

**UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ**

**Colegio de Arquitectura y Diseño Interior**

**Centro empresarial enfocado en la microeconomía local**

**Max Joel Freire Sánchez**

**Arquitectura**

Trabajo de fin de carrera presentado como requisito  
para la obtención del título de  
Arquitecto

Quito, 21 de diciembre de 2020

# **UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ**

**Colegio de Arquitectura y Diseño Interior**

## **HOJA DE CALIFICACIÓN DE TRABAJO DE FIN DE CARRERA**

**Centro empresarial enfocado en la microeconomía local**

**Max Joel Freire Sánchez**

**Nombre del profesor, Título académico**

**Carlos Miquel Zurita, Arquitecto**

Quito, 21 de diciembre de 2020

## © DERECHOS DE AUTOR

Por medio del presente documento certifico que he leído todas las Políticas y Manuales de la Universidad San Francisco de Quito USFQ, incluyendo la Política de Propiedad Intelectual USFQ, y estoy de acuerdo con su contenido, por lo que los derechos de propiedad intelectual del presente trabajo quedan sujetos a lo dispuesto en esas Políticas.

Asimismo, autorizo a la USFQ para que realice la digitalización y publicación de este trabajo en el repositorio virtual, de conformidad a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Educación Superior del Ecuador.

Nombres y apellidos: Max Joel Freire Sánchez

Código: 00117984

Cédula de identidad: 1803993425

Lugar y fecha: Quito, 21 de diciembre de 2020

## **ACLARACIÓN PARA PUBLICACIÓN**

**Nota:** El presente trabajo, en su totalidad o cualquiera de sus partes, no debe ser considerado como una publicación, incluso a pesar de estar disponible sin restricciones a través de un repositorio institucional. Esta declaración se alinea con las prácticas y recomendaciones presentadas por el Committee on Publication Ethics COPE descritas por Barbour et al. (2017) Discussion document on best practice for issues around theses publishing, disponible en <http://bit.ly/COPETHeses>.

## **UNPUBLISHED DOCUMENT**

**Note:** The following capstone project is available through Universidad San Francisco de Quito USFQ institutional repository. Nonetheless, this project – in whole or in part – should not be considered a publication. This statement follows the recommendations presented by the Committee on Publication Ethics COPE described by Barbour et al. (2017) Discussion document on best practice for issues around theses publishing available on <http://bit.ly/COPETHeses>.

## RESUMEN

El siguiente documento contiene el proyecto de titulación, que es un centro empresarial enfocado en la microeconomía, ubicado en el sector de la estación Río Coca, un nodo urbano enfatizado en el transporte público y comercio local. Este proyecto nace de la pregunta ¿Es posible activar la actividad comercial pública por medio de un proyecto privado? Este cuestionamiento fue indispensable en el momento de concebir la idea inicial del proyecto, el cual no solo debe enfocarse en su programa empresarial principal, sino en el contexto público y comercial consolidado en el cual se emplaza el proyecto.

La respuesta ante esta pregunta es que el comercio existente el cual tiene una relación directa con el usuario público, se debe armonizar con el programa privado para no excluir al habitante local. Por eso se crea un zócalo, el cual replantee y contenga al comercio local existente; mientras sirve como base para el volumen principal, el cual contiene el programa principal.

El proyecto, al ser enfocado hacia un ámbito empresarial y debido al pasado industrial del contexto, se le enfoca hacia la corriente arquitectónica del brutalismo. Esta estética intenta reflejar el pasado industrial del lugar, con una expresión sincera de la estructura presente en el edificio, sin ignorar las cualidades arquitectónicas, que un proyecto de dicha función, debe ofrecer al usuario. En definitiva, el centro empresarial enfocado en la microeconomía se proyecta como un centro que reactive la economía local de la zona y satisfaga las necesidades de las empresas incipientes y que encuentren las condiciones idóneas para su desarrollo.

**Palabras clave:** Centro empresarial, comercio, brutalismo, espacio público, zócalo, economía local, nodo urbano.

## ABSTRACT

The following document contains the degree project, which is a business center focused on microeconomics, located in the sector of the Río Coca station, an urban node emphasized on public transportation and local commerce. This project arises from the question: Is it possible to activate public commercial activity through a private project? This questioning was essential at the time of conceiving the initial idea of the project, which should not only focus on its main business program, but on the already consolidated public and commercial context, in which, the project is located.

The answer to this question is that the existing trade, which has a direct relationship with the public user, must be harmonized with the private program so as not to exclude the local inhabitant. That is why a socle is created, which rethink and contains the existing local commerce; while serving as the foundation for the main volume, which contains the main program.

The project, being focused on a business environment and due to the industrial past of the context, is focused on the architectural current of brutalism. This aesthetic tries to reflect the industrial past of the place, with a sincere expression of the existing structure present in the building, without ignoring the architectural qualities that a project of this function must offer to the user. Definitely, the business center focused on microeconomics is projected as a center that reactivates the local economy of the area and satisfies the needs of incipient companies and to find the ideal conditions for their development.

**Key words:** Business center, commerce, brutalism, public space, socle, local economy, urban node.

## TABLA DE CONTENIDO

Indice De figuras .....	8
Análisis De Contexto .....	9
Análisis De Precedente .....	10
Análisis De Precedente .....	11
Primer Enfoque: Microeconomía .....	12
Volumetría: Zócalo .....	13
Volumetría: Zócalo .....	14
Volumetría: Volumen Principal Sobre El Zócalo .....	15
Partido: El Centro Sobre El Zócalo .....	16
Circulación.....	16
Programa .....	17
Programa .....	18
Diseño Espacios Exteriores.....	19
Implantación .....	20
Planta Subsuelo .....	21
Planta Baja .....	22
Planta Alta 1 .....	23
Planta Alta 2.....	24
Planta Alta 3.....	25
Planta Alta 4.....	26
Secciones.....	27
Vistas Interiores .....	28
Vistas Exteriores .....	29
Fachadas.....	30
Detalle Constructivo .....	31
Corte Por Fachada.....	32
Conclusiones .....	33
Referencias Bibliográficas .....	34

## INDICE DE FIGURAS

Figura 1. Vías y densidad vehicular.....	9
Figura 2. Rutas urbanas y densidad peatonal.....	9
Figura 3. Asoleamiento.....	10
Figura 4. Distribución del programa del precedente.....	11
Figura 5. Análisis según Clark y Pause .....	11
Figura 6. Microeconomía del sector .....	13
Figura 7. Elaboración del zócalo .....	14
Figura 8. Retranqueos del zócalo.....	14
Figura 9. Formación del volumen principal .....	15
Figura 10. Generación del ingreso y plaza secundaria .....	15
Figura 11. Parti.....	16
Figura 12. Circulación en planta tipo y planta baja .....	17
Figura 13. Distribución programa.....	18
Figura 14. Generación de ejes ortogonales .....	19
Figura 15. Generación de ejes curvos.....	19
Figura 16. Implantación.....	20
Figura 17. Planta subsuelo .....	21
Figura 18. Planta baja .....	22
Figura 19. Planta alta 1 .....	23
Figura 20. Planta alta 2 .....	24
Figura 21. Planta alta 3 .....	25
Figura 22. Planta alta 4 .....	26
Figura 23. Secciones .....	27
Figura 24. Vista interior ingreso .....	28
Figura 25. Vista interior oficinas .....	28
Figura 26. Vista exterior este .....	29
Figura 27. Vista exterior este .....	29
Figura 28. Fachadas .....	30
Figura 29. Detalle constructivo.....	31
Figura 30. Corte por fachada .....	32



## DESARROLLO DEL TEMA

### Análisis De Contexto

El lote propuesto para el proyecto se encuentra en la Av. Río Coca entre las calles de Las Hiedras y de Los Colimes. Frente al lote se encuentra uno de los nodos del transporte público urbano de la zona norte de la ciudad, la estación Río Coca. La presencia de la estación condiciona al sector de maneras urbanas, vehiculares, peatonales y comerciales.



Figura 1. Vías y densidad vehicular. Elaboración: Max Freire, Grace Mena, Cristian Vaca y Sebastián Gonzáles.

