad en los espacios actuales todo ello tiene su propio estilo coherente en la forma de construirse: viviendas sin compartimientos rígidos ni muebles pesados, que no dividen a conciencia a un espacio destinado a usos familiares monolíticamente asignados. Tal espacio favorece una vida juntos basada en acuerdos flexibles y se adapta a estilos de vida que ya no conceden una centralidad al compromiso espacial a largo plazo.

En este contexto, el hogar no sólo es un lugar de vida, sino también un dispositivo que habilita-y al mismo tiempo limita-algunas formas de relación social. Incluso la forma meramente arquitectónica de la casa sirve para modelar no sólo el entorno físico sino también la manera en que las personas se relacionan, conviven y andan de aquí para allá en su vida cotidiana. La casa unifamiliar, vista desde ese ángulo, sin que se quite de ninguna forma su valor morfológico, revela también las nuevas formas de vivir y estar juntos en la ciudad de hoy.

Entre la escasez y la posibilidad: cómo la arquitectura reinventa el espacio mínimo para el habitar contemporáneo

La arquitectura no solo materializa necesidades físicas, sino también representa formas de pensar, habitar y relacionarse con el entorno. A lo largo de la historia, la vivienda ha sido una de las expresiones arquitectónicas más sensibles a los cambios sociales, económicos y culturales. En la actualidad, las condiciones urbanas contemporáneas —marcadas por la densificación, la movilidad constante y la fragmentación de las estructuras familiares tradicionales— exigen nuevas respuestas desde el diseño arquitectónico. En este marco, el concepto de *flexibilidad*

espacial ha adquirido protagonismo como herramienta para enfrentar la complejidad y la inestabilidad del modo de vida urbano actual.



Ilustración 6: mapa conceptual nuevas tipologías de vivienda

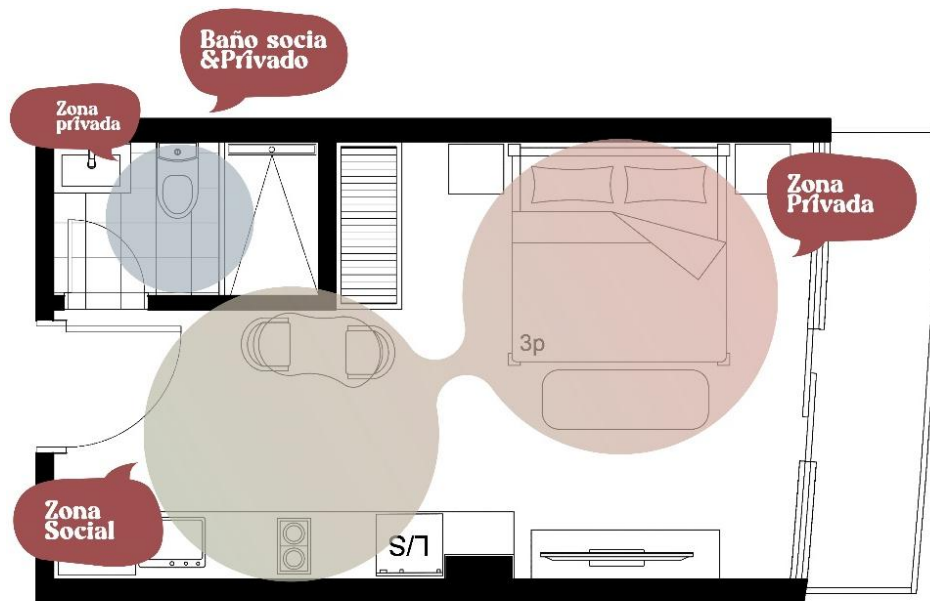
Nota. Imagen: *Elaboración Propia.*

Jeremy Till (2009), en su obra *Architecture Depends*, cree que la arquitectura debe salir de su pretensión de permanencia y de mando, y aceptar que el espacio está constantemente negociando con lo cotidiano. Esta perspectiva crítica implica concebir que las personas que viven allí pueden alterar, adaptar o reinventar sus respectivos hábitats, por lo que el diseño debe estar preparado para ese tipo de metamorfosis. Así, la flexibilidad se transforma no solo en una cualidad formal, sino también en una decisión ética que consiste en hacer del espacio una amplia oquedad en la que convivan prácticas, relaciones y marcos de vida muy diferentes. En lo que se refiere a lofts o estudios, se convierten en espacios abiertos. No hay una zonificación rígida. Las funciones se superponen, se redistribuyen y se individualizan a gusto del usuario.

Esta búsqueda de flexibilidad se deriva también de un cambio más amplio en el diseño de viviendas. En el siglo XX, la vivienda unifamiliar, especialmente la versión suburbanizada, estaba asociada a estabilidad, propiedad y vida familiar nuclear. Sin embargo, estas ideas empezaron a ser cuestionadas por arquitectos y teóricos como Bernard Rudofsky (1964), que en *Architecture Without Architects* mostraba cómo muchas formas vernáculas de vivienda habían logrado una mayor adaptabilidad y eficiencia no recurriendo a patrones normativos o eurocéntricos. A partir de aquí se saca la conclusión de que los paradigmas de vivienda habitualmente dominantes pasan por alto muchas realidades sociales diversas y en constante cambio.

En el mismo sentido, Rem Koolhaas (1995) argumenta que la vivienda moderna se ha convertido en una operación de reducción, no solo en términos físicos sino también simbólicos. A lo largo del tiempo, los lofts, que tenían su origen en subproductos de estructuras industriales a los que la gente se mudó sin permiso, se convirtieron en una suerte de alternativa arquitectónica contra lo que de modo tradicional llamamos habitar: estas condiciones no ofrecen pasillos, ni jerarquías espaciales dentro de sí, ni divisiones normalizadas entre lo privado y lo público.

Esta tipología es una ruptura con la segmentación funcional heredada del modernismo y supone una forma completamente nueva de vivir en la que la libertad de utilización prevalece sobre la organización establecida del espacio.



A diferencia de la tipología clásica de vivienda unifamiliar, este tipo de vivienda prescinde de divisiones de mampostería para delimitar áreas como cocina, sala o comedor. Los espacios se plantean como ambientes flexibles y prácticos, respondiendo a nuevas generaciones que pasan más tiempo fuera del hogar por trabajo o búsqueda de experiencias. Así, la vivienda deja de ser un lugar de permanencia prolongada y se redefine principalmente como un espacio de descanso.

Ilustración 7: Zonificación de las nuevas tipologías loft

Nota. Imagen: *Elaboración Propia, Luciana Romero*

En las últimas décadas la residencial arquitectura se ha ido transformando progresivamente en concepto habitacional del de diseño. Ya no sigue patrones inflexibles, centrados en estructuras familiares tradicionales, sino más que nunca se ha vuelto el diseño contemporáneo receptivo a diversas formas de vida y cambiar condiciones ambientales urbanas. La casa unifamiliar, concebida como un espacio jerárquico y segmentado, ha dejado paso a configuraciones más abiertas / y funcionales que responden a estilos de vida dinámicos menos metros cuadrados en el hogar mismo hogar cambiante y nuevas exigencias para vivir bien.

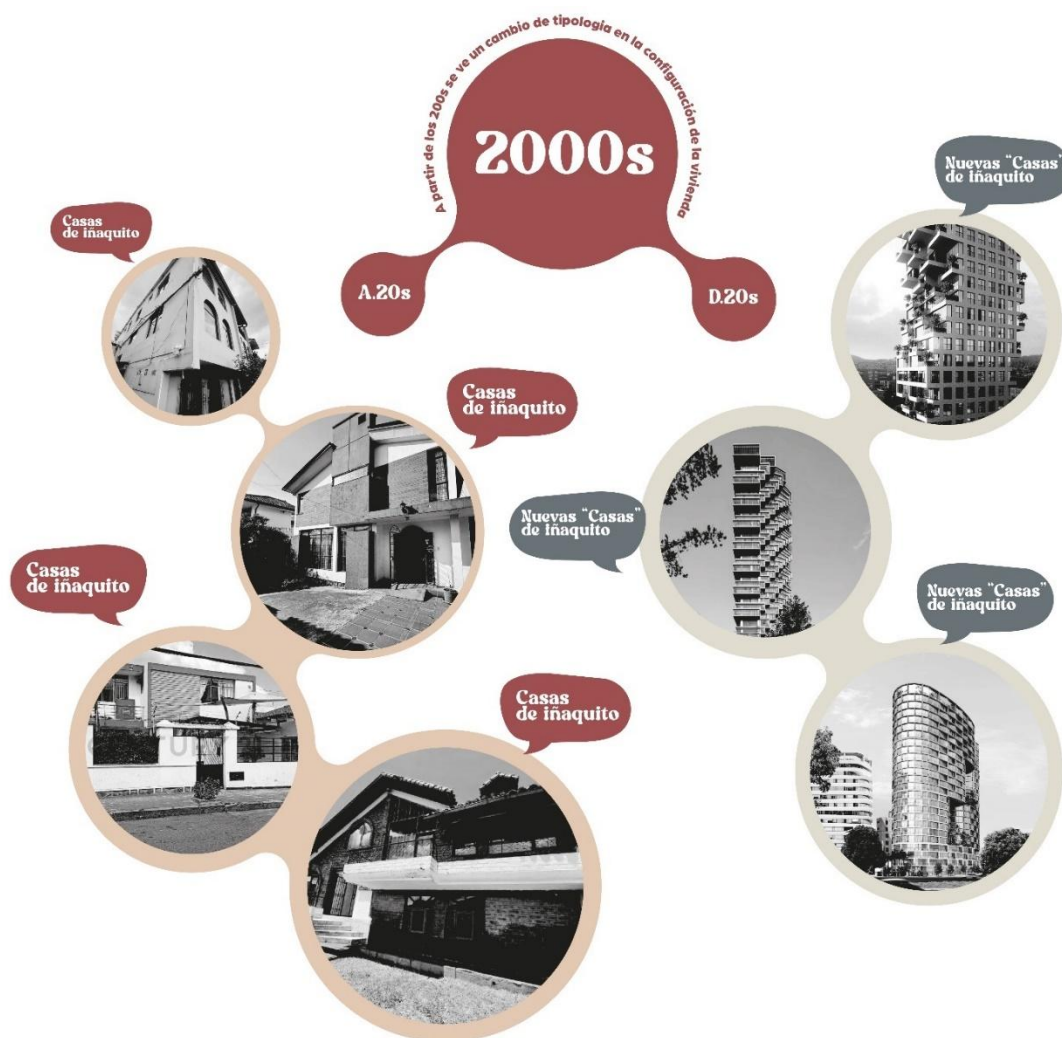


Ilustración 8: mapa conceptual viviendas sector Ñaquito

Nota. Imagen: *Elaboración Propia, Luciana Romero*

Para que la evolución siga su curso, las tipologías heredadas del tiempo llamado moderno son la crítica ciertamente referida. Los espacios indiferenciados que plantea Rem Koolhaas (1995) son una domesticidad tradicionalmente conocida en nuestra modernidad instantánea: los lofts desestructuran compartimentación y proponen una sensación continua, adaptativa del espacio. Paralelamente, Bernard Rudofsky (1964) había señalado ya la eficiencia y adaptabilidad de la arquitectura vernácula, alejándose de un diseño normativo y dando valor a soluciones

habitacionales nacidas de experiencia cotidiana vinculadas con el espacio. Desde puntos de vista y ambientes diferentes, ambos enfoques coinciden en establecer que el diseño debe nacer de las necesidades reales del usuario y no de modelos abstractos impuestos por la disciplina.

El giro hacia una arquitectura más flexible constituye también una nueva ética del diseño, que pretende unir lo funcional con lo emocional y lo técnico con lo simbólico. Para Jeremy Till (2009), el diseño arquitectónico debe soportar la incertidumbre como un hecho inherente a la vida, y en consecuencia crear espacios transformables que duren en el tiempo y sean capaces de adaptarse a las múltiples vidas que habrán de pasar por ellos. En este pasaje, el diseño habitacional ya no se define por su forma o estilo, sino su capacidad de enfrentarse a una realidad compleja, fragmentada y en continua evolución.

Al mismo tiempo, este cambio de diseño se está produciendo en un contexto urbano global caracterizado por el empequeñecimiento progresivo del espacio habitable. Mientras que en ciudades como Quito el precio del suelo, la presión por densificar el paisaje urbano y la comercialización de la vivienda han reducido el tamaño de las ofertas residenciales con métodos cada vez más limitados.

Los microdepartamentos, las suites y las unidades compactas no son simplemente un resultado de la moda arquitectónica, sino también un producto de una lógica económica que valora la rentabilidad más que cualquier otro criterio de habitabilidad posibles. El capital global ya está transformando el espacio urbano en un activo financiero, lo que significa que cada vez se construyen viviendas más pequeñas durante periodos de tiempo más largos y menos seguros.

La transformación de la vivienda ha empujado al arquitecto desde el papel de realización hacia uno de mero ajuste y eficiencia, en el que a menudo su desafío principal será cómo diseñar

con la menor cantidad de espacio posible sin menoscabar la calidad de vivir en ella. La reducción del espacio, en este contexto, no es solo una cuestión técnica, sino que también refleja fenómenos políticos y culturales que cambian radicalmente las formas de vivir en la ciudad. Frente a esta situación, ha rodado alguna que otra solución proyectual que busca abrir nuevas posibilidades en contextos de mucha gente en poco espacio. La arquitectura contemporánea inventa herramientas capaces de multiplicar el uso de un espacio sin aumentar su superficie, desde casas modulares y estructuras desplegadas hasta mobiliario multifuncional y diseño transformable. Así, la referencia que hizo Le Corbusier a la “máquina de habitar” cobra hoy en día un nuevo significado: la eficiencia no tiene por qué estar reñida con la experiencia sensorial o el cariño a las cosas.

El diseño puede promover la vivencia rica y significativa en espacios reducidos, siempre y cuando se trabaje con sensibilidad a nivel humano. La luz natural, las texturas, el silencio, la comunicación con el entorno y la interpretación del espacio son factores que hacen de una vivienda pequeña un lugar donde uno se siente bien.

Del crecimiento vertical a la exclusión horizontal: cómo la ciudad condiciona la forma y el sentido de la vivienda

El entorno de la ciudad moderna sugiere una serie de condiciones que se reflejan en la configuración y escala de la vivienda. El entorno urbano forma y limita, a través de las normativas, la dinámica del suelo y los modelos de ocupación, tanto la producción como la experiencia del espacio doméstico. En este contexto, la vivienda adosada se encuentra forzada a soportar estas demandas de compactación, el aprovechamiento del suelo y el cambio de usos, lo que ha venido produciendo una transición hacia nuevas tipologías más acordes con las densidades

y ritmos urbanos. En esta transformación, uno de los factores determinantes es la ordenación urbanística.

En ciudades como Quito, los Planes de Ordenación Territorial y las regulaciones de usos del suelo han promovido un proceso de densificación progresiva en las últimas décadas, desalentando el desarrollo horizontal y apoyando la verticalización residencial en puntos estratégicos. Estas regulaciones, en parte, están destinadas a frenar el crecimiento disperso y a favorecer un uso más eficiente de la infraestructura urbana, pero como bien apunta Raquel Rolnik (2015), si se aplican sin una mirada inclusiva ni un enfoque territorial sensible, corren el riesgo de reproducir lógicas de exclusión y fragmentación, favoreciendo al capital inmobiliario en lugar de las necesidades habitacionales de la población.

Es una tendencia mundial la densificación que responde a cuestiones de espacio, ofrece un modelo urbano racional. Jane Jacobs (1961) sostenía que la vitalidad y diversidad de las ciudades están directamente relacionadas con su densidad. Viene acompañada de mezcla de usos, espacios públicos y una vida comunitaria. En cambio, en muchas ciudades latinoamericanas la densificación se ha aplicado de modo discriminatorio; reparte los servicios y equipamientos de modo desigual, mientras que en la periferia acaban los más pobres. De ahí una cierta tensión se produce entre el ideal de ciudad compacta y las condiciones reales de una ciudad excluyente, en la cual cada vez más gente que vive en el centro tiene acceso ínfimo a viviendas dignas.

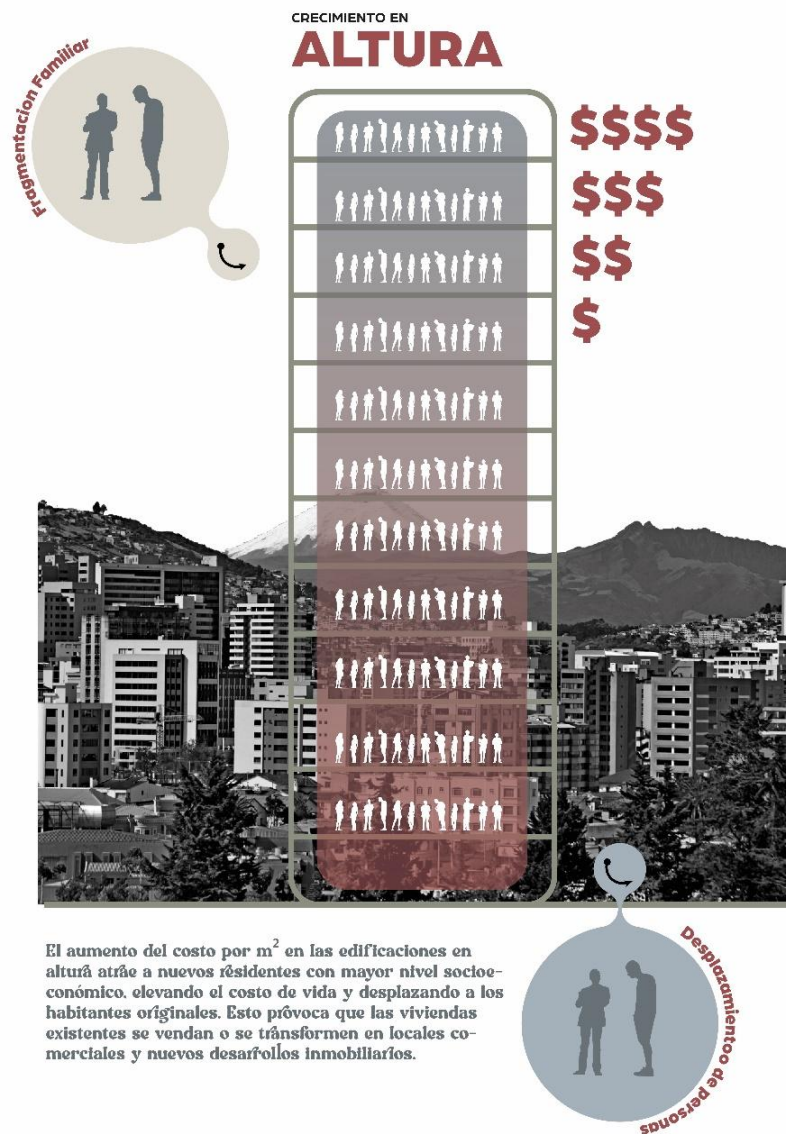


Ilustración 9: mapa conceptual viviendas sector Ñaquito

Nota. Imagen: *Elaboración Propia, Luciana Romero*

La discusión de calidad de la vida mencionada anteriormente, la accesibilidad constituye un tema clave porque directamente constituye la condición necesaria para un buen estilo de vida. Comparado con la vivienda unifamiliar del modelo tradicional suburbano, que aunque más grande y confortable dependía enormemente del coche y hacía que cada jornada se recorrieran

grandes distancias. En cambio, las nuevas formas de vivienda- como los lofts, los estudios o los mini-pisos- hoy día suelen estar localizados en lugares apostados y mixtos donde la cercanía de servicios, transporte y lugares recreo constituyen un bien mucho más valioso que la mera capacidad de ampliación del espacio privado. Como lo ha señalado David Harvey (2012): el disfrute del "derecho a la ciudad" implica no sólo el derecho de acceder al suelo urbano, sino el derecho a participar de sus beneficios, a compartir su lógica y ser visible en su configuración. Y así, la proximidad es no sólo un factor importante en la optimización de los resultados urbanos, sino una especie de guía para las prioridades habitacionales. Vivir más cerca del trabajo, de un grupo de servicios esenciales o de espacios culturales y de esparcimiento, compensa la reducción del espacio doméstico.

Hasta tal punto la casa se ha rediseñado de acuerdo con esta lógica urbana que hace de la inserción en un entorno urbano una prioridad que recupera la idea de la ciudad como una extensión del hogar. El marco urbano, pues, no sólo limita, sino que a su vez sujeta, produce incluso nuevas formas de vivir. En una red de presiones y regulativos, el diseño de vivienda debe garantizar que sus intervenciones arquitectónicas sean viables e integradas, sostenibles. Es decir, “debe hallar una estrategia para que la gente viva en la ciudad también sea gente”.

Los cambios en la vivienda unifamiliar hacia modelos más compactos y urbanos no pueden considerarse por separado del entorno urbano que los envuelve: una ciudad sometida a un estado de continua tensión entre crecimiento y fragmentación, entre oportunidad y limitación, entre proximidad auténtica y exclusión estructural.

3.3 Marco conceptual

3.3.1 Vivienda unifamiliar

La vivienda unifamiliar tradicionalmente ha sido entendida como una unidad habitacional sólo para un solo núcleo de familia, caracterizada por su autonomía estructural y espacial, y generalmente ubicada en zonas de baja densidad.

Al decir de Rueda (2005), este tipo de vivienda refleja una concepción idealizada del hogar vinculada a la estabilidad, el confort y pertenencia territorial, especialmente dentro del modelo suburbano de desarrollo urbano.

Para Ferrás Sexto (2010), la vivienda unifamiliar es una expresión espacial de un proyecto de vida, donde la autonomía conductual y simbólica es central. En este sentido, su transformación contemporánea no es solo una respuesta a modificaciones de la forma en que se urbaniza, sino también a profundas modificaciones de las estructuras familiares, valores culturales y formas de vida. Según UN-Hábitat (2020), ahora en las ciudades con alta densidad la vivienda unifamiliar está perdiendo importancia, por factores como la reducción del espacio disponible, el crecimiento del valor del suelo y la diversificación de los arreglos familiares.



Ilustración 10: imagen de vivienda unifamiliar existente en Quito

Nota. Imagen: Extraído de: *Plusvalia.com*

3.3.2 Flexibilidad espacial

El concepto de flexibilidad espacial se refiere a que un espacio arquitectónico pueda albergar múltiples funciones o configuraciones sin que sea necesario hacer transformaciones estructurales demasiado profundas. En la opinión de Jeremy Till (2009), este tipo de flexibilidad responde a una arquitectura que reconoce la incertidumbre y lo doméstico como elementos del propio diseño. Para el autor, debería poder reorganizarse su distribución para adaptarse a las cambiantes circunstancias de la vida más que regirse por un programa fijo y determinado.

Brand (1994), por el contrario, distingue entre estructuras rígidas y sistemas habitacionales flexibles que permiten el crecimiento, la modificación o incluso el desmontaje sin reducir la calidad del espacio vivido. Si esta capacidad se convierte en un rasgo del hábitat se

convierte en prenda de nuevos avances: el teletrabajo, el hogar multifunción, la vida temporal y cambiante todas son demandas básicas de nuestra época habitacional.



Ilustración 11: flexibilidad espacial

Nota. Imagen: Soler Montellano, A. (2023). *Consideraciones acerca del concepto de flexibilidad: el hogar como sistema emergente. ARQ (Santiago)*

3.3.3 Reducción del espacio habitacional

La contracción del espacio vital es una creciente realidad urbana que repercute en menos espacio útil para vivir, sea por causa de los procesos de densificación, la especulación inmobiliaria o la falta de suelo urbano. Según ONU-Hábitat (2022), el tamaño medio de las viviendas ha caído en gran parte de las ciudades latinoamericanas hasta un 30 por ciento en la última década.

Saskia Sassen (2014) advierte que esta tendencia debe ser analizada no sólo desde el punto de vista de su eficiencia como estrategia, sino también como un síntoma de cómo el capital

financiero redefine la manera de habitar, imposibilitando a las personas acceso a una vivienda digna y con todas sus funciones. A su vez, Cruz (2020) plantea que la reducción del espacio a escala residencial puede afectar directamente a la salud mental, privacidad y sentido de pertenencia al propio lugar, particularmente cuando no va acompañada por un diseño sensible consciente.



Ilustración 12: interacción entre el espacio habitacional

Nota. Imagen: *Elaboración propia*

3.3.4 Forma de habitar

La modalidad de habitar se refiere a la forma en que las personas experimentan, organizan y habitan en el hogar. Lefebvre (1974) sostiene que habitar es una práctica social que simbólicamente produce espacio, no sólo lo ocupa. Siguiendo esta dirección habitar no sólo implica vivir, pero también apropiación, transformación y dotar de significado.

Apunta Pallasmaa (2005) que nuestra experiencia del habitar está mediada por los sentidos, la memoria y la corporalidad. Un diseño que olvide estas dimensiones corre el riesgo de crear espacios funcionales, pero emocionalmente vacíos. El concepto de habitar, por lo tanto, articula lo físico y lo subjetivo e intenta ayudar a comprender la transformación que tiene lugar en el espacio doméstico hoy día.

3.3.5 Generación Z y millennials

Estas generaciones, que abarcan entre 1980 y 2010, no sólo tienen su historia cultural y psicológica particular sino que esta misma herencia también se refleja en anteriores decisiones de vida. El Pew Research Center (2020) apunta que los millennials y la generación Z prefieren la flexibilidad, la conectividad y la experiencia urbana a poseer bienes raíces o el tamaño del espacio habitacional, como indica el documento en su introducción.

La mayor demanda de viviendas compactas, bien situadas y adaptadas a estilos de vida móviles es una manifestación de esta preferencia. Esto beneficiará a los compradores más jóvenes frente a quienes se ven obligados a comprar casa porque así es el carrusel de la vida. Florida (2002) apunta que estas generaciones son parte de lo que él llama la "clase creativa". Su búsqueda de experiencia urbana y espacios culturalmente variados permite instalarse en un entorno urbano diverso, así la tipología loft u otros formatos de vivienda flexible, céntrica se

ajustan a sus expectativas y les permiten tener un mayor control sobre su forma de habitar sin llegar a renunciar a su conveniencia cercana en el denso tejido urbano.

3.3.6 Tipología loft

El piso tipo es una tipología habitacional surgida de la reconversión de los espacios industriales en viviendas. Se caracteriza por su vista espacial, la integración de la funcionalidad y la ausencia de compartimentos internos. Según Rem Koolhaas (1995), el loft es una respuesta crítica a la vivienda convencional, que subvierte las jerarquías espaciales abierta modelo e indeterminado y que puede adaptarse. Este tipo de vivienda se ha convertido en un símbolo de habitáculo contemporáneo, especialmente para jóvenes urbanitas.

Según Rudofsky (1964) los espacios más significativos no siempre provienen de los diseños normativos, sino de adaptaciones espontáneas y sensibles a las formas reales de vida. En este sentido el loft encarna una respuesta tipológica coherente con la exigencia actual de flexibilidad, estética minimalista y eficiencia urbana.