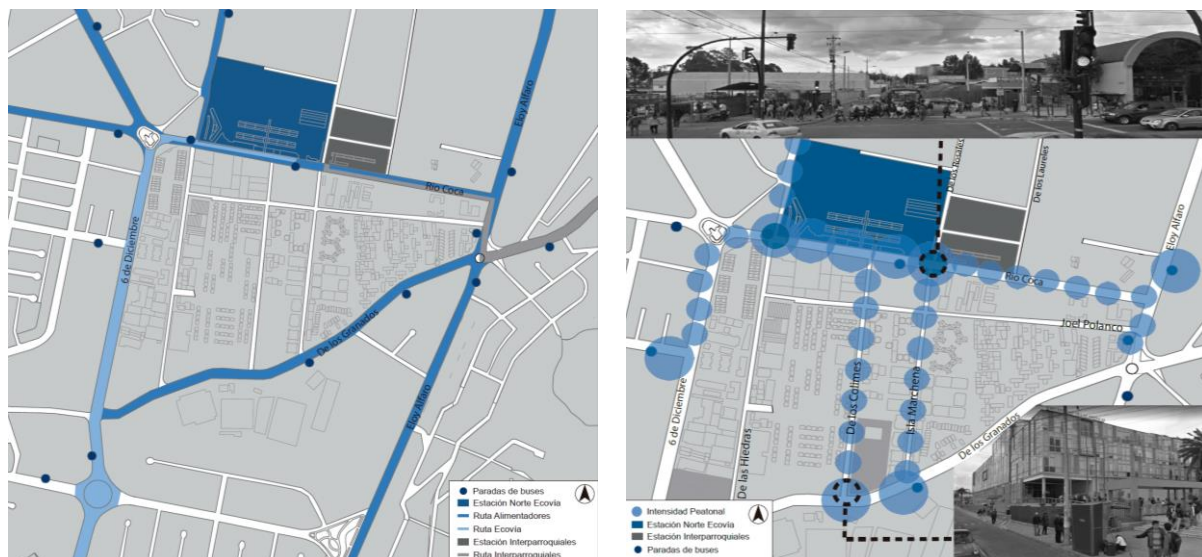


Figura 2. Rutas urbanas y densidad peatonal. Elaboración: Max Freire, Grace Mena, Cristian Vaca y Sebastián González.

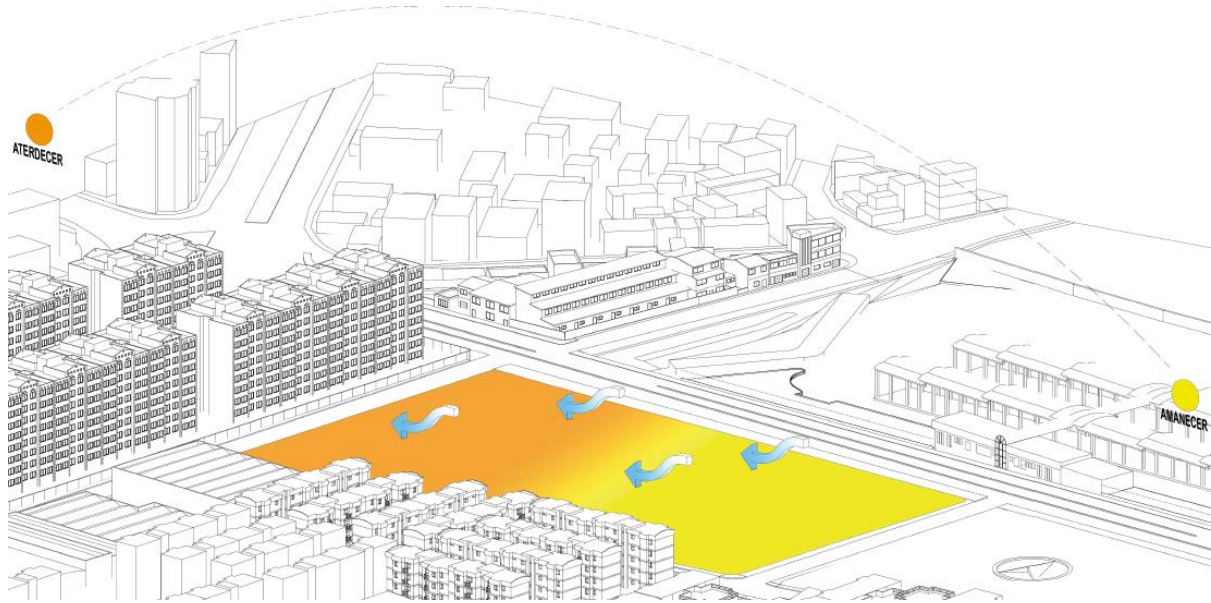


Figura 3. Asoleamiento. Elaboración: Max Freire, Grace Mena, Cristian Vaca y Sebastián González.

### **Análisis De Precedente**

Como parte del proceso de diseño se escogió el proyecto “Centro de Formación en Nuevas Tecnologías” diseñado por Francisco Mangado. Este proyecto se encuentra ubicado en la ciudad de Santiago de Compostela en España; las similitudes programáticas con el proyecto a proponer y las decisiones tomadas al momento de su diseño sirvieron como base para escoger dicho proyecto a analizar. El análisis se basó en los puntos definidos por Clark y Pause en su libro “Arquitectura: Temas de Composición”, dichos puntos y temas de análisis son largamente utilizado en el ámbito arquitectónico al querer estudiar un proyecto. De igual manera, se realizó un análisis de su programa y como este se acopla en su volumetría.

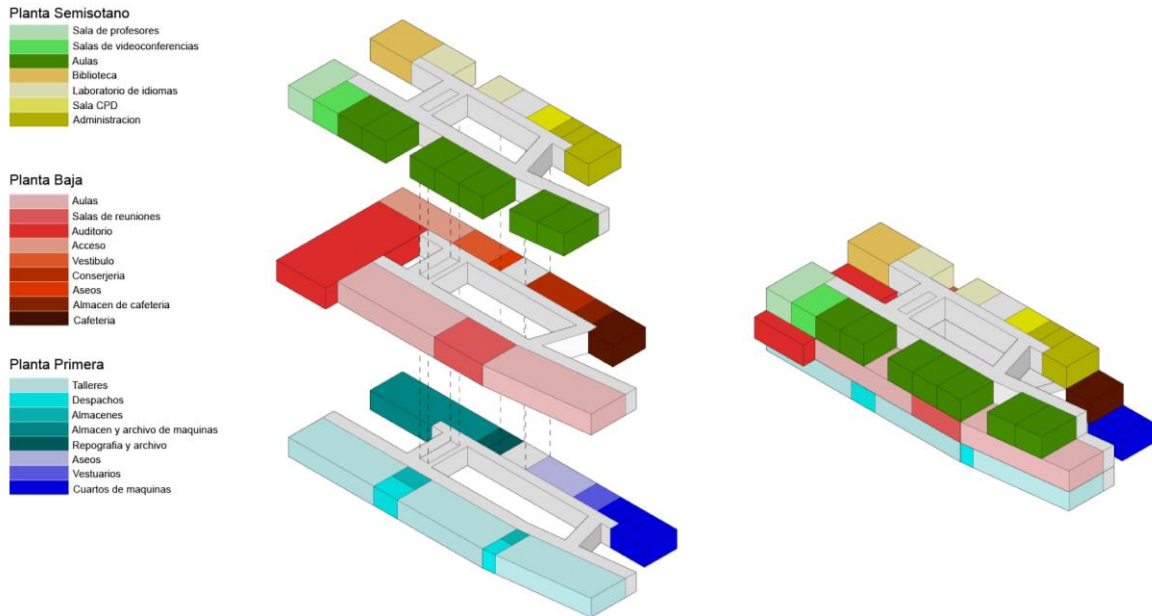


Figura 4. Distribución de programa del precedente. Elaboración: Max Freire y Cristian Vaca.