Ilustración 13: loft de alquiler en Quito

Nota. Imagen: Extraído de: Airbnb

3.3.7 Percepción del espacio

La percepción de un hogar está afectada por la manera en que las personas lo viven, interpretan y disfrutan. Nos enteramos acerca no solamente de aspectos físicos o visuales sino de una creación simbólica y emocional que ha sido influenciada por factores culturales, generacionales y sensoriales. Para Norberg-Schulz (1979) el lugar habitado adquiere significado al convertirse en sitio, es decir para la identificación la raíz y existencial expresión in situ de quien lo habita.

Esta percepción varía considerablemente a lo largo de generaciones y en diferentes contextos. Mientras generaciones anteriores han dado prioridad a la amplitud y a establecer límites de uso, los jóvenes de hoy valoran cada vez más la combinación de usos, la iluminación natural, la fluidez visual y la utilización eficiente de cada metro cuadrado. Consejos como el que da Pallasmaa (2005) es que la arquitectura no debe solamente considerar forma y función; también cuenta el aire, esa atmósfera sensorial que configura la experiencia de habitar.

3.3.8 Densificación urbana

El nombre del procedimiento se compone de dos razones. Nombre homónimo: el número de constructoras o de habitantes en un espacio urbano lo que la densificación trata de aumentar, ya sea mediante construcciones en altura, reducción de parcelas o, menos comúnmente, cambio en el uso del suelo. En segundo lugar, densificación se entiende aquí dentro del marco de esta investigación como una estrategia urbana con implicaciones directas sobre la vivienda unifamiliar, que tiende a desaparecer o a transformarse en entornos de alta presión inmobiliaria.

La densidad es un buen administrador, si se basa en reducir energía per cápita y regula el empleo de suelo. Esto esencialmente un movimiento por decisión colectiva, ponderada; de los

individuos de una sociedad que se aprueban para vivir grandes masas a costa de una estrecha minoría. Pero cuando la densificación urbana va dirigida exclusivamente a fines económicos, su resultado natural es la segregación, la sobrecarga de infraestructura y una baja en calidad de vida. En Quito, la densificación se ha impulsado a través de normativas urbanísticas que favorecen el cambio de zonificación, incentivando la sustitución de casas por edificios y reduciendo la tipología en sectores tradicionales.

3.3.9 Accesibilidad y proximidad

Accesibilidad y proximidad son dos términos clave en la evaluación del entorno urbanístico habitable. La accesibilidad se refiere a la facilidad de movimiento de los habitantes para llegar a servicios básicos, transporte, espacios públicos y equipamientos urbanos. Por otra parte, la proximidad es la cercanía física real con estos elementos, así como su integración efectiva dentro del barrio. Según Gehl (2010), la ciudad ideal es la que permite que la gente camine con libertad, onde hacer frente a lo inesperado y desplazar sin demasiado coche.

En el contexto de la vivienda contemporánea, la proximidad adquiere mayor peso frente a la reducción del espacio privado. Un lugar bien conectado, con acceso a buenos servicios y espacios públicos, puede atenuar la escasez de metros cuadrados al vivir. Por tanto muchas tipologías residenciales modernas actuales, como lofts y estudios urbanos, priorizan sobre su tamaño la ubicación.



Ilustración 14: imagen panoramica de Quito

3.3.10 Normativa urbanística

El ordenamiento urbano es un conjunto de leyes, regulaciones y políticas que organizan el uso del suelo, la tipología de los edificios, los índices de ocupación y la densidad permitida. Se puede decir que en un sentido material estas normas son el entorno donde toma forma la vida urbana y por consiguiente determinan la clase de vivienda que se puede introducir en un determinado barrio. La transformación de zonas residenciales tradicionales en ciudades como Quito es inseparable de los cambios normativos que han tenido lugar al pasar de la vivienda unifamiliar a modelos compactos y más altos.

Según Rolnik (2015), la normativa no es neutral: se puede convertir en una herramienta para promover la inclusión o la exclusión, dependiendo de los intereses que lo dirijan. La investigación toma la normativa como una variable estructurante de la mutación del paisaje

residencial, especialmente cuando los cambios de zonificación obedecen más a dinámicas de valorización del suelo que a una planificación integral y con enfoque social.

3.3.11 Derecho a la ciudad

El derecho a la ciudad, presentado por Henri Lefebvre (1968) y retomado por autores contemporáneos como David Harvey (2012), conlleva que todos los ciudadanos tener la oportunidad de participar, hacer uso de y transformar el espacio urbano justamente.

No es solo el derecho de vivir en la ciudad, también es un derecho para vivirla decentemente, para apropiarse de sus espacios y disfrutar de sus frutos. En este concepto tiene mayor importancia las transformaciones que están teniendo lugar. El espacio urbano está en proceso de ser hackeado por palancas económicas a escala mundial, como ocurre con estas políticas que reducen hasta el espacio mínimo y obligan a abandonar un centro habitable. Si incluimos el derecho a la ciudad en la discusión general, podremos insinuar que el hogar no es simplemente un artículo arquitectónico y urbano el resultado del proceso social, si bien esto hay que tener en cuenta también al evaluar sus cambios desde una perspectiva de justicia espacial.



Ilustración 15: Ciudad para todos

Nota. Imagen: *Elaboración Propia*

3.4 Marco Jurídico y/o Normativo

La finalidad de esta obra es hacer ver que la concepción civil sobre habitación, en su establecimiento y desarrollo evolutivo urbano, viene en ciertos aspectos a solucionarse por el examen del mismo texto ley que calibra los bienes. Su objetivo es conclusiones y observaciones sobre la transformación de vivienda unifamiliar en ciudad de Quito en formas de vivir nuevas, como lofts urbanos y viviendas compactas. Dicho análisis está soportado en un marco legal, que

es multisistémico (a diferentes niveles de delito), pero toma en cuenta tanto las leyes internacionales como la regulación nacional y local para su aplicación.

Este conjunto de leyes y reglamentos permite aclarar y explicar los cambios urbanos y arquitectónicos desde la perspectiva de los derechos humanos, la sostenibilidad y la planificación territorial. Garantiza asimismo que los cambios en el espacio habitable sean efectuados sobre bases éticas, del ambiente regional y en sincronía con todos los aspectos sociales.

Normativas Internacionales

Entre los instrumentos normativos internacionales más relevantes se encuentran los **Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)**, establecidos por la **Organización de las Naciones Unidas (ONU, 2015)** como parte de la Agenda 2030. Estos objetivos proporcionan una guía global para construir ciudades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles, en las cuales la vivienda adecuada y el acceso equitativo al territorio son derechos fundamentales.

El **ODS 11**: “Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”, destaca metas como:

- **11.1:** Asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles.
- **11.3:** Aumentar la urbanización inclusiva y sostenible mediante la gestión participativa del territorio.
- **11.7:** Proporcionar acceso universal a espacios públicos seguros e inclusivos, en particular para grupos vulnerables.

Asimismo, el **ODS 9**, que promueve el desarrollo de infraestructuras resilientes y sostenibles, y el **ODS 10**, que aboga por reducir las desigualdades urbanas, refuerzan la necesidad de reformular el diseño habitacional urbano en función de la equidad y el bienestar humano, aspectos que son directamente abordados en este estudio al analizar cómo las nuevas tipologías pueden contribuir o debilitar estas metas.

Normativa Nacional: Constitución del Ecuador

La **Constitución de la República del Ecuador (2008)** establece, en su **Título II, Capítulo segundo**, una serie de derechos fundamentales que enmarcan el derecho al hábitat y a una vivienda digna. De especial relevancia para esta investigación son los siguientes artículos:

- **Artículo 30:** “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”
- **Artículo 31:** “Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural.”
- **Artículo 379:** Reconoce como patrimonio tangible e intangible, entre otros, los conjuntos urbanos, edificaciones y paisajes que constituyan referentes de identidad, lo cual aplica a sectores residenciales tradicionales de Quito cuya transformación puede poner en riesgo valores urbanos consolidados.

Estos artículos fundamentan la necesidad de que las políticas y normativas urbanas garanticen no solo la oferta de vivienda, sino también su integración armónica al tejido urbano y su adecuación a los principios del Buen Vivir (*Sumak Kawsay*).

Instrumentos Nacionales de Planificación: PND y ETN

El **Plan Nacional de Desarrollo (PND)**, en concordancia con la **Estrategia Territorial Nacional (ETN)**, establece directrices vinculantes para orientar el desarrollo equitativo del territorio. La **Directriz 1: Soporte territorial para la garantía de derechos**, reconoce la necesidad de articular políticas públicas orientadas al acceso equitativo a vivienda, servicios básicos, conectividad y dotación de equipamiento.

Entre los lineamientos específicos destacan:

- La promoción de programas de vivienda adecuados a las características territoriales.
- La gestión sostenible del suelo con enfoque de inclusión social y territorial.
- La mejora de la cobertura de servicios básicos y equipamientos urbanos para fortalecer la calidad del hábitat.

Estas disposiciones fortalecen el vínculo entre planificación urbana, inclusión social y sostenibilidad, elementos centrales en el estudio de la evolución tipológica de la vivienda.

Normativa Sectorial: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOGOTUS)

La **Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (2016)** constituye el principal instrumento legal para la regulación del uso y ocupación del suelo urbano y rural. Esta ley establece, en su artículo 3, que el ordenamiento territorial debe promover “un desarrollo equitativo e integrador que asegure el ejercicio del derecho a la ciudad y la vivienda digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.”

- **Artículo 42:** Define los tratamientos urbanísticos que orientan la intervención en suelo urbano y rural. En Quito, esto ha permitido establecer zonas de consolidación y renovación donde se impulsa la sustitución de vivienda unifamiliar por edificaciones multifamiliares.
- **Artículo 43:** Dispone que los GAD municipales deben establecer estándares urbanísticos que aseguren el acceso a vivienda social, protección del paisaje, y previsión de espacios públicos, lo cual impacta directamente en el diseño y densificación de los barrios tradicionales.

Normativa Territorial y Local: PMDOT y PUGS del DMQ

En el ámbito local, el **Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT)** del Distrito Metropolitano de Quito constituye el principal instrumento de planificación estratégica y normativa del desarrollo urbano. En sus lineamientos, se establece la necesidad de fomentar una ciudad compacta, orientada por centralidades urbanas y redes de movilidad sostenible. Esto ha incentivado procesos de densificación que afectan directamente la morfología de sectores residenciales antes dominados por vivienda unifamiliar.

Complementariamente, el **Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS)** determina los tipos de suelo, los índices de ocupación y la zonificación del territorio. Entre sus principales efectos se encuentran:

- La reclasificación de suelo residencial de baja densidad a zonas de uso mixto y alta intensidad.

- La regulación de alturas máximas y número de unidades por lote, que permite la transformación de viviendas unifamiliares en edificios de múltiples unidades tipo loft o estudios.

Estas políticas han promovido una reconfiguración espacial profunda, legitimada por el marco legal, pero que también exige evaluar sus consecuencias en términos de calidad del habitar, identidad barrial y acceso equitativo a la ciudad.

COOTAD y competencias municipales

El **Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD, 2010)** establece las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales en materia de planificación territorial y regulación del uso de suelo. De acuerdo con el **Artículo 55**:

- Los GAD tienen la competencia para “regular y controlar el uso y ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la planificación nacional y local.”
- También les corresponde planificar la infraestructura física y los equipamientos necesarios para el desarrollo social y habitacional, así como preservar el patrimonio arquitectónico y cultural.

En Quito, estas disposiciones han sido fundamentales para implementar procesos de renovación urbana y densificación, especialmente en sectores tradicionales como La Floresta, El Batán o La Mariscal, donde la vivienda unifamiliar ha sido sustituida por propuestas más compactas y alineadas al modelo de ciudad vertical y eficiente.

Este marco jurídico y normativo permite comprender que la transformación de la vivienda unifamiliar no es un proceso espontáneo, sino que responde a decisiones estructurales sustentadas en marcos legales multilaterales que actúan desde la escala internacional hasta el barrio. El análisis crítico de estas normativas no solo aporta legitimidad a esta investigación, sino que permite evaluar su coherencia con el derecho al hábitat, la inclusión territorial y la calidad del habitar contemporáneo.

3.5. Marco referencial

3.5.2. Estudio de caso

La arquitectura residencial unifamiliar en la modernidad de Quito. Un análisis de la arquitectura de César Camacho (Orquera Jácome, González & Camacho, 2024).

Metodologías aplicadas

El estudio utiliza la metodología de análisis crítico comparativo propuesta por Kenneth Frampton (2016), aplicada a dos viviendas unifamiliares de César Camacho con 40 años de diferencia. El análisis se organiza en cuatro categorías:

Tipo y contexto, 2) Uso y recorrido, 3) Estructura y membrana, y 4) Síntesis connotacional.

Se empleó documentación del Archivo Histórico de Arquitectura y Urbanismo (AHAU), visitas de campo y entrevistas a los propietarios.

Desarrollo del caso

El estudio compara dos viviendas unifamiliares diseñadas por César Camacho con 40 años de diferencia:

- Residencia familia Camacho (1976) — Barrio Granda Centeno, Quito.

- Residencia Cruz (2017) — Prados de Cumbayá, valle de Tumbaco.

El análisis evidencia:

- Cambios en los conceptos formales,
- Transformaciones en el uso de materiales y tecnologías,
- Diferencias en la relación con el contexto,
- Evolución en la organización espacial y la jerarquización del recorrido,
- Variaciones en la relación interior–exterior según cada periodo.

La Residencia Camacho se caracteriza por fuerte integración artesanal, cubiertas inclinadas, adaptación a la topografía y espacios jerarquizados alrededor de un núcleo vertical.



Ilustración 16: residencia familia Camacho

Nota. Imagen: *Residencia familia Camacho (1976). Fuente: Camacho Arquitectos, 2023.*

La Residencia Cruz, en cambio, presenta un lenguaje más abstracto y volumétrico, uso de materiales industriales, composición centrífuga y énfasis en vistas hacia el volcán Ilaló, reflejando influencias tardías de Luis Barragán



Ilustración 17: residencia cruz

Nota. Imagen: *Residencia Cruz (2017). Fuente: Camacho Arquitectos, 2023.*

Conclusión

La obra de César Camacho evoluciona significativamente entre los años 70 y 2010. Pasa de una arquitectura moderna local con fuerte participación artesanal y adaptación al sitio, hacia una arquitectura más depurada, industrializada y orientada a la relación interior–exterior. El estudio confirma que factores históricos, tecnológicos y culturales influyeron directamente en la transformación del lenguaje arquitectónico del autor.

3.5.3 Estudio de caso

Evolución del sector de la construcción de viviendas, en el Distrito Metropolitano de Quito. (2000 - 2011)

Metodologías aplicadas

La investigación empleó una metodología **descriptivo–analítica**, sustentada en métodos empíricos, teóricos y estadísticos para estudiar la evolución del sector de la construcción de viviendas en el DMQ entre 2000 y 2011.

Se aplicaron los siguientes métodos:

- **Método empírico**

Permitió recopilar y analizar datos reales provenientes del INEC, Banco Central, Cámara de la Construcción, encuestas, censos y licencias de edificación. Estos datos sirvieron para evaluar la oferta, demanda, precios de vivienda y comportamiento del crédito.

- **Método estadístico–matemático**

Se utilizó para calcular variaciones porcentuales, tendencias, índices y relaciones entre variables económicas (tasas de interés, precios del suelo, inversión, absorción del mercado), permitiendo interpretar cuantitativamente la dinámica del sector.

- **Método teórico–analítico**

Se aplicó para revisar literatura y teorías económicas relacionadas con inversión, bienes durables, mercados financieros y formación de precios. Este método permitió conectar los resultados empíricos con explicaciones teóricas del comportamiento del mercado inmobiliario.

- **Método análisis–síntesis**

Ayudó a integrar los elementos estudiados —financiamiento, precios, oferta y demanda—, partiendo de datos particulares para llegar a conclusiones generales sobre la influencia de la dolarización en el sector de la vivienda.

En conjunto, estos métodos permitieron comprender de manera estructurada cómo la estabilidad económica derivada de la dolarización transformó el financiamiento, la producción y el comportamiento del mercado habitacional en Quito.

Desarrollo del caso

Entre 2000 y 2011, el sector de la vivienda en el DMQ había experimentado un cambio radical. El efecto del dólar, pegado al bolívar desde 1999, había arrastrado la inflación y abaratado dinero y préstamos a largo plazo. Esto ha llevado a que mucha gente cada vez tenga más posibilidades de acceder a crédito bancario; también ha suscitado un marcado aumento en la demanda de vivienda, sobre todo entre familias de ingresos medios. La creación en 2010 del BIESS ha afianzado tal tendencia y se ha convertido en el principal motor de crédito inmobiliario, ampliando aún más sus facilidades.

De la parte de la oferta comes una respuesta con un significativo incremento en el número de proyectos, aunque dirigidos mayoritariamente a los sectores medios y altos; esto hace que mientras la fabricación de viviendas sociales quede rezagada. Dicha concentración y un aumento sostenido en la demanda hicieron subir los precios de la vivienda y del suelo urbano, particularmente en zonas consolidadas con más plusvalía. Como resultado, la construcción comienza a ampliarse hacia lugares más alejados en los que la tierra es más barata.

Aunque el sector se ha consolidado entre los más activos de esa rama y ha producido encadenamientos importantes para la economía en general y algunas regiones en particular, también se observan indicios de presión sobre los precios que pueden dar lugar a distorsiones del mercado. Por otra parte, el déficit de viviendas no desaparece y, por más que el sector crezca, sigue quedando patente el acceso inequitativo a vivienda para todos los habitantes.

Conclusión

El crecimiento del sector de la vivienda en el DMQ, tal como lo indican los resultados de los análisis, fue resultado directo de la estabilidad económica que derivó con la dolarización. Como consecuencia, esta condición facilitó el acceso al crédito y animó la inversión tanto privada como pública. Pero el aumento de la demanda y la concentración de la oferta produjeron desigualdades en la situación del acceso a la vivienda y aumento del precio del suelo, continuando así un déficit considerable. El estudio destaca la necesidad de políticas que regulen el mercado y dirijan la producción de vivienda en todas las gamas socioeconómicas.

Conclusión general

Los tres estudios analizados muestran que la arquitectura y la construcción en Quito han evolucionado en correspondencia con los cambios tecnológicos, económicos y culturales del país. En el campo constructivo, se evidencia un avance hacia sistemas más eficientes y racionalizados, donde alternativas como Emmedue o paredes portantes presentan ventajas frente a métodos tradicionales, aunque su implementación aún depende de la capacitación técnica y la apertura a nuevas tecnologías.

El análisis comparativo de la obra residencial de César Camacho refleja una transformación del lenguaje arquitectónico quiteño, que transita de una modernidad con fuerte componente artesanal hacia propuestas más depuradas, industrializadas y orientadas a la relación con el paisaje, mostrando cómo varían las formas de habitar la ciudad a través del tiempo.

Por su parte, la revisión del sector de la vivienda en el DMQ entre 2000 y 2011 evidencia que los cambios macroeconómicos como la dolarización, impulsaron un crecimiento sostenido del mercado inmobiliario, aunque con efectos desiguales en el acceso habitacional y un

incremento en la presión sobre el suelo urbano, lo que promovió la expansión hacia áreas periféricas.

En conjunto, estos estudios permiten comprender que las transformaciones constructivas, arquitectónicas y económicas inciden directamente en la configuración urbana de Quito. La evolución tecnológica, la disponibilidad de sistemas constructivos, las dinámicas del mercado y los cambios culturales determinan cómo se produce y se ocupa el espacio, revelando la necesidad de enfoques integrales que articulen eficiencia constructiva, calidad arquitectónica y equilibrio urbano.

4. Capítulo II: Diseño metodológico

En el presente proyecto de investigación, el enfoque seleccionado facilitará la organización y recolección de información para analizar la evolución de la vivienda unifamiliar en Quito, con énfasis en cómo la reducción del espacio habitacional incide en las formas de habitar contemporáneas de las generaciones jóvenes. Basado en fundamentos teóricos y apoyado en herramientas metodológicas aplicadas en campo, se empleará una metodología mixta cualitativa y cuantitativa mediante análisis documental, mapeos urbanos, entrevistas, encuestas y observación participativa, permitiendo una comprensión integral de las transformaciones espaciales, sociales y urbanas vinculadas a las nuevas dinámicas residenciales.

4.1 Metodología de Investigación

La presente investigación adopta un enfoque mixto (cualitativo–cuantitativo), con el propósito de analizar las transformaciones espaciales de la vivienda unifamiliar en Iñaquito y comprender las prácticas y percepciones asociadas a los nuevos modos de habitar.

4.1.1 Revisión teórica y contextual

Revisión documental y bibliográfica.

Se llevará a cabo una revisión crítica de literatura académica, artículos científicos, tesis, documentos institucionales y normativa urbana vinculados con la evolución de la vivienda, los modelos contemporáneos de habitar y el contexto socioespacial de Quito. Esta revisión permitirá identificar los conceptos fundamentales y establecer el marco teórico que sustente el estudio.

Contextualización del caso de estudio.

Se delimitará un sector específico de la ciudad de Quito que evidencie el proceso de transición de viviendas unifamiliares tradicionales hacia tipologías habitacionales compactas (por ejemplo, de chalet a loft o suite). Se recopilará información histórica, urbana, normativa y morfológica del área seleccionada, con el fin de comprender su proceso de transformación.

4.1.2 Diseño y técnicas de recolección de datos

Instrumentos y técnicas de campo.

Para la obtención de datos primarios se emplearán técnicas cualitativas y cuantitativas, entre ellas:

Mapeo urbano.

Permitirá identificar de manera georreferenciada viviendas transformadas, nuevas tipologías compactas y zonas con mayor densificación reciente.

Observación participativa.

Incluirá recorridos y registros in situ para documentar el estado actual de las viviendas, su relación con el espacio público, los usos del espacio interior y las características arquitectónicas predominantes.

Encuestas estructuradas.

Serán aplicadas a residentes de viviendas compactas, principalmente jóvenes adultos y nuevas familias, con el fin de analizar percepciones sobre confort, funcionalidad, privacidad y organización del espacio doméstico.

Entrevistas semiestructuradas.

Se realizarán a arquitectos, urbanistas, promotores inmobiliarios y residentes seleccionados para conocer sus experiencias, perspectivas de diseño y apreciaciones sobre el cambio en los modelos habitacionales.

4.1.3 Procesamiento y análisis de la información

Análisis cuantitativo.

Los datos obtenidos mediante encuestas y mapeos serán organizados en matrices y representados en gráficos, con el fin de identificar tendencias relacionadas con el tamaño de las viviendas, los usos del espacio, preferencias habitacionales y características espaciales.

Análisis cualitativo.

La información proveniente de las entrevistas y de la observación participativa será analizada mediante codificación temática, a fin de identificar patrones, discursos y significados vinculados al habitar contemporáneo, el confort y las nuevas necesidades espaciales.

4.1.4 Interpretación y síntesis de resultados

Se integrarán los resultados cuantitativos y cualitativos en un análisis crítico que permita relacionar las transformaciones espaciales de la vivienda con factores sociales, económicos, culturales y urbanísticos. Se reflexionará sobre el rol del arquitecto en el desarrollo de tipologías habitacionales compactas y los desafíos emergentes para el diseño contemporáneo.

4.1.5 Conclusiones y recomendaciones

Se presentarán las conclusiones derivadas del estudio, junto con recomendaciones dirigidas a actores relevantes del ámbito urbano y arquitectónico —como profesionales del diseño, promotores inmobiliarios, planificadores y autoridades locales— con el objetivo de promover modelos habitacionales ajustados a las necesidades de las nuevas generaciones y a las dinámicas actuales de la ciudad.

4.2 Técnicas y Herramientas

4.2.1 Técnica de Mapeo

Se llevará a cabo un análisis cartográfico a partir de imágenes satelitales obtenidas de Google Maps, complementado con datos recopilados durante visitas de campo en sectores de Quito que evidencien la transformación de la vivienda unifamiliar hacia tipologías más compactas. En la fase de postproducción se empleará software como Adobe Illustrator para graficar las zonas de estudio, identificar patrones de densificación, detectar la presencia de microviviendas y analizar la distribución de los espacios urbanos.

4.2.2 Técnica de Observación

Se aplicará la técnica de observación directa y participativa en barrios previamente seleccionados. Este método permitirá registrar aspectos vinculados al uso real del espacio, la

morfología habitacional, los niveles de accesibilidad, la interacción social, el grado de apropiación del entorno y las condiciones de habitabilidad. Para ello, se emplearán herramientas de apoyo como registros fotográficos, croquis, levantamientos planimétricos y fichas de observación sistematizadas.

Tabla 3

Preguntas clave para las guías de observación

Nota: Elaboración propia.

Tabla 3: preguntas claves para guías de observación

Dimensión	Qué se debe observar (Indicadores)	Preguntas orientadoras (claras y aplicables)
1. Presencia y estado de la vivienda unifamiliar tradicional	• Conservación de chalets • Estado físico y mantenimiento • Uso actual (residencial, comercial, mixto)	- ¿Se mantienen viviendas unifamiliares de tipología chalet en el sector? - ¿En qué estado se encuentran (bueno, regular, deteriorado)? - ¿Continúan siendo residenciales o han cambiado de uso?
2. Presencia de nuevas tipologías (lofts, suites, minideptos)	• Existencia de edificios o casas adaptadas con nuevas tipologías • Oferta de unidades pequeñas para jóvenes o profesionales	- ¿Se observan edificios con lofts, suites o unidades habitacionales compactas? - ¿Qué tan frecuente es esta tipología en la zona? (baja, media, alta) - ¿Predomina el alquiler o la propiedad? (si se puede evidenciar)
3. Contraste tipológico y funcional entre ambas formas de habitar	• Diferencia de escala y densidad • Variación en uso de espacios interiores y exteriores • Sustitución progresiva del tejido residencial	- ¿El sector refleja coexistencia o reemplazo gradual de chalets por nuevas tipologías? - ¿Cómo se diferencian los espacios disponibles en una vivienda tradicional versus un loft (observación exterior)?
4. Transformación urbana asociada a la preferencia habitacional	• Aumento de edificaciones verticales • Mayor densificación del suelo • Cambios en movilidad, comercio, servicios y vida urbana	- ¿Se evidencia densificación urbana (mayor altura, más unidades por lote)? - ¿Se han incorporado más servicios, comercio o espacios para jóvenes/profesionales?
5. Dimensión social y relacional	• Cambios en el perfil de habitantes • Interacción vecinal • Permanencia vs. rotación de residentes	- ¿El sector muestra cambio generacional en los residentes? - ¿Se observa interacción entre vecinos o predominan dinámicas más individuales? - ¿Los nuevos residentes parecen ser temporales (rotación alta)?
6. Aspectos normativos y del mercado inmobiliario (sin asumir cambios ilegales)	• Construcciones según normativa • Existencia de rótulos inmobiliarios • Presión del mercado (venta, arriendo, demolición proyectada)	- ¿Las edificaciones recientes cumplen con normativas visibles (retiros, alturas, volumetría)? - ¿Se observan anuncios de venta o arriendo que reflejen demanda creciente?

4.2.3 Técnica de Encuesta

Se aplicará un cuestionario estructurado dirigido a personas entre 20 y 40 años que habiten en viviendas compactas (ej. suites, lofts, mini departamentos) en Quito. Se utilizarán preguntas cerradas de opción múltiple y escala Likert para conocer percepciones sobre el espacio, funcionalidad, calidad de vida, convivencia y relación con el entorno urbano.

Tabla 4

Preguntas clave para el desarrollo de la encuesta

Nº	Pregunta	Tipo de respuesta
1	¿Cuál es su tipo de vivienda actual?	<i>Chalet tradicional / Loft / Departamento / Otro</i>
2	¿Qué edad tiene?	<i>18-25 / 26-35 / 36-45 / 46+</i>
3	¿Cuál es el tamaño de su familia (número de integrantes)?	<i>1 / 2 / 3 / 4 / 5 o más</i>
4	¿Qué factores influyeron más en la elección de su vivienda?	<i>Precio / Ubicación / Tamaño / Diseño/Flexibilidad / Cercanía a servicios</i>
5	¿Considera que su vivienda actual se adapta a sus necesidades y estilo de vida?	<i>Muy en desacuerdo / En desacuerdo / Neutral / De acuerdo / Muy de acuerdo</i>
6	¿Qué ventajas percibe en los lofts frente a los chalets tradicionales?	<i>Flexibilidad / Ubicación / Menor mantenimiento / Estética moderna / Ninguna (puede marcar más de una opción)</i>
7	¿Cree que la reducción del espacio habitable afecta su confort, privacidad o bienestar?	<i>Muy en desacuerdo / En desacuerdo / Neutral / De acuerdo / Muy de acuerdo</i>
8	¿Ha considerado mudarse a un loft o vivienda más compacta?	<i>Sí / No</i>
9	¿Qué tan importante es para usted la posibilidad de adaptar o reconfigurar los espacios de su vivienda?	<i>Nada importante / Poco importante / Neutral / Importante / Muy importante</i>
10	¿Durante su infancia, qué tipo de vivienda ocupaba su familia principal?	<i>Chalet/amplia / Departamento/compacta / Otro</i>
11	Actualmente, ¿sus padres o familia principal viven en una vivienda amplia (chalet) o compacta (departamento/loft)?	<i>Chalet / Departamento / Loft / Otro</i>
12	En comparación con la vivienda que ocupaba su familia en el pasado, ¿considera que las viviendas actuales son más compactas, más amplias o similares?	<i>Más compactas / Más amplias / Similares</i>
13	¿Cuál considera que es el factor más relevante en la evolución de las viviendas hacia espacios más compactos?	<i>Tamaño de la familia / Precio del suelo / Ubicación urbana / Estilo de vida urbano / Cambios culturales</i>

Tabla 4: preguntas clave para el desarrollo de encuesta

Nota: Elaboración propia.

4.2.4 Técnica de Entrevista

Se llevarán a cabo entrevistas semiestructuradas dirigidas a arquitectos, diseñadores, jóvenes habitantes y promotores inmobiliarios. Estas indagaciones permitirán abordar aspectos relacionados con los criterios de diseño arquitectónico, las percepciones sobre las formas de habitar contemporáneas, las experiencias asociadas a viviendas de dimensiones reducidas y los principales retos que estas condiciones plantean en el proceso de diseño.

Términos clave para las entrevistas

Ítems	Categoría	Pregunta
1	Mercado inmobiliario	¿En qué año adquirió el departamento tipo loft y cuáles fueron las principales motivaciones para su compra?
2	Mercado inmobiliario	¿Cómo describiría el comportamiento del mercado de alquiler del inmueble desde su adquisición hasta la actualidad?
3	Mercado inmobiliario	¿Durante qué periodos el departamento no estuvo arrendado y a qué factores atribuye esta situación?
4	Perfil del usuario	¿Cuál considera que es el perfil predominante de los arrendatarios de este tipo de vivienda?
5	Perfil del usuario	¿Qué características del estilo de vida de estos usuarios influyen en la elección de departamentos de pequeño metraje?
6	Perfil del usuario	Desde su experiencia, ¿cómo ha cambiado la forma en que las personas habitan este tipo de espacios?
7	Localización y entorno	¿Qué tan determinante considera que es la ubicación del inmueble frente al tamaño del departamento al momento de alquilarlo?
8	Localización y entorno	¿De qué manera la cercanía a áreas comerciales, recreativas y laborales influye en la demanda de este tipo de vivienda?
9	Tipología habitacional	¿Percibe una tendencia creciente hacia departamentos cada vez más pequeños en la ciudad de Quito?
10	Tipología habitacional	¿A qué tipo de usuarios considera que están dirigidos principalmente estos departamentos?
11	Rentabilidad y riesgos	¿Cuáles considera que son las principales ventajas económicas de este modelo habitacional?
12	Rentabilidad y riesgos	¿Identifica alguna desventaja o riesgo asociado al crecimiento de la oferta de departamentos de pequeño metraje?
13	Evolución del modelo	¿Cómo definiría este tipo de vivienda en términos de confort, funcionalidad y estatus?
14	Evolución del modelo	Desde su punto de vista, ¿cómo se ha dado la transición de los antiguos choets hacia los lofts contemporáneos en Quito?

Nota: Elaboración propia.

Tabla 5: Términos clave para las entrevistas

4.2.5 Técnica de Población y Muestra

La población objetivo está conformada por habitantes de Quito entre 20 y 40 años que residan en unidades habitacionales reducidas. Para establecer el tamaño muestral, se aplicará la fórmula de muestreo probabilístico para poblaciones finitas:

Donde:

- Tamaño de la población (N): 42,492
- Nivel de confianza: 95% ($Z = 1.96$)
- Margen de error (E): 5% = 0.05
- Proporción estimada (p): 0.5

1. Cálculo del tamaño de muestra para población infinita

La fórmula utilizada es:

$$n = Z^2 * p(1 - p) / E^2$$

Aplicando los valores:

$$n = (1.96)^2 * 0.5(1 - 0.5) / (0.05)^2$$

$$n = 3.8416 * 0.25 / 0.0025$$

$$n = 0.9604 / 0.0025 = 384.16$$

2. Corrección para población finita

La fórmula con corrección es:

$$n = n_0 / (1 + (n_0 - 1)/N)$$

Sustituyendo los valores:

$$n = 384.16 / (1 + (384.16 - 1)/42492)$$

$$n = 384.16 / 1.0090172$$

$$n = 380.73$$

3. Resultado final

Por lo tanto, el tamaño de la muestra corregido es:

$$\mathbf{n = 381}$$

4.2.6 Herramientas

- Cuestionarios estructurados
- Registro fotográfico
- Mapeos digitales

4.2.7 Instrumentos

- Ficha de observación
- Google Maps
- Adobe Illustrator
- Google Forms
- Excel

4.3 Fuentes

4.3.1 Fuentes primarias

La información se obtuvo directamente mediante observación, encuestas y entrevistas a residentes, arquitectos y otros actores relevantes en el ámbito del estudio. Estas fuentes proporcionan datos sobre percepciones, experiencias y patrones de uso actuales del espacio habitacional, reflejando de manera fidedigna la interacción de los usuarios con su entorno construido.

4.3.2 Fuentes secundarias

Se recurrirá a teorías, conceptos y antecedentes elaborados por autores relevantes en los ámbitos de la vivienda, la arquitectura, la ciudad y la transformación del habitar. La revisión incluirá artículos académicos, libros, tesis previas y documentos normativos, con el fin de contextualizar y sustentar la investigación sobre una base teórica sólida y rigurosa

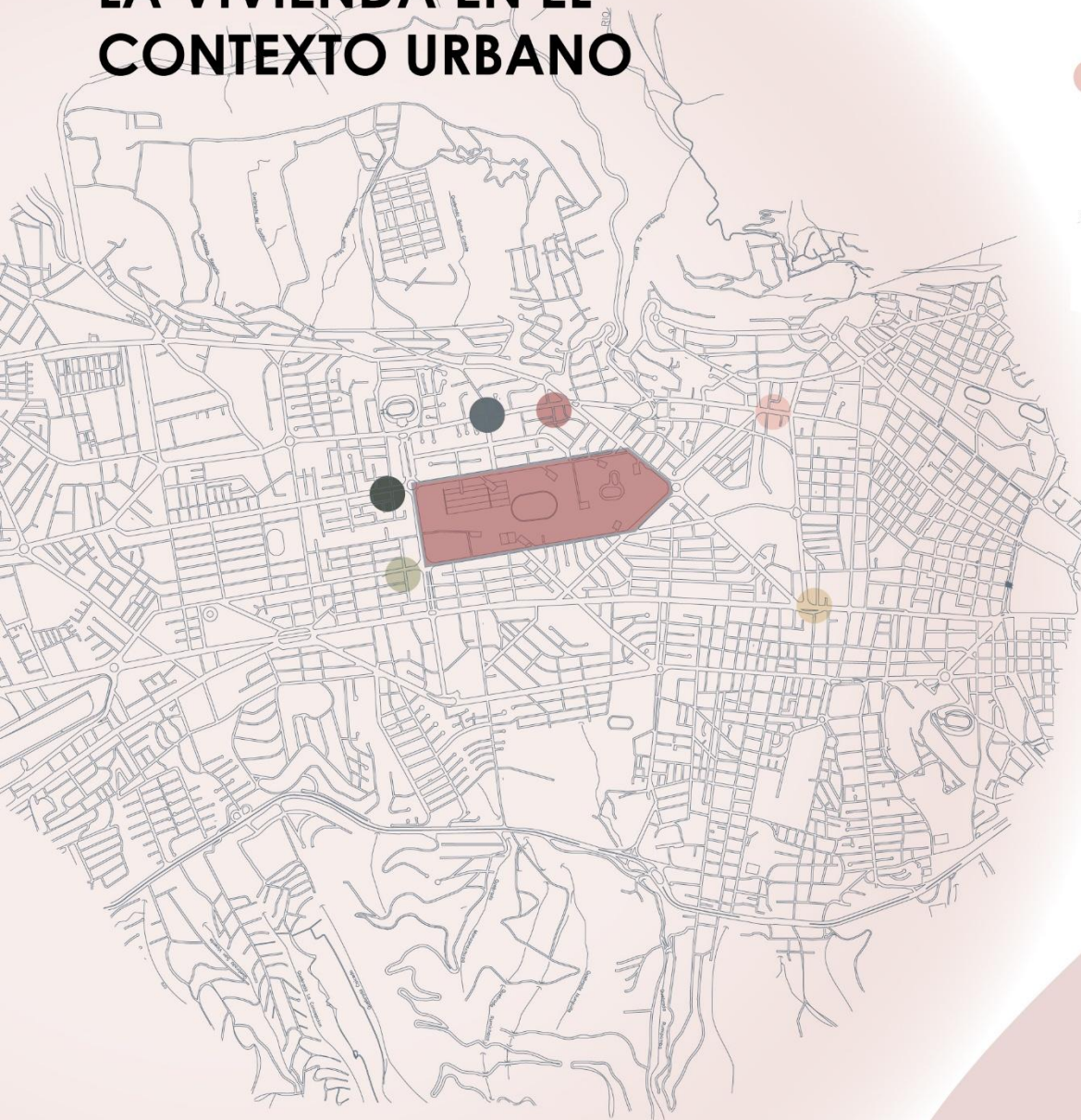
5. Capítulo III. Diagnóstico y Resultados de la Investigación

5.1. Introducción del diagnóstico

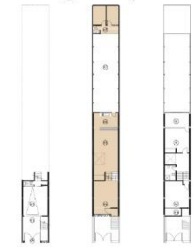
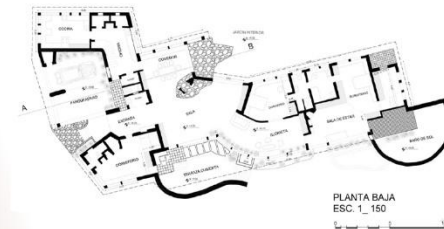
Este capítulo elaboro un diagnóstico tipológico sobre la transformación de la vivienda en la parroquia de Ñaquito, en pleno norte centro de Quito. En su análisis, se rastrea cómo esos distintos procesos históricos de ciudad y socioeconómicos han llevado desde las viviendas tradicionales de tipo “Chalets” que hoy se pueden identificar a primera vista por todas sus recamaras y niveles hasta las tipologías contemporáneas como “Loft” o pequeños apartamentos, donde ya no se sabe casi nada de división de mampuestos y gran flexibilidad de espacio. Este estudio incorpora fuentes primarias y secundarias textos de historia, trabajos académicos e artículos periodísticos previos, conversaciones con residentes y planos arquitectónicos actuales con el fin de comprender tanto la evolución física de las viviendas como las percepciones de sus habitantes en relación a este cambio en su entorno.

Además, el diagnóstico compara la funcionalidad de ambas tipologías a partir del análisis detallado de sus planos arquitectónicos, identificando los cambios más significativos en la distribución y en la reducción de superficies habitables a lo largo del tiempo. Para ello, se parte del tradicional modelo de vivienda unifamiliar de la década de 1950 y se estudia su progresiva transformación durante los años 2000 a punto de realizarse una nueva configuración en 2025. El objetivo es establecer en qué medida estas transiciones tipológicas influyen en nuestro modo de vida y en la dinámica urbana sectorial.

LA VIVIENDA EN EL CONTEXTO URBANO



● Casa Neustatter (1955) ● Casa Barragán (1962)



● Edificio CCNU (1971) ● Edificio Ginebra (1980)



● Edificio Atelier (2000) ● Edificio Cielo 2025



“La centralidad urbana condiciona las formas de hábitat, al concentrar actividades, servicios y valor del suelo, redefiniendo las maneras de habitar la ciudad.”
(Carrión, Fernando)

Ilustración 18: mapa urbano de las ubicaciones de los casos de estudio

5.1.1 Diagnostico urbano

Iñaquito: Densidad Y Valor Del Suelo En La Ciudad Contemporánea

Este diagnóstico analiza la evolución del precio por metro cuadrado (m^2) de la vivienda en el sector de Iñaquito a lo largo de las últimas décadas, evidenciando el incremento progresivo de su valor en el tiempo. Para ello, se presenta un análisis comparativo del costo actual por m^2 y su comportamiento en períodos anteriores, lo que permite identificar las transformaciones del mercado inmobiliario en el área de estudio.

El análisis se sustenta en datos oficiales del Distrito Metropolitano de Quito y se complementa con fuentes secundarias, como publicaciones del Colegio de Arquitectos del Ecuador, Núcleo de Pichincha.

Desde una perspectiva histórica, el valor del suelo en Ecuador estuvo influenciado por procesos inflacionarios durante el uso del sucre como moneda nacional, especialmente entre las décadas de 1950 y 1990, situación que se acentuó con la crisis financiera de 1999. Posteriormente, la dolarización impulsó una mayor estabilidad económica, favoreciendo la valorización sostenida del suelo urbano, particularmente en sectores consolidados como Iñaquito, donde el incremento del precio por m^2 responde tanto a factores económicos como a procesos de centralidad y consolidación urbana.

Edificabilidad normativa y aumento del CUS en Iñaquito

El incremento sostenido del valor del suelo en Iñaquito no puede analizarse únicamente desde la lógica del mercado inmobiliario. Paralelamente, los instrumentos de planificación del Distrito Metropolitano de Quito han promovido políticas de consolidación y densificación urbana

que incrementaron progresivamente el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) en sectores estratégicos del hipercentro norte.

El aumento del CUS permitió multiplicar la cantidad de metros cuadrados edificables dentro de un mismo lote, incentivando la verticalización y la sustitución progresiva de viviendas unifamiliares por edificaciones multifamiliares de alta densidad constructiva.

Incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) en zonas residenciales de Quito

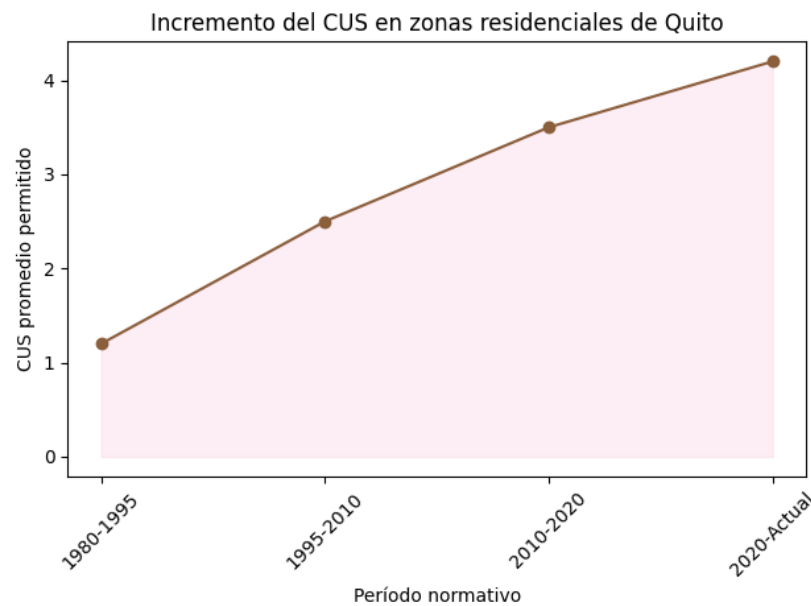


Ilustración 19: Elaboración propia con base en revisión de instrumentos normativos metropolitanos (PMDOT y PUGS).

El gráfico evidencia el incremento progresivo del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) en zonas residenciales del Distrito Metropolitano de Quito a lo largo de los distintos periodos normativos. Se observa una transición desde valores cercanos a 1.2 en regulaciones anteriores a 1995, hasta valores superiores a 4.0 en instrumentos recientes.

Este aumento permitió una mayor edificabilidad dentro de un mismo lote, incentivando procesos de verticalización y multiplicación de unidades habitacionales. En consecuencia, el suelo dejó de destinarse a una única vivienda unifamiliar de gran superficie para transformarse en soporte de múltiples unidades compactas.

El incremento del CUS se constituye, así como un factor determinante en la transición tipológica del chalet tradicional hacia modelos residenciales multifamiliares y lofts de menor área habitable, evidenciando la relación directa entre normativa urbana y transformación espacial.

Sin embargo, el incremento de la edificabilidad no se traduce necesariamente en un aumento proporcional de la densidad poblacional. En sectores como Iñaquito, la verticalización ha generado una alta densidad constructiva, pero no siempre una densidad demográfica equivalente, evidenciando una tensión entre normativa, mercado inmobiliario y formas contemporáneas de ocupación.

Incidencia de la normativa urbana en la transformación tipológica de Iñaquito

La transformación tipológica observada en Iñaquito no responde únicamente a dinámicas del mercado inmobiliario, sino también a decisiones normativas impulsadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Las políticas de densificación y consolidación urbana condicionaron las estrategias proyectuales del promotor inmobiliario, generando una transición progresiva desde el modelo de vivienda unifamiliar aislada hacia edificaciones multifamiliares compactas.

Instrumento normativo	Disposición clave	Estrategia del promotor inmobiliario	Resultado morfológico	Impacto en la forma de vida
Incremento del CUS	Mayor edificabilidad por lote	Maximización del número de unidades	Verticalización y bloques multifamiliares	Reducción del área por vivienda
Reducción de retiros	Mayor ocupación del lote	Eliminación de jardines	Fachadas continuas y menor espacio libre	Disminución del espacio privado exterior
Consolidación urbana	Restricción de expansión periférica	Inversión en hipercentro	Sustitución de chalets por torres	Vida en altura
Incentivos a vivienda compacta	Optimización funcional del m ²	Diseño tipo loft	Espacios integrados	Multifuncionalidad doméstica

Como se observa, la normativa no actúa de manera neutral, sino que estructura las condiciones de producción del espacio urbano. El incremento del CUS, la reducción de retiros y los incentivos a la consolidación generaron una morfología más densa y vertical, incidiendo directamente en la reducción del área habitable promedio y en la redefinición de las dinámicas domésticas contemporáneas.

Costo por m2 Iñaquito actualidad

En Iñaquito, el costo promedio anual de una casa es entre 1.251 y 1.500 dólares. Este barrio se consolida como uno de los urbanos de Quito con mayor costo por metro cuadrado. Su demanda es grande, su centralidad urbana está clara y en servicios y equipamientos está bien determinado.

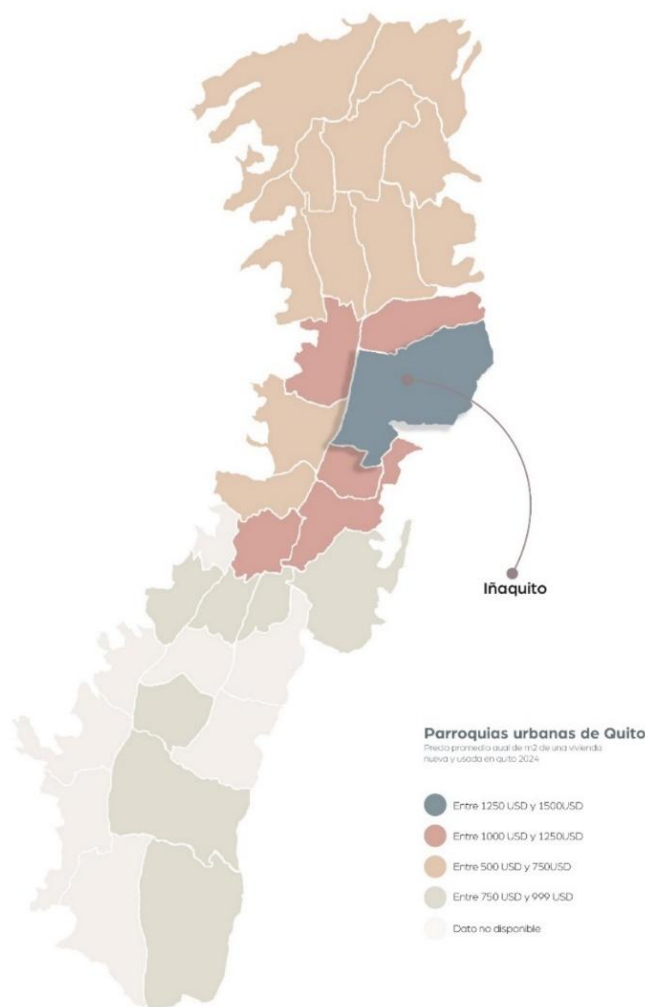


Ilustración 20: informe anual de calidad de vida Quito

Nota: Elaboración propia a partir del mapa referencial del *Informe Anual de Calidad de Vida “Quito Cómo Vamos 2024”*.

Costo por m2 Iñaquito años 60s y 70s

Según la Escuela de Arquitectura de Quito, el valor del metro cuadrado en la década de 1960 sectores ahora Iñaquito oscilaba alrededor de 368 sucres / m². En la década de 70, aumentó a unos 1.043 sucres / m², señalando claramente temprano valorizarse ciudadela del proceso urbano.

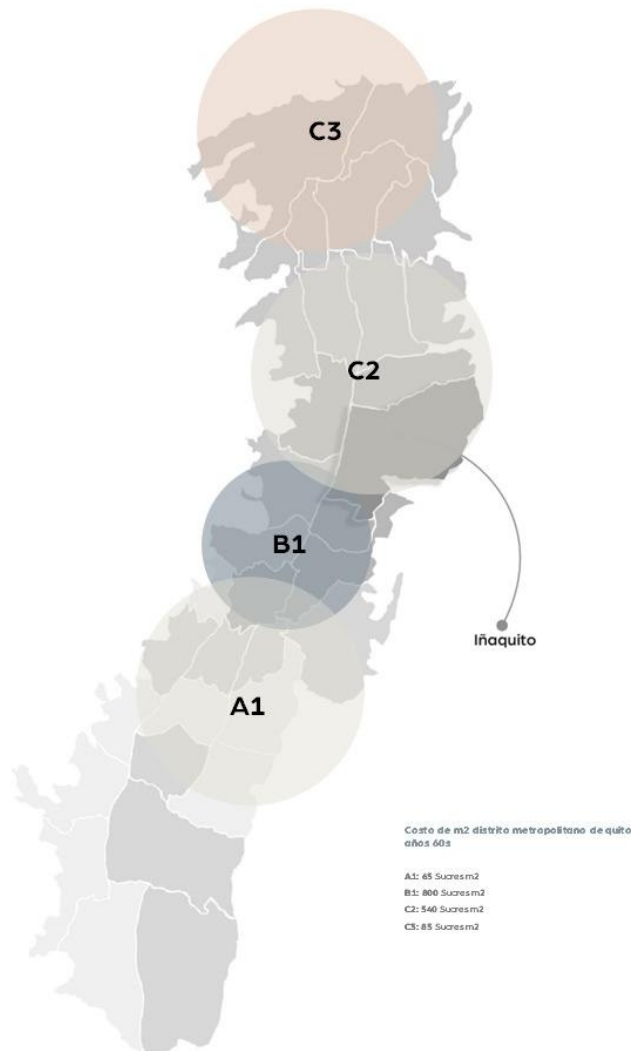


Ilustración 21: variación de la renta del suelo urbano

Nota: Gráfico 1. Variación de la renta del suelo urbano según zonas de Quito

Fuente: Carrion, D., Rodríguez, A., Carrion, F., Guayasamín, H., & García, J. (1978). Renta del suelo y segregación urbana. El Colegio de Arquitectos del Ecuador.

Historia de Iñaquito y conformación del hipercentro de Quito

El barrio Ñaquito tiene su origen en los antiguos terrenos suburbanos de Quito. Cerros despoblados. que continúan siendo campos hasta su crecimiento urbano. Su transformación arranca en las primeras décadas del XX cuando la capital empieza a extenderse hacia el norte siguiendo el pulso urbanístico de la Avenida 10 de agosto, ya en los planos de los años 30 es señalado como sector proyectado. El desarrollo moderno de Quito en las dos décadas comprendidas entre 1950 y 1970 dota de una estratégica función a Ñaquito: se construyen nuevas casas, equipamientos y ejes viales. Luego, ya con el Centro Comercial de Ñaquito en 1971 y la presencia de edificios de oficinas en los 80, el barrio se consolida como un núcleo comercial y financiero.

Esta evolución continúa en las últimas décadas con torres de viviendas, más comercios y servicios mientras que nuevas iniciativas aspiran a equilibrar tanto crecimiento buscando recobrar la vida de barrio a través de igualar las funciones con vida pública restablecer ferias vecinales de locales y movilidad como la del Metro, y fortaleciendo su papel como centro hiper de la vida urbana dentro del dispositivo contemporáneo que compone Quito.