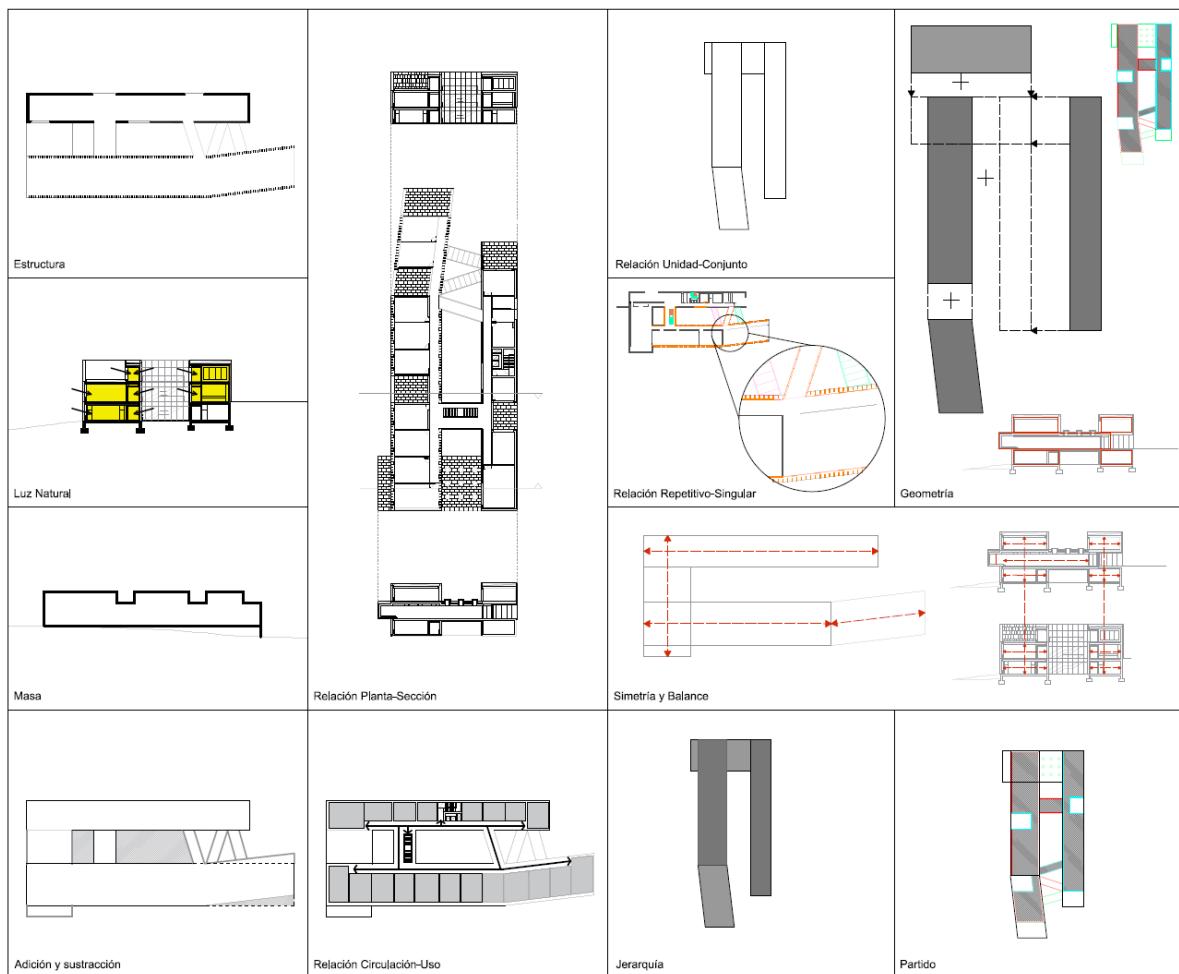


Figura 5. Análisis según Clark y Pause. Elaboración: Max Freire y Cristian Vaca.

### **Primer Enfoque: Microeconomía**

Al momento de realizar una intervención urbana que se enfoque en la creación de espacios públicos, la mejora de la vida urbana junto con su interacción con un programa privado; se puede tomar en cuenta los dos temas importantes para intervención urbana que menciona Jane Jacobs en el "libro Muerte y vida de las grandes ciudades". El primero es mejorar el factor seguridad creando fachadas activas en las plantas bajas con constante contacto con el exterior y la segunda es diversificar los usos que existan dentro de plazas urbanas y parques, con el fin de mantener activa la ciudad.

El enfoque del programa y su desarrollo se enfoca en un espacio público abierto multifuncional, en el cual se encuentra emplazado el centro de desarrollo empresarial monofuncional. La idea es que el proyecto, como un conjunto, agrupen distintos individuos del espectro social (reunido en el sector por la presencia de la estación) en un espacio que ayude al tejido empresarial a encontrar las condiciones idóneas para su desarrollo, mientras reactive e impulse la microeconomía local que en el momento se encuentran funcionando en el lote del futuro proyecto y a su alrededor.

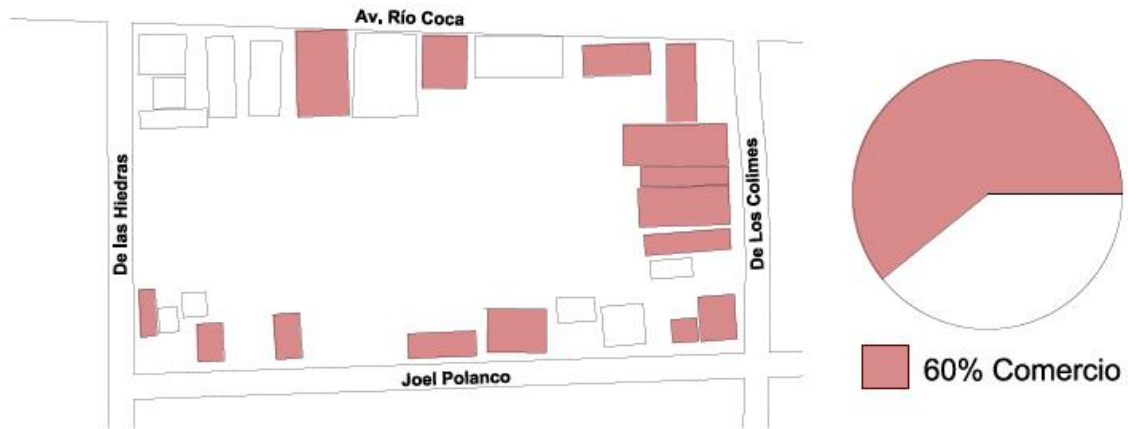


Figura 6. Microeconomía del sector. Elaboración propia.

### **Volumetría: Zócalo**

En la calle de Los Colimes se encuentra la mayor afluencia peatonal por la ubicación frontal con el ingreso a la estación Río Coca y una mayor densidad de locales comerciales. Se

crea un zócalo con la idea de redistribuir los locales comerciales y aprovechar la pendiente natural del terreno. El zócalo, además de servir como base para que el programa principal del proyecto se asiente, ayudara a abarcar los locales comerciales para hacia la calle de Las Hiedras, esto para redireccionar la afluencia peatonal y comercial de la cuadra.



Figura 7. Elaboración del zócalo. Elaboración propia.

Los laterales comerciales que corresponden a la Av. Río Coca y la calle de las Hiedras, son frentes comerciales ya consolidados por lo cual se procede a retranquear los frentes para darle más espacio al área comercial exterior. Los retranqueos en los laterales del zócalo serán utilizados como extensión para uso público de los locales comerciales y para circulación peatonal.

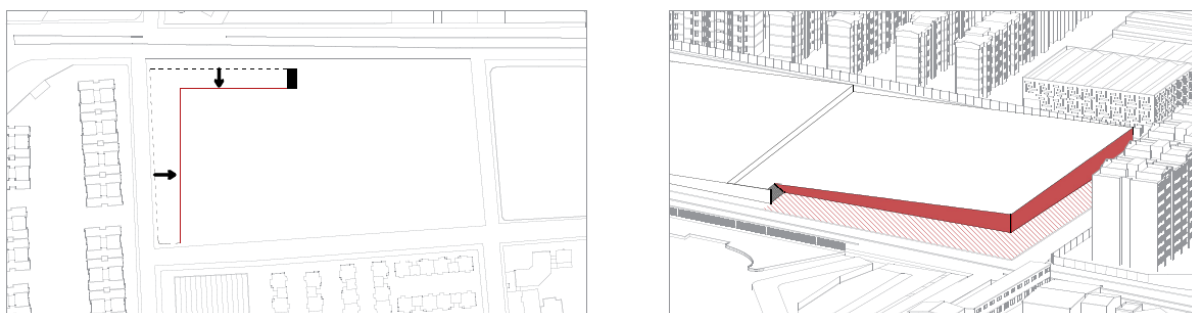


Figura 8. Retranqueos del zócalo. Elaboración propia.

## Volumetría: Volumen Principal Sobre El Zócalo

Por la extensión se procede a dividir el terreno en dos lotes. Se procede a ubicar un volumen único en la mitad hacia la calle de Las Hiedras, por ser el lado más alto del zócalo y por la relación de alturas con las edificaciones adyacentes. Se crea un volumen aterrazado para que cada piso de oficinas tenga acceso directo áreas exteriores. De igual manera el volumen aterrazado crea una transición de alturas desde las torres de San Isidro frente al proyecto.