Densificación de habitantes por manzanas

A pesar de que Ñaquito es uno de los lugares más llenos de gente y ricos en actividades financieras, debido a su ubicación en pleno hipercentro norte de Quito, revela el estudio que su densificación no guarda relación con la cantidad de espacios habitables disponibles. Convive una población con altos niveles de vida y edificios de más de 50 pisos, pero en el resto de los casos computa una ocupación de entre 200 y 400 habitantes por manzana, resultado que contrasta notablemente con la densidad edificatoria que existe en el área. La tipología de vivienda principal y los residentes del sector, por lo general jóvenes ejecutivos en estancias temporales con mucha movilidad, explicarían también la situación referida. La mayoría de Los habitáculos en esta

región de la ciudad no se utiliza para el fin de la vida permanente, sino más bien como una inversión inmobiliaria pasajera. Eso provoca que no alcance elevados niveles de densidad demográfica real.

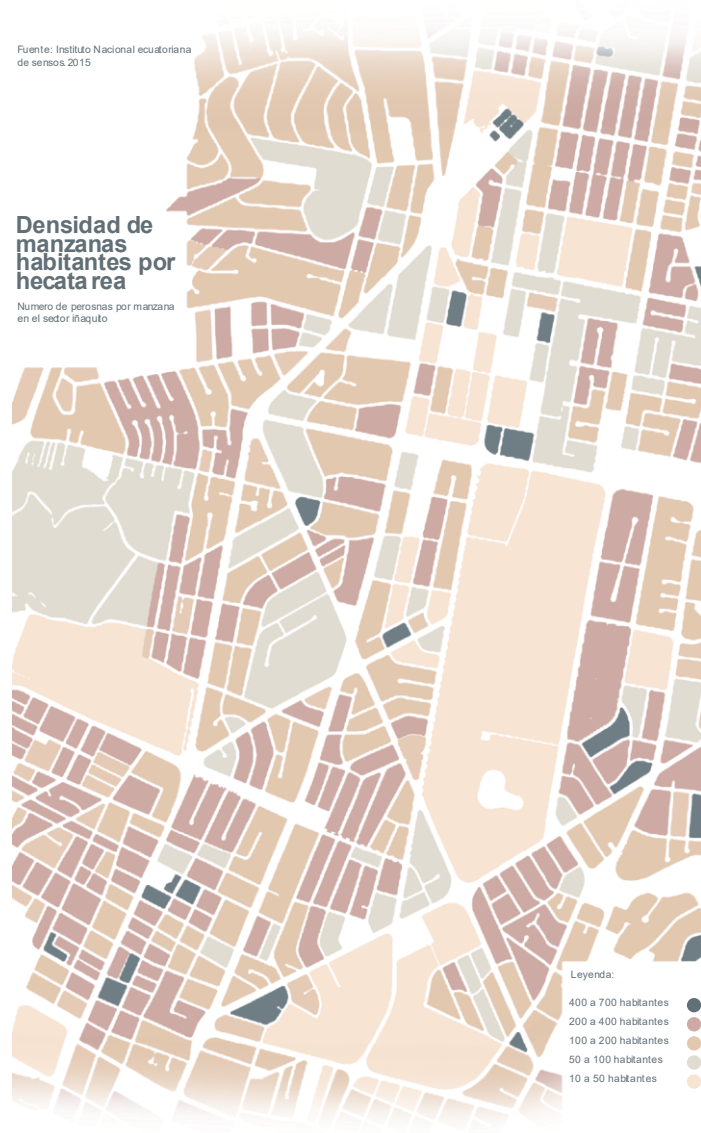


Ilustración 22: densidad de manzanas

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INEC

Conectividad del barrio Ñaquito

Formando parte del área centralmente al norte de Quito, Ñaquito es una de las parroquias urbanas mejor conectadas de la ciudad, se ha convertido en El barrio Ñaquito.

Existe abundantemente transporte público, la cual incluye líneas de autobús, tren subterráneo de Quito trolebús y ecovía; además, termina en una amplia red de grandes y pequeñas carreteras apuntando estratégicamente hacia puntos clave del distrito.

El parque La Carolina asume, pues, la condición de nódulo preponderante en la estructura urbana de la ciudad, en donde llegan un gran número de estos ejes viales y sistemas de movilidad del barrio. Con ello proporciona al distrito un alto nivel de accesibilidad y conectividad, tanto para los habitantes locales como en escala metropolitana.

Así el barrio Ñaquito ha adquirido una plusvalía alta los precios de vivienda suben porque la facilidad de acceso a servicios, servicios básicos y transporte aumenta el valor del suelo. Como resultado, los precios de mercado por metro cuadrado de vivienda (tanto para la nueva como para la usada) es evidentemente mayor en comparación con otras partes de la ciudad



Ilustración 23: mapa vial de transporte publico

Encuesta

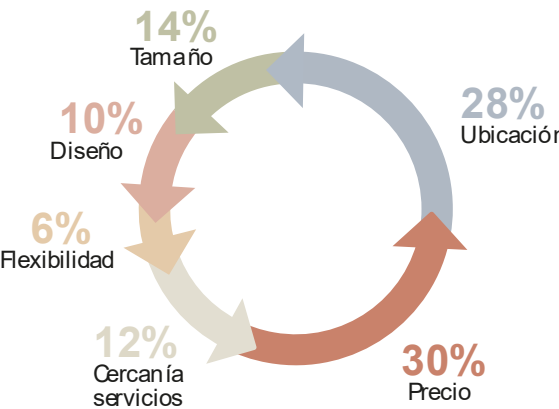
A continuación, se presentan los resultados de las encuestas aplicadas a los habitantes del sector, que permiten observar cómo perciben la vivienda, la ubicación y la movilidad urbana. Esta información ofrece una mirada directa sobre las dinámicas de residencia y la valorización del suelo en el área de estudio.

¿Qué factores influyeron más en la elección de su vivienda? (pregunta 4)

Esta pregunta tiene como finalidad identificar los factores urbanos que influyen en la toma de decisiones para adquirir un departamento tipo loft o de tamaño reducido.

Grafico:

Factores de elección de vivienda



Opción	%	Personas
Precio	30%	114
Ubicación	28%	106
Tamaño	14%	53
Diseño	10%	38
Flexibilidad	6%	23
Cercanía a servicios	12%	46

Descripción:

El precio (30%) y la ubicación (28%) son los factores decisivos más relevantes, lo que evidencia que las dinámicas del mercado inmobiliario y la accesibilidad urbana son prioritarias. El tamaño (14%) y el diseño (10%) influyen en menor medida, mientras que la flexibilidad y la cercanía a servicios tienen un peso complementario.

Conclusión

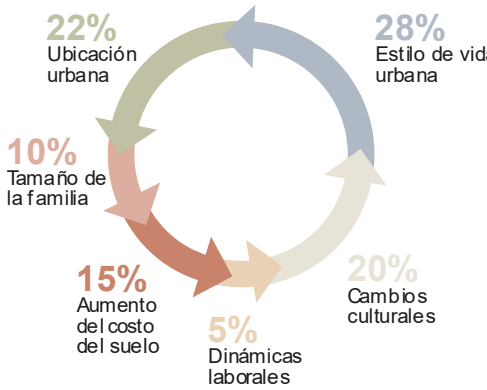
El resultado confirma que en la elección de la vivienda los factores urbanos y económicos son determinantes, siendo el precio y la ubicación los dos criterios más influyentes en la toma de decisiones. Esto pone de manifiesto que, en sectores urbanos consolidados como Iñaquito, la accesibilidad al suelo y la cercanía a centralidades predomina sobre aspectos formales o dimensionales de la vivienda. En el marco de la investigación, estos datos respaldan que la preferencia por tipologías compactas cumpla con razones racionales, como lofts loft, frente a las condiciones generales del mercado inmobiliario y la dinámica actual de las metrópolis.

Factor más relevante hacia viviendas compactas.

El objetivo de esta pregunta es identificar los factores urbanos más determinantes en la toma de decisiones de las personas al momento de buscar o adquirir un departamento.

Grafico:

Factores hacia viviendas compactas



Opción	%	Personas
Cambios culturales	20%	76
Estilo de vida urbana	28%	106
Ubicación urbana	22%	84
Tamaño de la familia	10%	38
Aumento costo del suelo	15%	57
Dinámicas laborales / movilidad	5%	19

Descripción:

El estilo de vida urbana (28%) y la ubicación en zonas estratégicas (22%) son percibidos como los principales impulsores del cambio tipológico. Los cambios culturales (20%) también influyen, evidenciando nuevas prácticas y preferencias habitacionales. Factores estructurales

como el costo del suelo (15%) y el tamaño de la familia (10%) complementan la explicación general.

Conclusiones.

Los resultados apuntan que a la hora de decidir sobre la compra de propiedad un apartamento, el destino es cada vez más importante. Los inversores orientados por el estilo de vida de las ciudades no pasan por alto este factor a la hora de elegir su destino. El espacio circundante así se convierte en un factor fundamental para los compradores: refleja ya cómo se está transformando la ciudad. Además, los cambios culturales desempeñan un papel fundamental en la aceptación de tipologías habitacionales no convencionales. A la luz de este estudio, estos datos desvelan que la evolución del modelo de vivienda es principalmente respuesta a transformaciones sociales y urbanas; aunque el precio de la tierra como la configuración familiar son factores que influyen en este proceso de cambio tipológico.

Entrevista

Para complementar el diagnóstico urbano y profundizar en la comprensión de las dinámicas residenciales en Iñaquito, se realizó una entrevista a un propietario de una vivienda tipo loft ubicada en el sector 3 de diciembre, en Quito. El entrevistado adquirió el inmueble en 2017, motivado principalmente por la plusvalía del sector y la alta rotación en el mercado de alquiler, considerando la inversión como una oportunidad vinculada a la centralidad urbana.

Preguntas y respuestas:

Pregunta 1. Centralidad:

Entrevistador: ¿Qué importancia tiene para usted vivir cerca de zonas centrales de la ciudad?

Propietario: “Es cómodo, no lo niego. Todo queda cerca: trabajo, servicios, transporte. Pero siento que ese beneficio se paga con menos espacio y eso a veces incomoda.”

Pregunta 2. Casa alejada vs. departamento céntrico:

Entrevistador: Si pudiera elegir, ¿preferiría una casa más grande lejos de la ciudad o un departamento más pequeño pero céntrico?

Propietario: “Me genera conflicto. La casa ofrece espacio y privacidad, pero está lejos. El departamento es práctico, aunque siento que uno sacrifica comodidad por ubicación.”

Análisis de respuestas:

La información que nos ha dado el entrevistado viene a confirmar la especificación urbana, que descubría el alto nivel de revaloración de suelo existente en el sector central de Iñaquito. De acuerdo con su experiencia, la cercanía a servicios, transporte y zonas de actividad empresarial es un factor decisivo, aunque obliga a ciertas renunciaciones. Ello refleja que la concentración de edificios a lo alto y la especialización de terrenos de forma inevitable influyen directamente en la vida cotidiana de los inquilinos. El hecho de enfrentarse a un dilema como el suyo seguir habitando un espacio más espacioso en las afueras o cambiar a un departamento céntrico más chico viene a subrayar otra quiebra sistémica entre comodidad y localización que ya había sido descubierta por el diagnóstico: la verticalización y viviendas compactas son presentadas como una respuesta funcional a la presión del mercado, aunque no siempre satisfacen las expectativas tradicionales en cuanto a espacio y privacidad. Así pues, la entrevista ofrece evidencia cualitativa que refuerza nuestra comprensión de las tendencias urbanas. También nos deja ver claramente cómo la centralidad y la valorización del suelo condicionan las decisiones de quienes viven en el sector moldean la forma en que se configura la urbanización residencial.

5.1.2 Diagnóstico de lo normativo

Dimensiones mínimas normativas de los espacios habitacionales según la normativa vigente del Distrito Metropolitano de Quito

Es relevante contar con un marco jurídico específico en donde se especifican las dimensiones requeridas para vivir (confortablemente) dentro del contexto y época actual. En vista de esta situación, se trata de comprender cómo los estándares actuales condicionan la forma de alojamiento y si (en consecuencia) va a seguir respondiendo a las corrientes urbanas, económicas y demográficas contemporáneas.

Se comparan las normativas a través del tiempo, y como la vivienda habitable se ha ido adaptando a estas consignas, el estudio se realiza desde los años 50 hasta la normativa actual, que muestra claramente como se trata de sistematizar el espacio doméstico. Esto se manifiesta en los límites mínimos que se han establecido, puesto que las exigencias básicas de habitabilidad tienen prioridad sobre cualquier consideración de amplitud.

El espacio medido: como la normativa define la vivienda en quito.

Cuadro comparativo de las normativas del dormitorio

	Periodo / Normativa	Espacio (Dormitorio Principal)	Área Mínima (m2)	Ancho/Largo Mín. (m)	% Disminución Acumulado	Observaciones Históricas
1	Años 40-50 (Primeras Ordenanzas)	Dormitorio	15.00 - 18.00	3.50 X 4.50	0% (Base)	Espacios para familias extendidas; techos altos.
2	Años 70-80 (Crecimiento Urbano)	Dormitorio	12.00	3.00 X 4.00	25%	Introducción de vivienda social (BEV).
3	PUOS 2000s (Norma Estándar)	Dormitorio	10.50	2.80 X 3.00	35%	Optimización del mercado inmobiliario.
4	Ordenanza 001/008 (Actualidad)	Dormitorio	9.00	2.70 X 2.80	45%	Flexibilidad máxima; enfoque en solteros/parejas.
5	Vivienda de Interés Social (VIS)	Dormitorio	7.50 - 8.00	2.50 X 3.00	55%	Medidas críticas para reducción de costos.

Tabla 6: cuadro comparativo normativo de dormitorio

***Nota:** Elaboración propia acorde a las normativas.*

Durante las siete décadas entre los años cuarenta y los días actuales, la superficie mínima del dormitorio principal se ha reducido de manera drástica en un 55%. Es decir, de 18 metros cuadrados diseñados como espaciosas unidades para familias extendidas al diseño con las restricciones más pequeñas posibles de 8 metros cuadrados, en las que se intenta aprovechar al máximo las normativas de la inmobiliaria moderna.

Cuadro comparativo de las normativas de la sala

	Periodo / Normativa	Espacio (Sala Social)	Área Mínima (m2)	Ancho Mínimo (m)	% Disminución Acumulado	Observaciones Históricas
1	Años 40-50	Sala Principal	22.00 - 25.00	4.50	0% (Base)	Espacios de recepción formal; techos altos y grandes ventanales.
2	Años 70-80	Sala - Comedor	18.00	3.60	25 %	Unificación de sala y comedor en un solo ambiente funcional.
3	PUOS 2000s	Área Social	15.00	3.20	40 %	Optimización para mobiliario estándar; integración de TV.
4	Ordenanza Actual	Estancia Social	12.00	3.00	50 %	Integración total con cocina (concepto abierto); flexibilidad.
5	Vivienda Interés Social	Sala- Comedor- Cocina	9.00	2.80	60 %	Espacios multifuncionales; medidas mínimas de circulación.

Tabla 7: Cuadro comparativo normativo de sala

***Nota:** Elaboración propia acorde a las normativas.*

Desde la década de 1950, la sala social quiteña se ha reducido en un 60%. Si antes era una habitación de 25 metros cuadrados, ahora se ha convertido en un espacio integrado con sólo 10 metros cuadrados. En este desarrollo de convertir la recepción formal en lugares compactos y adaptables a la vida urbana moderna, multifuncionales.

Cuadro comparativo de las normativas de la cocina

	Periodo / Normativa	Espacio (Cocina)	Área Mínima (m ²)	Frente Mínimo (m)	% Disminución Acumulado	Observaciones Históricas
1	Años 40-50 (Primeras Ordenanzas)	Cocina Independiente	12.00 - 15.00	3.00	0% (Base)	Espacios cerrados, vinculados a áreas de servicio y despensas.
2	Años 70-80 (Modernismo/BEV)	Cocina Cerrada	8.00 - 9.00	2.40	35%	Estandarización de muebles altos y bajos; aparece la "cocina lineal".
3	PUOS 2000s (Norma Estándar)	Cocina / Kitchenette	6.00	2.10	55%	Integración parcial al área social (barras desayunador).
4	Ordenanza Actual (Estructura Funcional)	Área de Cocina	5.00	1.80	65%	Enfoque en el "triángulo de trabajo" mínimo; espacios compactos.
5	Vivienda de Interés Social / Micro-deptos	Módulo de Cocción	4.00 - 4.50	1.50	72%	Integración total (concepto <i>open plan</i>); medidas mínimas de maniobra.

Tabla 8: Cuadro comparativo normativo de cocina

Nota: Elaboración propia acorde a las normativas.

La cocina en Quito ha experimentado una transformación radical: su superficie ha disminuido en un 72%, del autocontenido de 15 metros cuadrados en los años cuarenta a los compactos de 4 módulos funcionales centrados de la actualidad, con la eficiencia funcional predominante sobre el espacio social.

Cuadro comparativo de las normativas del baño

	Periodo / Normativa	Espacio (Baño)	Área Mínima (m2)	Ancho Mínimo (m)	% Disminución Acumulado	Observaciones Históricas
1	Años 40-50	Baño Principal	6.00 - 7.50	2.20	0% (Base)	Piezas sanitarias grandes; bañeras de hierro y mucho espacio libre.
2	Años 70-80	Baño Estándar	4.50	1.80	35%	Introducción de la tina/ducha compacta; materiales industriales.
3	PUOS 2000s	Baño Tipo	3.50	1.50	45%	Estandarización de 3 piezas (inodoro, lavamanos, ducha).
4	Ordenanza Actual	Baño Compacto	3.00	1.20	55%	Eliminación total del bidet; optimización de ductos e instalaciones.
5	Vivienda Interés Social	Baño Mínimo	2.40 - 2.60	1.10	65%	Medida límite para que una persona pueda girar y usar la ducha.

Tabla 9: Cuadro comparativo normativo de baño

En particular, el baño ha reducido su superficie mínima en un 65% de su mínimo histórico, de amplios recintos de 7 metros cuadrados con piezas monumentales a celdas compactas de 2,4 metros cuadrados, donde el diseño contemporáneo se limita estrictamente a la ergonomía mínima para la higiene personal y al uso de conductos técnicos comunes.

Cuadro comparativo de las normativas generales del espacio habitable

	Hito Normativo	Área Total Mínima (m2)	% Reducción	Configuración Típica
1	Plan Jones Odriozola (1945)	100 - 120	0%	Áreas de servicio separadas, comedor independiente.
2	Normativa Municipal (1990)	75 - 80	25%	Un solo baño compartido, lavandería integrada.
3	PUOS Actual (Vivienda Mínima)	45 - 55	55%	Cocina abierta (tipo americano), sala-comedor unidos.
4	Proyectos Eco-eficientes (Suites)	35 - 38	68%	Un solo ambiente polivalente (Studio).

Tabla 10: Cuadro comparativo normativo general

Nota: Elaboración propia acorde a las normativas.

La vivienda habitable en Quito ha sufrido una disminución dramática del 68% en su superficie total mínima, pasando de hogares de 120 m² en 1945 con áreas de servicio segregadas a su forma actual, que es el de unidades de 35 m² de extrema eficiencia en suelo urbano, con un ambiente único polivalente tipo estudio.

Cuadro comparativo de las normativas de las alturas en espacios habitables

	Periodo	Norma / Código de Referencia	Altura Mínima (Locales Habitables)	Contexto de Construcción
1	Años 50 - 60	Plan Piloto de Quito (Jones Odriozola)	2.50 m a 2.70 m	Espacios generosos y techos altos. La prioridad era el prestigio arquitectónico y la ventilación natural masiva, no la cantidad de unidades por lote.
2	Años 70 - 80	Primeras Ordenanzas de Edificación (DMQ)	2.40 m	Se reduce la altura para permitir la construcción masiva. Al bajar 20-30 cm por piso, se empezaba a ganar eficiencia en el costo de materiales y estructura.
3	Años 90 - 2000	Ordenanza 2910 / Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS)	2.30 m	Se permite la reducción crítica en áreas de servicio (2.10 m en baños) para "apretar" las instalaciones. El objetivo era meter la mayor cantidad de pisos posibles en los límites de altura permitidos.
4	2010 - 2022	Ordenanza 3457 / Ordenanza 0172	2.30 m	La altura mínima se vuelve el estándar comercial. Los departamentos se vuelven "cajas" más bajas para reducir el volumen de aire a calentar y maximizar el número de unidades en edificios de altura media.
5	2023 - 2024	Resolución AQ 026-2023 (Nuevas Reglas Técnicas - RTAU)	2.40 m (General) / 2.20 m (Vigas)	Aunque la norma general sube a 2.40 m, se permite reducir a 2.20 m en zonas con vigas o ductos. Esto permite que el espacio sea "flexible" para esconder tuberías sin sacrificar la densidad del proyecto.

Tabla 11: Cuadro comparativo normativo de las alturas

Nota: Elaboración propia acorde a las normativas.

Reduce la altura de los locales habitables. Ha ido disminuyendo progresivamente, desde techos generosos de hasta 2.70 en los 50, hoy en día llega a un standard de 2.30, lo que representa una pérdida de volumen de aire y cierta espacialidad en aras de maximizar la cantidad de pisos construidos, es decir; en favor de reducir los costos energéticos de climatización.

Entrevista

Con el objetivo de complementar el diagnóstico normativo y comprender la aplicación práctica de la normativa urbana en Quito, se realizó una entrevista a un arquitecto con más de 20 años de trayectoria profesional, especializado en el diseño y construcción de proyectos de vivienda en altura y multifamiliares, tanto a nivel local como nacional. Su experiencia le ha permitido observar de manera directa la evolución de las dimensiones, tipologías y criterios de diseño de la vivienda urbana contemporánea.

Pregunta. Normativa vigente:

Entrevistador: ¿Los proyectos actuales se desarrollan bajo la normativa urbana vigente?

Arquitecto: “Sí, totalmente. Hoy no se puede proyectar sin cumplir parámetros claros de uso de suelo, densidad y altura. Estas regulaciones han definido la forma y el tamaño de la vivienda actual.”

Análisis de la respuesta:

De acuerdo con el arquitecto, la normativa en vigor es un factor decisivo en el diseño de los proyectos de vivienda en Quito. Al mismo tiempo, los criterios de uso del suelo, la densidad y la altura condicionan la forma de los edificios. También establecen los límites y posibilidades para habitables zonas. Con todo, estos frutos del diagnóstico normativo refuerzan lo anterior. Vienen a corroborar que si bien existe la presión del mercado y hay tendencias hacia la

densificación del suelo, los proyectos residenciales actuales se llevan a cabo en el marco jurídico existente, garantizando como mínimo las dimensiones y estándares de vida habitables.

La entrevista, por esta razón, aporta material empírico que completa el análisis normativo: muestra cómo la regulación influye de forma directa en el diseño y la construcción de la vivienda urbana contemporánea.

5.1.3 Diagnostico arquitectónico:

Transformaciones espaciales del espacio domestico (1950-actualidad)

En esta parte se estudia cómo ha cambiado el espacio arquitectónico con el tiempo, destacando por una parte los logros arquitectónicos del periodo, así como cuántos y cómo éstos se arreglaron y el contexto histórico de los que han desarrollado estas obras En el mismo sentido, se identifican de una forma particular los hogares más generalizados, e igualmente, la norma familiar que determinó y le daba su razón de ser a esos espacios arquitectónicos.

Cronología histórica de la vivienda en Quito (1950–2024)

Década de 1950.

Contexto.

En los años cincuenta del siglo pasado, Quito vivió un proceso acelerado y constante al norte la ciudad. Ganó fama barrios como la Mariscal, Iñaquito, El Batán y la calle 10 de Agosto se convirtieron en nuevas zonas de viviendas y comercios. La arquitectura evolucionó hacia modernos chalets de hormigón armado y tejados planos, reemplazando las tradicionales casas de adobe y piedra. Por otra parte, la construcción de escuelas, mercados y equipamientos públicos enriqueció este desarrollo de crecimiento. En el plano económico, Quito pasó hacia una economía

urbana con más actividad comercial. con nueva gente que venía a vivir aquí, fue una demanda constante de viviendas, y consolidó a la ciudad como modernas-centro industrial en expansión.

Modelo de vivienda dominante: Chalet unifamiliar.

En la década de los años cincuenta, las viviendas de Iñaquito presentaban un modelo moderno en general de uno o dos pisos independientes, construidas en hormigón armado, con cielos rasos y fachadas sencillas que recogían el influjo del arquitectónico racionalismo. Estaban en parcelas grandes con jardines delanteros y patios posteriores, en urbanizaciones planificadas que reemplazaban la antigua ruralidad del lugar. Habitadas por familias emergentes de clase media, estas viviendas reflejaban la transición de Quito a una ciudad más moderna mediante nuevas tecnologías constructivas y un estilo de vida urbano en formación.

Modelo de repertorio: Casa Neustatter (1955)

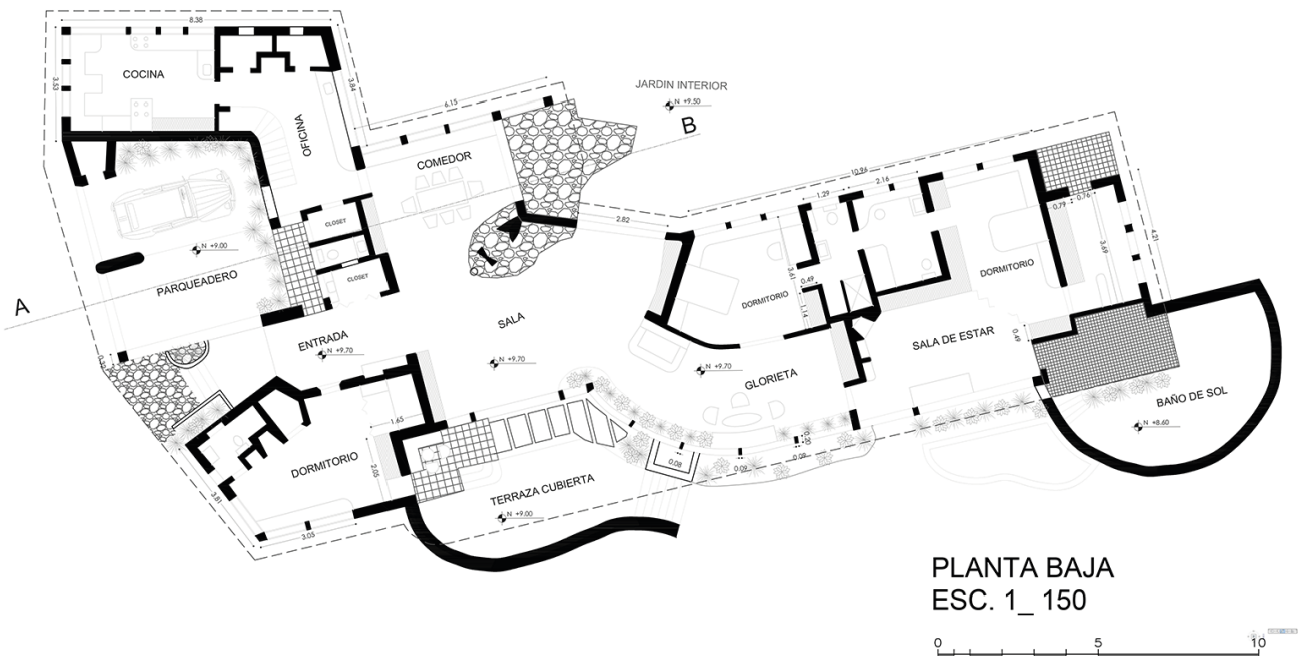


Imagen de la Casa Neustatter (1955), vivienda unifamiliar de 550 m², utilizada para el análisis funcional. Fuente: Quito: 30 años de la arquitectura moderna (1950–1980).