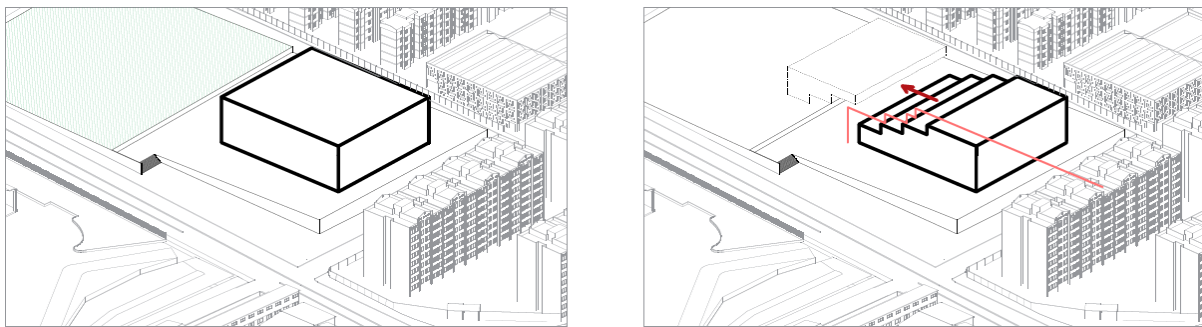


Figura 9. Formación volumen principal. Elaboración propia.

Se retiran 4 pisos de la fachada de la calle de Las Hiedras con el fin de crear un pórtico que indique el ingreso principal al proyecto. Se busca que el ingreso junto con el comercio propuesto aumente la afluencia peatonal de dicha calle. Una vez definido el volumen que contendrá el programa principal, se proponen dos volúmenes que tengan los aspectos mas sociales del programa y ayuden a controlar la plaza que se genera sobre el zócalo.

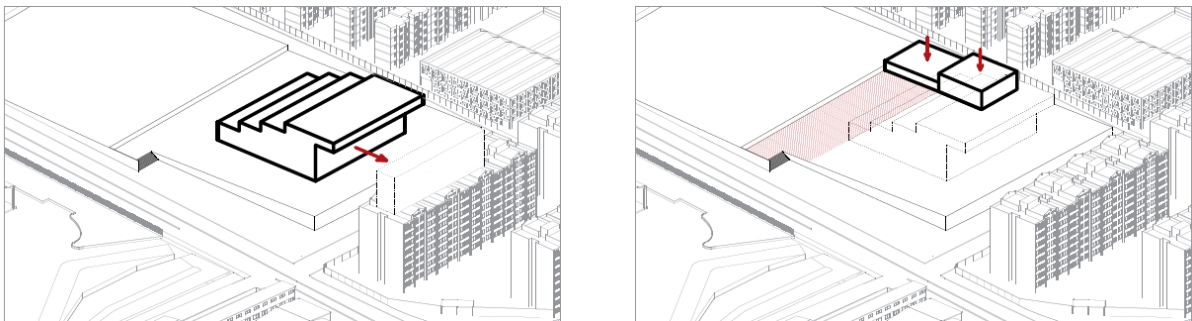


Figura 10. Generación de ingreso y plaza secundaria. Elaboración propia.

### Partido: El Centro Sobre El Zócalo

El zócalo, que nace como respuesta a las necesidades y condiciones preexistentes del contexto, funcionara como base para el volumen del programa empresarial. Este volumen, principal, que ya se lo definió como un volumen escalonado, se partirá en dos, con el fin de crear una conexión directa entre la Estación Río Coca y la calle De Los Colimes para ayudar a la reactivación de esta última.

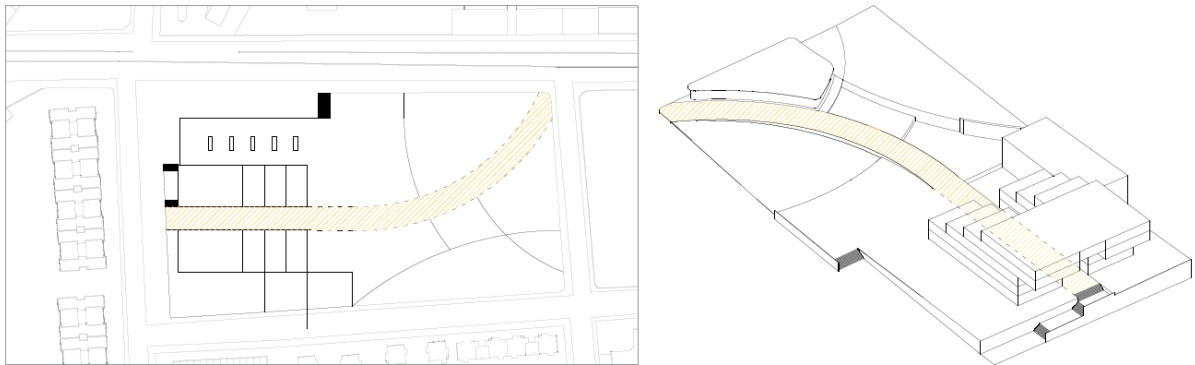


Figura 11. Parti. Elaboración propia.

### Circulación

Por la naturaleza del partido y el camino que va a través de la volumetría principal con el fin de conectar la Estación Río Coca y la calle De Las Hiedras, se opta por un sistema de circulación centro-periférica. El centro funciona como área de transición entre el espacio público y las diferentes zonas del proyecto, mientras que en niveles superiores funciona como área de coworking. A la periferia se ubican los diferentes programas privados del proyecto como los ámbitos de formación y oficinas. En la Figura ##### podemos ver las circulaciones en los dos tipos de plantas, la planta tipo que se repite en las plantas altas 1, 2 y 3, se marca en rojo el área destinada para circulación y coworking. Mientras que en la planta baja la circulación, la cual se encuentra de igual manera marcada en rojo, la circulación recibe a los usuarios, los lleva a través del proyecto y distribuye hacia las diferentes zonas programáticas.





Figura 12. Circulación en planta tipo y planta baja. Elaboración Propia.

## Programa

La distribución del programa se puede generalizar en dos ámbitos; el primer ámbito es lo que pasa dentro del zócalo y el segundo ámbito es lo que pasa dentro del volumen que se encuentra sobre el zócalo, más enfocado en el programa empresarial.

Dentro del zócalo y escondido de la vista del usuario se encuentran los parqueaderos y las áreas de servicio/mantenimiento del proyecto, mientras que en las fachadas que se encuentran hacia la avenida Río Coca y la calle De Las Hiedras, se encuentran los locales comerciales que pretenden reactivar la economía a nivel de la acera. En el volumen principal, la primera planta se la enfoca en los ámbitos más públicos como son las áreas de formación (aulas y bibliotecas) junto con las áreas de Showroom y auditorio; mientras que en los pisos superiores se encuentran ubicadas las oficinas y áreas de coworking. Rematando el volumen en el último piso, se encuentra la cafetería junto con las áreas administrativas.

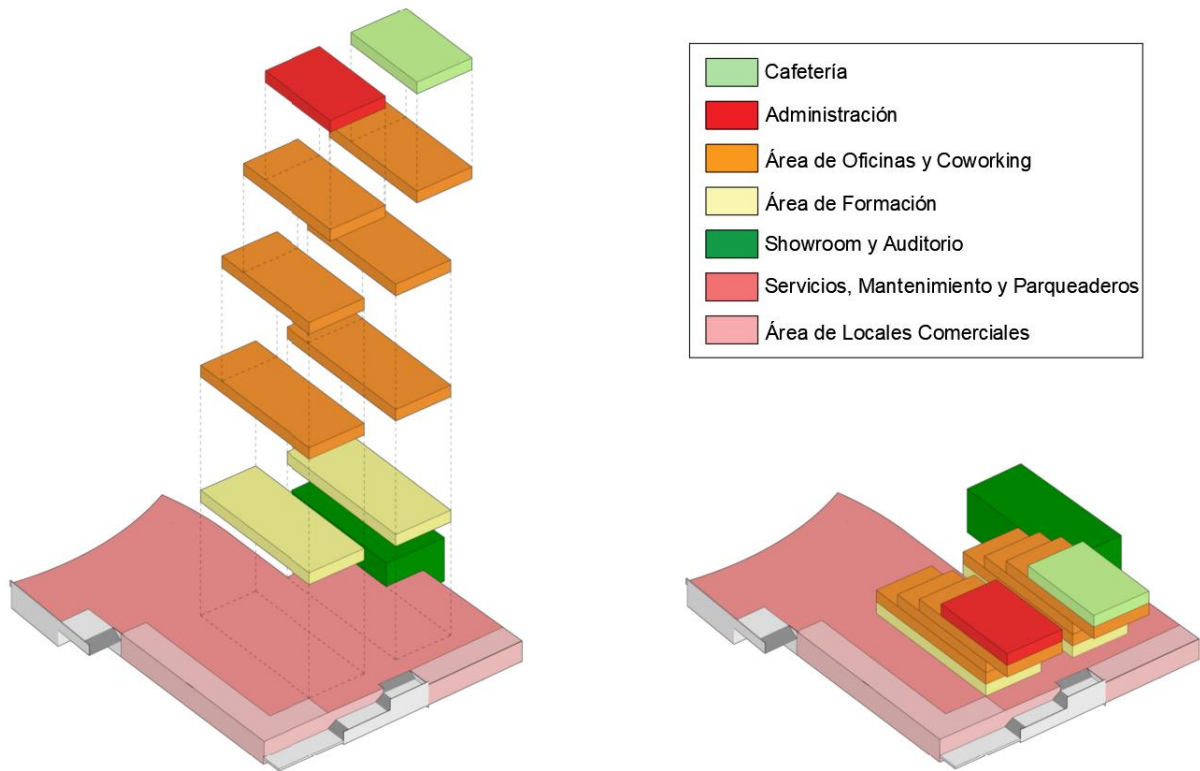


Figura 13. Distribución programa. Elaboración propia.

## Diseño Espacios Exteriores

Con el fin de crear una interacción directa entre el espacio público con el privado se crea una extensión verde el proyecto hacia el resto del terreno, se crean líneas guías existentes con los ejes del volumen, con la intención de crear tres ejes exteriores, social, cultural e infantil. A estos ejes se les añaden ejes perpendiculares a las extensiones propuestas, esto con la idea de zonificar y controlar el espacio

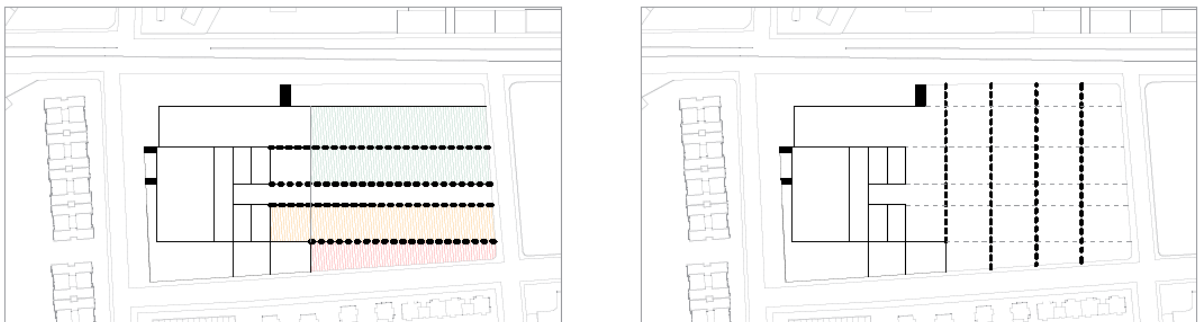


Figura 14. Generación de ejes ortogonales. Elaboración propia.

Con el fin de facilitar el acceso desde la Estación Río Coca y las calles aledañas se opta por crear líneas curvas que usen como guía la retícula existente. Los ejes respetan la idea inicial de zonificación de la extensión verde junto con la creación de un acceso directo desde la Estación Río Coca.

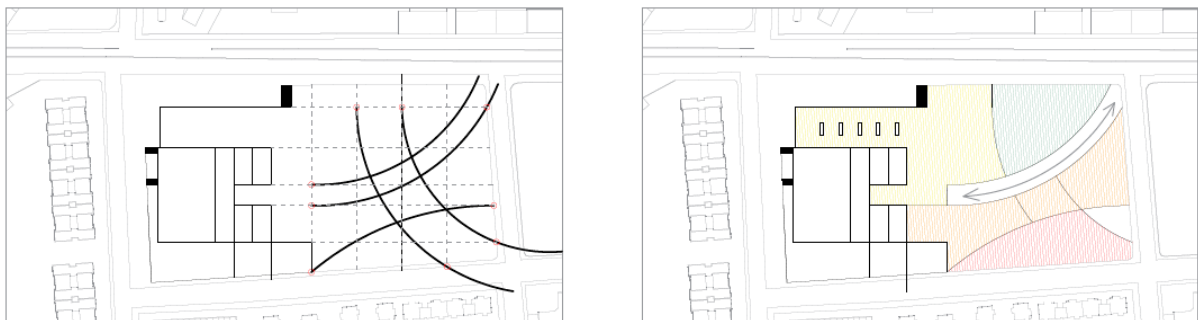


Figura 15. Generación de ejes curvos. Elaboración propia.



Figura 16. Implantacion. Elaboración propia.

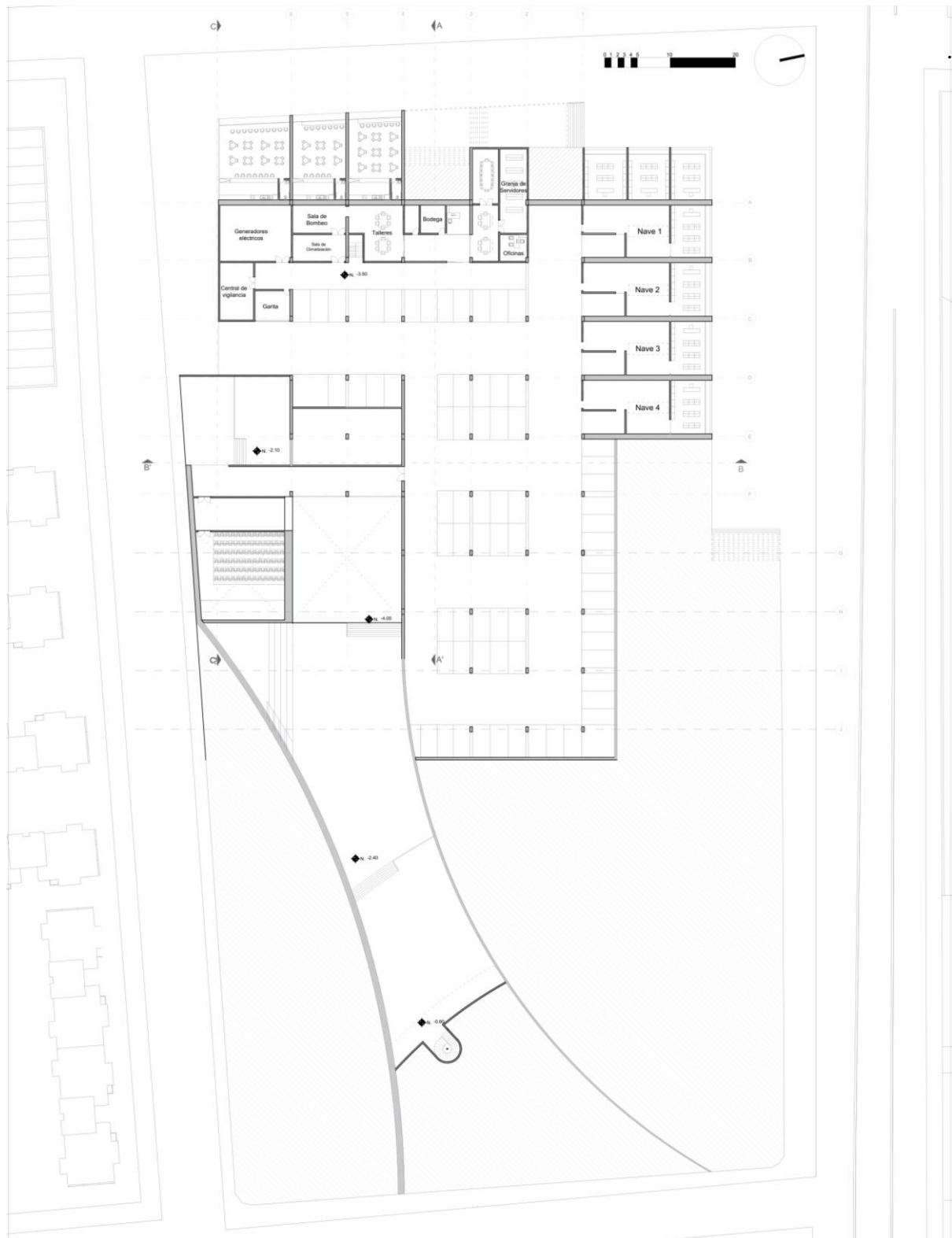


Figura 17. Planta subsuelo. Elaboración propia.