Análisis descriptivo:

La casa Neustaetter, diseñada por el arquitecto Karl Kohn entre 1953 y 1955, es una casa de 550 m² en el hipercentro norte de Quito (Ecuador). Está situada en Whymper avenue. La casa Neustatter se considera representativa de Quito. El proyecto integra armoniosamente el entorno natural a través de grandes ventanales y responde a los principios del funcionalismo, con la clasificación muy exacta de los espacios. La vivienda se dispone sala, comedor, sala de estar, cocina, oficina y baño social. Además, completan el conjunto tres dormitorios con baño privado y closets. Complementan el conjunto una glorieta, baño de sol, terraza cubierta, jardines interior y exterior, así como parqueadero, sótano, bodega, área de lavandería abierta al aire libre. y zonas de servicio.

Década de 1960

Contexto

A lo largo de la década de 1960, Ñaquito se convirtió en una de las principales áreas residenciales situadas en el norte de Quito, tanto por el efecto de la urbanización que se siguió a la puesta en marcha del Plan Regulador en el año 1945. Aunque todavía conservaba ciertos rasgos de una zona semiperiférica, su integración en la ciudad avanzó rápidamente gracias a la apertura, ampliación o pavimentación de calles como 10 de agosto, Amazonas y 6 de diciembre. Esta facilitó la conexión hacia el cotidiano urbano. Entre los años sesenta y setenta de este siglo, el área fue testigo de una expansión constante de las infraestructuras de servicios públicos, la creación de nuevos centros educativos e instituciones culturales, así como un crecimiento en los pequeños comercios del barrio que reforzó su sabor urbano y singularidad. Los sectores

planificados de vivienda como Ñaquito vinieron a dar respuesta a las necesidades de una economía en crecimiento. Dentro de un entorno socio económico que estaba en proceso de modernización--caracterizado tanto por el aumento del sector servicios y de la inmigración interior--sus demandas cambiaron este tipo de barrios tales como Ñaquito representaban una auténtica innovación. A pesar de que el hipercentro aún no existía como tal, durante esta década se fueron sentando las bases de lo que sería en el futuro. Mes y se pusieron torretas en la planta baja de los edificios de habitación industriales con inicio de estructura parcialmente enterrada; curiosamente el bloque entero consiguió ponerse ya antes del final del año como un barrio residencial emergente capitalino y más homogéneo, y edificaciones que completaban paredes de no pocos hogares.

Modelo de vivienda dominante: chalet moderno de baja densidad.

En los años sesenta, el modelo de vivienda imperante en Ñaquito era todavía el chalet unifamiliar moderno, aunque más estandarizado y coherente urbanísticamente que una década atrás. Estas casas, generalmente de uno o dos pisos, se construían con estructuras de hormigón armado, cubiertas inclinadas o planas, ventanas grandes y un diseño influenciado por el racionalismo arquitectónico y el modernismo. La presencia de jardines y patios por delante acentuaba el carácter suburbano del barrio, al tiempo que calles arboladas y urbanizaciones de baja densidad crearon un entorno residencial casi idílico.

Durante estos años surgieron ya indicios de cambio: algunos chalets incorporaban actividades mixtas en planta baja, se construyeron los primeros edificios de tres o cuatro pisos de departamento y la subdivisión interna de viviendas debida a la presión demográfica pudo sentirse. Estos procesos sentaron las bases de una transformación que, como veremos en el caso de los

próximos años, convertiría a Iñaquito en un lugar para vivir mucho más alto y con una importante presencia administrativa y comercial.

Modelo de repertorio: Casa Barragán (1962)

- Figura 046.
- 01. Ingreso Peatonal y Vehicular
 - 02. Rampa Vehicular
 - 03. Estacionamiento y acceso a vivienda
 - 04. Taller de Arquitectura
 - 05. Sala Comedor
 - 06. Cocina
 - 07. Patio
 - 08. Areas de Servicio
 - 09. Balcon
 - 10. Dormitorio Secundario
 - 11. Dormitorio Principal
 - 12. Terraza

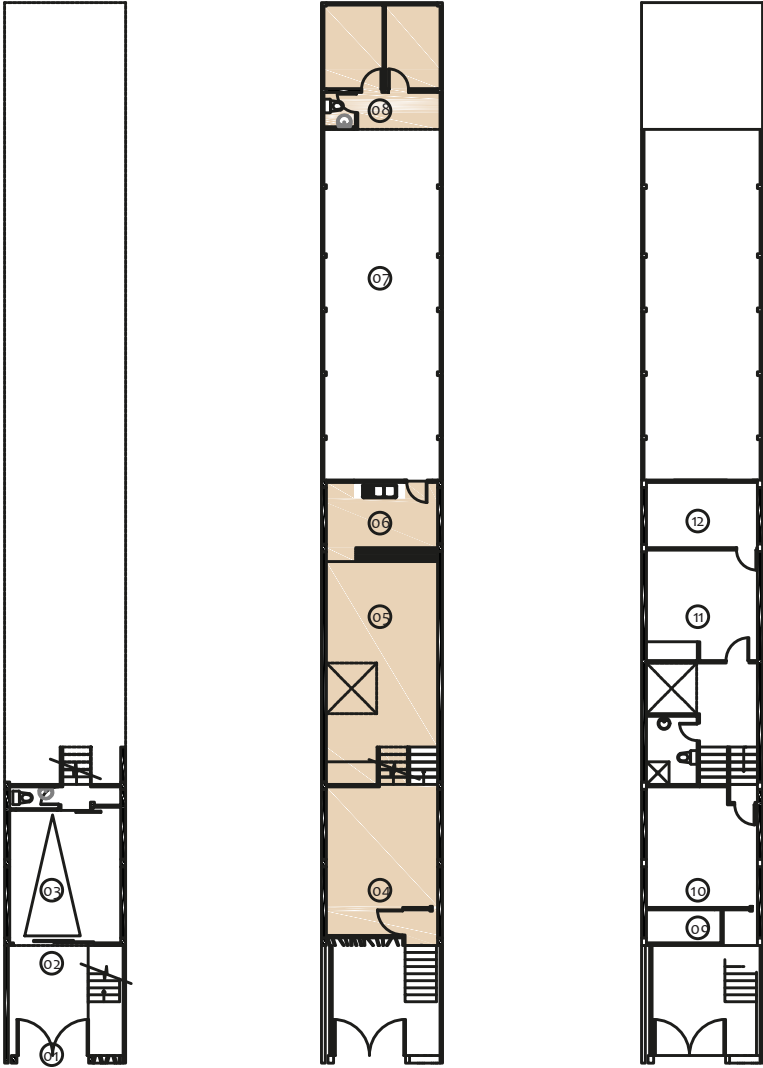


Imagen de la Casa Barragán (1962), 300 m². Extraído de Arquitectura brutalista en Quito 1960–1980.

Análisis descriptivo:

La Casa Barragán, construida en 1962, se sitúa en la zona norte del centro de la ciudad de Quito, Ecuador, y tiene una superficie aproximada de 300 m². Concebida como una casa unifamiliar, en su programa arquitectónico coexiste un estudio u oficina profesional, áreas sociales, sectores privados de dormitorios con sus propios cuartos de baño, zonas de servicio y un subterráneo así como pequeños espacios anexados. Además de jardines que están en el medio del terreno El proyecto se implanta en un lote de gran profundidad y muchas irregularidades, lo que condiciona un esquema longitudinal y el uso de medios niveles como estrategia espacial. La vivienda se compone de dos volúmenes principales separados por un jardín interior, ello permite la entrada de luz natural y ventilación y a la vez utiliza muros en bruto de hormigón. También se caracteriza por la referencia transparente de los principios del de mezcla espacio y hormigón expresionista.

Década de 1970

Contexto

Durante la década de 1970, Iñaquito experimentó un cambio acelerado que refleja un nuevo ciclo de modernización urbana, llevada a cabo en Quito tras la opción petrolera en 1972. El flujo de ingresos estatales, la ampliación de infraestructura pública y la expansión de un aparato administrativo hipercentralizado dieron lugar a un rápido crecimiento de la ciudad hacia el norte y fortalecieron Iñaquito. En este período, el barrio dejó atrás su imagen suburbana y se consolidó plenamente en el tejido urbano consolidado. Esta transformación se logró a través del mejoramiento urbano de las avenidas Amazonas, 6 de Diciembre y Naciones Unidas y la apertura

de nuevas vías secundarias, que resultaron en una mejora significativamente nueva.

Simultáneamente, el sector privado se establece en la ubicación con oficinas y una creciente afirmación de comercio especializado y servicios financieros, causados en su mayoría por la centralidad de la ubicación. El movimiento interno de la población siguió siendo un factor importante en este proceso, pero esta vez implicaba a una clase media y media-alta con mayores ingresos y una demanda imparable por nuevas formas de vivienda vertical y desarrollo de equipos modernos. Todo esto indica el comienzo de la transición hacia el futuro hipercentro de Quito, que se materializará años después.

Modelo de vivienda dominante: inicio de la verticalización y transformación del chalet moderno

Aunque durante los primeros años de la década aún convivían los chalets modernos de los años 50 y 60, el modelo de vivienda predominante comenzó a modificarse de manera sustantiva. La presión del mercado inmobiliario, articulado en términos de valorización del suelo, provocó una relativa fuga de baja densidad en la construcción de chalets, siendo paulatinamente remplazados por nuevas y diversas tipologías:

Viviendas aún presentes a inicios de los 70

- Chalets unifamiliares modernos con jardines frontales, patios posteriores y diseño racionalista.
- Construcciones de uno o dos pisos, con cubiertas planas o inclinadas y ventanales amplios.
- Lotes grandes, lo que favorecía la futura demolición y redensificación.

Nuevas tipologías que empezaron a dominar

- **Edificios de departamentos de 4 a 6 pisos**, con estructuras de hormigón armado.

- **Edificios con uso mixto:** comercio y oficinas en planta baja, vivienda en pisos superiores.
- **Primeras torres de mayor altura** asociadas al sector terciario.

Estas edificaciones mostraban un lenguaje arquitectónico más contemporáneo, con fachadas modulares, balcones reducidos o inexistentes, y un énfasis en el uso funcional del espacio.

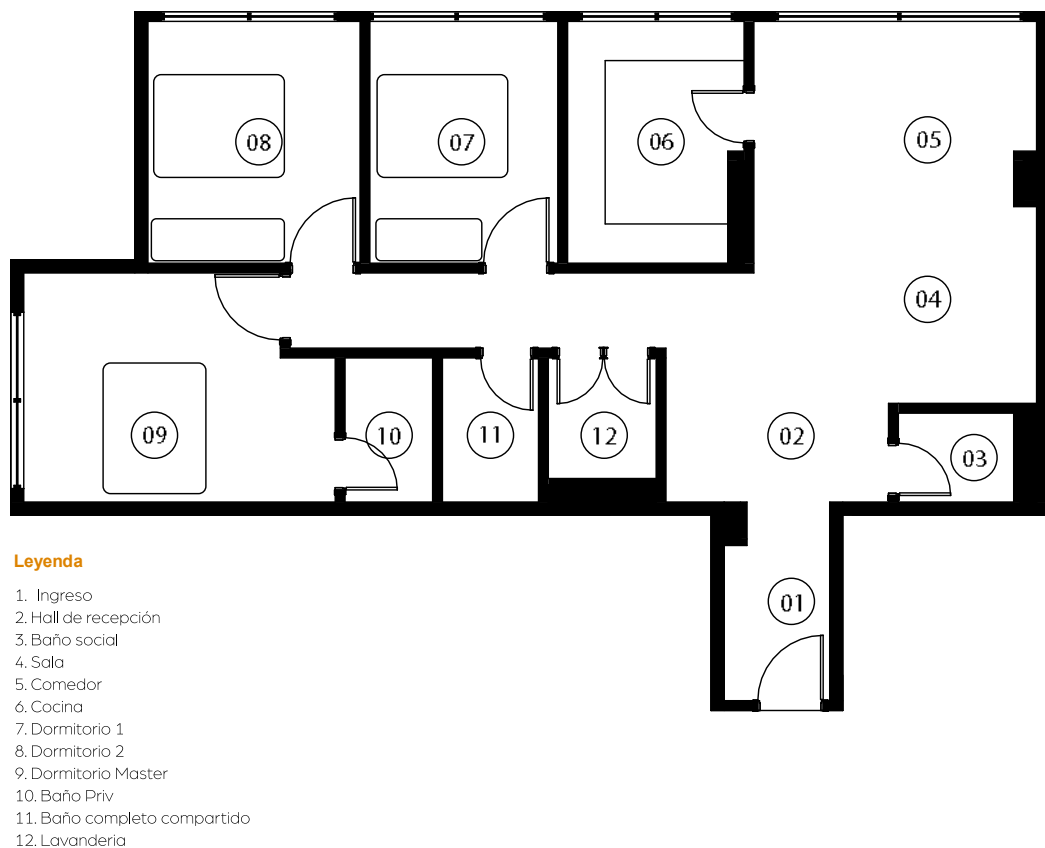
Procesos de transformación urbana

La década de 1970 fue el punto de inflexión que delineó el Ñaquito que conocemos hoy:

- **Desaparición paulatina del paisaje suburbano:** los amplios jardines se redujeron o se eliminaron para permitir nuevas construcciones.
- **Redensificación:** los terrenos se subdividieron o se vendieron para proyectos inmobiliarios de mayor altura.
- **Consolidación de un corredor administrativo-comercial:** comienzan a aparecer edificios destinados exclusivamente a oficinas, bancos y organismos públicos.
- **Aumento del tránsito y demanda de servicios urbanos,** lo que impulsó mejoras en alumbrado, transporte y equipamientos.

Este proceso llevó a que, hacia finales de los 70, Ñaquito dejara de ser un barrio residencial tradicional para convertirse en una zona de transición hacia el hipercentro, marcada por la mezcla de actividades y el crecimiento vertical

Modelo de repertorio: Plano arquitectónico departamento CCNU (1971)



Plano arquitectónico del edificio CCNU (años 70). Superficie: 125 m². Elaboración propia a partir de levantamiento in situ.

Análisis descriptivo:

Ubicado en la avenida Naciones Unidas y calle Japón, el departamento se inserta dentro del contexto urbano del antiguo Centro Comercial Naciones Unidas (CCNU), un hito de la modernidad quiteña de las décadas de 1970 y 1980, cuyo enfoque original estuvo orientado principalmente al comercio y a la experiencia urbana, más que a la incorporación de vivienda residencial. Con el paso del tiempo, el entorno evolucionó hacia un uso mixto, integrando funciones habitacionales que complementan la dinámica del sector. El departamento cuenta con 125 m² de construcción habitable y presenta una organización espacial clara y funcional, respondiendo a las necesidades de una vivienda contemporánea.

El programa arquitectónico del departamento se compone de: ingreso, hall de recepción, baño social, sala, comedor, cocina, dormitorio 1, dormitorio 2, dormitorio máster, baño privado, baño completo compartido y área de lavandería.

Década de 1980

Contexto

En la década de 1980, el sector de Iñaquito experimentó un proceso de consolidación urbana que lo llevó a su transición definitiva a un área densamente construida y funcionalmente compleja. A pesar de la crisis económica nacional que sufrió Ecuador durante la mayoría de los años ochenta, caracterizada por alta inflación, devaluaciones y reestructuración económica, Quito continuó creciendo por sí misma, especialmente en áreas críticas del norte, como Iñaquito. El área se convirtió en un importante nodo de actividad administrativa y comercial, alimentado por un continuo aumento de bancos, aseguradoras, oficinas privadas y organismos públicos. La expansión del sector de servicios, la tecnificación de las ocupaciones profesionales y el crecimiento del empleo urbano generaron una demanda reforzada por espacios de oficinas y altura. La accesibilidad se mejoró con la apertura a una mayor afluencia de avenidas estructurantes, lo que la convirtió en uno de los nodos del hipercentro emergente de Quito. La coexistencia de usos –comerciales, administrativos y residenciales- determinó un paisaje en transición, lejos de la imagen suburbana de áreas vecinas de años anteriores.

Modelo de vivienda dominante: auge de la vivienda en altura y reducción del chalet moderno

En los años 80, el paisaje construido de Iñaquito cambió de manera más acelerada que en las décadas previas. El antiguo chalet moderno prácticamente dejó de ser la tipología

predominante, ya que gran parte de estos lotes fueron adquiridos por promotores inmobiliarios para la construcción de edificios.

Tipologías predominantes en los 80

- **Edificios de departamentos de mediana altura (6–10 pisos):** se convierten en el tipo dominante de vivienda.
- **Torres de uso mixto:** comercio u oficinas en los dos primeros pisos y vivienda en los niveles superiores.
- **Primeras torres exclusivamente residenciales y de oficinas,** con mayor énfasis en diseño vertical.

Estos edificios incorporaban ascensores, estacionamientos subterráneos y sistemas constructivos más robustos ante riesgos sísmicos, aunque aún bastante simples comparados con los estándares actuales. Las fachadas presentaban módulos repetitivos, balcones mínimos o ausentes y un uso extensivo de ladrillo visto, hormigón expuesto y ventanales rectangulares.

Declive del chalet

Los chalets que aún quedaban —de uno o dos pisos, con jardines amplios— comenzaron a percibirse como un uso ineficiente del suelo. Muchos fueron subdivididos internamente para renta, convertidos en oficinas o directamente demolidos para dar paso a nuevas edificaciones.

Procesos de transformación urbana

La década de 1980 consolidó el carácter híbrido que define a Iñaquito hoy:

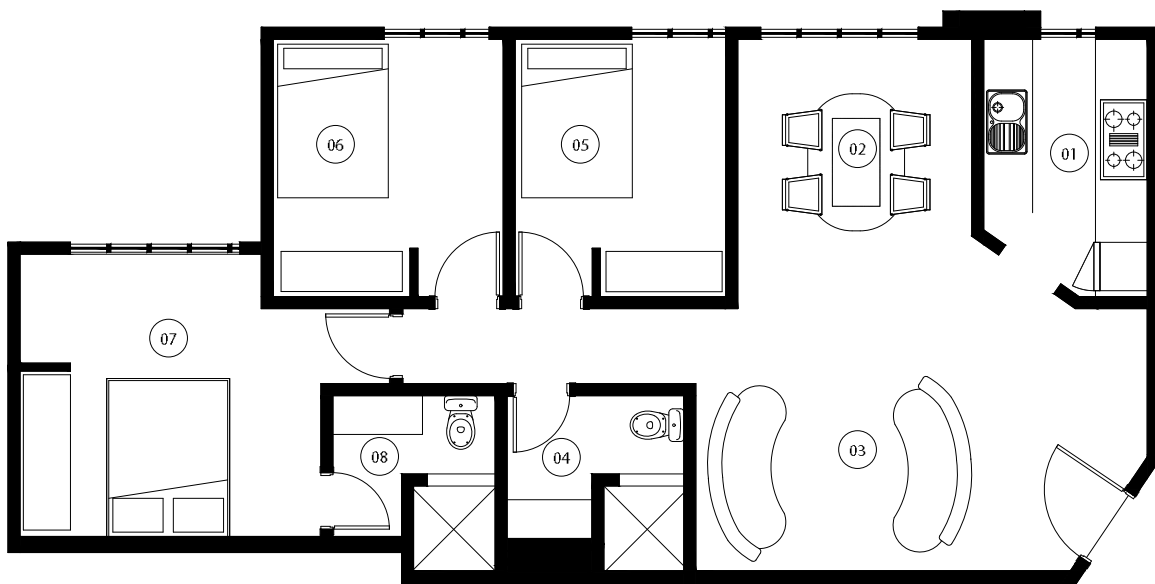
- **Verticalización acelerada:** aumento notable en el número de edificaciones de departamentos y oficinas.
- **Densificación del uso del suelo:** los lotes amplios se transformaron en proyectos de mayor huella y volumen.

- **Incremento del comercio formal:** restaurantes, bancos, aseguradoras, servicios profesionales y tiendas especializadas.
- **Mejoras en infraestructura urbana:** ampliación de aceras, nuevas líneas de transporte público y modernización parcial del alumbrado.
- **Cambio en el perfil poblacional:** disminución de residentes originales y aumento de población flotante vinculada al trabajo y servicios.

Hacia finales de los 80, Ñaquito había dejado de ser un barrio predominantemente residencial y se había transformado en un sector urbano estratégico, con alta mixtura de usos y un perfil edilicio cada vez más vertical. Esta década marcó el punto de partida para la configuración del hipercentro que se consolidaría en los años 90 y 2000.

Modelo de repertorio: Plano arquitectónico del edificio Ginebra (años 80)

Plano referencial



Leyenda

1. Cocina
2. Comedor
3. Sala
4. Baño compartido
5. Dormitorio 01
6. Dormitorio 02
7. Dormitorio master
8. Baño Priv

Plano arquitectónico del edificio Ciudad de Quito (años 80). Superficie: 84 m² Elaboración propia a partir de levantamiento in situ.

Análisis descriptivo:

Ubicado en una de las esquinas de la avenida Diez de Agosto con Naciones Unidas, el departamento forma parte del edificio Ciudad de Quito. Construido a finales de la década de 1990. El tipo de departamento, que responde un programa arquitectónico con carácter familiar, se compone de los siguientes espacios: cocina, comedor, sala, un baño compartido, dos dormitorios de hijos, un dormitorio máster y un baño que le corresponde.

Década de 1990

Contexto

Durante la década de 1990, Ñaquito se consolidó como uno de los principales núcleos urbanos del norte de Quito, manteniendo su carácter dinámico y estratégico. Este periodo de tiempo registró una apertura económica, modernización institucional y el aumento significativo de inversiones privadas que llevaron al cambio sustancial de un sector. Pese a que el país se enfrentó a varias crisis económicas incluida la bancaria de 1999, Quito experimentó un proceso de terciarización muy acentuado. Dado que Ñaquito era donde residía parte de la dirigencia municipal, su importancia como centro administrativo, financiero y comercial se reforzaba.

La inclusión de nuevas entidades bancarias, centros comerciales, torres corporativas y equipamientos metropolitanos consolidó a Ñaquito como pieza clave del 'hípercentro emergente' de la ciudad. Las avenidas Amazonas, 6 de Diciembre, Shyris, Naciones Unidas y la República pasaron a ser pasajes urbanos altamente estructurados, con un tránsito intenso amplia oferta de servicios y constantes flujos de población flotante. La transformación del uso del suelo señaló un cambio definitivo de papel: Ñaquito dejó de ser un barrio en transición para transformar un núcleo urbano consolidado, articulado con La Carolina y la centralidad financiera en ciernes que en el siglo XXI llegaría a desarrollarse con fuerza creciente.

Modelo de vivienda dominante: consolidación de la verticalización y reducción casi total del chalet

En los años 90, la tipología original del chalet moderno prácticamente desapareció del paisaje urbano de Ñaquito. La fuerte valorización del suelo y el avance de proyectos inmobiliarios impulsaron un cambio contundente hacia modelos verticales y de uso mixto.

Tipologías predominantes en los 90 y 00

- **Edificios de departamentos de mediana y gran altura (8–15 pisos)**, dirigidos a sectores de clase media alta.
- **Torres corporativas** con fachadas de vidrio y aluminio, marcando la entrada de un lenguaje arquitectónico más internacional.
- **Edificios de uso mixto:** oficinas, consultorios, comercio y vivienda en distintas plantas.
- **Centros comerciales y complejos de servicios**, especialmente alrededor de La Carolina e Iñaquito alto.

Estas edificaciones incorporaron tecnologías más avanzadas, mejores sistemas contra incendios, ascensores de mayor capacidad y estacionamientos subterráneos en varios niveles. El perfil arquitectónico comenzó a mostrar mayor variación volumétrica y estética, con materiales como curtain wall, granito y elementos prefabricados.

Desaparición definitiva del chalet

Los chalets que aún quedaban —muy pocos hacia mediados de los 90— fueron demolidos o readaptados como oficinas o locales comerciales. El carácter residencial tradicional desapareció casi por completo, transformando el paisaje físico y social del barrio.

Procesos de transformación urbana

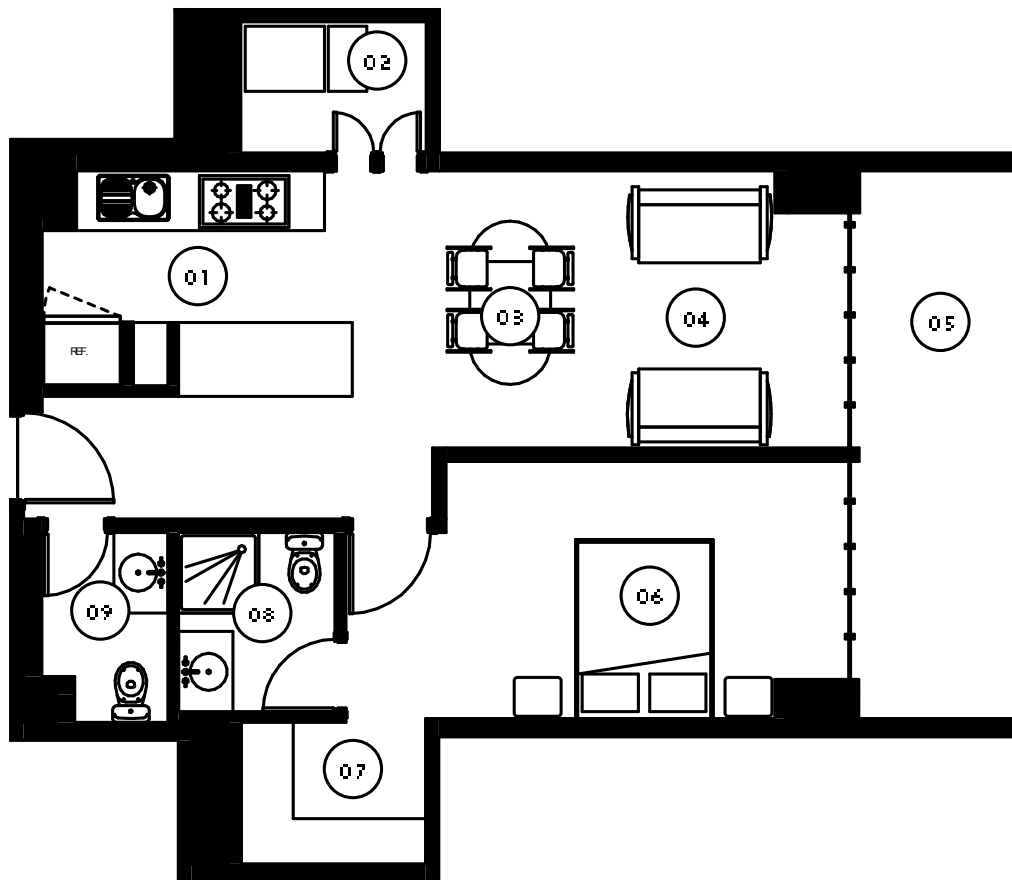
La década de 1990 definió a Iñaquito como una de las centralidades urbanas más importantes de Quito:

- **Consolidación del hipercentro norte:** Iñaquito, La Carolina y la zona financiera conforman un continuo urbano articulado.