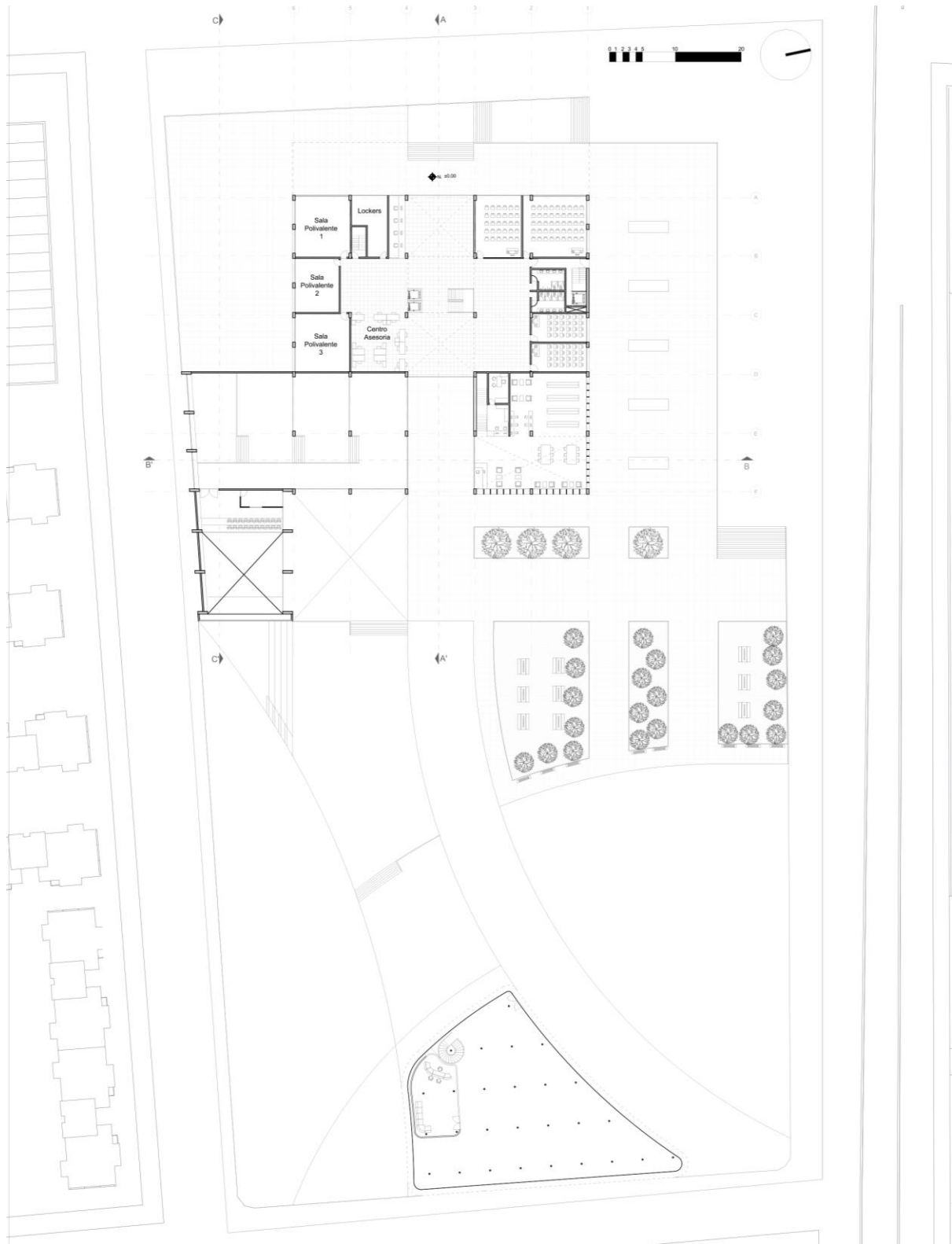


Figura 18. Planta baja. Elaboración propia.

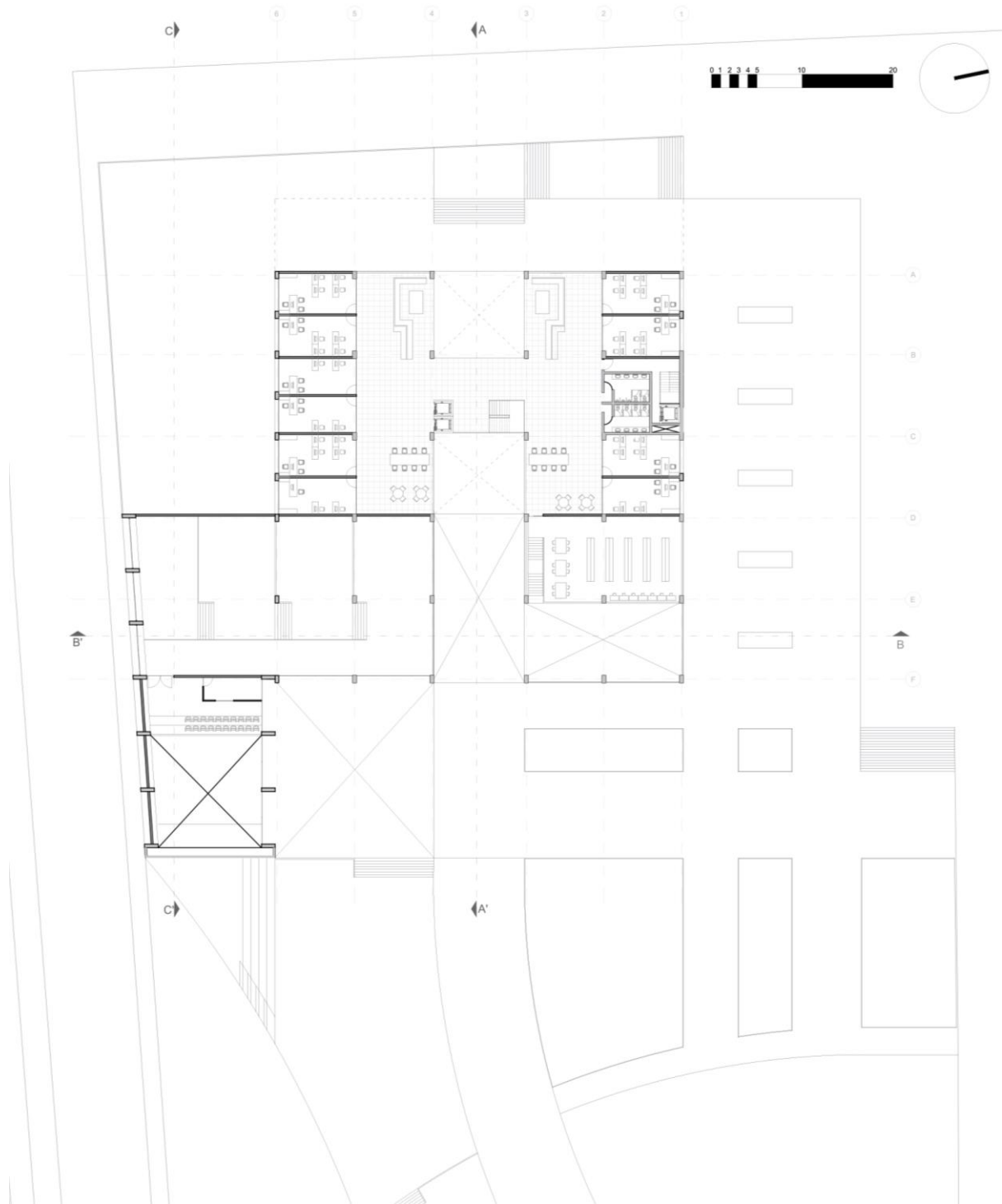


Figura 19. Planta alta 1. Elaboración propia.



Figura 20. Planta alta 2. Elaboración propia.



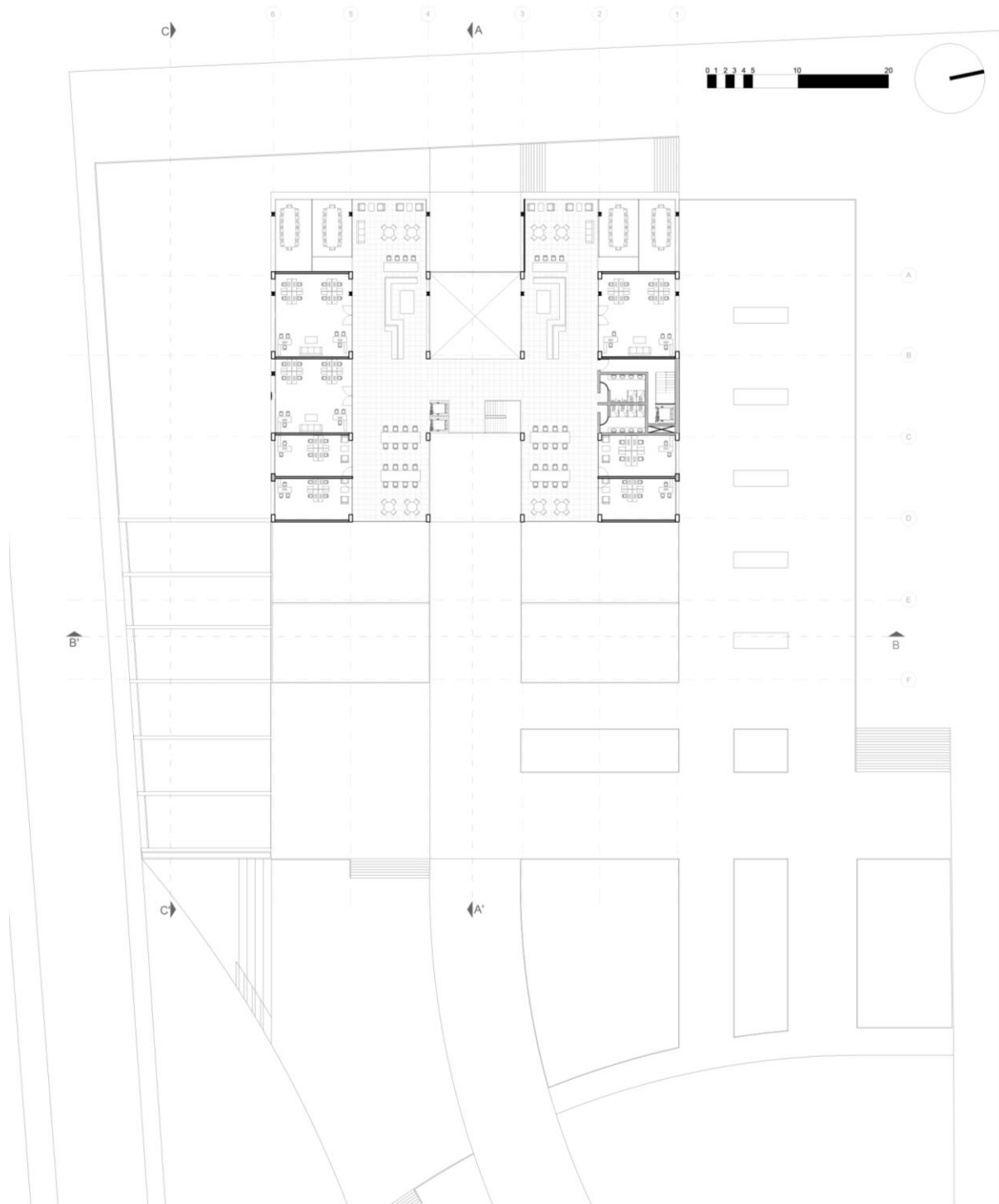
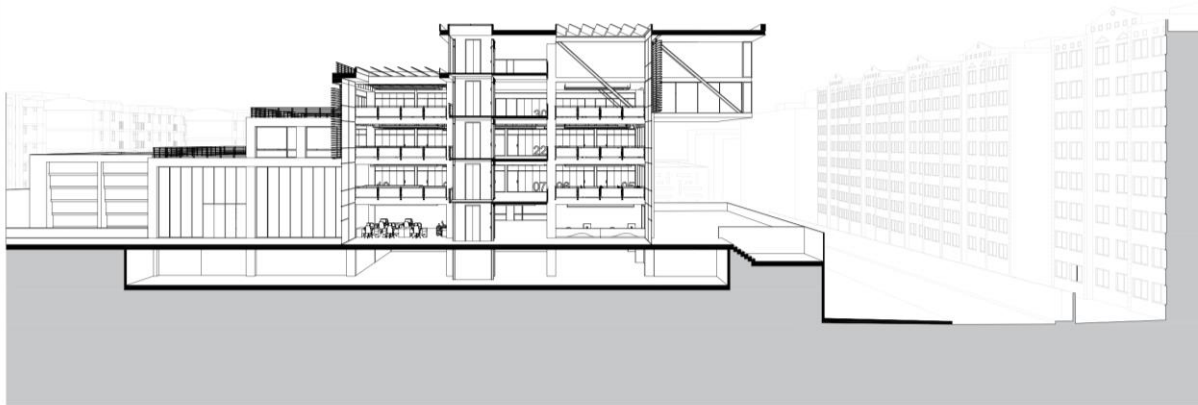


Figura 21. Planta alta 3. Elaboración propia.

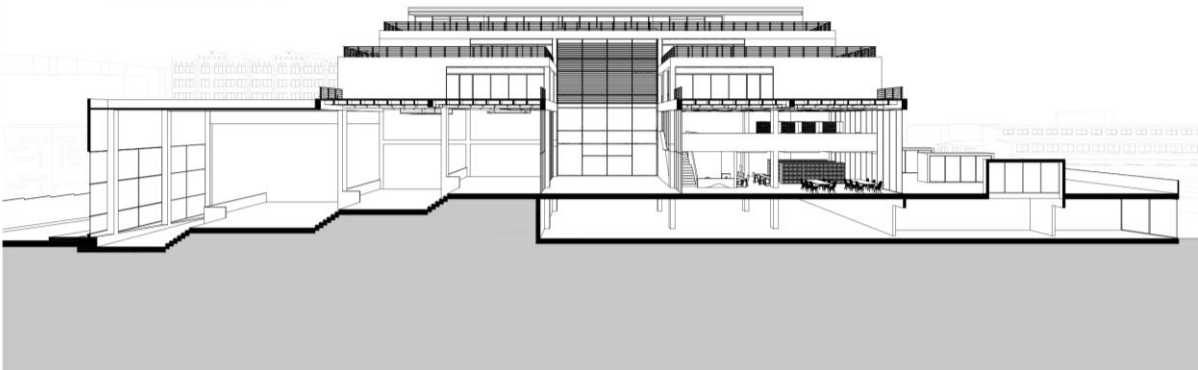


Figura 22. Planta alta 4. Elaboración propia.

## Sección A-A'



## Sección B-B'



## Sección C-C'



Figura 23. Secciones. Elaboración propia.



Figura 24. Vista interior ingreso. Elaboración propia.



Figura 25. Vista interior oficinas. Elaboración propia.



Figura 26. Vista exterior este. Elaboración propia.

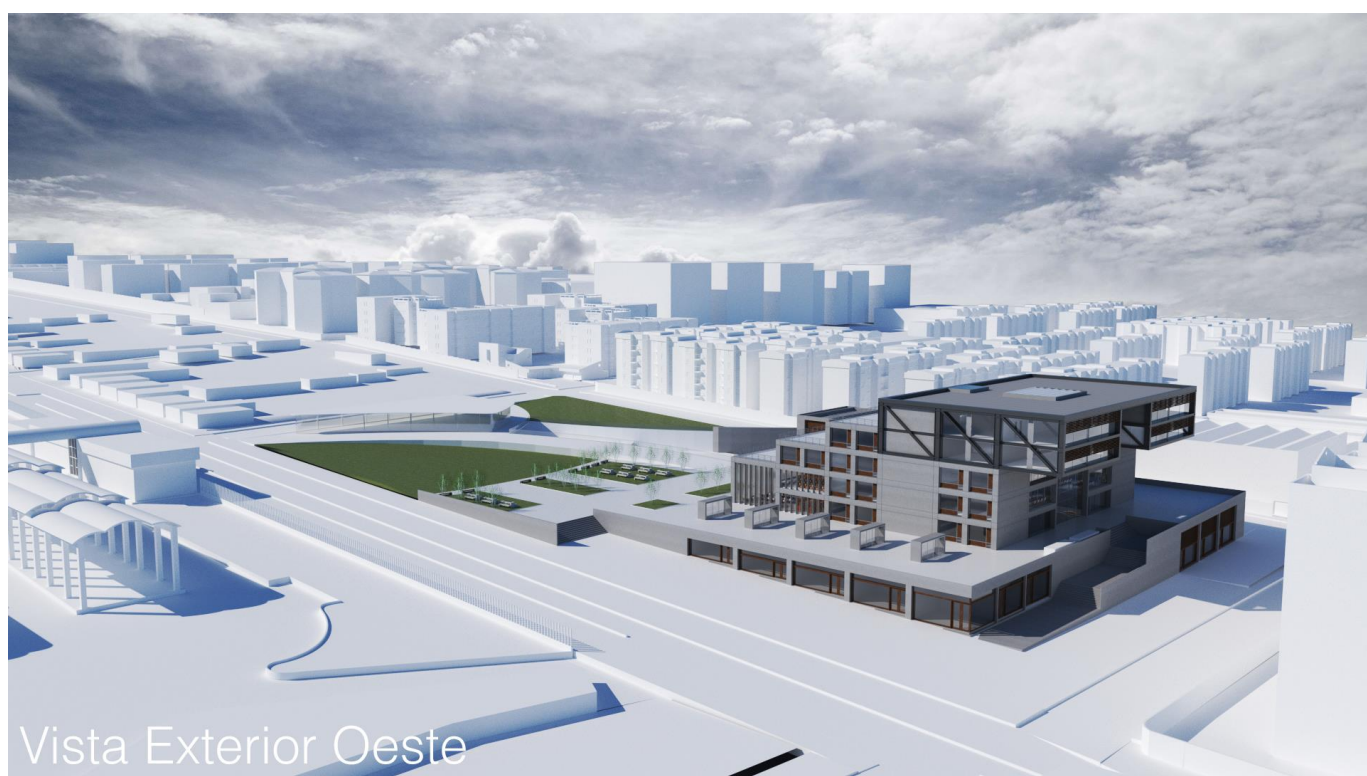


Figura 27. Vista exterior oeste. Elaboración propia.