- **Intensificación del uso del suelo:** aumento en la altura de los edificios y mayor índice de ocupación.
- **Crecimiento del sector financiero y de servicios:** bancos, aseguradoras, consultorías, bufetes, clínicas privadas.
- **Dinamismo comercial:** aparición de restaurantes, cafés, tiendas especializadas y nuevos centros comerciales.
- **Incremento del tráfico vehicular y presión sobre infraestructuras,** lo que llevó a mejoras parciales en transporte, alumbrado y redes.
- **Transformación socio urbana:** presencia masiva de población flotante, disminución de residentes permanentes y aumento del valor del suelo.

Hacia finales de los 90, Iñaquito había alcanzado una consolidación urbana completa, con un perfil vertical definido, una función metropolitana clara y un paisaje construido dominado por edificaciones terciarias y residenciales de alta densidad. Este proceso preparó el camino para la renovación urbana acelerada de los años 2000 y 2010.

Modelo de repertorio: Plano arquitectónico del edificio Atelier (inicios de los años 2000)



Leyenda

1. Cocina
2. Lavandería
3. Comedor
4. Sala
5. Balcon
6. Dormitorio
7. walking closet
8. Baño Priv
9. Baño Social

Plano arquitectónico del edificio Atelier (inicios de los años 2000), unidad habitacional tipo de 79 m². Fuente: Uribe & Schwarzkopf, página oficial del proyecto.

Análisis descriptivo:

Los edificios "Atelier" fueron diseñados por Uribe Schwarzkopf siguiendo una tipología de edificio residencial que data de finales de los años 90. Lo más característico de él es su extensa

gama de servicios que incluye piscina, spa, salón turco, jacuzzi, BBQ, zonas de juego para niños, e incluso un gimnasio entre otras cosas.

Este tipo de vivienda se acerca al habitar contemporáneo, con un enfoque que busca cubrir las necesidades básicas para el alojamiento de una persona, siguiendo la lógica del loft. Dentro del repertorio programático de la vivienda se encuentran: cocina, área de lavado, comedor, sala, balcón, dormitorio, walking closet, baño privado y baño social.

Década de 2020 y Actualidad

Contexto

Hacia la década de 2020 y hacia la actualidad ('2025), Ñaquito se ha afirmado con vigor en uno de los nodos más dinámicos, densos y estratégicos en el hipercentro septentrional de Quito. Bisectó el flujo urbano por la pandemia de COVID-19 en 2020–2021, que hasta 2021 vio una fuerte disminución en el uso de oficinas, comercios y espacios públicos en el país, aunque albergó una rápida recuperación durante los años posteriores. Tras su reapertura, el barrio volvió a convertirse en el nodo de las metrópolis gracias a su infraestructura ya consolidada, una red de carreteras que incluye la avenida Amazonas, Shyris, República y 6 de Diciembre, con la distancia relativamente corta hasta el parque La Carolina donde la red vial remueve actividades económicas como transporte, recreativas o residenciales".

En el plano económico y social, Ñaquito sigue siendo escenario de la atracción empresas tecnológicas, servicios profesionales y clínicas privadas, aseguradoras, universidades y espacios para hacer coworking. También aumenta, voces femeninas digamos, el número de jóvenes profesionales que optan vivir en edificios verticales situados cerca de servicios, transporte y

empleo. En términos urbanos, esta zona experimenta una clara transición hacia un modelo de uso compacto, multiusos y sostenible en las ciudades. Sin embargo, hay aún algunos problemas como la mayor intensidad en el tráfico, la presión sobre los espacios públicos y el constante cambio de paisaje construido.

Modelo de vivienda dominante: verticalidad, densidad y nuevos formatos habitacionales

En la década de 2020 y en la actualidad, Iñaquito presenta una hegemonía casi absoluta de la vivienda vertical, consolidando un paisaje urbano dominado por torres residenciales, edificios de uso mixto y proyectos de alta densidad.

Características del modelo habitacional actual

- **Torres residenciales de 15 a 25 pisos**, muchas con terrazas verdes, gimnasios, coworkings, zonas de recreación y vistas al parque La Carolina.
- **Departamentos compactos** (entre 40 y 80 m²) orientados a profesionales jóvenes, parejas y personas que buscan cercanía al empleo.
- **Edificios de uso mixto**, con comercio en planta baja, oficinas o consultorios en niveles intermedios y vivienda en niveles superiores.
- **Viviendas premium** cerca de La Carolina, con acabados de lujo, áreas comunales amplias y servicios integrados.
- **Revalorización del teletrabajo**, que ha generado viviendas con espacios flexibles, balcones funcionales y mayor iluminación natural.

El chalet moderno —predominante a mediados del siglo XX— prácticamente **desapareció**. Los últimos ejemplares se mantienen convertidos en oficinas, comercios o restaurantes, funcionando como elementos aislados dentro de un paisaje de alta densidad.

Procesos de transformación urbana

La década de 2020 y la actualidad han profundizado la consolidación de Iñaquito como hipercentro metropolitano, evidenciando cambios estructurales en su forma urbana y dinámica social:

Reemplazo y renovación de edificios antiguos, especialmente estructuras de los años 70 y 80, sustituidas por torres residenciales y corporativas modernas.

Densificación intensiva alrededor de corredores como Shyris, Naciones Unidas, Suecia, Checoslovaquia y Finlandia.

Crecimiento del comercio gastronómico, con restaurantes, cafeterías, bares y food halls orientados a población de ingresos medios y altos.

Auge de oficinas flexibles y coworkings como respuesta a los cambios laborales postpandemia.

Mayor presión sobre la movilidad, con congestión vehicular y una demanda creciente de transporte público eficiente.

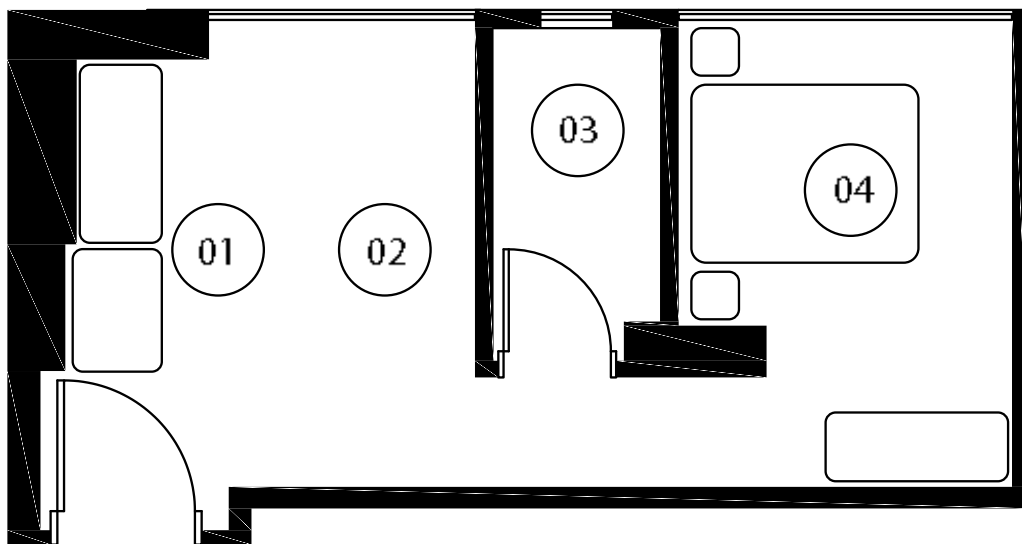
Expansión del uso de tecnologías urbanas, como cámaras, sensores de seguridad y gestión inteligente del tráfico.

Interés creciente en sostenibilidad, con edificios que incorporan tecnologías de eficiencia energética, terrazas verdes y certificaciones ambientales (LEED, EDGE).

Reactivación del espacio público, especialmente en torno a La Carolina, donde se han realizado mejoras en iluminación, accesibilidad, paisajismo y mobiliario.

Al llegar a la actualidad (2025), Iñaquito se presenta como una centralidad plenamente consolidada: densa, vertical, multifuncional y competitiva dentro del sistema urbano de Quito. Sus retos actuales se relacionan con la movilidad, la conservación del espacio público, el equilibrio entre usos y la gestión sostenible del crecimiento inmobiliario.

Modelo de repertorio: Plano arquitectónico de departamento en edificio Cielo, constructora Rosero Construye, año 2025



Leyenda

1. Cocina
2. Comedor
3. Baño priv y compartido
4. Dormitorio

Plano arquitectónico del edificio Cielo Rosero Construye, año 2025 (actualidad).

Superficie: 36 m².

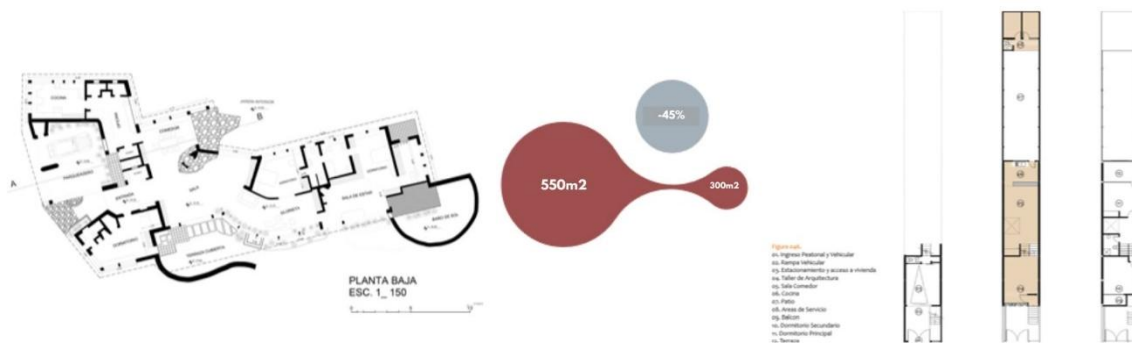
Análisis descriptivo:

El departamento del edificio Cielo, desarrollado por Rosero Construye, inicia su construcción en el año 2024. La edificación cuenta con diversas áreas sociales de carácter contemporáneo, entre las que se incluyen sala de cine, gimnasio, piscinas, turco, hidromasajes y canchas de squash, entre otras. El modelo de departamento tipo loft suite no supera los 36 m² de superficie construida; sin embargo, alberga los espacios mínimos e indispensables que permiten la habitabilidad de una persona, evidenciando una optimización extrema del área útil y una tendencia hacia la compactación del espacio residencial en la vivienda colectiva actual.

Análisis comparativo de la reducción de metros cuadrados habitables entre décadas pasadas y la actualidad

El objetivo del diagnóstico comparativo es analizar cuánto ha disminuido en cada generación el tamaño de los hospedajes. De esta forma estamos viendo los cambios provistos por la historia y comprobando cómo el tamaño de las viviendas se ha sido reduciendo gradualmente ante los cambios urbanos, económicos y sociales.

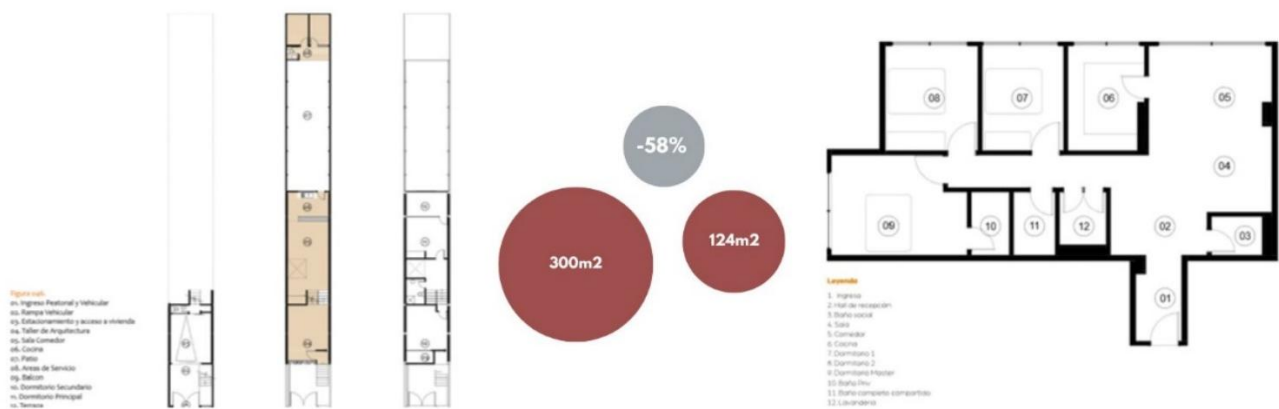
Comparativo décadas de: 50s & 60s



Tomando como referencia la *Casa Neustatter*, construida en la década de 1950, y la Casa Barragán, edificada en la década de 1960, se evidencia una reducción aproximada del 45 % del

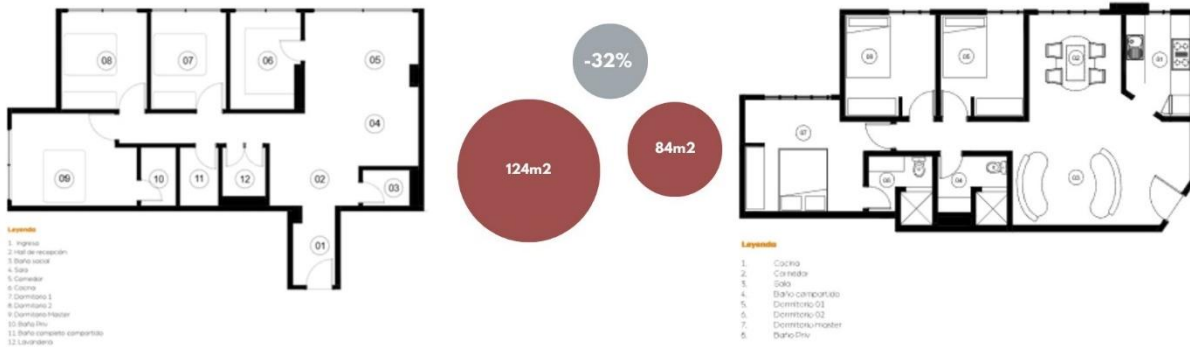
espacio habitable. Esta disminución no solo se manifiesta en la reducción de los metros cuadrados por ambiente, sino también en la simplificación del programa arquitectónico, reflejada en un menor número de espacios, en coherencia con las transformaciones sociales, económicas y urbanas del período analizado.

Comparativo décadas de:60s & 70s



A partir de la Casa Barragán, construida en la década de 1960 y que arriba tenemos sus planos como ejemplo, en uno de los departamentos iconos en Iñaquito el CCNU: se aprecia un cambio drástico en el diseño de vuelta para el hogar para aquel entonces. En los años sesenta la casa alcanza casi 300 m², durante los años setenta se reduce a 124 m², es decir que la densidad de la vivienda disminuyó en este período a menos que del 58%. Por otra parte, esta conversión te hace ver lo ajustada que es la vivienda para el hombre de hoy; si miramos más de cerca la remodelación arquitectónica a la que se ve forzado nuestro modelo posmodernista como consecuencia del tránsito a propuestas en altura, encontramos que bastantes espacios convencionales han sido disminuidos o eliminados. En lugar de estos ahora existen áreas comunes dentro del edificio, traduciendo nuevas dinámicas urbanas y formas de vida.

Comparativo décadas de:70s & 80s



La reducción del espacio habitable es evidente si se compara el departamento del edificio CCNU con uno construido en la década de 1980, como el Edificio Ginebra. Mientras que el departamento del CCNU ocupa unos 124 m², el edificio de Ginebra tan sólo dispone de 84 m², lo que significa una disminución de un 32,26 por ciento. A pesar de que sus habitantes son adicionales fueron siempre similares en cifra los dos bloques, con el transcurso de las décadas dimensiones y configuración de los espacios se fueron adaptando a nuevas circunstancias urbanísticas, reglamentarias económicas. Surgieron así viviendas cada vez más comprimidas y con programas arquitectónicos más ajustados.

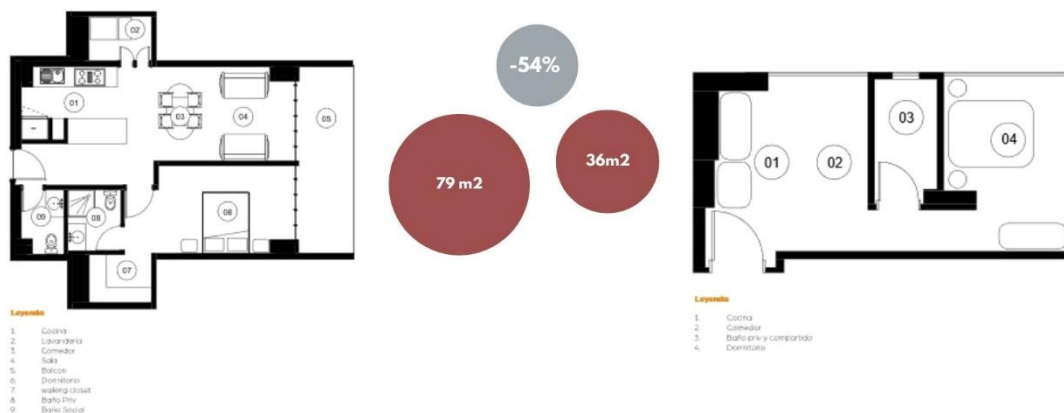
Comparativo décadas de:80s & 90s



Comienzan a apreciarse un cambio radical en la reconfiguración de los espacios habitacionales hacia los años 90' y 00'. También cambian los destinatarios de estos proyectos: ya no son mucho a las unidades familiares para tres o cuatro personas, sino que varios dormitorios se convierten en una "suite", destinada, básicamente, a una sola persona o algunas veces a un par. En este contexto, se observa que el diseño del departamento en el Edificio Ginebra con 84 m² para una familia de cuatro personas se trasladó a suites como las del Edificio Atelier, de aprox. 74 m² con otras necesidades básicas por cubrir que puede alojar hasta dos personas.

Como efecto de esta transformación, la planta habitable se reduce un 5 %, pero desde un punto de vista más amplio que se trata cambios cualitativos cuanto cuantitativos. Aprendizajes del espacio, densificación vertical y vida urbana individualizada moldean una nueva faz de la arquitectura contemporánea residencial.

Comparativo décadas de:90 s & Actualidad 2024



Si comparamos el Edificio Atelier (desarrollado entre las décadas de 1990 y 2000) con la vivienda del Edificio Cielo, uno de los proyectos residenciales más recientes que se realizan sector Iñaquito, el espacio habitacional sufre un cambio radical. La superficie de las unidades se reduce de 79 m² a 36 m² apenas. A pesar de esta importante disminución, el mercado señala que

este estilo de vivienda sigue siendo muy solicitado. Cabe destacar que ambas tipologías incluyen salones para vivir en ellos uno o dos habitantes; en cambio, la disminución en las últimas décadas del área adecuada alcanza casi un 54 % con respecto los años noventa. Este fenómeno es consecuencia del auge del modelo de vivienda compacta, en que factores como la localización, el modo de vida urbano y la optimización del espacio prevalecen sobre la amplitud tradicional del hogar.

Diagnóstico comparativo de los programas arquitectónicos en modelos habitacionales de repertorio a lo largo de distintas décadas

Diagnóstico comparativo de los programas arquitectónicos en modelos habitacionales de repertorio a lo largo de distintas décadas							
	Espacio / Década	1950s	1960s	1970s	1980s	1990s	Actualidad
1	Sala	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No
2	Comedor	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
3	Sala de estar	Sí	No	No	No	No	No
4	Cocina	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
5	Oficina / Estudio	Sí	Sí	No	No	No	No
6	Baño social	Sí	Sí	Sí	No	Sí	No
7	Baño privado	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
8	Dormitorios múltiples	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No
9	Closet / Walking closet	Sí	No	No	No	Sí	No
10	Balcón	No	No	No	No	Sí	No
11	Jardín interior	Sí	Sí	No	No	No	No
12	Jardín exterior	Sí	Sí	No	No	No	No
13	Terraza / glorieta	Sí	No	No	No	No	No
14	Parqueadero	Sí	No	No	Sí	Sí	Sí
15	Sótano / bodega	Sí	Sí	No	No	No	No
16	Lavandería	Exterior	Exterior	Interior	Azotea	Interior	Lavadora-secadora
17	Amenities del edificio	No	No	No	No	Sí	Sí
18	Dormitorio de servicio	Sí	No	No	No	No	No
	Totales # espacios	16	10	7	7	10	5

Tabla 12: diagnostico comparativo de programas arquitectonicos

De las décadas de los ochenta la edad declina cuando de arquitectura progresivo y reajustes funcionales en las viviendas significar una depuración. Así ha evolucionado el programa arquitectónico que gobierna una vivienda unifamiliar, desde los modelos extensos y divididos hasta esquemas compactos eficientes con distintas áreas funcionales. Ahora podemos hallar

viviendas unifamiliares que no tienen una sala independiente o estudio, etcétera, sino que se van a escuelas de muchos alumnos y en las que la familia toma clases junto para la calefacción y otras necesidades comunes.

Los años cincuenta es el punto en que el modelo habitacional alcanza su máximo desarrollo (16 espacios). Aquí vemos declara separación de funciones y una alta presencia de espacios accesorios. una sala de estar aparte, una oficina o estudio en el suelo, patios interiores y exteriores, terrazas o quioscos, pasillo de servicio, patio para lavar y las cocinas, alcobas con bodegas como sótano, pero en orden.

En los años sesenta (10 espacios), aunque el programa se reduce, todavía varios elementos del modelo anterior como jardines, estudio y sótano se mantienen. Sin embargo, comienzan a desaparecer espacios más recreativos o secundarios, señalando el principio de una optimización del espacio.

El programa arquitectónico para los años setenta y ochenta es significativamente más compacto (7 espacios). Los jardines, terrazas, estudios y áreas de servicio han desaparecido, y los únicos espacios restantes son los más básicos: sala, comedor, cocina, dormitorios y baños. En los 80 está llegando a ser cada vez más común el estacionamiento, lo que refleja cambios en patrones de movilidad y urbanización.

En los años noventa, el programa vuelve a crecer (10 espacios), pero de forma diferente. Se introducen equipamientos del edificio y elementos como balcón o walking closet, lo que refleja el cambio a vivienda colectiva en edificios donde sólo ciertos espacios son privados y otros comunes entre los vecinos.

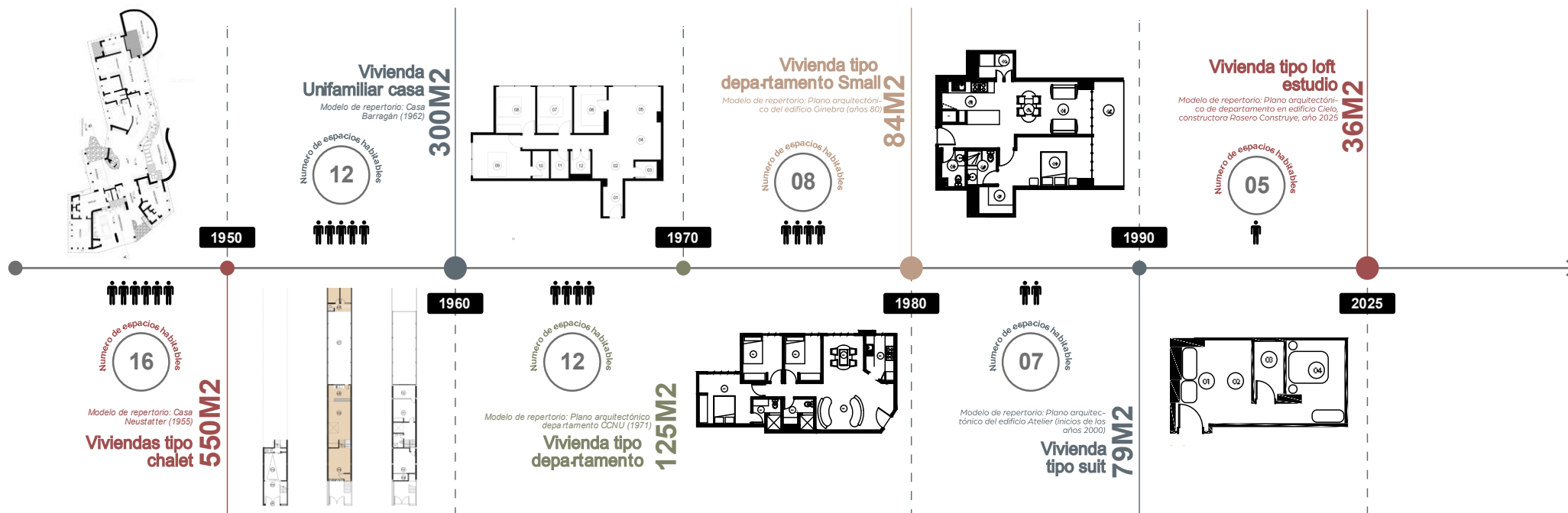
Hoy en día el modelo es probablemente más compacto (5 espacios). Espacios tradicionales tales como salas, baños sociales o cuartos dobles desaparecen y en cambio las

funciones son absorbidas en otras habitaciones. La lavandería se ejecuta con máquinas de lavar-secar), mientras que para los momentos de ocio se acude a los equipamientos del edificio. Es un modelo que responde a las actuales dinámicas de densificación urbana, reducción de superficies, cambios de la organización familiar y formas más flexibles de vivir.

Línea de tiempo y evolución de la tipología de la vivienda a lo largo de las décadas.

Evolución tipológica de las viviendas en Quito años 50s hasta la actualidad 2025

Modelos de repertorio del sector hipercentro norte de Quito



Espacios arquitectónicos

Diagnóstico comparativo del programa arquitectónico

Este diagnóstico muestra cómo los espacios más esenciales de la vivienda han sido modificados, principalmente mediante la reducción de sus dimensiones, a lo largo de las décadas. El objetivo de este análisis es identificar qué espacios arquitectónicos han experimentado mayores transformaciones y cuáles se han mantenido constantes en el tiempo.