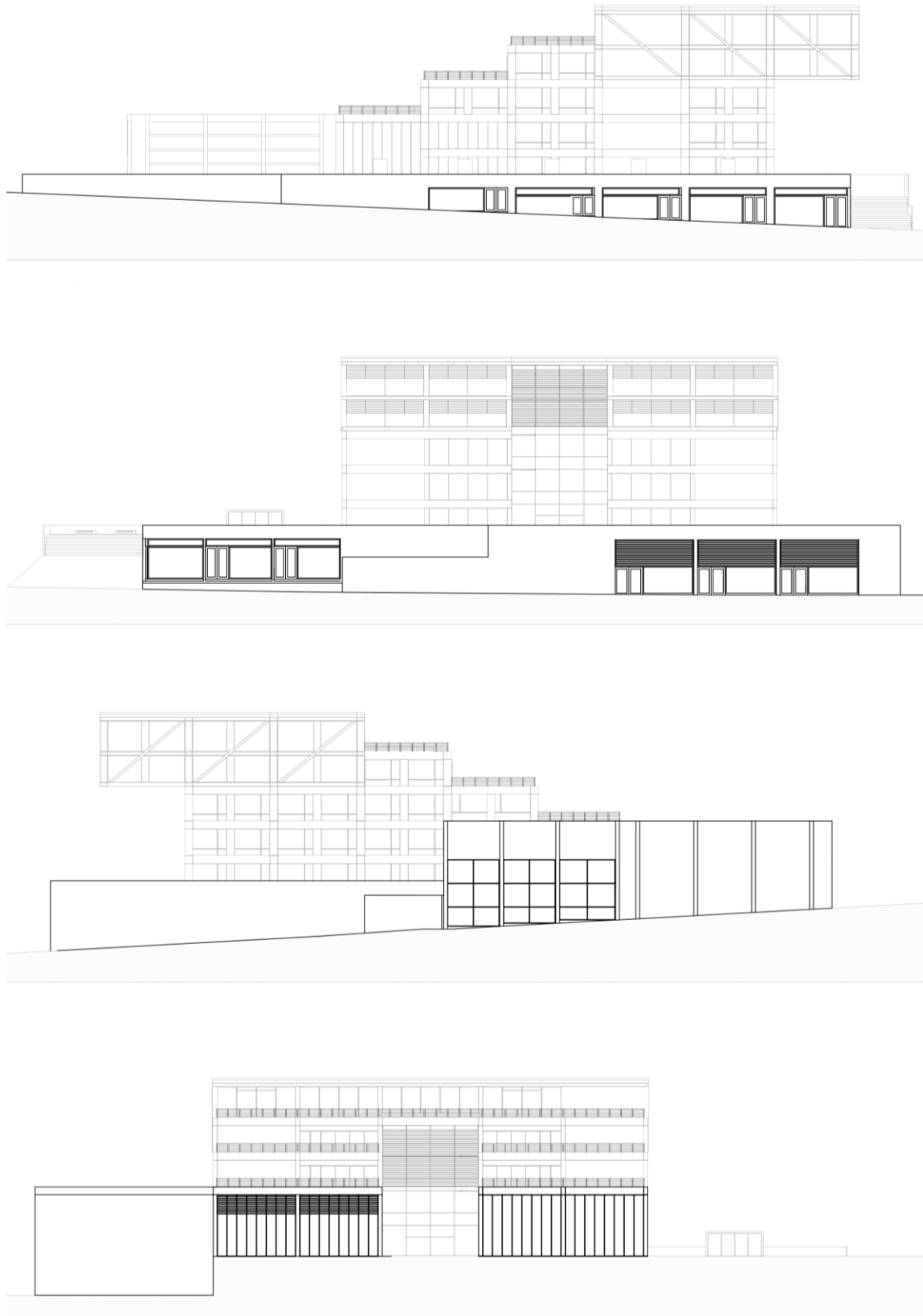


Figura 28. Fachadas. Elaboración propia.

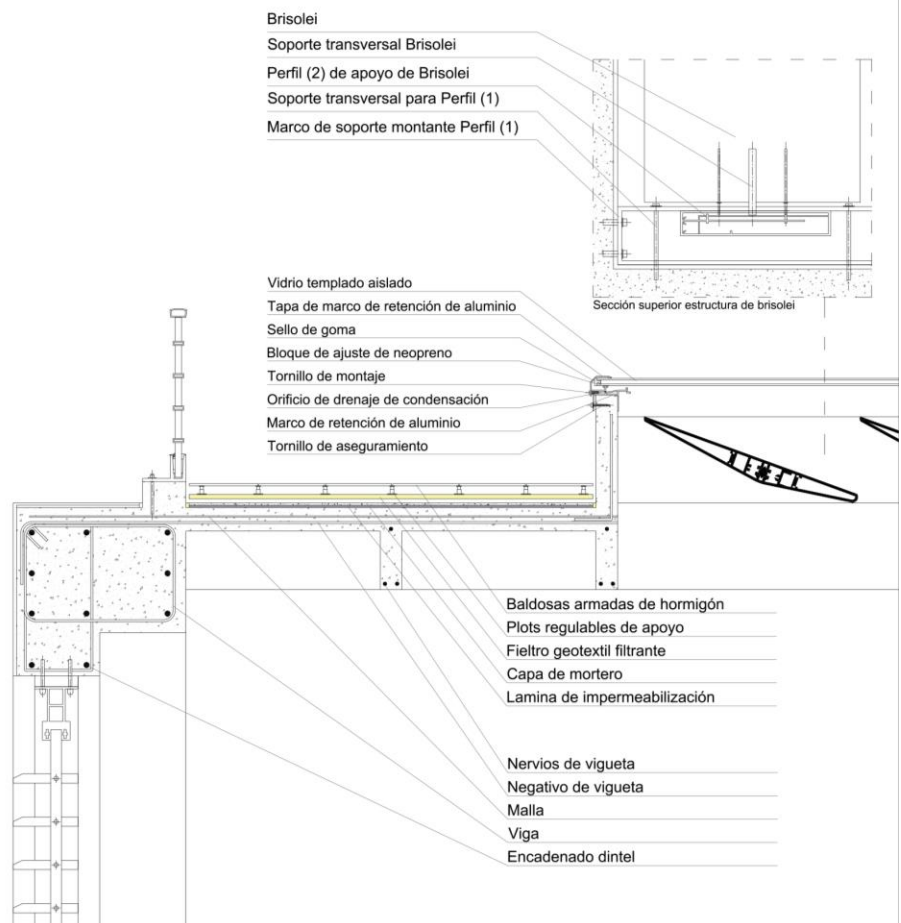


Figura 29. Detalle constructivo. Elaboración propia.



Figura 30. Corte por fachada. Elaboración propia.



## CONCLUSIONES

Cada nueva intervención y propuesta arquitectónica da la oportunidad de crear ciudad. Creando espacios multifuncionales que funcionen en conjunto a espacios monofuncionales del proyecto, por medio de esta interacción se pueden reactivar los ámbitos, comerciales, sociales y culturales del sector donde se encuentre emplazado el proyecto. El centro empresarial enfocado en la microeconomía local intenta lograr esta interacción y reactivar el sector en el que se encuentra, su punto diferenciador es la capacidad de tomar el comercio local existente, reubicarlo en armonía con el centro empresarial privado y que ayude a la reactivación de los sectores abandonados antes de la intervención.

El zócalo propone ser la respuesta ante la falta de interacción entre el sector comercial y el público a través de la interacción de sus diferentes zonas programáticas. En conclusión, este centro empresarial es un proyecto que propone mejorar la interacción social y pública, manteniendo y reubicando el comercio existente en la zona.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Jacobs, J. (2011). *Muerte y vida de las grandes ciudades* (1st ed.). Madrid: Capitán Swing Libros S.l.

Clark, R. & Pause, M. (1997). *Arquitectura: Temas de composición* (2nd ed.). Barcelona: Gustavo Gili