Decada	años 50s	años 60s	años 70s	años 80s	años 90s	Actualidad
Vivienda	Casa Neustatter	Casa Barragan	CCNU	Ginebra	Atelier	Cielo
M2 habitables	550	300	124	84	79	36
Sala	42m2	43m2	21m2	9,24m2	11,5m2	2,97m2
Comedor	15m2			9,24m2		
Cocina	16m2	16m2	10m2	5,86m2	7,11m2	2m2
Dormitorio	18m2	23m2	12m2	8,26m2	12m2	4,30m2
Baño social	1,8m2	2m2	2m2	Compartido 4,24m2	2,30m2	/
Baño privado	4,40m2	6,24m2	3m2	4,24	3m2	2,37m2
Area de lavanderia	Jardin exterior	Jardin exterior	3m2	Terraza edificio	2,50m2	Lavadora secadora

Tabla 13: evolución y reducción del metraje de espacios

Análisis sintético por espacio

Sala

La sala es el espacio que presenta la mayor reducción, cercana al 93 %, pasando de ser el núcleo social de la vivienda a un ambiente mínimo o integrado. Esta transformación responde a cambios en la vida social, a la reducción de visitas en el hogar y a la necesidad de optimizar la superficie habitable ante el alto costo del suelo urbano.

Comedor

El comedor registra una reducción aproximada del 87 %, perdiendo su condición de espacio independiente y fusionándose con la sala o la cocina. Este cambio refleja la disminución de las comidas familiares formales y la adopción de espacios flexibles y multifuncionales.

Cocina

La cocina se reduce alrededor del 87,5 %, transformándose en un espacio compacto y altamente funcional. Esta reducción está asociada a nuevos hábitos alimenticios, al menor tiempo de uso y a la incorporación de equipamiento eficiente que permite mantener la funcionalidad en superficies reducidas.

Dormitorio

El dormitorio presenta una reducción cercana al 76 %, limitando su uso casi exclusivamente al descanso. La disminución de su superficie responde a la priorización del número de unidades habitacionales sobre la amplitud de los espacios privados.

Baño social

El baño social experimenta una reducción total, desapareciendo en muchos casos como espacio independiente o transformándose en un baño de uso compartido. Esta situación evidencia la simplificación del programa arquitectónico y la menor importancia otorgada a los espacios destinados a visitas.

Baño privado

El baño privado es el espacio que más se ha mantenido a lo largo del tiempo, con una reducción aproximada del 46 %, significativamente menor que la de otros ambientes. Su relativa estabilidad se debe a su carácter indispensable para la higiene y el confort básico, ajustándose principalmente a los mínimos normativos.

Área de lavandería

El área de lavandería sufre una reducción drástica y una transformación tipológica, pasando de espacios exteriores amplios a equipamiento mínimo integrado o a áreas comunales. Este cambio está directamente relacionado con la vivienda en altura y la pérdida del espacio abierto privado.

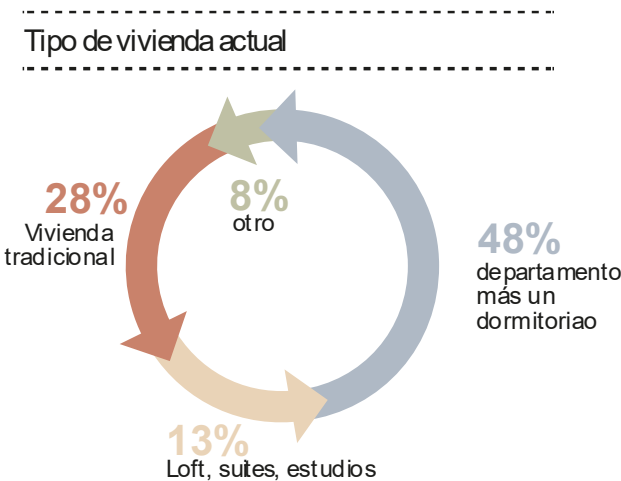
Encuesta

A continuación, se muestran los resultados de las encuestas, que recogen la percepción de los residentes sobre el uso y la distribución de los espacios interiores de sus viviendas. Estos datos permiten comprender cómo los cambios en dimensiones y configuración afectan la experiencia de habitar.

¿Cuál es su tipo de vivienda actual?

A nivel arquitectónico, esta pregunta busca identificar la configuración de la vivienda de las personas encuestadas, evidenciando la tendencia creciente a habitar en espacios más reducidos, principalmente en departamentos dentro de edificios del sector. Asimismo, se analiza la predominancia de los tipos de vivienda, siendo el departamento el más representativo, seguido de la vivienda tradicional y, en menor medida, los lofts o estudios.

Grafico:



Opción	%	Personas
Vivienda tradicional (varios pisos y dormitorios)	28%	106
Loft, suite o estudio	18%	68
Departamento (más de 1 dormitorio)	48%	182
Otro	6%	23

Descripción:

La opción predominante es el departamento con más de un dormitorio (48%), seguido por la vivienda tradicional unifamiliar (28%). Los lofts o estudios representan el 18%, lo que refleja la creciente presencia de tipologías compactas en contextos urbanos consolidados. El 6% habita otro tipo de vivienda.

Conclusión

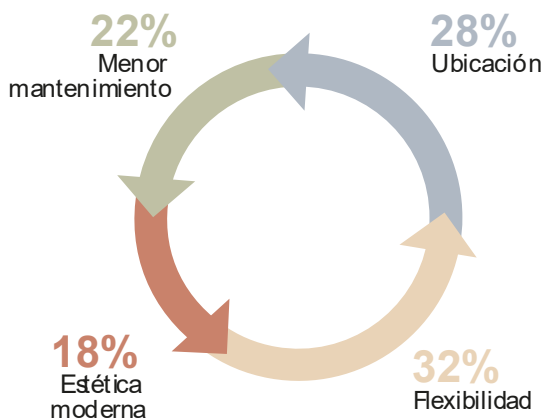
Aunque la vivienda tradicional unifamiliar mantiene una participación relevante, los datos reflejan una reconfiguración del modelo habitacional, en la que la eficiencia del espacio y la verticalización adquieren mayor protagonismo en la estructura urbana actual, evidenciando que las personas prefieren este tipo de viviendas por los beneficios que ofrecen a nivel urbano y de comodidad.

Ventajas percibidas de los lofts frente a viviendas tradicionales

Esta pregunta está orientada a comprender por qué las personas prefieren los lofts frente a la vivienda tradicional, y cómo, a nivel arquitectónico, estos espacios logran adaptarse de mejor manera a las necesidades de sus habitantes, a pesar de su tamaño reducido.

Grafico:

Ventajas de lofts



Opción	%	Personas
Flexibilidad	32%	122
Ubicación	28%	106
Menor mantenimiento	22%	84
Estética moderna	18%	68

Descripción:

La flexibilidad (32%) y la ubicación (28%) aparecen como las ventajas más importantes. Los encuestados valoran la adaptabilidad y cercanía urbana de estas tipologías. El menor mantenimiento (22%) y la estética moderna (18%) complementan la percepción favorable hacia los espacios compactos.

Conclusión:

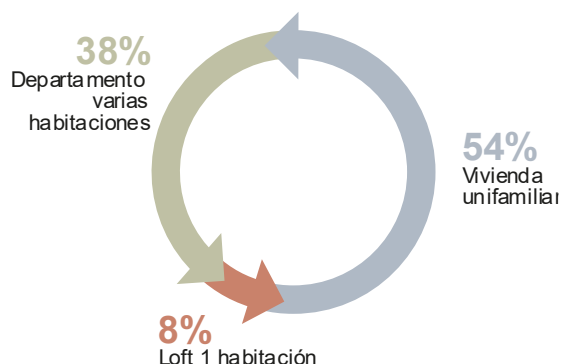
La preferencia por los lofts frente a la vivienda tradicional está fundamentada sobre todo en su flexibilidad espacial y en su estratégica ubicación urbana. Estas características son eficientes maneras de abordar la vida urbana moderna. Entendemos, entonces, el por qué esta tipología es recibida normalmente con un fuerte positivismo. Sin embargo, el menor requerimiento de mantenimiento y una estética moderna refuerzan la percepción positiva de estas tipologías.

Vivienda que ocupaba su familia en la infancia.

El objetivo de esta pregunta es obtener una visión más clara de la evolución de la vivienda a lo largo del tiempo, con la finalidad de reconocer que las personas encuestadas habitaron anteriormente modelos de vivienda distintos a los actuales.

Grafico:

Tipo de vivienda en la infancia



Opción	%	Personas
Vivienda unifamiliar	54%	205
Departamento con varias habitaciones	38%	144
Loft / 1 habitación	8%	30

Descripción:

La mayoría (54%) creció en viviendas unifamiliares amplias, lo que refleja la tradición residencial histórica de Quito. El 38% vivió en departamentos con varias habitaciones, mientras que solo un 8% creció en espacios tipo estudio. Este contraste evidencia un cambio generacional fuerte hacia tipologías más compactas.

Conclusiones

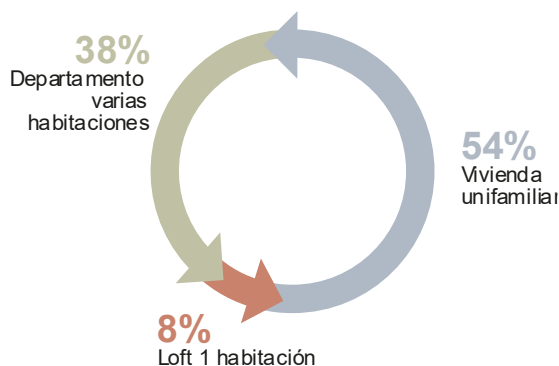
El resultado del estudio indica una clara diferencias entre los modelos de vivienda del pasado y los actuales. Esto refleja la evolución generacional hacia un nuevo estilo de vida en las ciudades. En su infancia, la mayoría de los encuestados vivía en amplias viviendas unifamiliares (véase gráficos), confirmándose así el modelo histórico de vivienda caracterizado por una mayor disponibilidad de espacio.

Vivienda que ocupaba su familia en la infancia.

El objetivo de esta pregunta es obtener una visión más clara de la evolución de la vivienda a lo largo del tiempo, con la finalidad de reconocer que las personas encuestadas habitaron anteriormente modelos de vivienda distintos a los actuales.

Grafico:

Tipo de vivienda en la infancia



Opción	%	Personas
Vivienda unifamiliar	54%	205
Departamento con varias habitaciones	38%	144
Loft / 1 habitación	8%	30

Descripción:

La mayoría (54%) creció en viviendas unifamiliares amplias, lo que refleja la tradición residencial histórica de Quito. El 38% vivió en departamentos con varias habitaciones, mientras que solo un 8% creció en espacios tipo estudio. Este contraste evidencia un cambio generacional fuerte hacia tipologías más compactas.

Conclusiones

En los resultados se evidencian los marcados contrastes entre los modelos de vida del pasado y las tipologías habitacionales actuales, reflejo de un proceso de transformación generacional en la forma de habitar la ciudad. Con la predominancia de casas unifamiliares grandes en la infancia de los entrevistados se confirma un modelo residencial con historia historiada mayor el espacio disponible.

Entrevista

Con el fin de complementar el diagnóstico arquitectónico y profundizar en la comprensión de los cambios en las dimensiones y la configuración de la vivienda, se entrevistó a un arquitecto con más de 25 años de experiencia en el diseño y construcción de proyectos

residenciales en Quito y otras ciudades del país. Su trayectoria le ha permitido observar de primera mano la evolución de los espacios domésticos y las tipologías habitacionales a lo largo del tiempo.

Pregunta. Cambios en las dimensiones a lo largo de 25 años:

Entrevistador: Desde su experiencia, ¿qué cambios ha notado en las dimensiones de la vivienda durante sus 25 años de trayectoria?

Arquitecto: “El cambio ha sido evidente. Antes se priorizaban espacios amplios; hoy se prioriza eficiencia. Las dimensiones se han reducido, pero se ha mejorado el diseño, la flexibilidad de los espacios y la calidad del habitar.”

Análisis de la respuesta:

Dado lo que dice el arquitecto, la reducción progresiva de los espacios habitables ha sido un proceso constante en los últimos años. A pesar de las dimensiones más pequeñas de las viviendas, esta reducción se ha venido compensando por medio de un diseño más eficiente, flexible y funcional que en el pasado, para que aún vivir en un espacio apretado sea una experiencia confortable y agradable. Este punto de vista coincide con los resultados del diagnóstico arquitectónico. Se documenta cómo el paso del chalet individual a los bloques y apartamentos tipo loft ha implicado una simplificación del programa arquitectónico y la optimización del espacio interior, sin que por ello se pierdan funcionalidad o experiencia habitacional para quien lo ocupe. Práctica, la entrevista aporta una reflexión que refuerza la comprensión de los cambios espaciales en la vivienda urbana contemporánea.

5.1.4 Diagnostico social:

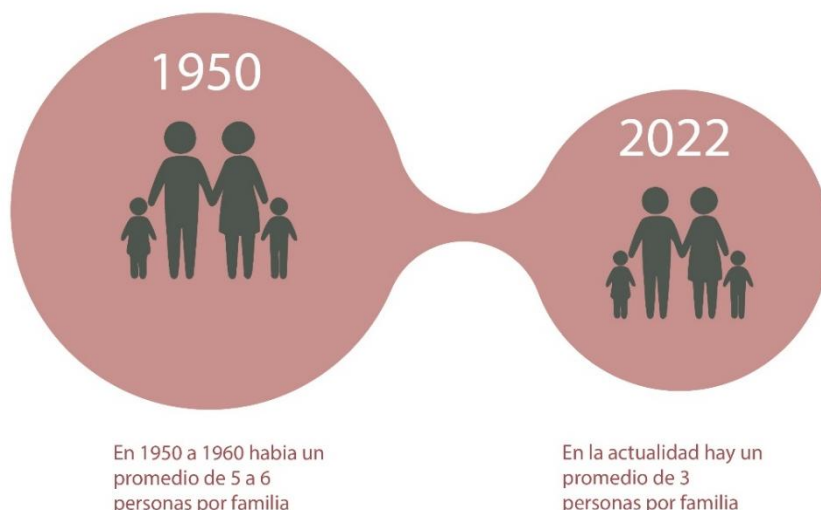
Dinámicas sociales del habitar: preferencias residenciales y cambios familiares en Iñaquito

El objetivo de este diagnóstico es explorar las transformaciones demográficas y estructurales que han condicionado las dinámicas sociales del habitar en Quito. Se pone especial interés en el caso del sector de Iñaquito. Esta sección examina la evolución de la población total capitalina desde los años 50' hasta la actualidad, así como las diversas variantes en el número y tamaño de las familias. Todo esto se realiza con el propósito de entender cómo estos fenómenos modelen las preferencias residenciales, la conformación de los hogares y la demanda espacial de vivienda. Este análisis servirá para vincular las tendencias demográficas estudiadas con las elecciones de vivienda, la conformación familiar y las prácticas de uso del espacio doméstico en contextos urbanos contemporáneos. Además, aporta un sustento estadístico al tratamiento de esta relación para el caso de Quito.

Indicador	Año 1962 (Censo)	Año 1990 (Censo)	Año 2022 (Actualidad)
Población Total	355,183	1,100,847	2,679,722
Total de Hogares	~74,000	260,247	873,512
Promedio personas/hogar	5.2	4.2	3.06
Población en hogares	~350,000	1,093,037	2,679,722

Población de los años en Quito. Extraído de: República del Ecuador, *Primer censo de población del Ecuador 1950: Resumen de características, Volumen único*. Ministerio de Economía, 1960. Instituto Nacional de Estadística y Censos, Ecuadorencifras.gob.ec.

Promedio de personas por familia



Nota: *elaboración propia, comparación de la reducción de familias, años 60-actual*

Síntesis del diagnóstico demográfico y su incidencia en la transformación de la vivienda

El estudio comparativo de la población de Quito entre 1950 y nuestros días demuestra cómo una transformación demográfica radical se ha reflejado a escala directa en la forma de vivir la ciudad. Mientras que en 1950 había una población joven mayoritariamente, con muchas familias extensas y muchos niños y adolescentes; la actual estructura demográfica se caracteriza por ser una población adulta mayoritariamente con una cierta base joven pero familias mucho más pequeñas y muy variadas.

El crecimiento de por vida en la ciudad, junto con una disminución tamaño del hogar media de 3,0 personas, ejerce una presión constante sobre el espacio urbano sea este consolidado o conectado externamente. En este punto otros valores en residiendo nuevas residencias son

promovidos, gozan de mejor conectividad con el entorno y están más cerca de los ocupadores frescos que necesitan más servicios como transporte público.

En este nuevo equilibrio, donde al fuerte impulso de consolidación urbana se une una mayor eficiencia en transporte y en emisiones de CO₂, la consolidación de hogares unipersonales y parejas sin hijos o pequeñas con jóvenes profesionales está creando una demanda de viviendas compactas, funcionales y bien ubicadas. En este contexto, los lofts y viviendas de menor tamaño son una respuesta directa a la nueva demografía urbanística - los cambios en los modos de vida y la necesidad de optimizar al máximo el terreno ocupado en áreas urbanas.

Por esta razón, el análisis demográfico no sólo explica el cambio en la base de la población de la ciudad, sino que legitima el cambio de modelo urbanístico evidenciando una transición para tipologías residenciales más pequeñas, flexibles y adaptables - concordantes con una ciudad densa y renacida.

Encuesta

A continuación, se presentan los resultados de las encuestas, que reflejan las preferencias, necesidades y percepción de confort de los habitantes. La información obtenida facilita relacionar los cambios sociales y familiares con la forma en que se ocupan y valoran los espacios residenciales.

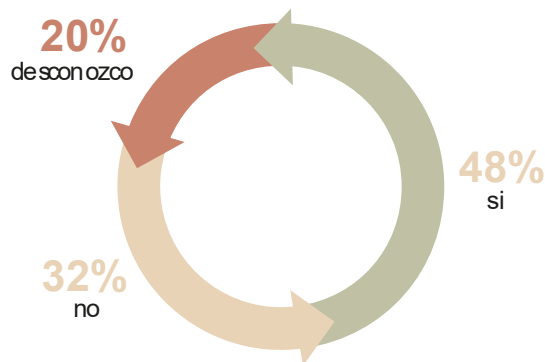
¿Tienes algún familiar o conocido que alquile o tenga un departamento en Iñaquito?

En esta pregunta se analiza, a nivel social, cuántas de las personas encuestadas tienen o conocen a alguien que arrienda un departamento o inmueble en el sector de Iñaquito. El objetivo de este análisis es evidenciar que un alto porcentaje de la población gestiona parte de sus ingresos

a través de bienes inmuebles, y que la población directamente vinculada a Iñaquito responde a esta dinámica económica y urbana de la ciudad.

Grafico:

Familiar o conocido en Iñaquito



Opción	%	Personas
Sí	48%	182
No	32%	122
Desconozco	20%	76

Descripción:

La mayoría de los encuestados (48%) afirma conocer a alguien que reside en Iñaquito, lo que evidencia que el sector es ampliamente identificado como una zona de residencia urbana activa. Un 32% no tiene referencias directas y un 20% desconoce, lo que sugiere niveles variables de familiaridad con la dinámica habitacional del sector.

Conclusión:

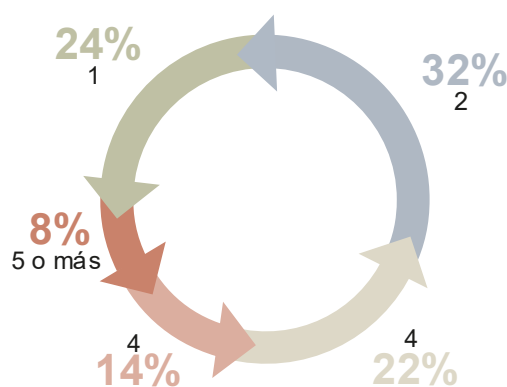
Se concluye que Iñaquito es un área urbana bien establecida con alto residencial y tasa inmobiliaria muy activa. Este hecho se refleja en las personas encuestadas que viven o alquilan propiedades en esta área Iñaquito, ellas son parte de un modelo económico que se viene repitiendo en el sector urbano, convirtiendo a Iñaquito en un importante punto de residencia dentro de la estructura urbana de la ciudad.

¿Cuál es el tamaño de su familia?

A nivel social, esta pregunta pretende mostrar que actualmente el número de personas por vivienda tiende a ser menor en comparación con años anteriores, predominando núcleos familiares conformados por 2 a 3 personas. Esto tiene como finalidad evidenciar que el modelo de vivienda actual se reconfigura en función del número de habitantes, adaptándose a nuevas dinámicas sociales y familiares.

Grafico:

Tamaño de la familia



Opción	%	Personas
1	24%	91
2	32%	122
3	22%	84
4	14%	53
5 o más	8%	30

Descripción:

Los hogares pequeños predominan: el 32% vive en familias de dos integrantes y un 24% reside solo. Esto confirma la tendencia hacia núcleos familiares reducidos, coherente con el aumento de la demanda por viviendas compactas. Familias medianas (3 o 4 miembros) representan el 36%, mientras que solo un 8% supera los cinco integrantes.

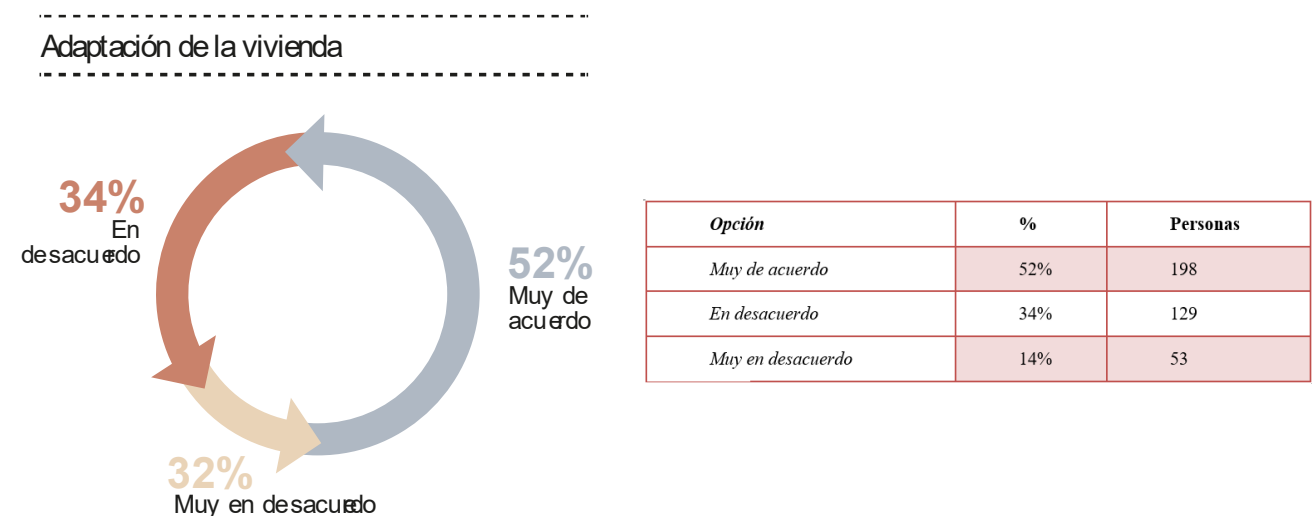
Conclusión:

Parece razonable que los apartamentos son cada vez más pequeños la situación social actual. Esto es una manera orgánica de llevar a cabo apartamentos restringidos nuevos modelos habitacionales, como los lofts, en las cambiantes realidades urbanas, económicas y demográficas de nuestra época.

¿Considera que su vivienda se adapta a sus necesidades?

El objetivo de esta pregunta es determinar si las viviendas que habitan las personas encuestadas satisfacen sus necesidades, y si el espacio reducido resulta suficiente para que se sientan cómodas en su lugar de residencia, a pesar de los cambios arquitectónicos actuales.

Grafico:



Descripción:

El 52% considera que su vivienda se adapta muy bien a sus necesidades, mientras que un 34% expresa desacuerdo y un 14% un desacuerdo marcado. Esto sugiere un balance positivo, pero con un grupo considerable que percibe limitaciones funcionales o espaciales.

Conclusión:

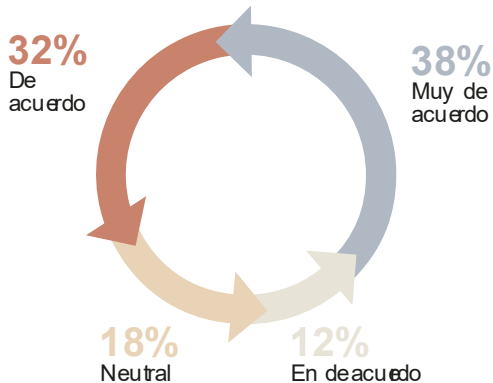
De acuerdo con los resultados, aunque una mayoría de encuestados considera que su vivienda se adecua a lo que desean de ella, todavía hay un número notable para quienes esto no es así y sobre todo lo atribuyen a insuficiencias funcionales o de espacio. Por tanto, si bien los diferentes tipos de vivienda reducida son naturalmente tributarios de las actuales dinámicas urbanas, su grado relativo de adecuación queda directamente influido por la calidad del diseño arquitectónico y por la disposición espacial correcta.

¿Cree que un espacio reducido afecta su confort o bienestar?

A nivel perceptual, los usuarios consideran que la reducción del espacio en las viviendas afecta el confort de vida. El objetivo de esta pregunta es identificar si, bajo las condiciones actuales de su núcleo familiar y el número de personas que habitan el hogar, estarían dispuestos a adaptarse a una tendencia de viviendas cada vez más reducidas.

Grafico:

Afectación del confort por espacio reducido



Opción	%	Personas
Muy de acuerdo	38%	144
De acuerdo	32%	122
Neutral	18%	68
En desacuerdo	12%	46

Descripción:

Un 38% está muy de acuerdo en que un espacio pequeño puede afectar el confort, y un 32% está de acuerdo, sumando un 70% con una percepción negativa moderada. Solo un 12% está

en desacuerdo, mientras que un 18% mantiene una postura neutral. Esto evidencia que, aunque los lofts son atractivos, persiste la preocupación por la habitabilidad.

Conclusión.

Los resultados muestran cómo, en lo concerniente a la percepción, hay inquietud por la pérdida de confort resultante de la reducción del tamaño habitable. Esto, a pesar de que cada vez más gente admite como normal las viviendas pequeñas. Aún cuando éstas pueden tener beneficios urbanos y funcionales, sigue siendo un factor crítico la percepción de habitabilidad del habitante. Así lo indica este estudio. Pero el moderno empuje hacia viviendas todavía más reducidas requiere la combinación de optimización espacial y calidad de vida.

Entrevista.

Para analizar la percepción sobre la reducción del tamaño de la vivienda, se consideró al mismo propietario entrevistado, quien reside en un loft del sector 3 de Diciembre adquirido en 2017.

Pregunta – Percepción del tamaño:

Entrevistador: ¿Cómo percibe el tamaño de su departamento frente a la forma de vivir que tenía antes?

Propietario: “La verdad, al inicio se siente pequeño, sobre todo si uno viene de una casa. A veces

da la sensación de que todo está más ajustado y hay que adaptarse bastante para que funcione bien.”

Análisis de la respuesta:

A partir de los datos proporcionados por los entrevistados, la vivienda compacta es un buen ejemplo de cómo las reducciones en el sistema progresivo del espacio resultan entonces limitaciones en general. Sin su experiencia, es evidente cómo la disminución del número de metros cuadrados se refleja en la distribución y comodidad del hogar, lo que confirma a su vez la tendencia clara de la reducción de espacio en el sector. A no ser por esta percepción directa, difícilmente se podría conectar la problemática desarrollada por la autora en su tesis con la vida diaria de la ciudadana. Se muestran de tal forma, cómo la optimización de espacios influye en las prácticas de residencia, y la experiencia habitacional.

5.2 Presentación de resultados y discusión

Entre la densificación urbana y la reducción del espacio: el habitar contemporáneo en Iñaquito

La ciudad valorizada: dinámica urbana y centralidad en Iñaquito

El análisis urbano de Iñaquito ha influenciado la actual situación de la vivienda en Quito. La valorización del suelo, la centralidad del área y el aumento de población han esculpido su vida contemporánea, reciproca entre valor económico y distribución espacial. El barrio refleja en su desarrollo histórico una evolución desde un territorio semirural hasta que se establece en función de hipercentro urbano, convertido ya un nodo estratégico de comercios, servicios y

equipamientos. En los registros históricos se asienta la idea de que "la parroquia es una de las más costosas en términos de costo por milímetros cuadrados, debido a su demanda urbana, centralidad urbana y concentración en comercios, servicios y equipamientos ". (Quito Cómo Vamos, 2025)

Este fenómeno ha llevado a un fuerte incentivo por parte del mercado para nuevas viviendas en altura. Las tipologías residenciales también se han transformado con la llegada de un formato de vivienda más denso y funcional. Esto se evidencia en cómo se ha incrementado a lo largo de las décadas el precio por metro cuadrado en Ñaquito: de 368 sucres/m² en los años 60 a valores actuales que oscilan entre 1.251 y 1.500 USD/m²

La subida refleja no sólo la estabilización económica después de la dolarización, sino también la consolidación de Ñaquito como hipercentro y su buena movilidad con el resto de la ciudad. La demanda del mercado condiciona ampliamente la oferta de vivienda, con lo que los zulos de loft y los departamentos compactos se han convertido, de manera natural, en respuesta a una demanda creciente y a la valorización de suelo.

Como un aspecto particular, el análisis de la densidad de población por manzana muestra que un número enorme pero no de ellas tiene una alta ocupación efectiva: oscila entre 200 y 400 habitantes/manzana. Esto obedece a la naturaleza mixta de muchos edificios, y a que muchas unidades se usan no como domicilios permanentes sino con un fin de inversión a más largo plazo.

Como apunta un propietario entrevistado: "No niego que es cómodo. Tienes de todo a mano: trabajo, servicios y transporte. Pero siento que ese beneficio se paga con menos espacio y en ocasiones molesta ". Ese testimonio refleja el dilema de vivir con comodidad y tener que aceptar que, al vivir en el centro, el espacio no debe ser tan grande.

Como acento en el barrio, el énfasis de tapa en su valor añadido económico y centralidad. La interconexión con sistemas de transporte como los autobuses, el Trolebús, la Eco Vía y la estación del metro de Quito, además de su proximidad a nodos estratégicos como el Parque La Carolina, definen a Ñaquito como una ubicación urbana de gran valor económico. Ejemplifica esta cohesión, en parte, la demanda de unidades residenciales compactas. Se las concibe como medio de vida apto para un entorno urbano eficiente y cómodo, ideal para profesionales jóvenes o familias pequeñas.

Sin esta densificación y centro urbano, señala el diagnóstico del barrio, Ñaquito habría conservado su aspecto de montaña poco urbana con bastantes restaurantes y áreas verdes. La presión del mercado y la infraestructura existente están generando modelos residenciales más compactos, con lo cual se refleja una relación directa entre urbanas, centro urbanas y la progresiva desaparición del espacio vital.

La regulación del habitar: normativa y límites del espacio urbano

El diagnóstico normativo nos dice cómo las regulaciones urbanas y edilicias modelan directamente las formas de vivienda en Quito, sobre todo en sectores donde la población ya se ha asentado como es el caso de Ñaquito. El marco legal hace que los desarrollos residenciales se sitúen en los términos que los propios reglamentos establecen: tienen rangos claros para usos del suelo, densidad población, alturas etc. que nos limitan a todo lo que hay dentro de ellos.

“Hoy en día no puedes planificar sin cumplir con los criterios claros del uso del suelo, de la densidad y de la altura. Estas regulaciones han definido las características actuales de la vivienda de manera decisiva” (entrevista a arquitecto, 2025). Esta frase indica que si bien la

presión del mercado fomenta la edificación en altura y densificación de lotes urbanos, el diseño de las unidades habitacionales se encuentra regulado y garantiza un mínimo cumplimiento de normas de habitabilidad.

El análisis de los proyectos actuales muestra que la normativa ha inducido a la consolidación de tipos de vivienda más compactos y en particular apartamentos 'loft', pisos de menor metraje sin con todo esto dejar de cumplir las leyes en materia de construcción. La regulación ha conseguido un equilibrio entre densificación y comodidad, de manera que la ciudad crece verticalmente pero dentro de unos marcos establecidos para asegurar la calidad del entorno.

El cumplimiento de las normativas también se refleja en la distribución y proporción de los espacios internos de vivienda. Las medidas mínimas establecidas para dormitorios, baños y áreas comunes aseguran que aunque se va reduciendo el espacio las unidades mantienen condiciones adecuadas de habitabilidad. Bajo este aspecto coinciden los hallazgos de la arquitectura y la vida social que los departamentos compactos responden a la necesidad de economizar la tierra de la ciudad pero mantienen a su vez un mínimo de comodidad y funciones.

De esta manera, el diagnóstico normativo muestra que la reducción del espacio habitable es un fenómeno condicionado por factores externos como la valorización del suelo y la centralidad urbana, pero controlado por un marco legal que fija límites claros. Las entrevistas y el análisis de proyectos nos permiten concluir que si bien el tamaño de los apartamentos es menor a lo que fue hace unas décadas, la normativa hace que se cumplan criterios básicos de habitabilidad y que tengamos un cierto equilibrio entre densificación, eficiencia y confort.

En fin, la normativa urbana no sólo actúa como un marco restrictivo sino también como un regulador que condiciona la densificación y la optimización del espacio. Este escenario es el que explica la presencia de viviendas más pequeñas y que necesitan del espacio óptimo en

Iñaquito, adaptadas a las regulaciones actuales responden a la clase cada vez más eficiente y centrada en el espacio en el mercado cerrado.

La metamorfosis del espacio doméstico: transformaciones arquitectónicas en Iñaquito

El diagnóstico arquitectónico permite analizar cómo los cambios urbanos y normativos se traducen en la configuración interna de la vivienda, evidenciando una transformación progresiva de los espacios habitacionales desde la década de 1950 hasta la actualidad. La evolución arquitectónica de Iñaquito refleja la transición de viviendas unifamiliares amplias, con múltiples ambientes diferenciados, hacia departamentos compactos y funcionales, adaptados a nuevos estilos de vida y estructuras familiares reducidas.

En las décadas de 1950 y 1960, los chalets modernos predominaban en la zona, caracterizados por lotes amplios, jardines frontales, patios posteriores y programas arquitectónicos extensos que incluían hasta dieciséis espacios internos. Estos modelos respondían a la demanda de familias numerosas y a la disponibilidad de suelo, evidenciando un enfoque en la separación de funciones y en la amplitud del habitar (diagnóstico arquitectónico, 2025). Sin embargo, desde los años 1970 se observa un cambio marcado: la apertura hacia edificaciones en altura y el incremento del valor del suelo impulsaron la reducción de lotes, la desaparición de jardines y la consolidación de tipologías verticales, con departamentos de 4 a 6 pisos que optimizaban el uso del espacio (diagnóstico arquitectónico, 2025).

La comparación de planos históricos con proyectos contemporáneos permite dimensionar esta transformación. Por ejemplo, al comparar la Casa Barragán de los años 1960 con el departamento CCNU de la década de 1970, se evidencia una disminución cercana al 58 % del área habitable, pasando de aproximadamente 300 m² a 124 m². Esta reducción no solo afectó la superficie total, sino también la configuración de los espacios internos, sustituyendo habitaciones

y áreas complementarias por áreas comunes compartidas y unidades más compactas. En palabras del arquitecto entrevistado, “El cambio ha sido evidente. Antes se priorizaban espacios amplios; hoy se prioriza eficiencia. Las dimensiones se han reducido, pero se ha mejorado el diseño, la flexibilidad de los espacios y la calidad del habitar” (entrevista a arquitecto, 2025).

Durante las décadas de 1990 y 2000, la tendencia hacia viviendas tipo suite se consolidó, respondiendo a la demanda de hogares unipersonales o parejas jóvenes. Departamentos de 79 m², como el Edificio Atelier, se reducen hasta 36 m² en proyectos más recientes, manteniendo la funcionalidad para uno o dos habitantes. Esta evolución evidencia que la optimización del espacio y la densificación vertical no solo son una respuesta a la presión del suelo, sino también a cambios sociales y demográficos, reflejando nuevas formas de habitar que priorizan la eficiencia, la accesibilidad y la proximidad a servicios urbanos (diagnóstico arquitectónico, 2025).

En síntesis, el diagnóstico arquitectónico demuestra que la reducción progresiva del espacio habitable es un fenómeno estructurado y multidimensional. La interacción entre normativa, valorización del suelo, centralidad urbana y nuevas dinámicas familiares ha generado tipologías habitacionales compactas, funcionales y adaptables, donde cada metro cuadrado es diseñado con un enfoque de eficiencia y calidad del habitar. Este proceso no solo redefine la arquitectura residencial, sino que también transforma las prácticas cotidianas de quienes habitan la ciudad contemporánea, evidenciando una transformación cultural y espacial en el habitar urbano de Quito.

Percepción y hábitos del habitar: dinámicas sociales frente a la reducción del espacio

La evaluación social muestra si los habitantes de una vivienda experimentan una tendencia antisocial, por ejemplo, los cambios demográficos afectan su percepción del entorno y

las prácticas cotidianas. La metamorfosis de Ñaquito en un barrio de alta densidad y viviendas compactas ha cambiado las prioridades de la gente a la hora de elegir, creando tensiones entre confort, función y localización estratégica.

El análisis de la población de Quito indica que desde los años 50 hasta nuestros días ya apenas hay familias de seis personas o más conviviendo juntas en la misma casa y su estructura familiar ha cambiado. Mientras que en los años 50 aún eran comunes las familias extensas con diversas generaciones bajo un mismo techo, hoy en día son más bien hogares formados por parejas y profesionales jóvenes, así como personas solas (República del Ecuador, 1960; Ecuadorencifras.gob.ec, 2025). Este fenómeno ha llevado a la necesidad de viviendas cada vez más pequeñas, prácticas y situadas cerca de instalaciones para satisfacer necesidades diarias fundamentales, lo que cambia culturalmente el medioambiente en que se vive.

Las encuestas realizadas confirman esta tendencia: los habitantes prefieren la accesibilidad y el centro a la amplitud en el espacio interior. La percepción de confort ha cambiado mucho: ahora lo importante es la eficiencia del diseño y la optimización del metro cuadrado. En una entrevista con un propietario, quien también participara de los diagnósticos urbanos y arquitectónicos, afirma que respecto a su departamento tipo altillo "Al principio da esa sensación. Aunque uno venga de una casa, siente que está todo un poco apretado... Hay que ajustarse y adaptarse mucho para que todo funcione bien, en realidad" (entrevista a propietario, 2025). Este testimonio refleja la tensión entre comodidad y funcionalidad, donde la centralización es privilegiada a costa de amplitud espacial.

El análisis social también evidencia que aunque los espacios sean más reducidos, la demanda para este tipo de viviendas sigue siendo alta. En otras palabras, esto demuestra que los cambios en las preferencias de habitantes están siguiendo el rumbo de la densificación urbana de

alta calidad, además de claramente centralidad y deseo por incremento en el valor del suelo. La transición hacia una vivienda más compacta ilustra la necesidad de adaptarse a nuevas formas de vida urbanas, donde movilidad, funcionalidad, cercanía con el servicio son factores fundamentales para elegir casa.

En resumen, la evaluación social lleva a el proceso de disminuir espacio habitable no sólo se considera como limitación o moderación, sino es algo práctico una vez que se entiende y se descubre su esencia. La combinación de factores sociales, económicos y demográficos que se ha dado en la ciudad de Quito ha llevado con el tiempo a consolidar una nueva manera de vivir, donde la eficiencia de espacio y la calidad del diseño sean los criterios más importantes, y no simplemente el tamaño que tradicionalmente hemos tenido como meta, modificando así profundamente cómo los chinos experimentan por un molde habitable vivienda contemporánea química.

6. Conclusiones

El estudio realizado sobre la evolución de la vivienda unifamiliar en el sector de Ñaquito evidencia cómo los cambios urbanos, normativos, arquitectónicos y sociales han configurado un modelo habitacional cada vez más compacto y eficiente, respondiendo a las nuevas dinámicas demográficas, económicas y culturales de la ciudad de Quito. A partir de los diagnósticos integrados, se identifican los siguientes hallazgos:

- La transformación urbana del sector ha tenido un impacto directo en la forma de habitar.

La densificación progresiva, el encarecimiento del suelo y la consolidación del

hipercentro han generado la sustitución de chalets unifamiliares tradicionales por tipologías residenciales compactas, como lofts y departamentos en altura. Estas dinámicas confirman que la ciudad actúa como un factor determinante en la configuración espacial de la vivienda: “La densificación, el encarecimiento del suelo y la consolidación del hipercentro han condicionado el reemplazo de los chalets tradicionales por tipologías residenciales más compactas” (Conclusión Diagnóstico Urbano, 2025).

- Las normativas urbanas y de construcción han orientado y limitado la evolución de los proyectos residenciales. Los parámetros de uso de suelo, densidad y altura han definido los límites y posibilidades del espacio habitable, asegurando un cumplimiento mínimo de estándares de habitabilidad, aunque simultáneamente fomentan la reducción de superficies y la optimización del suelo urbano: “Hoy no se puede proyectar sin cumplir parámetros claros de uso de suelo, densidad y altura. Estas regulaciones han definido la forma y el tamaño de la vivienda actual” (Entrevista a arquitecto, 2025).
- Desde el punto de vista arquitectónico, se evidencia que la reducción de los espacios habitables no implica necesariamente una pérdida de calidad, siempre que los proyectos incorporen criterios de flexibilidad, multifuncionalidad y confort. Las tipologías compactas, como los lofts, se presentan como una respuesta coherente a las demandas de la vida urbana contemporánea, aunque requieren un diseño cuidadoso que considere la experiencia espacial y la escala humana: “El cambio ha sido evidente. Antes se priorizaban espacios amplios; hoy se prioriza eficiencia. Las dimensiones se han reducido, pero se ha mejorado el diseño, la flexibilidad de los espacios y la calidad del habitar” (Entrevista a arquitecto, 2025).

- La dimensión social refleja cómo la población ha adaptado sus hábitos y percepciones frente a la reducción de la vivienda. La transición hacia hogares unipersonales, parejas jóvenes y profesionales ha impulsado la demanda de unidades habitacionales más pequeñas y estratégicamente ubicadas, donde la funcionalidad y centralidad se valoran por encima de la amplitud: “La verdad, al inicio se siente pequeño, sobre todo si uno viene de una casa. A veces da la sensación de que todo está más ajustado y hay que adaptarse bastante para que funcione bien” (Entrevista a propietario, 2025).
- La integración de los diagnósticos revela una tendencia clara hacia la eficiencia espacial, que responde a factores urbanos, normativos y sociales, consolidando un modelo de vivienda compacta, flexible y adaptada a la vida contemporánea, donde la densificación vertical, la optimización del suelo y la centralidad son determinantes en la elección residencial.

En síntesis, el estudio muestra que la reducción progresiva del espacio habitable en Iñaquito es un fenómeno multifactorial, ligado a la presión del mercado, la normativa vigente, las transformaciones arquitectónicas y los cambios sociales. Esta dinámica redefine la forma de habitar en la ciudad, destacando la necesidad de diseños que prioricen la calidad del espacio, la experiencia del usuario y la sostenibilidad urbana, sin comprometer la funcionalidad ni la adaptabilidad de los hogares.

7. Recomendaciones

- Se recomienda promover estrategias de planificación urbana que permitan un equilibrio entre densificación y calidad de vida, considerando que sectores como

Ñaquito presentan alta plusvalía y centralidad. Es importante que la densificación vertical no implique la pérdida de confort ni de espacios habitables mínimos para los residentes, asegurando que el crecimiento urbano responda tanto a las dinámicas del mercado como a las necesidades de quienes habitan la ciudad.

- Es necesario revisar y actualizar los criterios normativos aplicables a las tipologías de vivienda compacta, evaluando dimensiones mínimas, altura y densidad, de manera que se priorice la calidad espacial, la flexibilidad de los programas arquitectónicos y el bienestar de los ocupantes sin limitar la eficiencia urbana. En paralelo, los diseños arquitectónicos de unidades tipo loft o departamentos reducidos deben incorporar estrategias que optimicen el uso del espacio, favoreciendo la multifuncionalidad, la iluminación natural, la ventilación y el mobiliario adaptable, para garantizar que la reducción de metros cuadrados no afecte la habitabilidad ni la experiencia sensorial del espacio.
- Asimismo, se sugiere integrar la percepción de los habitantes en los proyectos, ya que encuestas y entrevistas muestran que, si bien la centralidad es valorada, existe una sensación de incomodidad por la disminución del espacio. Incorporar mecanismos de participación ciudadana permite ajustar dimensiones, distribución interna y servicios compartidos, generando soluciones habitacionales más coherentes con las necesidades reales de los usuarios.
- Es recomendable también establecer lineamientos estratégicos que contemplen densificación gradual, desarrollo de espacios comunes de calidad, accesibilidad a transporte y servicios, así como una gestión urbana que preserve el carácter residencial mientras se optimiza el uso del suelo en zonas de alta valorización.

Finalmente, mantener un seguimiento constante sobre la ocupación, las preferencias de los habitantes y los cambios demográficos permitirá que futuras intervenciones urbanas y arquitectónicas respondan a dinámicas reales, equilibrando la eficiencia, la normativa y la calidad de vida en el sector.

8. Bibliografía

Alarcón Gallo, P. (2015). *Red de espacios públicos: Vinculación del mercado de Iñaquito al eje conector de parques urbanos* (Tesis de licenciatura). Universidad San Francisco de Quito.

<http://repositorio.usfq.edu.ec/handle/23000/3918>

Carrión, F. (1993). La cuestión urbana de Quito. *Arquitectura y Sociedad*, 9, 29–40.

<https://repositorio.flacsoandes.edu.ec>

Carrión, F., & Erazo Espinosa, J. (2012). La forma urbana de Quito: Una historia de centros y periferias. *Bulletin de l'Institut français d'études andines*, 41(3), 503–522.

<https://doi.org/10.4000/bifea.361>

Centro Comercial Iñaquito. (s. f.). *Reseña histórica*. <https://www.cci.com.ec/resena-historica-2/>

CONQUITO. (2024). *Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito (PMDOT)*. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

El Comercio. (s. f.). *De la hacienda a las ciudadelas y al crecimiento vertical*. <https://www.elcomercio.com/actualidad/quito/quito-hacienda-ciudadelas-crecimientovertical-historia/>

- El Comercio. (s. f.). *El Ejido fue concebido como un lugar para el ganado*.
<https://www.elcomercio.com/actualidad/quito/ejido-concebido-lugar-ganado/>
- El Comercio. (s. f.). *En 40 años, se levantó la metrópoli*. <https://www.elcomercio.com>
- Flacso Andes. (s. f.). *Crecimiento, segregación y mecanismos de desplazamiento en el periurbano de Quito. Íconos*. <https://iconos.flacsoandes.edu.ec>
- Kingman, E. (2006). *La ciudad y los otros: Quito 1860–1940*. FLACSO.
- Larrea, C. (2013). *Historia económica del Ecuador contemporáneo*. Universidad Andina Simón Bolívar.
- López Vera, M. I. (2007). *La arquitectura moderna en Quito, 1960–1970: El detalle constructivo en cuatro edificios emplazados en la avenida 10 de Agosto* (Trabajo de titulación). Universidad de Cuenca.
- Méndez. (1991). El excedente petrolero e inversión en infraestructura urbana (1970). En Flacso Andes (Ed.), *Repositorio FLACSO Andes*. <https://repositorio.flacsoandes.edu.ec>
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2012). *Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial*.
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2024). *Expediente de inmuebles patrimoniales del sector Mariscal Sucre*. <https://www7.quito.gob.ec>
- Oleas Vinuesa, J. (2015). *Modernidad y arquitectura en Quito (1930–1970)*. Pontificia Universidad Católica del Ecuador.

Ponce Jara, J. (2010). *Urbanización y vivienda en Quito en el siglo XX*. Universidad Central del Ecuador.

Toranzos, M. (2020, 8 de diciembre). En Iñaquito, el barrio se reinventa. *Diario Expreso*.
<https://www.expreso.ec/quito/ina-barrio-reinventa-94985.html>

Torres, H. (2013). *Análisis comparativo para vivienda unifamiliar en la ciudad de Quito de sistemas constructivos: Pórticos de hormigón armado, paredes portantes y Emmedue* (Trabajo de titulación). Universidad Internacional del Ecuador.

Universidad Politécnica Salesiana. (s. f.). *Estudio sobre el crecimiento urbano de Quito y la apertura al norte con la planicie de Iñaquito* (Documento técnico).
<https://dspace.ups.edu.ec/bitstream/123456789/14653/1/UPS-QT04387.pdf>

Universidad San Francisco de Quito. (2016). *Banco sector Iñaquito* (Tesis de licenciatura de B. A. Álvarez Hualpa). <http://repositorio.usfq.edu.ec/handle/23000/5789>

Instituto Nacional de Estadística y Censos [INEC]. (1960). *Primer censo de población del Ecuador 1950: Volumen único* [PDF]. Quito, Ecuador: Ministerio de Economía. Recuperado de https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Bibliotecas/Libros/Libros_Censos/3.%20Primer_Censo_de_Pob_del_Ecuador_1950_Volumen_Unico.pdf

9. Anexos

Entrevista semiestructurada

1. ¿Desde cuándo fue propietario de la vivienda?

La vivienda fue adquirida en el año 2017. Durante aproximadamente ocho o nueve años permaneció arrendada de manera continua, con excepción de un periodo durante la pandemia en el que estuvo desocupada. Actualmente, el inmueble ya no es de su propiedad, debido a que fue vendido.

2. ¿Por qué decidió adquirir este tipo de vivienda?

La decisión estuvo motivada principalmente por la plusvalía del sector, la alta rotación de arrendatarios y la estabilidad en la rentabilidad mensual que ofrecen los departamentos de pequeño metraje.

3. ¿Qué tipo de personas suelen arrendar este tipo de viviendas?

Generalmente son jóvenes profesionales y parejas sin hijos, con capacidad económica para asumir rentas en zonas centrales de la ciudad y con un estilo de vida que implica pasar gran parte del tiempo fuera del hogar.

4. ¿Es fácil encontrar arrendatarios para este tipo de vivienda?

Sí. En la actualidad, la búsqueda de arrendatarios es bastante sencilla gracias al uso de plataformas digitales, las cuales permiten contactar tanto a arrendatarios permanentes como a personas que buscan alquileres temporales como alternativa a los hoteles.

5. ¿Considera que el tamaño reducido de la vivienda es adecuado para la mayoría de los usuarios?

Sí. Los departamentos de pequeño metraje responden a la transformación de las dinámicas familiares y sociales contemporáneas. Muchas personas pasan la mayor parte de su tiempo en el

trabajo, en espacios comunes o realizando actividades externas, por lo que priorizan viviendas prácticas y funcionales.

6. ¿Ha recibido comentarios positivos o negativos sobre el espacio?

En su mayoría, los comentarios han sido positivos. Las personas interesadas en este tipo de departamentos son conscientes de sus dimensiones reducidas y valoran principalmente su funcionalidad, comodidad y aprovechamiento del espacio.

7. ¿Influye más la ubicación o el tamaño al momento del alquiler?

La ubicación influye de manera significativa más que el tamaño. El sector resulta atractivo por su cercanía a zonas comerciales, recreativas y laborales, así como por su conectividad con los valles y el aeropuerto.

8. ¿Ha notado una tendencia hacia la construcción de departamentos cada vez más pequeños?

Sí. Existe una tendencia clara hacia la construcción de departamentos compactos, dirigidos principalmente a ejecutivos jóvenes o personas de estadía temporal. Anteriormente predominaban suites de mayor tamaño, mientras que actualmente se priorizan modelos más eficientes.

9. ¿Considera que esta tendencia responde a las necesidades actuales?

Sí, completamente. Estos espacios no están pensados únicamente para estudiantes universitarios, sino para profesionales jóvenes con capacidad adquisitiva que buscan cercanía, comodidad y funcionalidad.

10. ¿Qué ventajas identifica en este tipo de vivienda para fines de alquiler?

Entre las principales ventajas se encuentran:

- Alta rotación de arrendatarios.

- Buena rentabilidad mensual.
- Demanda constante en el mercado inmobiliario.

11. ¿Qué desventajas ha identificado?

La principal desventaja potencial es el crecimiento acelerado de la oferta. A largo plazo podría producirse una saturación del mercado y una disminución de la demanda, aunque actualmente esto aún no se evidencia.

12. Si usted viviera en este tipo de espacio, ¿considera que sería suficiente para su estilo de vida?

Para su estilo de vida actual, proveniente de una familia numerosa y acostumbrado a espacios amplios, no sería ideal. Sin embargo, si viviera solo, considera que el espacio sería cómodo y funcional.

13. ¿Qué mejoras realizaría en la vivienda?

No realizaría mejoras adicionales. Los departamentos de pequeño metraje ya se diseñan con criterios de funcionalidad y se complementan con amenidades del edificio, como gimnasio, piscina o áreas sociales.

14. ¿Recomendaría este tipo de vivienda a otras personas?

Sí. Principalmente por su plusvalía, comodidad, ubicación estratégica y alta rotación dentro del mercado inmobiliario.

15. ¿Cómo describiría el estilo de vida que ofrece este tipo de vivienda?

Este tipo de vivienda ofrece un estilo de vida caracterizado por el confort, la funcionalidad y un componente de estatus asociado a su localización y diseño.